



LAUDO 2.867 - 02/2024

AUTOS: 0007276-31.1999.8.16.0185

LOTE URBANO COM ÁREA DE 490,00M² SEM BENFEITORIAS,
CONFORME MATRÍCULA Nº 541 6º CRI DE CURITIBA/PR E
INDICAÇÃO FISCAL Nº 65.139.044.



ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	5
5	FINALIDADE E OBJETIVO	11
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	14
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	14
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	15
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	16
10	ENCERRAMENTO	17

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel

1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Terreno – Matrícula nº 541 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: fevereiro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 590.000,00

(Quinhentos e noventa mil reais)

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Curitiba.

Vale ressaltar que no dia 06/02/05/2024, o avaliador se dirigiu ao imóvel penhorado e não havia ninguém no imóvel.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno sem benfeitorias.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano em meio de quadra, de formato irregular, plano, testada de 10,00 metros e área de 490,00m², localizado na Rua Vieira Fazenda, 677 – Portão – Curitiba/PR.

Número da Matrícula: 541 – 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Indicação Fiscal: 65.139.044

Inscrição Imobiliária: 27.2.0022.0382.00-7

Localização: Latitude: -25.466048° / Longitude: -49.307438°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Portão é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, capital do estado do Paraná.

Portão

Subprefeitura

Fazendinha-Portão

**Bairros
Limítrofes**

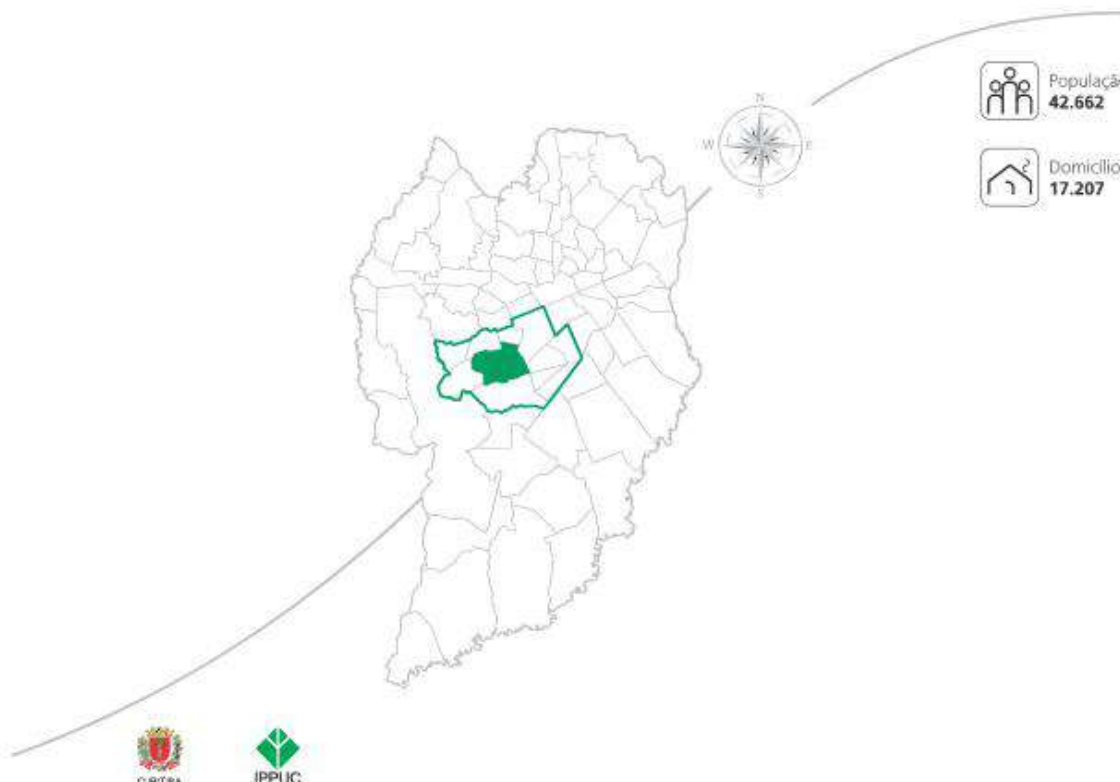
Água Verde, Fazendinha, Guaíra, Novo Mundo, Santa Quitéria e Vila Izabel.

