



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0006620-93.2007.8.16.0185

IMÓVEL COMERCIAL

Rua Dr. Claudino dos Santos nº 72, São Francisco, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel comercial urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Marco Antônio Laio Cabral.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito na Rua Dr. Claudino dos Santos nº 72, São Francisco, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$2.733.000,00

Dois milhões setecentos e trinta e três mil reais.





2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Terreno de forma irregular, medindo 13,08 metros de frente para a Rua Dr. Claudino dos Santos, por 45,45 metros de extensão da frente aos fundos pelo lado direito de quem da Rua olha o imóvel, onde confronta com o lote de indicação fiscal nº 11.037.033.000, do lado esquerdo mede 45,51 metros e confronta com o lote de indicação fiscal nº 17.037.013.000, e na linha de fundos a largura de 10,88 metros onde confronta com o lote de indicação fiscal sob nº 11.037.032.000, com a área total de 544,56m², contendo um prédio de dois pavimentos. Matrícula nº 38.092 do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal nº 11.037.012.000-0.

BENFEITORIAS: Há um prédio de dois andares em alvenaria, averbado na matrícula, com a área construída de aproximadamente 981,71m², com idade aparente de 40 anos, necessitando de reparos simples.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Claudino dos Santos nº 72, bairro São Francisco, em Curitiba/PR.





3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro São Francisco, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região Central da cidade, em via com tráfego permitido somente para pedestres, por ser o calçadão do Largo da Ordem, com fácil acesso as principais vias do bairro tais como a Rua Barão do Cerro Azul, Tv. Nestor de Castro, Alameda Dr. Muricy, entre outras, estando cercado pelos bairros Centro, Alto da VX, Alto da Glória, Centro Cívico e Mercês.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, mercados, bancos, igrejas, colégio e escolas, farmácias e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA(S)	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	38.092	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
11.037.012.000-0	02.0.0073.0332.00-4	I-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZH - Zona Histórica 1 - SE.PC-C	Pedestre	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	05 Pavimento
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
São Francisco	11,40 metros	Meio da quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Calçada	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$1.058.300,00 (um milhão e cinquenta e oito mil e trezentos reais).





7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

7.1 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos parâmetros levantados.

AMOSTRAS	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$1.500.000,00	600,00	R\$2.500,00
PARÂMETRO 2	R\$1.000.000,00	444,00	R\$2.252,25
PARÂMETRO 3	R\$1.200.000,00	522,00	R\$2.298,85
PARÂMETRO 4	R\$2.400.000,00	973,00	R\$2.466,60
PARÂMETRO 5	R\$2.990.000,00	844,00	R\$3.542,65
PARÂMETRO 6	R\$2.150.000,00	534,00	R\$4.026,22
PARÂMETRO 7	R\$1.500.000,00	555,00	R\$2.702,70
PARÂMETRO 8	R\$1.800.000,00	436,00	R\$4.128,44
PARÂMETRO 9	R\$3.300.000,00	394,00	R\$8.375,63

7.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (9), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 9 = R\$32.293,35 / 9 = R\$3.588,15/m².

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.588,15/m²) pela área do lote de terreno (544,56m²), obtendo o valor de R\$1.953.962,95.

8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Constam no imóvel um prédio com dois pavimentos em alvenaria, averbado na matrícula, com a área construída aproximadamente de 981,71m², com idade aparente de 50 anos, necessitando de reparos importantes.

8.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo dos imóveis ora avaliado, em setembro de 2020, é de R\$1.864,06/m².





8.2 - DA DEPRECIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos os seguintes parâmetros:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40





72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 61,53% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 57,40%.

8.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Multiplicando-se a área construída (981,71m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.864,06), menos taxa de depreciação (57,40%), avalia a benfeitoria em R\$779.565,66.

9 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$1.953.962,95
ITEM 8.3: R\$779.565,66
TOTAL: R\$2.733.528,61





10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$2.733.000,00 (dois milhões setecentos e trinta e três reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Fotos do imóvel.
ANEXO III - Outros documentos.

Curitiba, 17 de setembro de 2020.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*





ANEXO I

Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSJ4 AMXXV 54T3E VPHZU





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Padre Agostinho, nº 290, bairro São Francisco, Curitiba/PR.

VALOR: R\$1.500.000,00.

