



PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA VARA DA COMPETÊNCIA DELEGADA DE PINHAIS
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Vinte e Dois de Abril, 199 - Fórum, Estância de Pinhais - CEP 83323-240 - Fone (41) 3401-1777

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 99.1, para instruir os **Autos nº 0001520-46.1998.8.16.0033 (PROJUDI)**, movido por PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL - PGFN (CNPJ 00.394.460/0001-41) em face de EMPRESA DE TRANSPORTES INTRAM LTDA. (CPF 73.635.989/0001-83), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Matrícula nº. 21.638 do 5º Registro de Imóveis desta Capital.

REGISTRO DE IMÓVEIS

5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7.º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956

Oficial: MAURINO CARRARO
C.P.F.. 000188309-78

Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F.. 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º -21 638-

RUBRICA

Imóvel:- Lote de terreno sob nº 10-C, oriundo da subdivisão do lde nº 10, quadra nº 1 da planta Fanny nº 2, situado na Vila Fanny, nesta Cidade, localizado a 14,00m. da esquina com a rua Leonel França, medindo - dito lote 12,00m. de frente para a rua Omilio Monteiro Soares, por 40,00m. da frente aos fundos em ambos os lados e 12,00m. na linha dos fundos, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 8-B/10-B, no lado esquerdo com o lote fiscal 009 000 e nos fundos com o lote fiscal 008 000, contendo uma casa de madeira com 96,6m2. sob nº 1 767 da rua Omilio Monteiro Soares. Indicação fiscal: 82-020-029 000-7.-

Proprietários:- ANTONIO OSTROWSKI, do comércio e sua mulher CARMELA PEDRINA MASSOLIN OSTROWSKI, do lar, brasileiros, CPF 110 042 / 239-, residentes nesta Cidade, à rua Omilio Monteiro Soares, 1 777.-

Reg. anterior:- 377 LQ 3 d/ Cartório. Dou fé. Em 14 de janeiro de 1 986.-

R 1-21 638, em 14 de janeiro de 1 986.-

Por Escritura de Compra e Venda lavrada no 3º Tab. d/Cap., em 26 de março de 1 973, às fls. 406 do LQ 306, Antonio Ostrowski e sua mulher Carmela - Pedrina Massolin Ostrowski, venderam o imóvel à AVANY MERCEDES BARDDAL ROSA, brasileira, casada com Plínio Franco Rosa, RG 219 061-Pr., CPF 002 938 909, residente à rua Omilio Monteiro Soares, 1 767, pelo valor de CR\$.... CR\$30.000 pagos integralmente, sem condições. Dist. 1 073/73. Talão da casa nº 0047286. C/O,9 VRC+38%=CR\$120.868. Dou fé.-

R 2-21 638, em 23 de janeiro de 1.995. Prenot.148 960 de 23/01/95

Por escritura de compra e venda, lavrada nas notas do Cartório de Pinhais-Pr, em 16 de dezembro de 1.994, às fls. 16, do LQ 123, Plínio Franco Rosa, brasileiro, contador, CI nº 433 602-Pr e CPF nº 002 938 909-78, e sua esposa Avany Mercedes Barddal Rosa, já identificada, venderam o imóvel desta matrícula à EMPRESA DE TRANSPORTES INTRAM LTDA., com sede na rua República Dominicana nº 25, loja 1, no Município de Pinhais, CGC/MF 73 635 989/0001-83, pelo valor de R\$30.000,00,

1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

2. METODOLOGIA: A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT - Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneização.

3. BEM A SER AVALIADO: Lote de terreno sob nº 10-C, oriundo da subdivisão do lote nº 10, quadra nº 1, da planta Fanny nº 2, situado na Vila Fanny, nesta cidade, medindo 12,00m de frente para a Rua Omílio Monteiro Soares, por 40,00m da frente aos fundos em ambos os lados e 12,00m na linha dos fundos, totalizando 480m², contendo uma casa de madeira com 96,6m² sem valor comercial, sob nº 1767 da Rua Omílio Monteiro Soares, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 21.638 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



VISTA AÉREA SUPERIOR DO IMÓVEL





VISTA AÉREA FRONTAL DO IMÓVEL



FACHADA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO: Foram utilizadas 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 940,42, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 420.000,00	540	R\$ 777,78
2	R\$ 745.000,00	743	R\$ 1.002,69
3	R\$ 510.000,00	510	R\$ 1.000,00
4	R\$ 400.000,00	379	R\$ 1.055,41
5	R\$ 500.000,00	576	R\$ 868,06
6	R\$ 840.000,00	1411	R\$ 595,32
7	R\$ 750.000,00	696	R\$ 1.077,59
8	R\$ 420.000,00	480	R\$ 875,00
9	R\$ 435.000,00	516	R\$ 843,02
10	R\$ 750.000,00	606	R\$ 1.237,62
11	R\$ 450.000,00	450	R\$ 1.000,00
12	R\$ 680.000,00	720	R\$ 944,44
13	R\$ 500.000,00	450	R\$ 1.111,11
14	R\$ 520.000,00	672	R\$ 773,81
15	R\$ 680.000,00	720	R\$ 944,44