**Principais
Vias**

Avenida República Argentina; Avenida Presidente Arthur da Silva Bernardes; Avenida Presidente Kennedy; Avenida Presidente Wenceslau Braz; Rua Itatiaia; Rua João Bettega; Rua Tabajaras; Rua Eduardo Carlos Pereira; Rua Vital Brasil; Rua Caetano Marchesini; Rua Itacolomi; Rua Coronel Airton Plaisant; Rua Morretes; Rua Dr. João Tobias Pinto Rebelo;

**Pontos de
referência**

Shopping Total; Igreja do Portão; Terminal Portão; Colégio Bagozzi; Museu Metropolitano de Arte de Curitiba; Shopping Palladium



ÁREA E DENSIDADE DEMOGRÁFICA

Curitiba | Área
43.467 hectares (ha)
434,67 km²
 Densidade demográfica
40,30 hab/ha

Portão | Área
586 hectares (ha)
5,86 km²
 Densidade demográfica
72,82 hab/ha

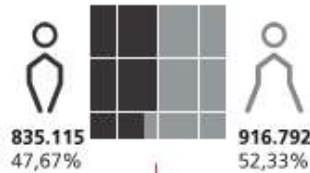
1,35%
do território de Curitiba

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

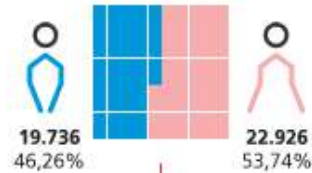
DEMOGRAFIA

População e taxas de crescimento

Curitiba | População
1.751.907 habitantes



Portão | População
42.662 habitantes

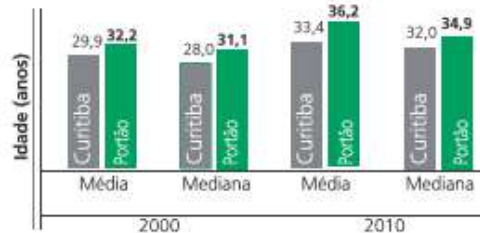


+ 0,99%

0,46%

Taxa média de crescimento anual 2000 a 2010

Idade média e mediana da população



Fonte: IPPUC - Banco de Dados
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
 Nota: Idade média e mediana obtidas através do censo Demográfico realizado pelo IBGE - 2010

População por cor

Curitiba |

Branca	1.381.829 - 78,88%
Preta	49.977 - 2,85%
Amarela	23.137 - 1,32%
Parda	294.085 - 16,79%
Indígena	2.690 - 0,15%

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
 Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Portão |

Branca	37.162 - 87,11%
Preta	737 - 1,73%
Amarela	873 - 2,05%
Parda	3.857 - 9,04%
Indígena	33 - 0,08%

Razão de dependência de jovens e idosos e índice de envelhecimento

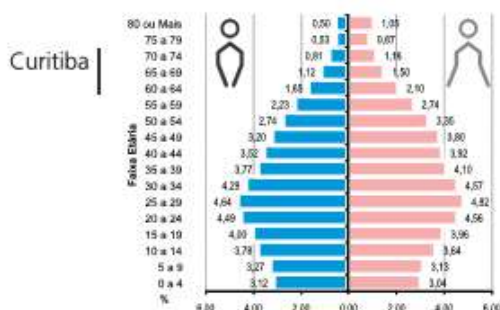
Localidade	População Dependente		Total	População em Idade Ativa		Razão de Dependência		Índice de Envelhecimento
	0 a 14 anos	65 anos e mais		15 a 64 anos	Jovens	Idosos	Total	
Curitiba	349.960	132.296	482.256	1.269.651	27,56	10,42	37,98	37,80
Portão	6.638	3.998	10.636	32.026	20,73	12,48	33,21	60,23

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

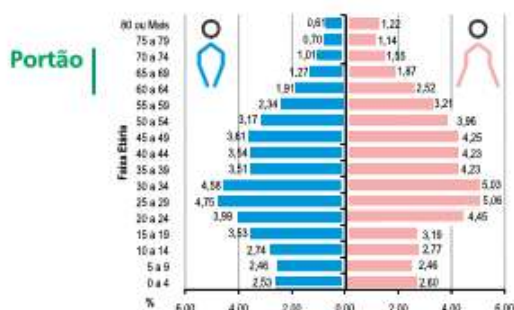
Razão de dependência - é a razão entre a população considerada inativa (0 a 14 anos e 65 anos ou mais de idade) e a população potencialmente ativa (15 a 64 anos de idade).

Índice de envelhecimento - é a razão entre o grupo de idosos (idade igual ou superior a 65 anos) e o grupo infanto-juvenil (menores de 15 anos).

Pirâmides etárias



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



HABITAÇÃO

Domicílios¹ e densidade domiciliar



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



Áreas de ocupação irregular

Localidade	2000			2005			2010
	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações	Nº de Unidades	População ¹	Nº de Ocupações
Curitiba	301	57333	220732	341	62267	239728	381
Parolin	3	503	1.937	3	567	2.183	5

Fonte: COHAB e IPPUC 2000, 2005 e 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Domicílios² segundo tipo (casa, casa de vila, condomínio e apartamento)



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Déficit habitacional²

Curitiba | 5,34%

Portão | 4,56%

Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010 (Microdados) e FASE, IPPUC, PARDES, PDMINAS - METRODATA
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

INFRAESTRUTURA

Coleta de lixo, distribuição de energia elétrica, água e escoamento sanitário

Infraestrutura	Curitiba	Portão	
% domicílios com lixo coletado por serviço de limpeza	100,00	100,00	
% domicílios com energia elétrica por companhia distribuidora	99,66	99,66	
% domicílios ligados à rede geral de abastecimento de água	99,08	99,37	
Esgotamento sanitário	% domicílios ligados à rede geral de esgoto ou pluvial	92,30	96,08
	% domicílios com fossa séptica ou rudimentar	5,73	2,37
	% domicílios com outras formas de esgotamento de esgoto	1,86	1,53