ÁREA: 600,00m².

R\$/m²: R\$2.500,00.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-merces-bairros-curitiba-600m2-venda-RS1500000-id-2459971380/?_vt=lgpd:a





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Inácio Lustosa, nº 717, bairro São Francisco, Curitiba/PR.

VALOR: R\$1.000.000,00.

ÁREA: 444m².

R\$/m²: R\$2.252,25.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-localizacao-terreno-zr-4-vago-proximo-ao-2947320422.html>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Tapajós, nº 804, bairro São Francisco, Curitiba/PR.

VALOR: R\$1.200.000,00.

ÁREA: 522,00m².

R\$/m²: R\$2.298,85.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-sao-francisco-2951115005.html>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Martim Afonso, nº 70, bairro São Francisco, Curitiba/PR.

VALOR: R\$2.400.000,00.

ÁREA: 973,00m².

R\$/m²: R\$2.466,60.

LINK: https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr-4-973-m-sup2--24x40-regiao-central-2950135461.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=outros&ocultarDados=true





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Clotário Portugal, nº 34, bairro Centro, Curitiba/PR.

VALOR: R\$2.990.000,00.

ÁREA: 844,00m².

R\$/m²: R\$3.542,65.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-curitiba-844m2-venda-RS2990000-id-2451692913/>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Visconde de Guarapuava, nº 3.102, bairro Centro, Curitiba/PR.

VALOR: R\$2.150.000,00.

ÁREA: 534,00m².

R\$/m²: R\$4.026,22.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-curitiba-534m2-venda-RS2150000-id-54479666/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Desembargador Clotário Portugal, nº 236, bairro Centro, Curitiba/PR.

VALOR: R\$1.150.000,00.

ÁREA: 555,00m².

R\$/m²: R\$2.702,70.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-curitiba-555m2-venda-RS1500000-id-94800698/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Paula Gomes, nº 33, bairro Centro, Curitiba/PR.

VALOR: R\$1.800.000,00.

ÁREA: 436,00m².

R\$/m²: R\$4.128,44.

LINK: <https://www.imoveiscuritiba.com.br/propriedades/oportunidade-terreno-regiao-central-carla-mocellin-2942886784.html>





PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Lote de terreno.

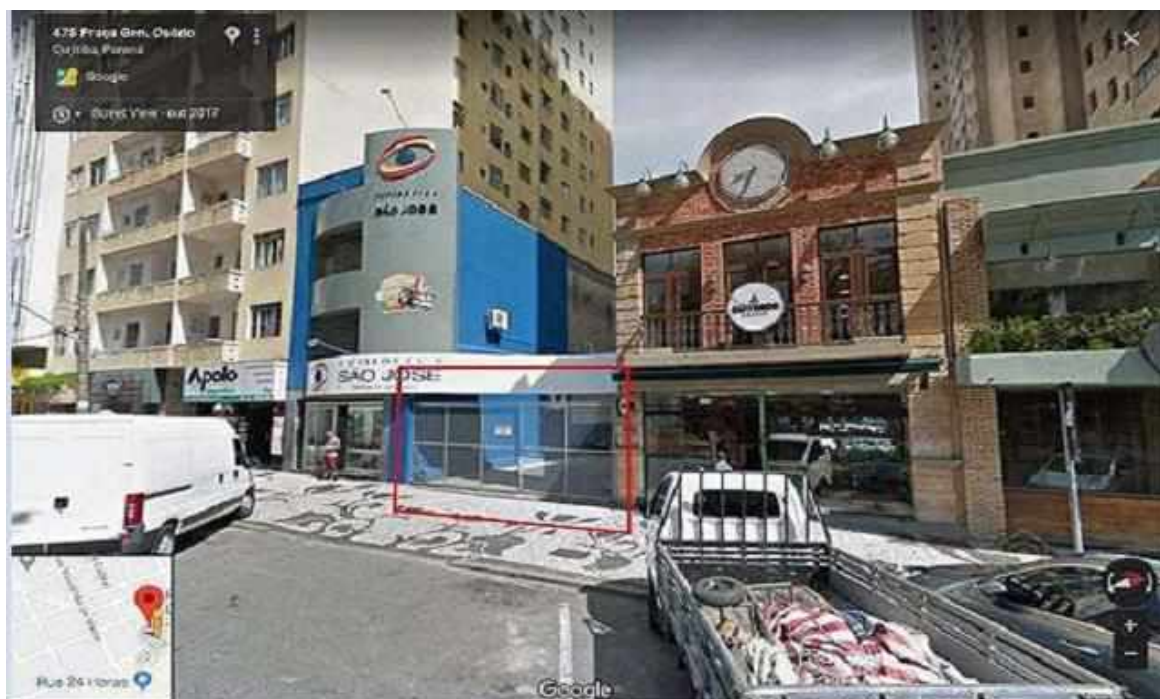
LOCALIZAÇÃO: Praça General Osório, nº 471, bairro Centro, Curitiba/PR.

