



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DO 6º (SEXTO) JUIZADO ESPECIAL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Avenida Anita Garibaldi, 750 - Centro Judiciário - Bloco Juizados Especiais - Cabral - Curitiba/PR CEP: 80.540-900

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 119.1, para instruir os **Autos nº 0001605-40.2016.8.16.0182 (PROJUDI)**, movido por LANA DE MIRANDA ROSSI MARQUES (CPF 320.643.069-00) em face de RODOLFO MIGUEL DE MIRANDA ROSSI (CPF 187.027.169-68), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Inscrição Imobiliária 430044010200-3, IF 47.009.011, matrícula nº. 38408 do 6º Registro de Imóveis desta Capital.

<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> 6ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ RUA EBANO PEREIRA, 60 - 12º ANDAR CONJUNTOS 1801 e 1803 - Fone: 222.0047 TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY ESCR. JURAM. ABRAHÃO DELY	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA 1-38-408
	MATRÍCULA N.º 38.408	RUBRICA 

**IMÓVEL** - Lote de terreno nº 902-C, da Quadra 55, Planta Santa Quitéria, sita no lugar do mesmo nome, medindo 14,00m., de frente para a Rua nº 12, atual Rua Major França Gomes; por 32,00m., de frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o terreno, com o lote nº 903, pelo lado esquerdo confrontando com a Rua nº 23, atual Rua Herbert Neal, com a qual faz esquina, e tendo 14,00m., de largura na linha de fundos, onde confronta com o lote fiscal nº 47.009.012.000, com a área total de 448,00m<sup>2</sup>, contendo uma casa de madeira, com a área construída de 42,00m<sup>2</sup>, que tomou o nº 1400, da Rua Major França Gomes, com Indicação Fiscal nº 47-009-011.000-6, do Cadastro Municipal. Medidas e confrontações acima, fornecidas pelas partes, na forma do Provimento 356/84, da Corregedoria Geral da Justiça.

**PROPRIETÁRIOS:** TARCILIA MARIA DE MIRANDA ROSSI GUERRA, e seu marido ACIR WILSON GUERRA, brasileiros, casados entre si, ela operadora de venda fixa, CI.RG. nº 1.772.081.3-PR, ele bancário, CI.RG. nº 382.812-3-PR, e com CPF/MF nº 320.562.499-87, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Cel. Assumpção, 23, fundos; LANA DE MIRANDA ROSSI MARQUES, e seu marido IVO ANTUNES MARQUES, brasileiros, casados entre si, ela do lar, CI.RG. nº 1.975.793-6-PR, ele do comércio, CI.RG. nº 971.181-PR, e com CPF/MF nº 320.643.069-00, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Pato Branco, 1746; AZALEIA DE MIRANDA ROS-



## **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 homogenizações. Método Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, o método “identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componetes”. O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características “sui generis” impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.

## **3. BEM A SER AVALIADO**

1/6 do lote de terreno nº 902-C, da Quadra 55, Planta Santa Quitéria, sito no lugar do mesmo nome, medindo 15,00 de frente para a Rua Major França Gomes; por 32,00m de frente aos fundos em ambos os lados, tendo 14,00m de largura na linha de fundos, com a área total de 448,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 38.408 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, contendo três edificações, sendo uma delas de madeira com 117m<sup>2</sup> e duas em alvenaria, com 50,64m<sup>2</sup> e outra com 37,33m<sup>2</sup>, de padrão simples em bom estado de conservação.





FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL

#### 4. AVALIAÇÃO

##### 4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

1/6 do lote de terreno nº 902-C, da Quadra 55, Planta Santa Quitéria, sito no lugar do mesmo nome, medindo 15,00 de frente para a Rua Major França Gomes; por 32,00m de frente aos fundos em ambos os lados, tendo 14,00m de largura na linha de fundos, com a área total de



448,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 38.408 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR

Foi adotado, portanto para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, pois esse critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de várias amostras de bens semelhantes.