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ECONOMIA

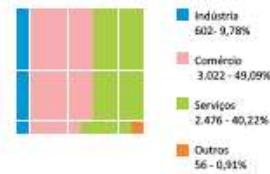
Estabelecimentos ativos segundo setor de atividade econômica

Curitiba |



Fonte: SIM / Cadastro de G. de Serviço e Ag. Curitiba, 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Portão |



RENDA

Domicílios⁴ por classes de rendimento nominal mensal domiciliar per capita em salários mínimos⁵ (SM)

Curitiba |



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Portão |



Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Valor do rendimento médio e mediano mensal

Localidade Rendimento (Reais)	Domicílios		Pessoas com 10 anos ou mais de idade	
	Médio	Mediano	Médio	Mediano
Curitiba	3.774,19	2.300,00	1.424,60	700,00
Portão	4.693,69	3.610,00	1.860,90	1.000,00

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

⁴ domicílios particulares permanentes.
⁵ salário mínimo utilizado R\$ 510,00.

EDUCAÇÃO

Alfabetização



Fonte: IBGE - Censo Demográfico 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados



Índice de desenvolvimento da educação básica (IDEB) municipal em 2011

IDEB observado em 2011	Curitiba	Portão
Menor IDEB	4,7	5,2
Maior IDEB	7,3	6,2

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo escolar e IPPUC 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

IDEB é um indicador que, em uma escala de zero a 10, sintetiza a aprovação e o desempenho das escolas brasileiras em língua portuguesa e matemática, ou sua(s) escola(s) não é participante da medição.

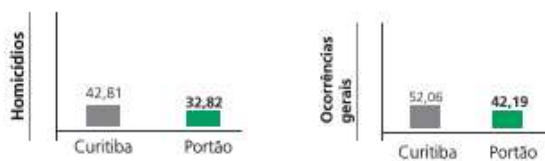
Distorção idade-série

Faixa de distorção observada (%)	1º ao 5º ano		6º ao 9º ano		Total Ensino Fundamental	
	Curitiba	Portão	Curitiba	Portão	Curitiba	Portão
Menor taxa	0,5	1,2	11,0	15,6	0,5	1,2
Maior taxa	15,2	7,5	24,6	15,6	16,0	1,2

Fonte: MEC/INEP, SAEB, Censo escolar e IPPUC 2011
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

SEGURANÇA

Ocorrências registradas em 2010



Curitiba

Homicídios
42,81 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
52,06 ocorrências


Portão

Homicídios
32,82 homicídios por 100.000 habitantes
Total de ocorrências (homicídios, suicídios, confronto com a polícia, latrocínio e lesão corporal sem morte)
42,19 ocorrências

Fonte: IPPUC - Banco de Dados
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados
Nota: Índices calculados com base nas informações de Polícia Civil e no censo demográfico 2010 (IBGE)

TRÂNSITO

Habitantes por veículo

Curitiba |  **1,46** habitantes por veículo

Portão |  **1,45** habitantes por veículo

Fonte: DETRAN-PR, 2018
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados


Frota de veículos segundo categoria

Localidade	Automóvel	Moto	Ônibus	Reboque	Camioneta	Caminhão	Trator	Total
Curitiba	848.543	132.282	10.447	31.001	128.094	45.684	326	1.196.377
Portão	22.052	2.662	102	1.041	2.910	638	0	29.405

Fonte: DETRAN-PR, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

ÁREAS VERDES

Curitiba |  **101,60** milhões m²
58 m² por habitante
23,51% da área de Curitiba
5 RPPNM⁷

Portão |  **714,10** mil m²
16,74 m² por habitante
12,54 % da área do bairro → **0,70%** das áreas verdes de Curitiba

Fonte: SMMA, Parques e Praças, 2010
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

Áreas verdes públicas

Localidade	Bosque de Preservação	Bosques	Eixos de Animação	Jardinets	Jardim Ambiental	Largos	Núcleos Ambientais	Parques	Praças	Total
Curitiba	1	16	18	461	2	56	31	22	452	1.064
Portão	--	--	--	14	--	2	--	--	13	29

Fonte: SMMA, Parques e Praças, 2012
Elaboração: IPPUC - Banco de Dados

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:

- 5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) *Abordagem pelo valor de mercado:*

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) *Abordagem por valores específicos:*

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Terreno com 10m de frente para a Rua Vieira Fazenda no bairro Santa Quitéria, por 49m de fundos, confrontando com Durval Landal, atravessa um córrego segue confrontando com terreno de Paul Dietzsch, de outro lado confronta com Daniel Esmanioto, medindo na linha de fundos 9m, onde confronta com João Furinski, sem benfeitorias, com a Indicação Fiscal de setor 65, quadra 139, Lote 044.001. do Cadastro Municipal.”.