VALOR: R\$3.300.000,00.

ÁREA: 394,00m².

R\$/m²: R\$8.375,63.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-curitiba-pr-394m2-id-2472664469/>





ANEXO II

Fotos do Imóvel Avaliado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSJ4 AMXXV 54T3E VPHZU





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-USJ4 AMXXV 54T3E VPHZU





ANEXO III

Outros Documentos

Tabela CUB / Cadastro Imobiliário / Guia Amarela

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSJ4 AMXXV 54T3E VPHZU



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Agosto/2020**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.627,25	0,38%
PP-4	1.476,14	0,57%
R-8	1.401,54	0,60%
PIS	1.145,39	0,43%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.997,75	0,29%
PP-4	1.888,34	0,39%
R-8	1.626,97	0,43%
R-16	1.572,44	0,46%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.376,05	0,09%
R-8	1.929,65	0,32%
R-16	2.013,67	0,47%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.864,06	0,34%
CSL-8	1.610,21	0,39%
CSL-16	2.150,02	0,50%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.996,97	0,25%
CSL-8	1.782,33	0,35%
CSL-16	2.376,48	0,44%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	1.744,91	0,38%
GI	886,80	0,49%



14/09/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 26.496/2020								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. DOUTOR CLAUDINO DOS SANTOS Nº 000070		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 02.0.0073.0332.00-4	SUBLOTE 0000							
NOME DO PROPRIETÁRIO MARCO ANTONIO LAIO CABRAL		INDICAÇÃO FISCAL 11.037.012.000-0								
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA croquis 10197		QUADRA	LOTE 13NEA15							
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO *****		BLOCO *****								
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:										
Dados do Terreno										
Área(m²)	 Lançamento	 Lote	 Posição	 Testada(s)						
517,00	1954	Meio de quadra		11,40						
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Revis.
0000	Principal	981,71	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Comercial	1949	2012	3	2011
Total do Sublote: 981,71										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2020	1.058.300,00	0000								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício								
11.037.012.001	1954									
11.037.012.003	1954									

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ: **14/10/2020**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
68D9.106B.7753.401C-0 A2F7.D9AF.93EA.F46D-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 14 de setembro de 2020 - 11:10:22

Versão P.4.1.0.1.1806 (29/06/2018)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 02.0.0073.0332.00-4	Sublote 0000	Indicação Fiscal 11.037.012	Nº da Consulta / Ano 492869/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: SÃO FRANCISCO Quadrícula: I-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
---	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. DOUTOR CLAUDINO DOS SANTOS** Sistema Viário: **PEDESTRE**
Cód. do Logradouro: C018M Tipo: Principal Nº Predial: 72 Testada (m): 11,40
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZH.ZONA HISTÓRICA 1 - SE.PE-C**

Sistema Viário: **PEDESTRE**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZH.3.P**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Coletiva	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330
Habitação Unifamiliar	1	2		50		11X330
Habitação Transitória 1	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330
Habitação Institucional	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Comércio e Serviço Vicinal	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330
Comunitário 2 - Culto Religioso	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330
Comunitário 1	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330
Comércio e Serviço de Bairro	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330
Comércio e Serviço Setorial	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330
Comunitário 2 - Cultura	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330
Comunitário 2 - Lazer	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 02.0.0073.0332.00-4	Sublote 0000	Indicação Fiscal 11.037.012	Nº da Consulta / Ano 492869/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Comunitário 3 - Ensino	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330
Comunitário 2 - Ensino	3,6	5		Demais Pavimentos 66 Térreo e segundo pavimento 100		11X330

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: *****

RECUO FRONTAL MÍNIMO: *****

Observar o contido na Legislação Vigente sobre Concessão de Potencial Construtivo Adicional, mediante instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, Transferência do Direito de Construir - TDC e Cotas de Potencial Construtivo - CPC.