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 945,83 m² com o arredondamento permitido pela ABNT. Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias “in loco”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 21.638, avalio o imóvel por **R\$ 454.000,00 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

22 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Antônio Ader

Lote/Terreno à Venda, 540 m² por R\$ 420.000

COD. 18087

Rua Antônio Ader, 609 - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

540m² Não informado Não informado Não informado

Terreno à venda, 540m² por R\$ 420.000,00 - Fanny - Curitiba/PR
Ref: JJA-70032
Terreno plano 12 x 45 com 540m² na rua Rua Antônio Ader, 609 no Bairro Fanny, próximo a Av Santa Bernadete, ZI-LV.ZONA DE TRANSIÇÃO LINHA VERDE - 11 - S. SUL-003.
Inscrição Imobiliária -
Inscrição Fiscal - 81.056.023

COMPRA
R\$ 420.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
RIC Imóvel Certo

Contato por WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-540m2-venda-RS420000-id-2481215078/?_vt=plp:b

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

16 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Leonel França

Lote/Terreno à Venda, 743 m² por R\$ 745.000

COD. 109

Rua Leonel França, 41 - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

743m² Não informado Não informado Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Terreno à venda no bairro Fanny em Curitiba/PR
Terreno Vila Fanny p/ Investidor. Esquina Av. Henry Ford C/ Leonel França.

Excelente terreno de esquina na Vila Fanny. Totalmente plano com 63,5m de frente para a Leonel França e 12,35m de frente para a Av. Henry Ford. Fica apenas uma quadra da Av. Santa Bernadete.

Perfeito para centro comercial e moradias.

Medindo 743m² ao total, permite construção de até 4 pavimentos. Trata-se de um excelente investimento com baixo valor por m². Não perca tempo!

COMPRA
R\$ 745.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Alessandro Vinicius Baccin

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-743m2-venda-RS745000-id-2475321405/?_vt=plp:b

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: PJ5ER TRAWB EYE84 EN34K

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

7 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Rândolfo Serzedelo

Lote/Terreno à Venda, 510 m² por R\$ 510.000

COD. 11002

Rua Rândolfo Serzedelo - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

510m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Venda TERRENO CURITIBA PR Brasil
Ótimo terreno no bairro Fanny, próximo Linha Verde.

- ZI-LV, ZONA DE TRANSIÇÃO LINHA VERDE-11-S, SUL-4IB3.
- Área Total : 510,00
- Testada : 24,00
- Coeficiente de Aproveitamento : 1,0

Imóveis Cancian fica localizada na Travessa do Lapa, 96 (7ª Andar), no centro de Curitiba.
Atendemos Curitiba, Região Metropolitana eitoral. Eventuais dúvidas e/ou agendamento de visitas: (WhatsApp)
OBS: O imóvel poderá sofrer alteração de valor e disponibilidade sem aviso prévio.

COMPRA
R\$ 510.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Imóveis Cancian

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) 95 VER TELEFONE

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-510m2-venda-RS510000-id-2474220800/?_vt=plp:b

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

13 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Omílio Monteiro Soares

Lote/Terreno à Venda, 379 m² por R\$ 400.000

COD. 138446

Rua Omílio Monteiro Soares - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

379m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Vendas Terreno Curitiba PR

- * Ótimo terreno NO BAIRRO FANNY, localizado a uma quadra da linha verde
- * Terreno de esquina com a Rua Leonel Franco
- * Próximo do Shopping Pafadium
- * Zonamento de Transição
- * INO FISCAL: 02.034.028.002-9 E 02.034.028.000-3
- * PARTE IDEAL

COMPRA
R\$ 400.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Apolar Santa Felicidade APOLAR

[Quero visitar](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-379m2-venda-RS400000-id-2480236880/?_vt=plp:b



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

8 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Durval Pacheco de Carvalho

Lote/Terreno à Venda, 576 m² por R\$ 500.000

COD. TERCOS

Rua Durval Pacheco de Carvalho - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

576m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

TERRENO PLANO COM 576 M2
Excelente terreno plano a 50 m da Fco. Antonello rua lateral da Panificadora Girasol = Farmácia Popular 02 quadras da Linha verde com 12,0 m de testado por 48,0m lateral tendo um total de 576,0m2 ZT-LV.Zona de trans.Linha Verde - 11 - S.SUL-AB33.
Ind. Fiscal: 62.011.057.000-

COMPRA
R\$ 500.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
OUTRASUL IMOBILIARIA

[Contato por WhatsApp](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-576m2-venda-RS500000-id-2481826945/?_vt=plp:b