6.2 Situação

O imóvel encontra-se desocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$
Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$. Para $Ta > 2Tp$, adota-se $Ft = 1,1892$; e Para $Ta < Tp/2$, adota-se $Ft = 0,8409$.

8.1.1.4 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 589.749,30 (Quinhentos e oitenta e nove mil, setecentos e quarenta e nove reais e trinta centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 590.000,00 (Um milhão, quinhentos e noventa e três mil reais).



10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 17 (dezesete) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 23 de fevereiro de 2024.

JOACIR MONZON



ANEXO
PESQUISA DE MERCADO

Amostras										
Cotação	Valor do imóvel	Área (m ²)	R\$/m ²	Localização	Área	Testada	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	Link
1	R\$ 650.000,00	589,00	R\$ 1.103,57	1,00	1,05	0,98	0,90	R\$ 1.022,01	Rua Vieira Fazenda, 942 - Portão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-588-m-por-r\$-650.000-00-portao-2955894719.html
2	R\$ 779.000,00	520,00	R\$ 1.498,08	1,00	1,02	0,98	0,90	R\$ 1.347,73	Rua Vieira Fazenda, 823 - Portão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/amplo-terreno-em-otima-localizacao!!!-2988301859.html
3	R\$ 530.000,00	360,00	R\$ 1.472,22	1,04	0,93	0,98	0,90	R\$ 1.255,91	Rua Dom Orione, 1732 - Portão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-360m-curitiba-pr-bairro-portao.-2962228959.html
4	R\$ 799.000,00	901,00	R\$ 886,79	1,04	1,08	0,98	0,90	R\$ 878,51	Rua amadeu do Amaral, 388 - Portão	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/grande-oportunidade-de-investimento-magnifico-ter-2972973764.html
5	R\$ 810.000,00	448,00	R\$ 1.808,04	1,13	0,98	0,84	0,90	R\$ 1.513,68	Rua Pretextato Taborda Junior, 1380 - Santa Quitéria	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santa-quiteria-2986746619.html



ANEXO
GOOGLE EARTH PRO

Google Earth – Imóvel em estudo x cotações





ANEXO
MEMÓRIA DE CÁLCULO
TERRENO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 541

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Vieira Fazenda

Nº: 677

Complemento:

Bairro: Portão

Cidade: Curitiba

Estado: Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	650.000,00	589,00	1.103,57	1,00	1,05	0,98	0,90	1.022,01
2	779.000,00	520,00	1.498,08	1,00	1,02	0,98	0,90	1.347,73
3	530.000,00	360,00	1.472,22	1,04	0,93	0,98	0,90	1.255,91
4	799.000,00	901,00	886,79	1,04	1,08	0,98	0,90	878,51
5	810.000,00	448,00	1.808,04	1,13	0,98	0,84	0,90	1.513,68

F1: Localização

F2: Área

F3: Superfície

F4: Negociação

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m ²):	878,51
Maior valor homogeneizado (R\$/m ²):	1.513,68
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m ²):	6.017,84
Amplitude total (R\$/m ²):	635,17
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m ²):	158,79
Média aritmética (R\$/m ²):	1.203,57
Mediana (R\$/m ²):	1.255,91
Desvio médio (R\$/m ²):	202,644922
Desvio padrão (R\$/m ²):	254,123076
Variância (R\$/m ²) ^ 2:	64.578,537798

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | +.....+ | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² +.....+ V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,2791

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,2203

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 21,11

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 1.029,35$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.203,57$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.377,79$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 14,48$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 14,48$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.023,03$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.203,57$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.384,10$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 490,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 1.203,57$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 589.749,30$$

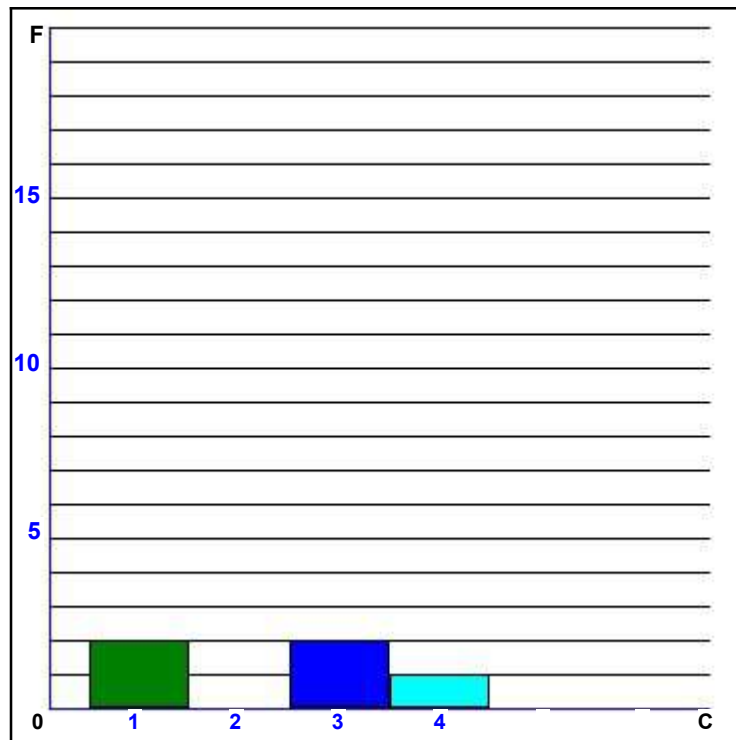
quinhentos e oitenta e nove mil, setecentos e quarenta e nove reais e trinta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Frequência (F))