A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup>/médio buscou-se em 14 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m<sup>2</sup> desses imóveis de R\$ 1.241,41, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 449.000,00	672	R\$ 668,15
2	R\$ 550.000,00	352	R\$ 1.562,50
3	R\$ 260.000,00	420	R\$ 619,05
4	R\$ 1.389.000,00	1296	R\$ 1.071,76
5	R\$ 636.000,00	660	R\$ 963,64
6	R\$ 850.000,00	416	R\$ 2.043,27
7	R\$ 580.000,00	576	R\$ 1.006,94
8	R\$ 639.000,00	660	R\$ 968,18
9	R\$ 500.000,00	384	R\$ 1.302,08
10	R\$ 1.800.000,00	1230	R\$ 1.463,41
11	R\$ 370.000,00	435	R\$ 850,57
12	R\$ 3.750.000,00	2046	R\$ 1.832,84
13	R\$ 950.000,00	622	R\$ 1.527,33
14	R\$ 630.000,00	420	R\$ 1.500,00

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> 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\$ 1.160,71m<sup>2</sup> com o arredondamento permitido pela ABNT. Foi considerado neste laudo, a desvalorização no importe de 6% (seis por cento), em razão dos parâmetros levantados se tratar de ofertas de venda na qual se incluem comissão de corretagem. No entanto, tratando-se de bem alienado por meio de leilão judicial, o próprio mercado se encarregará de corrigir alguma possível defasagem na avaliação, de acordo com os lances ofertados, alienando o bem pela melhor oferta.



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. 38.408, avalio a área total do terreno por **R\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil reais)**.

#### **4.2. DAS BENFEITORIAS – MÉTODO UTILIZADO**

Uma residência em madeira com 117m<sup>2</sup>, uma residência em alvenaria, com 50,64m<sup>2</sup> e outra edificação em alvenaria utilizada como salão de beleza com 37,33m<sup>2</sup>, ambas de padrão simples em bom estado de conservação.

Os valores destas benfeitorias foram obtidos através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Para se aferir o valor dessa benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico de Construção – CUB para aferição deste valor. De acordo com SINDUSCON/PR o CUB se define como:

*Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial 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 apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.*

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão R1-B (Residencial unifamiliar padrão simples) que hoje (Jan/2020) se encontra em R\$ 1.594,64; o índice correlatado ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke

#### **4.3. DEPRECIAÇÃO DA BENFEITORIA – MÉTODO ROSS-HEIDECKE**

Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:

**Depreciação** – É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.



**Vida útil de um bem** – É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

**Idade real** – Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

**Vida remanescente** – Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

**Valor residual** – É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

**Valor novo** – É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

**Valor depreciável** – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a **depreciação de ordem funcional** abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsolescência) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material, ausência de manutenção, inadequações no projeto conforme pelas normas atuais de construção e em decorrência da sua idade, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, em vistoria *in loco*, atribuí para a análise em questão das benfeitorias o estado de conservação das mesmas com bom estado de conservação (Item A do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção e em bom estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,9450 (Tabela 2) sobre o valor total dos imóveis, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> da Residência de madeira em R\$ 1.051,28 e os das edificações em alvenaria em R\$ 1.500,79 o m<sup>2</sup>, e aplicando esses valores nas áreas construídas, avalio a Residência de madeira por R\$ 123.000,00, a Residência em alvenaria por R\$ 76.000,00 e a Edificação em alvenaria por R\$ 56.000,00, totalizando todas as benfeitorias em **R\$ 255.000,00 (duzentos e cinquenta e cinco mil reais)**.



## CONCLUSÃO

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 das matrículas, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 775.000,00 (setecentos e setenta e cinco mil reais), sendo a avaliação de 1/6 do imóvel fixada em R\$ 129.166,67 (cento e vinte e nove mil cento e sessenta e seis reais e sessenta e sete centavos).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



Viva Real · Venda · PR · Lotes/Terrenos à venda em Curitiba · Santa Quitéria ·  
Rua Dona Eleusina Plaisant

### Lote/Terreno à Venda, 672 m<sup>2</sup> por R\$ 449.000

CDD: WJZ4CNY  
Rua Dona Eleusina Plaisant, 154 - Santa Quitéria, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

Não informado  Não informado  Não informado  Não informado  
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

Lote/Terreno para venda com 6 metros quadrados em Santa Quitéria - Curitiba - Paraná  
Terreno localizado no bairro Santa Quitéria em Curitiba/PR, próximo a mercados e pontos de ônibus.  
Contato - Thiago.