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Parâmetros da Construção

* Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

Observações Para Construção

- 1- Com exceção de comércio de veículos em geral, oficinas de reparação de veículos em geral, serv-car, borracharias, estacionamentos comerciais, super e hipermercados.
- 2- Até a profundidade máxima da faixa do Setor preferencial de pedestre de 15,00 m a partir do alinhamento predial, a altura será de 5,00 m; após os 15,00 m, a altura é correspondente à zona ou setor.
- 3- Permitido alvará de localização para Indústria tipo 1 em edificações existentes com porte máximo de 200,00 m².
- 4- Atender regulamentação específica
- 5- Deverão ser consultados Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC e Câmara Técnica do Patrimônio Cultural edificado e Paisagem Urbana - CAPC quanto aos projetos de arquitetura.
- 6- Proibido estacionamento de veículos para as atividades comerciais em terrenos com frente para ruas bloqueadas, total ou parcialmente, ao tráfego de veículos. Nas ruas Dr. Ermelino de Leão, Ébano Pereira e Al. Dr. Muricy fica facultada a área mínima de estacionamento privativo vinculados às edificações, protegida visualmente da via pública.

Informações Complementares

Código	Observações
0	MAIS DE UMA INFORMACAO
8	PROCESSO Nº 34-006300/2020 - COVID 19: NOTIFICAÇÃO AIFU Nº 1775 : PARALISAR ATIVIDADES POR NÃO CUMPRIR DECRETO Nº 940/2020 É PARALISAR ATIVIDADES dDE LANCHONETE, BAR COM ENTRETENIMENTO E RESTAURANTE ATÉ APRESENTAR ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
02.0.0073.0332.00-4	0000	11.037.012	492869/2020

Código Observações

COMPLEMENTO ALERTA 216 -
NÃO APROVADO NO ALVARÁ 344919 - COBERTURA TRANSLUCIDA EM ÁREA DESCOBERTA -
LIGANDO EDIFICAÇÃO FRENTE e FUNDOS
PROCESSO Nº - 34-010024/2018 NOT. Nº 110743/2018
PUBLICIDADE (CAVALETE) EM ÁREA PÚBLICA.

- 8 VISTORIA UFI-6 DE 29/11/2016.
PROCESSO Nº 34-006300/2020 - COVID 19:
NOTIFICAÇÃO AIFU Nº 1775 : PARALISAR ATIVIDADES POR NÃO CUMPRIR DECRETO Nº
940/2020 É PARALISAR ATIVIDADES dDE LANCHONETE, BAR COM ENTRETENIMENTO E
RESTAURANTE ATÉ APRESENTAR ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO.

COMPLEMENTO ALERTA 216 -
NÃO APROVADO NO ALVARÁ 344919 - COBERTURA TRANSLUCIDA EM ÁREA DESCOBERTA -
LIGANDO EDIFICAÇÃO FRENTE e FUNDOS
PROCESSO Nº - 34-010024/2018 NOT. Nº 110743/2018
PUBLICIDADE (CAVALETE) EM ÁREA PÚBLICA.

- 9 VISTORIA UFI-6 DE 29/11/2016.
54756/97 PROV CMU -TIT PREC 090025 090028 OUVIR SSA CB 14714/2000 PROV CMU TITULO
PRECARIO-31/12/2000 RAM 052022 056009 056011 056050 P/RENOVACAO REGULARIZAR A
EDIFICACAO INFORMATIVO CMU 00551/2000 07452/2000 PROVIDO CMU ATE 31/12/2000 R
056009 056011 056097 PARA RENOVACAO REGU LARIZAR A EDIFICACAO INFORMATIVO CMU
00625/2000 92131/2001 PROV CMU TITULO PREC -31/12/2002 RAM 053004 061108
INFORMATIVO CMU 01660/2001 . PROC 26500/2003 PROV TIT PREC 31/12/2004 CONS/
COM/331/2003 CMU. PARA EXP/ ALV/ VISTORIA DA SMU QUANTO AS CONDICÕES DO IMOVEL.
RETIRADA A CONDICIONANTE FACE A MESMA TER SIDO ATENDIDA CONFORME PARACRE DA
VISTORIA A FOLHA Nº 33 VERSO DESTE PROCESSO. Processo 01-010908/2013 decisão
Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-010908/2013 parametros construtivos,
decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-054441/2016 reforma e ampliação de
edificação, decisão Provido com Condições Processo 01-072995/2016 decisão Arquivado Face
Tempo Decorrido