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

24 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Major Vicente de Castro

Lote/Terreno à Venda, 1411 m² por R\$ 840.000

COD. 131643

Rua Major Vicente de Castro - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

1411m² Não informado Não informado Não informado

[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Vendas Terreno Curitiba PR
* APOLAR VENDE TERRENO EM CURITIBA NO BAIRRO NOVO MUNDO
+ ZONEAMENTO - TRANSIÇÃO DA LINHA VERDE
* INDICAÇÃO FISCAL R\$ 145.015.000,0
* FRENTE PARA DUAS RUAS SEM SAÍDA - Rua MAJOR VICENTE DE CASTRO E PROFESSOR ANTONIO MARTINS FRANCO

COMPRA
R\$ 840.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
APOLAR ALTO DA XV

[Contato por WhatsApp](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-1411m2-venda-RS840000-id-2479071907/?_vt=plp:b



VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Anunciar Imóveis - Entrar

Lote/Terreno à Venda, 696 m² por R\$ 750.000
COD. TE0026

Rua Maestro Francisco Antonello, 1931 - Fanny, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

696m² | Não informado | Não informado | Não informado

Terreno à venda, 696 m² por R\$ 750.000,00 - Fanny - Curitiba/PR
Terreno em localização privilegiada, na rua Maestro Francisco Antonello, que dá acesso a várias outras ruas como Santa Bernadete, linha verde, Avenida Brasília, conta com linhas de ônibus, e vários comércio próximos.
Zona de transição coletiva 2, com 12 metros de testada, 696 m² de terreno para residencial ou comercial.

COMPRA R\$ 750.000
Condomínio: SOLICITAR
IPTU: R\$ 2.000

ANUNCIANTE LIVE IMÓBI

Quero visitar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-696m2-venda-RS750000-id-2470165080/?_vt=plp:b

VivaReal - Comprar - Alugar - Imóveis Novos - Anunciar Imóveis - Entrar

Lote/Terreno à Venda, 480 m² por R\$ 420.000
COD. TE0253

Rua Santa Maria, 268 - Fanny, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

480m² | Não informado | Não informado | Não informado

Terreno à venda, 480 m² por R\$ 420.000,00 - Fanny - Curitiba/PR
Terreno no Fanny / Novo Mundo, medindo 12 x 40 - 480 m².
Zonamento: Zona de Transição Linha Verde.
Aceita permuta por imóvel pronto ou construído no local.

COMPRA R\$ 420.000
Condomínio: SOLICITAR
IPTU: R\$ 110

ANUNCIANTE Avante Imobiliária

Contato por WhatsApp

Quero visitar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-480m2-venda-RS420000-id-2481800204/?_vt=plp:b

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: PJ5ER TRAWB EYE84 EN34K

VivaReal - COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Denizard Pacheco de Carvalho, 276 - Fanny

Rua Denizard Pacheco de Carvalho, 276 - Fanny

VivaReal - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Denizard Pacheco de Carvalho

Lote/Terreno à Venda, 516 m² por R\$ 435.000

CCO: T89031

Rua Denizard Pacheco de Carvalho, 276 - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

516m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno Plano 12 X 43 A.T. 510 metros Vila Fanny
Terreno Plano na Vila Fanny medindo 12 X 43 Excelente para Construção de Sobrados

COMPRA
R\$ 435.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
YES MY HOME

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-516m2-venda-RS435000-id-2482578094/?_vt=plp:b

VivaReal - COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

16 fotos

VivaReal - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Omílio Monteiro Soares

Lote/Terreno à Venda, 606 m² por R\$ 750.000

CCO: 00585.002

Rua Omílio Monteiro Soares, 2615 - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

606m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno FANNY
Ampla terreno próximo a linha verde.
SE - LV - Setor especial da linha verde - B
Possibilidade de aquisição de CEPACS para ampliação do potencial construtivo.

Valores sujeitos a alteração sem aviso prévio - consultar/solicitar cópia do boleto do condomínio para análise

