

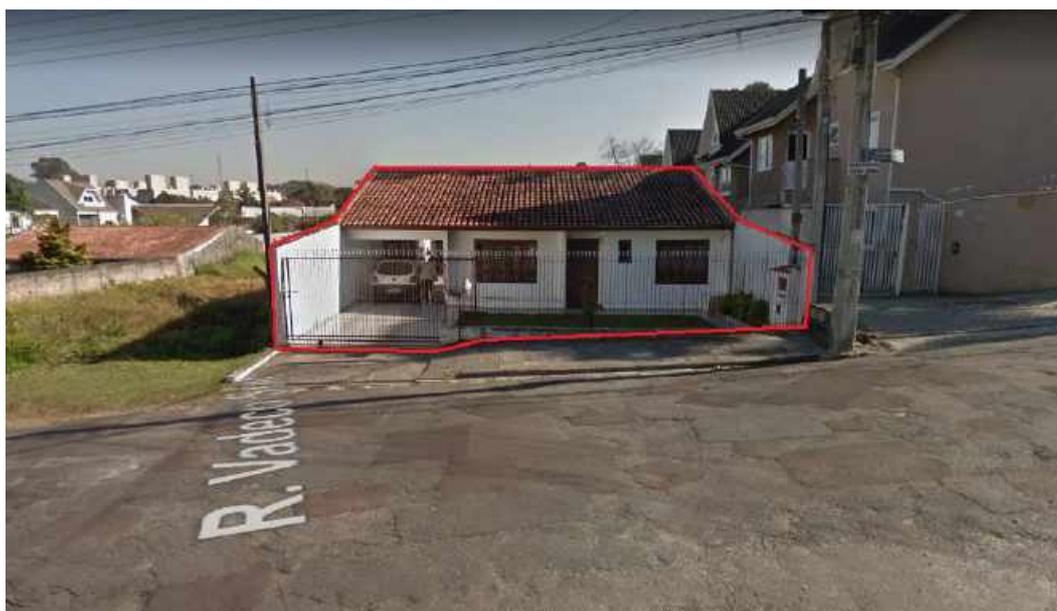


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0018800-63.2011.8.16.0004

### IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua Vadeco Suit nº 111, bairro Uberaba, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel residencial urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Renato de Paula.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito na Rua Vadeco Suit nº 111, Uberaba, 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\$577.000,00**

Quinhentos e setenta e sete 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: Lote de terreno nº 06, da quadra nº 5, da Planta Vila Marques, em Curitiba/PR, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Vadeco Suit, por 13,00 metros de largo na linha de fundos, onde confronta com uma Rua Projetada (atual Rua Glauber Rocha), tendo de extensão da frente aos fundos, do lado direito de quem dessa rua olha o imóvel 56,20 metros, onde confronta com o lote nº 07, do lado esquerdo no mesmo sentido, numa extensão de 50,20 metros, confronta com o lote nº 05, perfazendo a área total de 638,40m<sup>2</sup>. Matrícula nº 50.719, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 88.039.006.000-1.

BENFEITORIAS: Conforme AV2/50.719 da matrícula imobiliária, consta uma construção de em alvenaria com a área construída de 129,79m<sup>2</sup>, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 24 anos de idade, necessitando de reparos simples; mais uma unidade de acompanhamento/ampliação não averbada na matrícula imobiliária.

LOCALIZAÇÃO: Com frente para a Rua Vadeco Suit nº 111, e fundos para a Rua Glauber Rocha nº 50, bairro Uberaba, em Curitiba/PR.





### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Uberaba, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudeste da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro, Avenida Comendador Franco em ambos os sentidos, Avenida Senador Salgado Filho, entre outras, estando cercado pelos bairros Boqueirão, Cajuru, Jardim das Américas, Hauer, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a unidade de saúde, mercados, igrejas, CMEI e escola, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA(S)</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	50.179	4º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
88.039.006.000-1	37.5.0015.0012.00-0	P-18
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZR2 - Zona Residencial 2	Normal / Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	02 Pavimento
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Uberaba	12,00 / 13,00 metros	Testada para 02 ruas
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
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\$454.400,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil e quatrocentos reais).





## 7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

### 7.1 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> 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.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
PARÂMETRO 1	R\$450.000,00	506,00	R\$889,33
PARÂMETRO 2	R\$390.000,00	501,00	R\$778,44
PARÂMETRO 3	R\$349.000,00	396,00	R\$881,31
PARÂMETRO 4	R\$600.000,00	681,00	R\$881,06
PARÂMETRO 5	R\$350.000,00	455,00	R\$769,23
PARÂMETRO 6	R\$450.000,00	625,00	R\$720,00
PARÂMETRO 7	R\$295.000,00	442,00	R\$667,42
PARÂMETRO 8	R\$280.000,00	480,00	R\$583,33
PARÂMETRO 9	R\$700.000,00	896,00	R\$781,25

### 7.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (9), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 9 = R\$6.951,38 / 9 = R\$772,38.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$772,38m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (638,40m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$493.084,31.