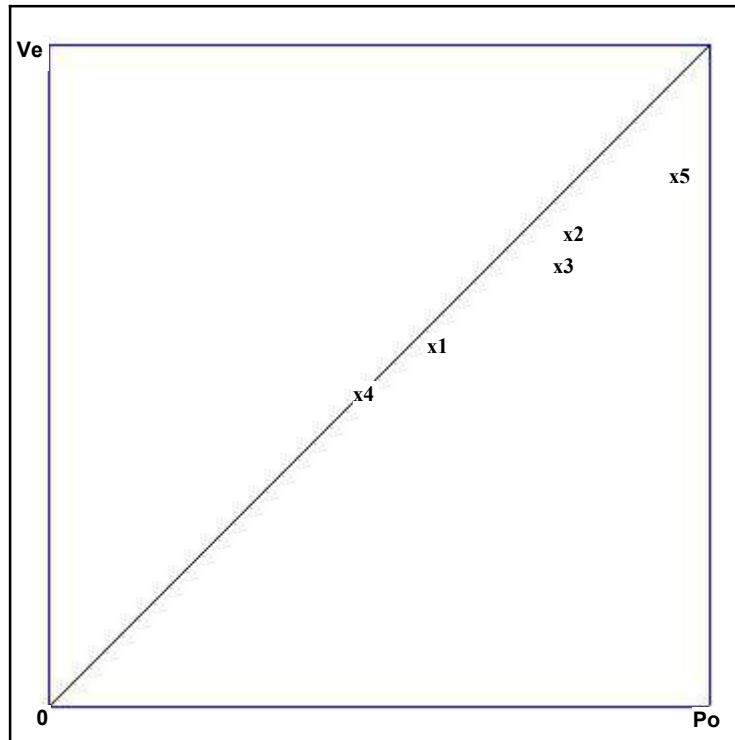


INTERVALO

Classe	De: —————	Até	Freq.
1	878,51	1.037,30	2
2	1.037,30	1.196,09	0
3	1.196,09	1.354,89	2
4	1.354,89	1.513,68	1

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

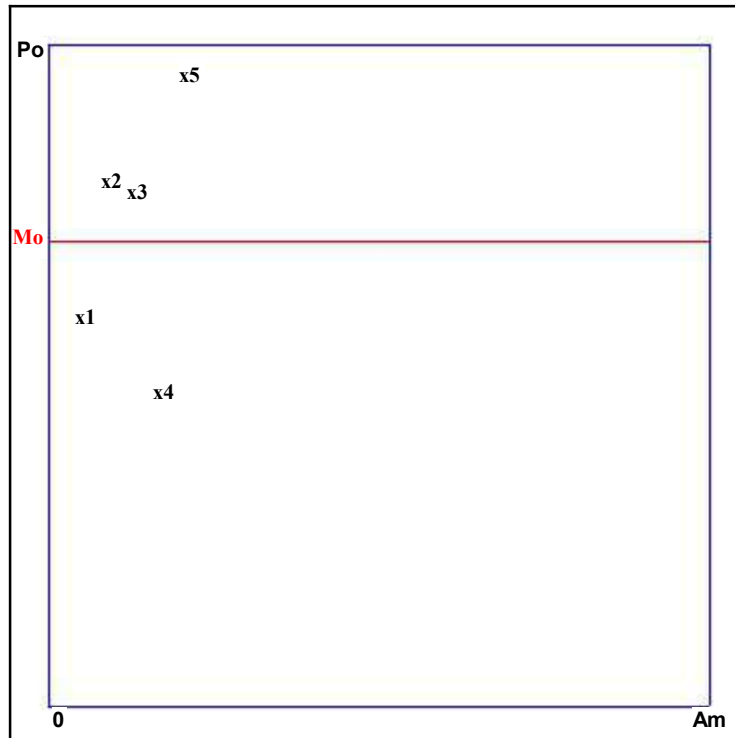
B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m²



Am	Po(R\$/m ²)	Ve(R\$/m ²)	Var.
1 -	1.103,57	1.022,01	0,93
2 -	1.498,08	1.347,73	0,90
3 -	1.472,22	1.255,91	0,85
4 -	886,79	878,51	0,99
5 -	1.808,04	1.513,68	0,84

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m²) = 1.353,74

Po = Preços observados.