COMPRA
R\$ 750.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

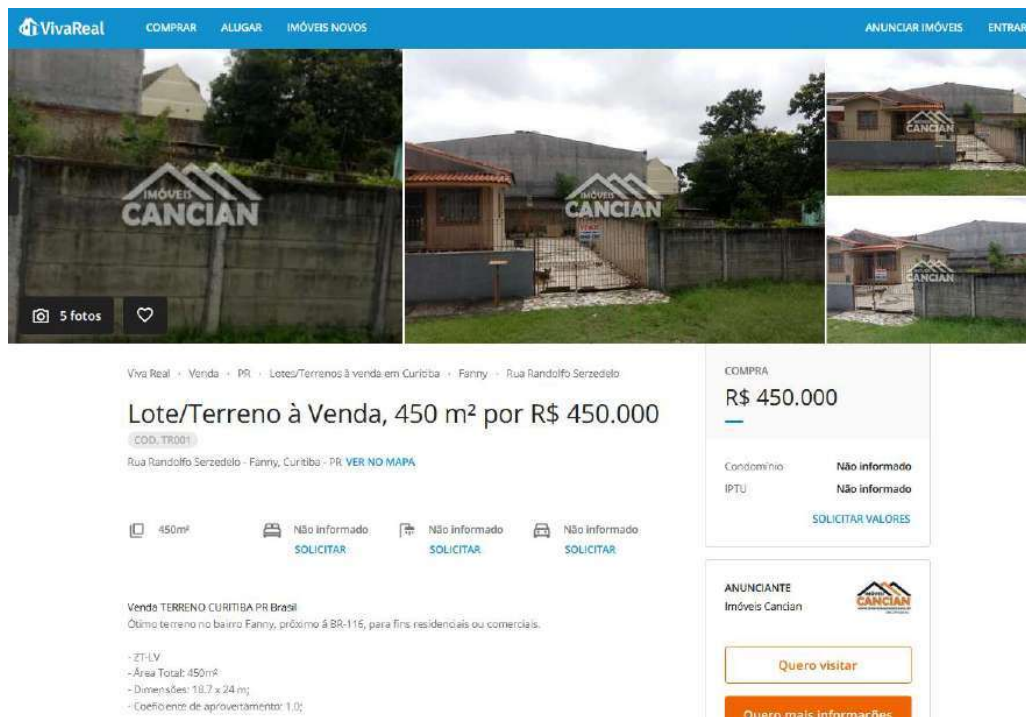
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
SALLY IMOVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-606m2-venda-RS750000-id-70326846/?_vt=plp:b





VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

5 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Randolfo Serzedelo

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 450.000

COD. TRO01

Rua Randolfo Serzedelo - Fanny, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

450m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Venda TERRENO CURITIBA PR Brasil
Ótimo terreno no bairro Fanny, próximo à BR-116, para fins residenciais ou comerciais.

- ZT-LV
- Área Total: 450m²
- Dimensões: 18,7 x 24 m;
- Coeficiente de aproveitamento: 1,0;

COMPRA
R\$ 450.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

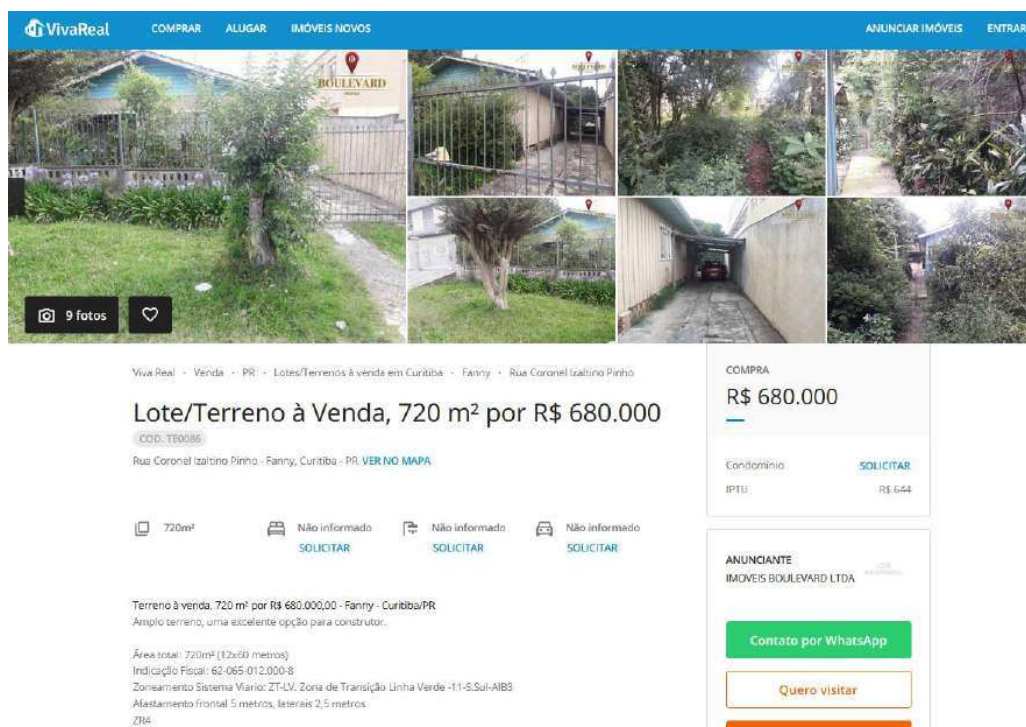
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Imóveis Candian

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-450m2-venda-RS450000-id-2474220700/?_vt=plp:b



VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

9 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Coronel Izaltino Pinho

Lote/Terreno à Venda, 720 m² por R\$ 680.000

COD. TE0086

Rua Coronel Izaltino Pinho - Fanny, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

720m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno à venda, 720 m² por R\$ 680.000,00 - Fanny - Curitiba/PR
Amplio terreno, uma excelente opção para a construtor.