## 8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Constam no imóvel uma construção averbada na matrícula imobiliária, com a área de 129,79m<sup>2</sup>, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 24 anos de idade, necessitando de reparos simples; bem como uma unidade de acompanhamento/ampliação sem averbação na matrícula e com indicação de bloqueio na guia amarela.

### 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\$1.841,48/m<sup>2</sup>.





## 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	69,00	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 descobirmos 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 36,92% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **38,10%**.

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

Multiplicando-se a área construída (129,79m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.841,48), menos taxa de depreciação (38,10%), avalia a benfeitoria em R\$147.944,52.

## 9 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.





## 10 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$493.084,31  
ITEM 8.3: R\$147.944,52  
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-10%)  
TOTAL: R\$576.925,94

## 11 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$577.000,00 (quinhentos e setenta e sete mil reais).**

## 12 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.  
ANEXO II - Localização Google Earth.  
ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.  
ANEXO IV - Fotos do imóvel.  
ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba, 04 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: P.JLB2 4YCKP RM46U TUM3K





## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Vadeco Suit, nº 99, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$450.000,00.

**ÁREA:** 506,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$889,33.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-uberaba-2951096211.html>





## PARÂMETRO 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Antônio Simões Cardoso, nº 356, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$390.000,00.

**ÁREA:** 501,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$778,44.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-uberaba-2942700818.html>





## PARÂMETRO 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Professor Oscar Osvaldo Jasper, nº 127, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$349.000,00.

**ÁREA:** 396,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$881,31

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-396m2-venda-RS349000-id-2456765815/>





## PARÂMETRO 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Flavio Mariano Ribas, nº 297, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$600.000,00.

**ÁREA:** 681,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$881,06.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-uberaba-681m2-RS600000/id-2737387/>





## PARÂMETRO 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Newton de Souza e Silva, nº 142, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$350.000,00.

**ÁREA:** 455,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$769,23.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-455m2-venda-RS350000-id-2486523795/?\\_vt=lgpd:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-455m2-venda-RS350000-id-2486523795/?_vt=lgpd:a)





## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Sargento Tadeu Czocher, nº 158, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$450.000,00.

**ÁREA:** 625,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$720,00.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-625m2-venda-RS450000-id-2445452292/?\\_vt=lgpd:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-625m2-venda-RS450000-id-2445452292/?_vt=lgpd:a)





## PARÂMETRO 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Antônio Simões Cardoso, nº 704, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$295.000,00.

**ÁREA:** 442,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$667,42.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-uberaba-2938381581.html>





## PARÂMETRO 8

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Waldemar Pereira da Silva, nº 651, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$280.000,00.

**ÁREA:** 480,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$583,33.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-venda-RS280000-id-2493986064/?\\_vt=lgpd:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-venda-RS280000-id-2493986064/?_vt=lgpd:a)





## PARÂMETRO 9

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Aviador Armin Buhner, nº 166, bairro Uberaba, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$700.000,00.

**ÁREA:** 896,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$781,25.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-residencial-a-venda-uberaba-curitiba.-2938361408.html>





# ANEXO II

## Localização Google Earth

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.JLB2 4YCKP RM46U TUM3K





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.JLB2 4YCKP RM46U TUM3K





# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Parâmetros Utilizados

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.JLB2 4YCKP RM46U TUM3K





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLB2 4YCKP RM46U TUM3K





# ANEXO IV

## 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: P.JLB2 4YCKP RM46U TUM3K





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-JLB2 4YCKP RM46U TUM3K





# ANEXO V

## 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: P.JLB2 4YCKP RM46U TUM3K



03/09/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
<b>CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>		Folha 01 de 01 <b>25.497/2020</b>								
<b>Identificação do Imóvel</b>										
LOCALIZAÇÃO <b>R. VADECO SUIT Nº 000111</b>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL <b>37.5.0015.0012.00-0</b>	SUBLOTE <b>0000</b>								
NOME DO PROPRIETÁRIO <b>RENATO DE PAULA</b>	INDICAÇÃO FISCAL <b>88.039.006.000-1</b>									
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA <b>VILA MARQUES</b>	QUADRA <b>5</b>	LOTE <b>6</b>								
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO *****	BLOCO *****									
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:										
<b>Dados do Terreno</b>										
<b>Área(m²)</b>	<b>Lançamento</b>	<b>Lote</b>	<b>Posição</b>	<b>Testada(s)</b>						
638,00	1958		Testada para 02 ruas	56,20						
				12,00						
<b>Dados da Construção Atual</b>										
<b>Sublote</b>	<b>Construção</b>	<b>Área</b>	<b>Tipo</b>	<b>Material</b>	<b>Padrão</b>	<b>Utilização</b>	<b>Constr.</b>	<b>Lançto.</b>	<b>Pv.</b>	<b>Revis.</b>
0000	Principal	283,80	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1996	2002	1	2001
Total do Sublote: 283,80										
<b>Valor Venal do Imóvel</b>										
<b>Exercício</b>	<b>Valor Venal</b>	<b>Sublote</b>								
2020	454.400,00	0000								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
<b>Histórico de Indicações Fiscais</b>										
Lote não possui histórico de anteriores.										