COMPRAR  
**R\$ 449.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
THIAGO HENRIQUE TAFAREL

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quitéria-bairros-curitiba-672m2-venda-RS449000-id-2468532311/>

Viva Real · Venda · PR · Lotes/Terrenos à venda em Curitiba · Santa Quitéria ·  
Rua João Alencar Guimarães

### Lote/Terreno à Venda, 352 m<sup>2</sup> por R\$ 550.000

CDD: 2417-T  
Rua João Alencar Guimarães, 981 - Santa Quitéria, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

352m<sup>2</sup>  Não informado  Não informado  Não informado  
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Venda TERRENO/LOTEAMENTO CURITIBA PR Brasil  
Indicação Fiscal: 45.063.002 Conectora, 4; Potencial 1,5; Taxa de ocupação: 50% Excelente terreno para construção de loja.

COMPRAR  
**R\$ 550.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
Paulo Celles Imóveis

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quitéria-bairros-curitiba-352m2-venda-RS550000-id-2456958422/>



Viva Real · Venda · PR · Lotes/Terrenos à venda em Curitiba · Santa Quitéria ·  
Rua Professor Ulisses Vieira

### Lote/Terreno à Venda, 420 m<sup>2</sup> por R\$ 260.001

COD. 71975

Rua Professor Ulisses Vieira - Santa Quitéria, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

420m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Lote para venda - Santa Quitéria, 420 m<sup>2</sup>

Em ótima localização no Santa Quitéria, terreno com 420m<sup>2</sup>, 12x35, com declive em relação à rua, com uma casa de madeira sem valor comercial. Documentação em ordem. Ótimo para construção.

Há um grande declive, não é possível construir com vaga, mas é o terreno com menor valor nesta rua, sendo possível sim, construção.

COMPRA  
R\$ 260.001

Condomínio: Não informado  
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

USUÁRIO NEWCORE



[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quiteria-bairros-curitiba-420m2-venda-RS260001-id-2467904692/>



Viva Real · Venda · PR · Lotes/Terrenos à venda em Curitiba · Santa Quitéria · Rua Major França Gomes

### Lote/Terreno à Venda, 1296 m<sup>2</sup> por R\$ 1.389.000

COD. 305

Rua Major França Gomes, 1309 - Santa Quitéria, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

1296m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Terreno Santa Quitéria

Ótimo terreno coletora 1.2Kx5. Com 24 metros frente, ideal para prédio, estuda Áptos pronto como parte pagto.

COMPRA  
R\$ 1.389.000

Condomínio: Não informado  
IPTU: Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE

EcoVille Imóveis S/S

Ltda



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quiteria-bairros-curitiba-1296m2-venda-RS1389000-id-2434314685/>





Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Santa Quitéria - Rua Pretextato Taborda Júnior

### Lote/Terreno à Venda, 660 m<sup>2</sup> por R\$ 636.000

COD. 180121

Rua Pretextato Taborda Júnior, 293 - Santa Quitéria, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

660m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

Terreno à venda, 660 m<sup>2</sup> por R\$ 636.000,00 - Santa Quitéria - Curitiba/PR  
Terreno em excelente localização residencial entre os bairros Santa Quitéria e Seminário. Com 12m de frente e 660 m<sup>2</sup> no total.  
Dados guia amarela: Setor especial conectora 4  
Coeficiente de Aproveitamento 1,5  
Taxa de Ocupação 50%

COMPRA  
**R\$ 636.000**

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 1.485

ANUNCIANTE  
LIVE IMOBILIAR

[Quero visitar](#)  
[Quero mais informações](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quitéria-bairros-curitiba-660m2-venda-RS636000-id-2451780733/>



Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Santa Quitéria - Rua Professor Ulisses Vieira

### Lote/Terreno à Venda, 416 m<sup>2</sup> por R\$ 850.000

COD. 7871

Rua Professor Ulisses Vieira, 1583 - Santa Quitéria, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

416m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Na Vila Izabel Terreno com 416 metros<sup>2</sup>!!  
Terreno localizado na Rua Ulisses Vieira, região com grande potencial comercial.  
Posição solar Face Norte  
Medindo 8,33 m de frente por 50 m, totalizando 416,50 m<sup>2</sup>.