Área total: 720m² (12x60 metros)
Indicação Fiscal: 62-095-012.000-8
Zoneamento Sistema Viário: ZT-LV, Zona de Transição Linha Verde -11-S.Sul-AIB3
Alastamento frontal 5 metros, laterais 2,5 metros.
ZIB4.

COMPRA
R\$ 680.000

Condomínio: [SOLICITAR](#)
IPTU: R\$ 644

ANUNCIANTE
IMOVEIS BOULEVARD LTDA

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-720m2-venda-RS680000-id-2467013244/?_vt=plp:b



VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Avenida Henry Ford

Lote/Terreno à Venda, 450 m² por R\$ 500.000

COD: TE0122
Avenida Henry Ford, 2233 - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

450m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno à venda, 450 m² por R\$ 500.000,00 - Fanny - Curitiba/PR
Terreno meio de quadra da Vila Fanny, com 12 metros de frente e 39 m de extensão, terreno plano, murado, próximo a Linha Verde.
Ideal para a construção de imóveis residenciais ou comerciais.
Zoneamento ZTLV- Zona de Transição Linha Verde - Coleção 01.
Habitação coletiva, Comércio e Vicijal de Bairros, Escritórios e Culto religiosos.
OBS: Estuda permuta em veículo, apartamento até 200 mil ou casa em condomínio fechado na região do Xaxim.

COMPRAR R\$ 500.000

Condomínio: SOLICITAR
IPTU: R\$ 77

ANUNCIANTE L7 IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-450m2-venda-RS500000-id-2487238810/?_vt=plp:b

VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Fanny - Rua Leon Tolstói

Lote/Terreno à Venda, 672 m² por R\$ 520.000

COD: 1930
Rua Leon Tolstói, 622 - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

672m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Venda TERRENO CURITIBA PR Brasil

Terreno Vila Fanny, excelente localização e de fácil acesso ao Centro de Curitiba, linha verde e demais bairros. Próximo ao Shopping Palladium, Super Muffato, Av. Santa Bernadete e Av. Presidente Getúlio Braz. Excelente topografia.
ZR 03 - 12x56 m² e área total de 672 m²

COMPRAR R\$ 520.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

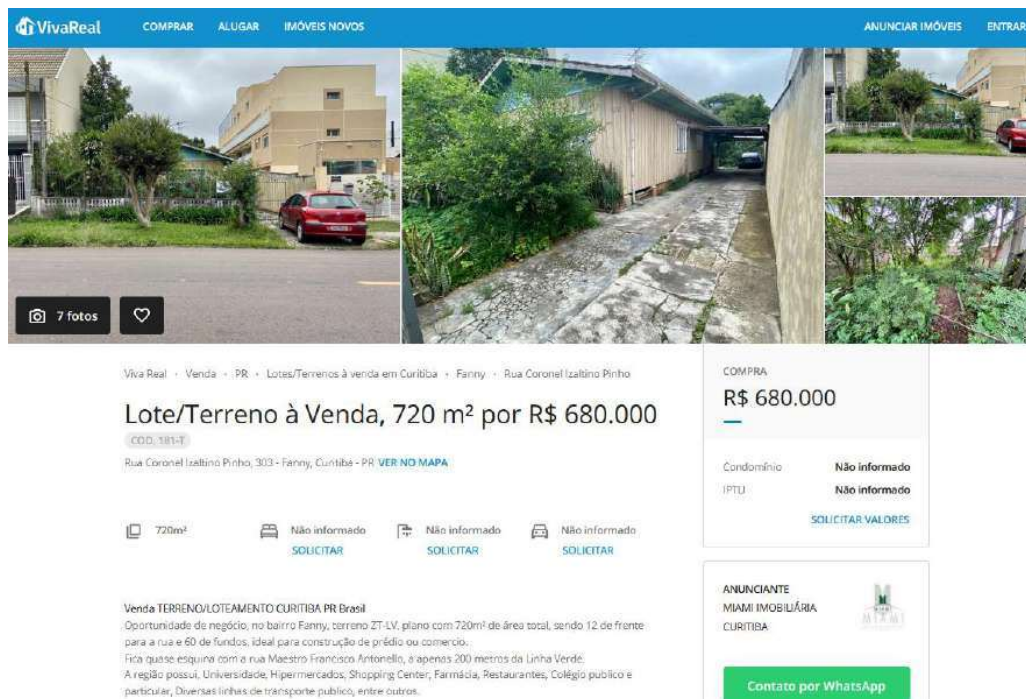
SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE FAVRETTA RESIDENCIAL