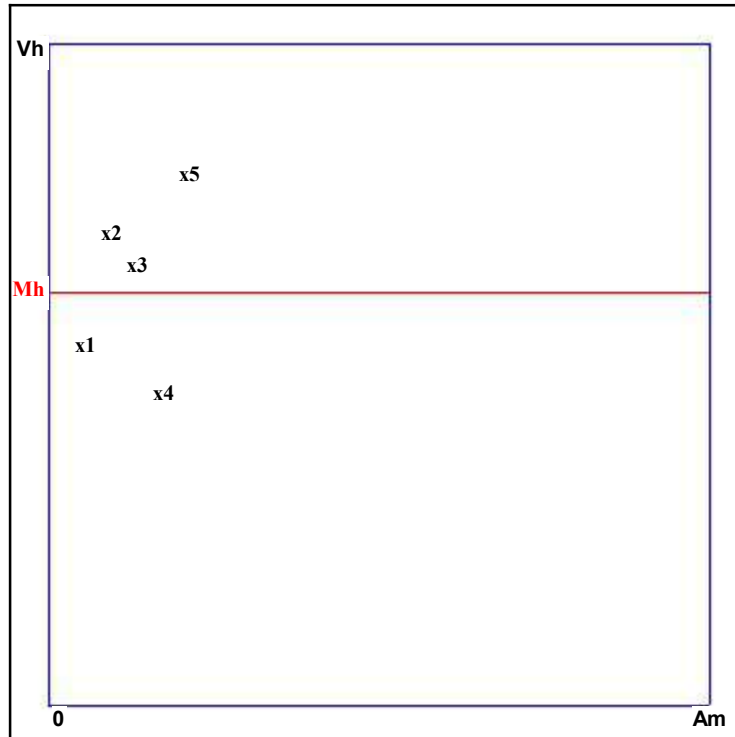
Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m²) Do(R\$/m²) Do(%)

1 -	1.103,57	250,173	18,48
2 -	1.498,08	144,338	10,66
3 -	1.472,22	118,484	8,75
4 -	886,79	466,946	34,49
5 -	1.808,04	454,297	33,56

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m²) = 1.203,57

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m ²)	Dh(R\$/m ²)	Dh(%)
1 -	1.022,01	181,556	15,08
2 -	1.347,73	144,162	11,98
3 -	1.255,91	52,341	4,35
4 -	878,51	325,056	27,01
5 -	1.513,68	310,109	25,77

Data: 23/02/2024

Joacir Monzon



ANEXO FOTOS

Monzon

LEILÕES




Monzon
LEILÕES




Monzon
LEILÕES







ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Source: Esri, Maxar, Earthstar Geographics, and the GIS User Community

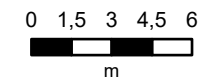
Mapa Cadastral

LEGENDA

-  Lote Cadastral
-  Logradouro
-  Oficial
-  Municípios - RMC



ESCALA: 1:282



REFERÊNCIA ESPACIAL

DATUM: SIRGAS 2000

PROJEÇÃO: UNIVERSAL TRANSVERSA
DE MERCATOR (UTM) FUSO 22 - SUL

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
INSTITUTO DE PESQUISA E PLANEJAMENTO
URBANO DE CURITIBA

MAPA GERADO EM: 29/01/2024 - 14:43:00
FONTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA.

<https://geocuritiba.ippuc.org.br>
E-mail: geoprocessamento@ippuc.org.br





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

Monzon Leilões

www.monzonleiloes.com.br

Z/A

IMÓVEL - Terreno com 10m de frente para a rua Vieira Fazenda no Bairro de Santa Quitéria, por 49m de fundos, confrontando com Durval Landal, atravessa um corrego segue confrontando com terreno de Paulo Dietzsch, de outro lado confronta com Daniel Esmanioto, medindo na linha de fundos 9m., onde confronta com João Furinski, s em benfeitorias, com a indicação Fiscal de setor 65, quadra 139, lote 044.001, / do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIOS - Lauro Santana de Oliveira e sua mulher Leonilda Oliveira, brasileiros, casados, ele funcionário público estadual, ela do / lar, residentes e domiciliados nesta Capital, Id.nrs. 237.198 e 1.444.364 de Inst.de Identificação do Paraná, CPF 071 963 509-87.-

REGISTRO ANTERIOR - 57.859 livro 3-BD deste Ofício.-

Dist. sob nr. 14097.-

Curitiba, 23 de abril de 1976.- (a) Abraha Delly

Escrevente Juramentado.-

R-1-541 - TÍTULO: Compra e venda.- DATA DO TÍTULO: Escritura lavrada pelo 1º Tabelião desta Capital, em 12 de março de 1976, Lº 572/ fls. 58.- ADQUIRENTE: Ana Ferreira de Oliveira, brasileira, viúva, do lar residente e domiciliada nesta Capital, Id. 312.300-Pr, CPF 027 813 449-15.- TRANSMITENTES: Lauro Santana de Oliveira e sua mulher Leonilda Oliveira, acima qualificados.- VALOR: Cr\$. 20.000,00.- CONDIÇÕES: - Não tem.- Não se acham vinculados ao IN PS.- Sisa 0806974-76 paga sobre / Cr\$. 20.000,00.- Custas Cr\$. 253,09 / O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 23 de abril de 1976.- (a) Abraha Delly Escrevente Juramentado.-