- 69 POLUICAO AMBIENTAL - IMÓVEL SOB AÇÃO FISCAL SMMA / MAPM-5, AUTO DE INFRAÇÃO
6574.

- 76 Processo 01-149373/2008 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo
01-149373/2008 liberação de consulta amarela, decisão Interlocutório para ciência e/ou
esclarecimentos Processo 01-149373/2008 liberação de consulta amarela, decisão Processo
01-149373/2008 liberação de consulta amarela, decisão Provido com Condições Processo
01-068142/2016 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-068142/2016
liberação de consulta amarela, decisão Provido Processo 01-068142/2016 liberação de consulta
amarela, decisão Provido

- 87 CMU 000171/2016 - Decisão = Negado em 03/02/2016, Observações:: CMU 001765/2016 - Decisão =
Negado em 23/06/2016.

- 88 ENTORNO DE BEM TOMBADO PELO ESTADO TEATRO TREZE DE MAIO CON- SULTAR
CPHA-SEEC IPPUC CAPC

216

34-005329/2014 UFI6 - Notif. 90472 (08/10/14)
OBRA IRREGULAR

- Apresentar o alvará de ampliação para obra com área de aprox. 250m².

Processo nº 122.597/2010 - Not. 69.077

- Executar medidas para proteção durante a execução da obra.

255

UUS EM 24OUT2008: LIBERAÇÃO DE LICENÇA PARA IMPLANTAÇÃO DE TAPUME, SOB Nº
107/2008 . PROCESSO Nº 129.266/2008 , VALIDADE: VINCULADA AO ALVARÁ DE REFORMA Nº
280546, COM PRAZO PARA CONCLUSÃO DA OBRA ATÉ 30AGO2010.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 02.0.0073.0332.00-4	Sublote 0000	Indicação Fiscal 11.037.012	Nº da Consulta / Ano 492869/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

Código 344 Observações
*** PROIBIDA A LIBERAÇÃO AUTOMÁTICA DE CONSULTA COMERCIAL PARA QUALQUER ATIVIDADE E QUALQUER TIPO DE INSTALAÇÃO NO LOCAL - OBRA IRREGULAR E PROCESSO DE SINDICÂNCIA EM CURSO. UUS-6, 23/06/2016. ***

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0		
Número Antigo:	Número Novo:280546	Finalidade:REFORMA SIMPLIFICADA
Situação: Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):
Número Antigo:	Número Novo:344919	Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO
Situação: Substituído		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 535,91	Área Total (m²):981,71
Número Antigo:	Número Novo:348479	Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO
Situação: Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 474,99	Área Total (m²):920,79

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote 0000	Situação de Foro Foreiro	Nº Documento Foro Livro F19353 Série
--------------	--------------------------	--------------------------------------

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui C.10197-	Nº Quadra	Nº Lote 13NEA15	Protocolo 01-060099/1999
------------------------	-----------	-----------------	--------------------------

Nome da Planta: croquis 10197

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

** Sujeito a Averbação.

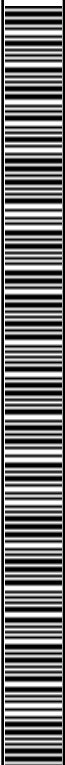
** Por se tratar de terreno foreiro, solicitar Carta de Averbação de Aforamento no protocolo do Cadastro Técnico (UCT 6).

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 02.0.0073.0332.00-4	Sublote 0000	Indicação Fiscal 11.037.012	Nº da Consulta / Ano 492869/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

Lote não Atingido

NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 517,00 m²

Área Total Construída: 981,71 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Comercial

Ano Construção
1949

Área Construída
981,71 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação
C018M A CALÇADAO

Esgoto
EXISTE

Iluminação Pública
Sim

Coleta de Lixo
Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 14/09/2020
---	----------------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.