Contato por WhatsApp

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-672m2-venda-RS520000-id-1890415479/?_vt=plp:b





VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

7 fotos

Viva Real · Venda · PR · Lotes/Terrenos à venda em Curitiba · Fanny · Rua Coronel Izaltino Pinho

Lote/Terreno à Venda, 720 m² por R\$ 680.000

COD. 1811-1

Rua Coronel Izaltino Pinho, 303 - Fanny, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

720m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

COMPRA
R\$ 680.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
MIAMI IMOBILIÁRIA
CURITIBA

[Contato por WhatsApp](#)

Venda TERRENO/LOTEAMENTO CURITIBA PR Brasil
Oportunidade de negócio, no bairro Fanny, terreno ZT-LV, plano com 720m² de área total, sendo 12 de frente para a rua e 60 de fundos, ideal para construção de prédio ou comércio.
Fica quase esquina com a rua Maestro Francisco Antonello, a apenas 200 metros da Linha Verde.
A região possui, Universidade, Hipermercados, Shopping Center, Farmácia, Restaurantes, Colégio público e particular, Diversas linhas de transporte público, entre outros.

https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-720m2-venda-RS680000-id-2466825291/?_vt=plp:b



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

b) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +..... / N

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = $M = \sum R\$ m_2 \times A / N$

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

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

CONCLUSÃO FINAL

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m²) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m²)

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 945,83

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 480

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 454.000,00



ANEXO III

Documentação do Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS

5.ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias. 46 - 7.º andar
Conj. 71 - Fone: 223-1956
Oficial: MAURINO CARRARO
C.P.F. 000189309-78
Oficial Maior:
LUIZ BOSCARDIN
C.P.F. 110793209-20

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N.º -21 638-

EMBRICA

Imóvel:- Lote de terreno sob nº 10-C, oriundo da subdivisão do lote nº 10, quadra nº 1 da planta Fanny nº 2, situado na Vila Fanny, nesta Cidade, localizado a 14,00m. da esquina com a rua Leonel França, medindo dito lote 12,00m. de frente para a rua Omílio Monteiro Soares, por 40,00m. da frente aos fundos em ambos os lados e 12,00m. na linha dos fundos, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote 8-B/10-B, no lado esquerdo com o lote fiscal 009 000 e nos fundos com o lote fiscal 008 000, contendo uma casa de madeira com 96,6m2. sob nº 1 767 da rua Omílio Monteiro Soares. Indicação fiscal: 82-020-029 000-7.-

Proprietários:- ANTONIO OSTROWSKI, do comércio e sua mulher CARMELA PEDRINA MASSOLIN OSTROWSKI, do lar, brasileiros, CPF 110 042 / 239-, residentes nesta Cidade, à rua Omílio Monteiro Soares, 1 777.-

Reg. anterior:- 377 LQ 3 d/Cartório. Dou fé. Em 14 de janeiro de 1 986.-

Mauro Carraro
Oficial

R 1-21 638, em 14 de janeiro de 1 986.-

Por Escritura de Compra e Venda lavrada no 3º Tab. d/Cap., em 26 de março de 1 973, às fls. 406 do LQ 306, Antonio Ostrowski e sua mulher Carmela - Pedrina Massolin Ostrowski, venderam o imóvel à AVANY MERCEDES BARDDAL ROSA, brasileira, casada com Plínio Franco Rosa, RG 219 061-Pr., CPF 002 938 909, residente à rua Omílio Monteiro Soares, 1 767, pelo valor de CR\$... CR\$30.000 pagos integralmente, sem condições. Dist. 1 073/73. Talão da casa nº 0047286. C/O,9 VRC+38% CR\$120.868. Dou fé.-

Mauro Carraro
Oficial

R 2-21 638, em 23 de janeiro de 1.995. Prenot.148 960 de 23/01/95

Por escritura de compra e venda, lavrada nas notas do Cartório de Pinhais-Pr, em 16 de dezembro de 1.994, às fls. 16, do LQ 123, Plínio Franco Rosa, brasileiro, contador, CI nº 433 602-Pr e CPF nº 002 938 909-78, e sua esposa Avany Mercedes Barddal Rosa, já identificada, venderam o imóvel desta matrícula à EMPRESA DE TRANSPORTES INITRAM LTDA., com sede na rua Republica Dominicana nº 25, loja 1, no Município de Pinhais, CGC/MF 73 635 989/0001-83, pelo valor de R\$30.000,00, dos quais R\$20.000,00 já quitados, e o saldo de R\$10.000,00 representados por uma única nota promissória, com vencimento para o dia 04/02/95. Sem condições. ITBI nº 197 137 pg em 02.01.95 sobre R\$30.000,00. C/ 3692 VRC=R\$189,90. Dou fé.