COMPRA  
**R\$ 850.000**

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
BM CURITIBA CORRETORA DE IMOVEIS LTDA

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quitéria-bairros-curitiba-416m2-venda-RS850000-id-86034606/>





Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Santa Quitéria -  
Rua Joaquim Caetano da Silva

### Lote/Terreno à Venda, 576 m<sup>2</sup> por R\$ 580.000

COD. TER907-  
Rua Joaquim Caetano da Silva, 209 - Santa Quitéria, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

576m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Terreno para Venda em Curitiba, Santa Quitéria  
AMPLO TERRENO EM EXCELENTE REGIÃO DA VILA IZABEL COM TODOS OS MELHORAMENTOS, PERTO DE TUDO,  
MEDINDO 16M X 36M TOTALIZANDO 576M<sup>2</sup> DE ÁREA TOTAL.

16MT X 36MT = 576M<sup>2</sup>

COMPRA  
R\$ 580.000

Condomínio Não informado  
IPTU Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
GALO CONSULTORIA DE IMOVEIS 

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quitéria-bairros-curitiba-576m2-venda-RS580000-id-2456658773/>



Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Santa Quitéria -  
Rua Prestatato Teborda Júnior

### Lote/Terreno à Venda, 660 m<sup>2</sup> por R\$ 639.900

COD. TER907-  
Rua Prestatato Teborda Júnior - Santa Quitéria, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

660m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado  
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Terreno à venda, 660 m<sup>2</sup> por R\$ 639.900,00 - Santa Quitéria - Curitiba/PR  
TERRENO MEDINDO 12mX55m CONECTORA A CONSTRUÇÃO COMERCIAL OU RESIDENCIAL, PRÓXIMO A  
FACULDADES, HOSPITAIS, COLÉGIOS, RESTAURANTES, PIZZARIA, MERCADO, SHOPPING'S, TERMINAL DE ÔNIBUS -

COMPRA  
R\$ 639.900

Condomínio [SOLICITAR](#)  
IPTU R\$ 1.485

ANUNCIANTE  
Diferencial Imóveis 

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quitéria-bairros-curitiba-660m2-venda-RS639900-id-2451716171/>



Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Santa Quitéria - Rua Júlio Eduardo Gineste

### Lote/Terreno à Venda, 384 m<sup>2</sup> por R\$ 500.000

COD. w.6420  
Rua Júlio Eduardo Gineste - Santa Quitéria, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

384m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

Venda TERRENO CURITIBA PR Brasil  
Terreno com 384m<sup>2</sup> no Santa Quitéria

Excelente para quem procura um bom espaço para construir em ótima localização.

O terreno possui 384 m<sup>2</sup>, com muito espaço, área verde e em uma rua totalmente tranquila.

COMPRA  
**R\$ 500.000**

Condomínio: Não informado  
IPTU: Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
Wifer Imóveis

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quitéria-bairros-curitiba-384m2-venda-RS500000-id-2431858893/>



Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Santa Quitéria

### Lote/Terreno à Venda, 1320 m<sup>2</sup> por R\$ 1.800.000

COD. FE0008  
Pomão, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

1320m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

Terreno para incorporação 1320,00 m2 24 X 55, Santa Quitéria, Curitiba.

COMPRA  
**R\$ 1.800.000**

Condomínio: Não informado  
IPTU: Não informado  
[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE  
CONNECTION IMÓVEIS

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quitéria-bairros-curitiba-1320m2-venda-RS1800000-id-2451772191/>



Viva Real · Venda · PR · Lotes/Terrenos à venda em Curitiba · Santa Quitéria · Rua Herbert Neal

### Lote/Terreno à Venda, 435 m<sup>2</sup> por R\$ 370.000

(COD. 924651)

Rua Herbert Neal - Santa Quitéria, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

435m<sup>2</sup> Não informado Não informado Não informado [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

**COMPRÁ**  
**R\$ 370.000**

Condomínio **Não informado**  
IPTU **Não informado**  
[SOLICITAR VALORES](#)

**ANUNCIANTE**  
Apoliar Santa Quitéria

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

[\(41\) 3111-1111](#) [VER TELEFONE](#)