R-2-541 - TÍTULO: Penhora. DATA DO TÍTULO: Mandado extraído dos Autos de Execução de Título Extrajudicial nº. 3.414, do Juízo de Direito da 12a. Vara Cível desta Capital (arquivado neste cartório, pasta 10/mandados, letra "0"), - CREDOR: DANTE BONAT.- DEVEDORA: ANA FERREIRA DE OLIVEIRA, qualificada acima.. VALOR. Cr\$. 106.547,00. Prot. nº. 98008.- Pren. 28669.- O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 26 de outubro de 1.982. (a) Beatriz Maciel Dely, Titular. Custas. Cr\$. -6.000,00 (1,2-VRC)

AV-3-541 - De conformidade com a Carta de Arrematação, extraída dos Autos nº.- 3.414/82 de Execução de Título Extrajudicial, do Juízo de Direito da 12a. Vara Cível desta Comarca e Capital, arrematação, datada de 21/12/1.983, FICA CANCELADA a penhora constante do

SEQUE NO VERSO

F

CONTINUAÇÃO

do R-2 desta matrícula.- Prot.-116196.- Pren.-41236.-Dist.-374.0 re ferido é verdade e dou fé.- Curitiba,02 de agosto de 1.984.(a)

Deobry Mauro Lee, Titular.Custas.Vr\$.-12.647,00. /0,45-VRC/.

R-4-541 - TITULO: Arrematação. DATA DO TITULO: Carta de Arrematação extraída dos autos nº.3.414/82 de Execução de Título Extra-judicial,do Juízo de Direito da 12a. Vara Cível desta Comarca e Capital,datada de 21/12/1983.- ARREMATANTE: SILVESTRE VOLSKI,brasileiro, solteiro. maior, do comercio.CI.539.656-Pr e CPF.038.594.009-10 residente nesta capital,à Av. República Argentina,nº.-3990.-ARREMATADA: ANA FERREIRA DE OLIVEIRA,já qualificada retro.-VALOR.- Cr\$.--700.000,00.- CONDIÇÕES: Não tem.- SISA: nº.-396/84,paga sobre a avaliação de Cr\$.-2.200.000,00.- Prot.-116197.- Pren.-41236.-Dist.374.0 O referido é verdade e dou fé.-Curitiba,02 de agosto de 1.984.(a)

Deobry Mauro Lee, Titular.-Custas.Cr\$.44.966,00 /1,6-VRC/.

R-5-541 - PROT. 376.220 de 24/10/2006 - PENHORA - Conforme auto de penhora, datado de 17 de agosto de 2006, extraído dos autos sob nº **54.187/2004**, expedido pelo Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, arquivado sob nº **376.220**, em que o **MUNICÍPIO DE CURITIBA** promove contra **SILVESTRE VOLSKI**, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, para garantir a execução no valor de **R\$2.243,44**. Curitiba, 25 de outubro de 2006. mc/mrs. Dou fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO
CURITIBA - PR
MARCELO A. DELY
TITULAR DESIGNADO

Deobry

R-6-541 - Prot. 376.814 de 16/11/2006. ARRESTO: Conforme Auto de Arresto e Depósito, datado de 20 de outubro de 2006, extraído dos **Autos de Execução de Título Extrajudicial sob nº 62.336/2005**, expedido pelo Cartório da 4ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Capital, arquivado sob nº **376.814**, tendo como Exeqüente, **Município de Curitiba**, e como Executado, **Silvestre Volski**, para garantir a execução, no valor de R\$.447,65, efetua-se o **ARRESTO** do imóvel objeto da presente matrícula. Curitiba, 17 de novembro de 2006. (mc/jf). Dou fé.

REGISTRO DE IMÓVEIS
6ª CIRCUNSCRIÇÃO
CURITIBA - PR
MARCELO A. DELY
TITULAR DESIGNADO

Deobry

R-7-541 - PROT. 432.578 de 08/11/2011 - ARRESTO - Conforme ofício nº 1516/2011/CCP, emitido em 23/08/2011 pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Recuperação de Empresas do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana desta Capital, Dr. Marcel Guimarães Rotoli de Macedo, referente aos autos de execução

SEGUIE

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

PARA CONSULTA CERTIFICADA Nº 18

fiscal nº **45.233/2001**, em que é exequente o **Município de Curitiba** e executado **Silvestre Volski**, arquivado sob nº 432.578, efetua-se o **ARRESTO** do imóvel objeto da presente matrícula. Funrejus isento conforme previsto no art. 3º, VII, "b", 19 da Lei Estadual 12.216/98. As custas serão pagas na liquidação do processo, conforme previsto no item 16.5.5 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 08 de Dezembro de 2011. Jorge Luis Moran - Titular. (jd)