gs *Mauro Carraro* Oficial

AV.3-21 638, em 10 de fevereiro de 1.995.- Prenot.149 371 de 10/02/95

Integralizado o preço da escritura de que trata o R 2 desta matrícula, face a quitação da dívida, conforme prova a nota promissória arquivada neste Cartório sob nº 149 372. C/ 1826 VRC=R\$94,95. Dou fé.-

gs *Mauro Carraro* Oficial

R 4-21.638, em 27 de abril de 2.000.- Prenot. nº 203.553 de 26/04/2000.-

O imóvel da presente matrícula foi penhorado no processo nº 99.23304-2, em que é exequente Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e executada Empresa de Transportes Initram Ltda, conforme Mandado expedido pela 2ª Vara Federal de Execuções Fiscais, Seção Judiciária do Paraná, em 13/01/2000, assinado pela Diretora de Secretaria Carmem Íris Parellada Nicolodi, arquivado neste Cartório sob nº 203.567. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN
Oficial Registrador

hb *Mauro Carraro* Oficial

AV 5-21.638, em 06 de setembro de 2.001.- Prenot. nº 221.152 de 29/08/2001.-

SEQUE NO VERSO

MATRÍCULA Nº
-21 638-



CONTINUAÇÃO

Conforme o Ofício nº 1319/2001 expedido pelo Juízo de Direito da 9ª Vara Cível - desta Comarca, em 13/08/2001, assinado pelo MM Juiz Mário Helton Jorge, arquivado neste Cartório sob nº 221.477, averbo a existência da Ação Pauliana sob o nº 403/2001, em que Construtora Arapari Ltda e Helio de Souza movem contra Plínio - Franco Rosa, Avany Mercedes Barddal Rosa e Empresa de Transportes Initram Ltda. Dou fé.-

hb **LUIZ BOSCARDIN** Oficial Registrador *[Assinatura]* Oficial

R 6-21.638, em 29 de maio de 2.002.- Prenot. nº 229.830 de 28/05/2002.-

O imóvel da presente matrícula foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal sob nº 48.668/2001, em que é exequente o Município de Curitiba e executada Avany Mercedes Barddal Rosa, no valor de R\$705,79, em tramite no Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, conforme o Auto de Arresto e Depósito lavrado em 18/05/2002, arquivado neste Cartório sob número 229.923. Dou fé.-

hb **LUIZ BOSCARDIN** Oficial Registrador *[Assinatura]* Oficial

R 7-21.638, em 02 de abril de 2.007.- Prenot. nº 288.647 de 30/03/2007.-

O imóvel da presente matrícula foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal sob nº 41.440/2000, em que Município de Curitiba promove contra Avany Mercedes Barddal Rosa, no valor de R\$593,66, que tramita no Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública, Falências e Concordatas desta Comarca, conforme a fotocópia autenticada do Auto de Arresto lavrado em 14/02/2007, arquivada neste Cartório sob o nº 288.647. Dou fé.-

hb **HIBERNALDO L. BOSCARDIN** Substituto *[Assinatura]* Oficial

R 8-21.638, em 23 de março de 2.011.- Prenot. nº 341.615 de 15/03/2011.-

O imóvel da presente matrícula, foi **arrestado** nos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 79.988/2008, em que é requerente o Município de Curitiba e requerida Avany Mercedes Barddal Rosa, no valor de R\$820,59 que tramita no Juízo de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 14/02/2011, arquivado neste Cartório sob nº 341.615. Dou fé.

AA **Gisele Suzana Bozza** Escrevente - Portaria 64/95 *[Assinatura]* Oficial

SEGUIE





CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
39.0.0051.0118.00-6	0000	82.020.029	396250/2020

Bairro: FANNY	Rua da Cidadania: Pinheirinho
Quadricula: P-13	
Bairro Referência:	

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. OMILIO MONTEIRO SOARES** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S253 Tipo: Principal Nº Predial: 1767 Testada (m): 12,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): **O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA**

Cone da Aeronáutica: 1.081,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **PÓLO-LV.PÓLO DA LINHA VERDE - 9 - S. SUL-P3**
Sistema Viário: **NORMAL**
* Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais
HABITAÇÃO COLETIVA

Usos Permitidos Comerciais
COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL
COMUNITÁRIO 1 E 2
COMUNITÁRIO 3 - ENSINO
COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1 ATENDIDA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
HABITAÇÃO INSTITUCIONAL
HABITAÇÃO TRANSITORIA 1 E 2
PARA OS USOS ACIMA LISTADOS VERIFICAR OBS. para construção 8

Usos Tolerados
UMA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR POR LOTE.

Usos Permissíveis

Usos Proibidos

Parâmetros da Construção

Coefficiente de Aproveitamento
1,0.

Taxa de Ocupação
RESIDÊNCIA UNIFAMILIAR - 50%
DEMAIS USOS : EMBASAMENTO E SUBSOLO - 75% (OBS. para construção 1)
TORRE - 50 %
Taxa de ocupação do subsolo deverá ser igual a do pavimento situado acima.