**Vendas Terreno Curitiba PR**  
\*APOLAR IMÓVEIS VENDE TERRENO EM CURITIBA NO BAIRRO SANTA QUITÉRIA.  
\*TERRENO MEIO DE QUADRA  
\*PRÓXIMO DA COPEL  
\*ZR3  
\*ÁREA TOTAL DE: 435,85 mbs² SENDO 18,15 mts DE TESTADA  
\*TAXA DE OCUPAÇÃO DE 50%  
\*INDICAÇÃO FISCAL Nº 65096024000-4  
\*CONTENDO DUAS CASA DE MADEIRA SEM VALOR COMERCIAL  
\*AGENDE UMA VISITA COM UM DOS NOSSOS CORRETORES CRECI: J-05579

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-quitéria-bairros-curitiba-435m2-venda-RS370000-id-2470914690/>

Fotos Vídeos Planos Mapa Total 360° Favorito

**Venda** **R\$ 3.750.000**  
[Simule aqui o seu crédito](#)

**Mensagem ao anunciante**

Email

Nome  Telefone

Mensagem:

[CONTATAR ANUNCIANTE](#)

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e [Política de privacidade](#).

**ADMINISTRADORA DE IMOVEIS GONZAGA LTDA**  
41 3311-1111 [Ver o telefone](#)  
[Atendimento Online](#)

[Imprimir](#) [Compartilhar](#) [Denunciar anúncio](#)

**Terreno - 2046m<sup>2</sup>**  
da Divina Providência 799, Santa Quitéria, Curitiba

**Terreno à Venda - em Santa Quitéria**  
Terrenos na região do bairro Santa Quitéria, ótima localização, ZR3

terreno 01 - testada de 11,00m e área total de 374,00m<sup>2</sup>  
terreno 02 - testada de 11,00m e área total de 484,00m<sup>2</sup>  
terreno 03 - testada de 11,00m e área total de 484,00m<sup>2</sup>  
terreno 04 - testada de 11,00m e área total de 374,00m<sup>2</sup>  
terreno 05 - testada de 10,00m e área total de 330,00m<sup>2</sup>

Área total de 2046,00m<sup>2</sup>

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santa-quitéria-2945002833.html>

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: PJTEH CSRRZ FLTL8 VQ7LD

**Venda** **R\$ 950.000**  
[Simule aqui o seu crédito](#)  
IPTU **R\$ 249**

**Mensagem ao anunciante**  
Email:   
Nome:  Telefone:   
Mensagem:   
**CONTATAR ANUNCIANTE**

**Terreno - 622m²**  
Rua Zacarias Nassur 28, Santa Quitéria, Curitiba

Publicado há mais de 1 ano

**Terreno à Venda, Santa Quitéria, Curitiba.**  
Terreno com duas frentes 622m² - Santa Quitéria  
Localizado na Rua Zacarias Nassur e Professor Fabio de Souza.

11 m² de frente para a Rua Zacarias Nassur e 22m² de frente para a Rua Professor Fabio de Souza.  
- IPTU mensal de R\$ 249,95.  
- Zonamento ZR-1;  
- Rua asfaltada;  
- Terreno plano e seco.  
- Terreno com uma casa mista de 222,10m² no local.

O PREÇO DO PRESENTE IMÓVEL PODE SER ALTERADO SEM QUALQUER AVISO PRÉVIO. - 12/02/2020

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-santa-quitéria-curitiba.-2938407835.html>

**Venda** **R\$ 630.000**  
[Simule aqui o seu crédito](#)

**Mensagem ao anunciante**  
Email:   
Nome:  Telefone:   
Mensagem:   
**CONTATAR ANUNCIANTE**

**Terreno - 420m²**  
Rua Herbert Neal, 348, Santa Quitéria, Curitiba

Este imóvel tem **Proprietário direto**.

Publicado há mais de 1 ano

**Terreno à Venda - em Santa Quitéria**  
Excelente terreno de esquina (POSITIVO) localizado na rua Major França Gomes esquina com rua Herbert Neal contendo 14mx30m totalizando 420m2, ind. fiscal [Ver dados](#) -9.

Valor R\$ 630.000,00 (aceita proposta) :  
Falar com Alex [Ver dados](#) ou Daniel [Ver dados](#).