R-8-541 - PROT. 435.768 de 24/02/2012 - **ARRESTO** - Conforme auto de arresto e depósito lavrado em 08/02/2012, referente aos autos de Execução Fiscal nº **76682/2008** do Juízo da 4ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, em que é exequente o **Município de Curitiba** e executado **Silvestre Volski**, arquivado sob nº 435.768, efetua-se o **ARRESTO** do imóvel objeto da presente matrícula. Funrejus isento conforme previsto no art. 3º, VII, "b", 19 da Lei Estadual 12.216/98. As custas serão pagas na liquidação do processo, conforme previsto no item 16.5.5 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 14 de março de 2012. Jorge Luis Moran - Titular. (fjrj)

R-9-541 - Prot. 446.068 de 08/11/2012 - **PENHORA** - Conforme auto de penhora, depósito e avaliação, lavrado em 07/11/2012, referente aos autos de Execução de Título Extrajudicial nº **119.320/88** do Juízo da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Capital, em que é exequente o **Município de Curitiba** e executado **Silvestre Volski**, arquivado sob nº 446.068, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 12/2008: **R\$11.565,78** (onze mil e quinhentos e sessenta e cinco reais e setenta e oito centavos). Depositário: Silvestre Volski. Funrejus isento conforme previsto no art. 3º, VII, "b", 19, da Lei Estadual 12.216/98. As custas serão pagas na liquidação do processo, conforme previsto no item 16.5.5 do Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Paraná. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 10 de dezembro de 2012. Jorge Luis Moran - Titular. (rz)

R-10-541 - Prot. 573.017 de 12/11/2021 - **PENHORA** - Conforme Ofício nº 0007276-31.1999.8.16.0185 datado de 08/11/2021, referente aos autos de Execução Fiscal nº **0007276-31.1999.8.16.0185** do Juízo da 3ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba-PR, em que é exequente o **Município de Curitiba** e executado **SILVESTRE VOLSKI**, inscrito no CPF/MF sob nº 088.594.009-10, arquivado sob nº 573.017, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 01/1999: **R\$771,99** (setecentos e setenta e um reais e noventa e nove centavos). Depositário: não informado. Funrejus: Isento - art. 3º, VII, "b", 19, da Lei Estadual 12.216/1998. As custas serão pagas na liquidação do processo conforme prevê os arts. 491, § 2º, e 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal

Continua no verso

de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: F394J.vdqPm.Z72wu-VJoQw.ejoVu. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 29 de novembro de 2021. Jorge Luis Moran. (jf)

R-11-541 - Prot. 576.579 de 20/01/2022 - **PENHORA** - Conforme termo de penhora datado de 28/10/2021, referente aos **autos de Execução Fiscal nº 0015909-16.2008.8.16.0185** do Juízo da 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR, em que é exequente o **Município de Curitiba** e executado **SILVESTRE VOLSKI, inscrito no CPF/MF sob nº 088.594.009-10**, arquivado sob nº 576.579, efetua-se a **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula. Valor da execução em 01/2008: **R\$1.144,49** (um mil e cento e quarenta e quatro reais e quarenta e nove centavos). Depositário: Silvestre Volski. Funrejus: Isento - art. 3º, VII, "b", 19, da Lei Estadual 12.216/1998. As custas serão pagas na liquidação do processo conforme prevê os arts. 491, § 2º, e 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Selo Funarpen: F394J.ePqPC.PpTjY-GlqxI.ejFck. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 02 de fevereiro de 2022. Jorge Luis Moran. (jf)

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 14,18**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.2.0022.0382.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 65.139.044	Nº da Consulta / Ano 61971/2024
---	--------------	---------------------------------------	---

Bairro: PORTÃO Quadrícula: N-09 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. VIEIRA FAZENDA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: W721

Tipo: Principal

Nº Predial: 677

Testada (m): 10,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

12.00 X 360.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.2.0022.0382.00-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
65.139.044

Nº da Consulta / Ano
61971/2024

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - saúde atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Habitação Transitória somente Apart-hotel, sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comércio e Serviço Vicinal e de Bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do 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.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.2.0022.0382.00-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
65.139.044

Nº da Consulta / Ano
61971/2024

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0002	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
N.00000-			

Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA

Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada

** Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção.

** Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).

** Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de 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
Lote atingido nos Fundos		NÃO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.2.0022.0382.00-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
65.139.044

Nº da Consulta / Ano
61971/2024

Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto

** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 15,00 m sendo que 7,50 m para cada lado do eixo.

** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação

Faixa
30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Residencial

Área do Terreno: 490,00 m²

Área Total Construída: 172,90 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	2002	110,50 m ²
0002	Residencial	2002	62,40 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
W721	B ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI

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 ***





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.2.0022.0382.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 65.139.044	Nº da Consulta / Ano 61971/2024
---	--------------	---------------------------------------	---

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 21/02/2024
---	----------------------------------

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.