Taxa de Permeabilidade

Ver OBS. para construção 4 e 5





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
39.0.0051.0118.00-6	0000	82.020.029	396250/2020

Densidade máxima

100 HABITAÇÕES/HA PARA CONJUNTOS HABITACIONAIS DE HABITAÇÃO COLETIVA

Altura Máxima

2 PAVIMENTOS PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR
LIVRE PARA OS DEMAIS USOS
ATENDIDO O CONE DE APROXIMAÇÃO DE VÔO DA AERONÁUTICA

Recuo Frontal

5,00 M.

Afastamento das Divisas

EMBASAMENTO OU ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO
ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6 ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Estacionamento

OBEDECER O CONTIDO NO DECRETO 1021/2013 E REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Recreação

OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Observações Para Construção

1 - Embasamento: parte inferior de edificação constituída por um ou mais pavimentos localizados sobre o solo ou acima do subsolo, limitados a uma altura total de 10,00 m, medida considerando a distância entre o piso do pavimento térreo e o piso do pavimento localizado imediatamente acima do embasamento.

2 - Possibilidade de modificação de parâmetros urbanísticos, de forma onerosa, com compra de CEPACs, de acordo com o definido no Anexo V da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- Usos: Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 2, Comunitário 3 - Ensino, Comércio e Serviço Vidinal, de Bairro e Setorial e Comércio e Serviço Específico 1.

- Coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0

- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, podendo chegar a densidade livre.

- O acréscimo de densidade além do básico de 100 HAB/HA poderá ocorrer na proporção de 15 CEPACs para cada unidade habitacional excedente, podendo chegar a densidade livre;

3 - Incentivos construtivos admitidos onde houver aquisição de no mínimo 80% da ACA, conforme art. 8º da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- A área de construção destinada a estacionamento localizadas no térreo e demais pavimentos sobre o solo, desde que vedadas frontalmente e dotadas de tratamento paisagístico conforme artigo 3º do Decreto 001/2016, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento sendo consideradas no número de pavimentos;

- densidade livre para conjuntos habitacionais de habitação coletiva;

- para lote com área igual ou superior a 2.000m², será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m².

- quando o lote possuir ocupação exclusivamente comercial ou de prestação de serviços, será concedido incentivo construtivo equivalente a 50% da área do lote;

4. Conforme o artigo 4º do decreto 001/2016, para as áreas livres dotadas de ajardinamento, paisagismo, arborização e permeabilidade será concedido acréscimo de 2 (duas) vezes as áreas livres do terreno, excetuando-se as áreas de recuo frontal. (A concessão desse incentivo não se aplica para os usos de habitações unifamiliares e habitações unifamiliares em série).

5 - Obrigatória a implantação de mecanismos de contenção de cheias independente da área impermeabilizada nos termos do disposto em legislação específica (exceto para residências unifamiliares até o limite de 3 unidades, as quais deverão atender permeabilidade mínima de 25%). O reservatório quando fechado deverá estar localizado preferencialmente sob a edificação e inserido na área de projeção desta.

6 - Conforme o art. 13, parágrafo 5º da Lei 13.909/2011, entende-se por Uso Residencial as edificações destinadas à Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série e Habitação Coletiva. Todos os demais usos se enquadram como Uso Não Residencial, inclusive as edificações destinadas à Habitação de Uso Institucional e Habitação Transitória 1, 2





CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 39.0.0051.0118.00-6	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.020.029	Nº da Consulta / Ano 396250/2020
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

e 3.

Informações Complementares

Código Observações
352 USUCAPIAO DE LOTE - PROCESSO 01-103091/2018

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização 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 pedido: Secretaria e Arguimentos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2018

Alvarás de Construção

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.00793- 01 10-C 01-001000/2010
Nome da Planta: Planta Fanny Nº 2
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 não Atingido NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.



			
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			
Secretaria Municipal do Urbanismo			
CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA			
Inscrição Imobiliária 39.0.0051.0118.00-6	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.020.029	Nº da Consulta / Ano 396250/2020
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: Subeconomia Mista			
Área do Terreno: 480,00 m ²		Área Total Construída: 144,50 m ²	Qtde. de Sublotes: 3
Dados dos Sublotes			
Sublote Utilização 0000 Residencial		Ano Construção 1960	Área Construída 120,30 m ²
Infraestrutura Básica			
Cód. Logradouro S253	Planta Pavimentação C ANTI-PO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim
Coleta de Lixo Sim			
Bacia(s) Hidrográfica(s)			
BACIA BELEM		Principal	
Observações Gerais			
<ol style="list-style-type: none">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 1.066/20062 - 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 09/07/2020
ATENÇÃO			
» Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito a construir. » Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. » Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.			



ANEXO IV

Fotos do Imóvel