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-santa-quitéria-2929865862.html>

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: PJTEH CSRRZ FLTL8 VQ7LD

# 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 =  $M = \sum R\$ m2 \times A / N$**

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\$ 1.160,71

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 448

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 520.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

8ª CIRCUNSCRIÇÃO - CONTIBA - PARANÁ  
RUA EBANO FERREIRA 93 - 18º ANDAR  
CONJUNTOS 1801 e 1805 - Fone: 221-0047  
TITULAR: BEATRIZ MACIEL DELY  
ESCR. JURAM. ABRAHÃO DELY

**REGISTRO GERAL**

MATRICULA N° 38.408

FICHA  
1-38-408

RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno nº 902-C, da Quadra 55, Planta Santa Quitéria, sita no lugar do mesmo nome, medindo 14,00m., de frente para a Rua nº 12, atual Rua Major França Gomes: por 32,00m., de frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua oiba o terreno, com o lote nº 903, pelo lado esquerdo confrontando com a Rua nº 23, atual Rua Herbert Neal, com a qual faz esquina, e tendo 14,00m., de largura na linha de fundos, onde confronta com o lote fiscal nº 47.009.012.000, com a área total de 448,00m², contendo uma casa de madeira, com a área construída de 42,00m², que tomou o nº 1400, da Rua Major França Gomes, com Indicação Fiscal nº 47-009-011.000-6, do Cadastro Municipal. Medidas e confrontações acima, fornecidas pelas partes, na forma do Provimento 356/84, da Corregedoria Geral da Justiça.

PROPRIETÁRIOS: TARCILIA MARIA DE MIRANDA ROSSI GUERRA, e seu marido ACIR WILSON GUERRA, brasileiros, casados entre si, ela operadora de venda fixa, CI.RG. nº 1.772.081.3-PR, ele bancário, CI.RG. nº 382.812-3-PR, e com CPF/MF nº 320.562.499-87, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Cel. Assumpção, 23, fundos; LANA DE MIRANDA ROSSI MARQUES, e seu marido IVO ANTUNES MARQUES, brasileiros, casados entre si, ela do lar, CI.RG. nº 1.975.793-6-PR, ele do comércio, CI.RG. nº 971.181-PR, e com CPF/MF nº 320.643.069-00, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Pató Branco, 1746; AZALEIA DE MIRANDA ROSSI, brasileira, solteira, maior, e capaz, bancária, CI.RG. nº 3.100.705-4-PR, e com CPF/MF nº 393.465.609-91, residente e domiciliada nesta Capital, à Rua Major França Gomes, 1400; RODOLFO ROSSI, brasileiro, viúvo, do comércio, CI.RG. nº 32.398-PR, e com CPF/MF nº 019.201.119-72, residente e domiciliado nesta Capital; RODOLFO MIGUEL DE MIRANDA ROSSI, brasileiro, casado com LIDIA BUENO DE MIRANDA ROSSI, pelo regime da comunhão universal de bens, funcionário público estadual, CI.RG. nº 1.-24.913-PR, e com CPF/MF nº 187.027.160-68, residente e domiciliado nesta Capital; AGATÂNGELO DE MIRANDA ROSSI, brasileiro, casado com VERA LUCIA CANDIDO DE MORAES ROSSI, pelo regime da comunhão parcial de bens, mecânico, CI.RG. nº 1.261.093-PR, e com CPF/MF nº 275.669.359-68, residente e domiciliado nesta Capital.  
REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 73.950, Livro 3-BR, deste Ofício.  
Prot.-178.449.-Distr.-285.  
Pren.-81.172.-Fc.-35.821.  
Curitiba, 16 de julho de 1.990. (a). *Beatriz Maciel Dely*  
Titular.-

MATRICULAN°  
38.408

SEGUIR NO VERSO



CONTINUAÇÃO

R-1-38.408 - CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES:PARTE IDEAL DE 4/6 DO IMÓVEL, DESTA MATRÍCULA.TITULO:Compra e Venda.DATA DO TITULO:Escritura lavrada pelo 129 Tabelião desta Capital, às fls. 089 do Livro 209, datada de 05 de abril de 1.990.ADQUIRENTES:RODOLFO MIGUEL DE MIRANDA ROSSI, e sua mulher LIDIA BUENO DE MIRANDA, (na proporção de 1/6);e AGATÂNGELO DE MIRANDA ROSSI, e sua esposa LUCIA CANDIDO DE MORAES ROSSI, (na proporção de 3/6); todos já qualificados.TRANSMITENTES:TARCILIA MARIA DE MIRANDA ROSSI GUERRA, e seu marido ACIR WILSON GUERRA;LANA DE MIRANDA ROSSI MARQUES, e seu marido IVO ANTUNES MARQUES;AZALEIA DE MIRANDA ROSSI;e RODOLFO ROSSI,todos já qualificados.VALOR:Cr\$ 100.000,00.CONDIÇÕES:Não tem.Não se acham vinculados ao IAPAS:SISA:Nº 42.623, paga sobre a avaliação de Cr\$ - 567.504,23.EMITIDA e será enviada à S.R.F. a ficha DOI.O referido é verdade e dou fê.Curitiba, 16 de julho de 1.990. (a). *Marcelo Soares de Oliveira*  
*Manoel* Titular.Custas Cr\$ 8.700,00/300/vrc.ms.mc.-