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: **03/10/2020**  
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:  
**B5C7.32FE.B7B3.41E8-0 8599.8CAC.484B.B01B-7**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 03 de setembro de 2020 - 16:20:53

Versão P.4.1.0.1.1806 (29/06/2018)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>37.5.0015.0012.00-0</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>88.039.006</b>	Nº da Consulta / Ano <b>481627/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: UBERABA Quadrícula: P-18 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cajuru
---	--------------------------

#### Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Testada para 02 ruas**

- 1- Denominação: **R. VADECO SUIT** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: S770C Tipo: Principal Nº Predial: 111 Testada (m): 12,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA
- 2- Denominação: **R. GLAUBER ROCHA** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: S763A Tipo: Secundária Nº Predial: 50 Testada (m): 56,20  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 1.006,40m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.1.Y**

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 Unifamiliar	1	2		50	25	12X 360
Habitação Institucional	1	2		50	25	12X 360
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	12X 360
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	2		50	25	12X 360

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	1	2	200	50	25	12X 360
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	12X 360
Comunitário 1	1	2	200	50	25	12X 360
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	12X 360

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
37.5.0015.0012.00-0	0000	88.039.006	481627/2020

**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- Habitações Unifamiliares em série somente em terrenos com dimensões inferiores a 20.000,00 m<sup>2</sup> e garantida fração de terreno de no mínimo 120,00 m<sup>2</sup> por unidade habitacional
- 2- No caso da área do lote for inferior ao padrão de zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar
- 3- Para Empreendimento inclusivo de habitação de interesse social atender regulamentação específica
- 4- A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para comércio e serviço vicinal, de bairro e comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00 m<sup>2</sup> até o máximo de 400,00 m<sup>2</sup>
- 5- Para Indústria tipo 1 permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte básico de 200,00 m<sup>2</sup>.
- 6- Coeficiente de aproveitamento básico 1 para Comunitário 1 e Comércio e serviço vicinal e de bairro desde que atendido o porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>
- 7- Deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00 m<sup>2</sup> por unidade habitacional

#### Informações Complementares

Código	Observações
34	CONE RUÍDO
216	PROCESSO 34-000549/2020 NRU21CJ NOTIFICAÇÃO 1178/2020 Apresentar o devido Alvará de AMPLIAÇÃO para obra em execução no imóvel de Inscrição Imobiliária 37.5.0015.0012.00-0 0000 / Indicação Fiscal 88.039.006, situado na Rua GLAUBER ROCHA Nº 000050, com aproximadamente 236,00 m <sup>2</sup> , 01 pavimento, em alvenaria, na fase reboco, em cumprimento ao artigo 9º, inciso II, da Lei 11.095/2004.

#### Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	01/09/2014
	119	Face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	01/09/2014
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR.	04/07/2016





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>37.5.0015.0012.00-0</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>88.039.006</b>	Nº da Consulta / Ano <b>481627/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	<p>Bloqueio</p> <p>Para regularizaçãoprocurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinaçãodos efluentes gerados na edificaçãopro. Para maiores informaões acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso r pido: Secretaria e argEos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.</p> <p>Bloqueio inserido face irregularidades nas instalaões hidrossanit rias do imovel constatado em vistoria t,cnica ambiental realizada pela SANEPAR.</p> <p>Para regularizaçãoprocurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinaçãodos efluentes gerados na edificaçãopro. Para maiores informaões acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso r pido: Secretaria e argEos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.</p>	04/07/2016

#### Alvarás de Construção

Sublote: <b>0</b>			
Número Antigo: 106575A	Número Novo: 142323	Finalidade: CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²): 129,79	Área Liberada (m²): 129,79	Área Total (m²): 129,79	

#### Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

#### Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00527-	5	6	
Nome da Planta: VILA MARQUES			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

#### 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
Lote atingido nos Fundos		NÃO
Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto		
** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 4,00 m sendo que 2,00 m para cada lado do eixo.		





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>37.5.0015.0012.00-0</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>88.039.006</b>	Nº da Consulta / Ano <b>481627/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

#### 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: 638,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 283,80 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 1

#### Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1996	283,80 m <sup>2</sup>

#### Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S763A	B ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim
S770C	A ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	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](http://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 \*\*\*

<b>Responsável pela Emissão</b> internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>Data</b> <b>03/09/2020</b>
---	----------------------------------

#### 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.