AV-2-38.408.-De conformidade com Certidão do 129 Ofício de Notas d/ Capital, arq. sob nº 71.417), fica averbado o REGIME DE CASAMENTO correto de Rodolfo Miguel de Miranda Rossi, que é:CONUNHÃO PARCIAL DE BENS e o nº do seu CPF:187.027.169-58, e não como constou.Prot.243.869, Pren.-119.525.O referido é verdade e dou fê.Curitiba, 24 de Outubro de 1.996. (a). *Marcelo Soares de Oliveira* Titular Substituto/custas 60/vrc/ac.

AV-3-38.408.-De conformidade com Requerimento datado de 07 de Outubro de 1.996 e Averbação à margem da Certidão de Casamento nº 3427 (arq.sob nº 71.417), fica averbada a Separação Consensual de Miguel Rodolfo de Miranda Rossi e Lidia Bueno de Miranda, voltando ela a usar o seu nome de solteira:LIDIA BUENO.-Prot.-243.870.Pren.-119.526.-O referido é verdade e dou fê.Curitiba, 24 de Outubro de 1.996. (a). *Marcelo Soares de Oliveira* Titular Substituto/custas/60/vrc/ac.

AV-4-38.408.-De conformidade com requerimento datado de 07 de Outubro de 1.996 e averbação à margem da certidão de casamento (arq.sob nº 71.417), fica averbada a SEPARAÇÃO CONSENSUAL de Agatângelo de Miranda Rossi e Vera Lucia Candido de Moraes Rossi, voltando ela a usar o seu nome de solteira, ou seja:VERA LUCIA CANDIDO DE MORAES.-Prot.-243.871.-Pren.-119.526.-O referido é verdade e dou fê. Curitiba, 24 de Outubro de 1.996. (a). *Marcelo Soares de Oliveira* Titular Substituto/custas/60/vrc/ac.

R-5-38.408.-PARTE IDEAL DE 1/6 ou 16,66% DO IMÓVEL:TITULO:Compra e

CONTINUA PLS. 02



REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - CURITIBA - PARANÁ  
RUA CONDESSA ARAÚJO, 223  
3º ANDAR - FONE 222-3047  
TITULAR BEATRIZ MACIEL DELY  
ESCR. JURARAB ABRAMÃO DELY

REGISTRO GERAL

FICHA  
2/ 38.408

MATRÍCULA Nº 38.408

UBRICA

Venda. DATA DO TÍTULO: Escritura lavrada pelo 12º Ofício de Notas desta Capital, às folhas 045 do Livro 438-E, datada de 19 de Setembro de 1.996.  
ADQUIRENTE: RODOLFO MIGUEL DE MIRANDA ROSSI, brasileiro, funcionário público estadual, separado consensualmente, já qualificado. TRANSMITENTES: AGATÂNGELO DE MIRANDA ROSSI e VERA LUCIA CÂNDIDO DE MORAES, já qualificados. VALOR: R\$1.500,00. CONDIÇÕES: Não tem SISA: Nº 257.196, paga sobre a avaliação de R\$6.120,00. VV1/96 sobre R\$ 27.100,00 (arg. sob nº 71.417). Não se acham vinculados ao INSS.- Prot.- 243.872. Pren.- 19.525.- FC. 71.417. EMI TIDA e será enviada a SRF a ficha DOI. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 24 de Outubro de 1.996. (a) *Beatriz Maciel Dely*  
Titular Substituto/custas/2610/vrc/ac.

R-06/M-38.408: Parte ideal de 3/6 ou 50% do imóvel desta. **TÍTULO:** Doação.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada às Fls. 129/130 do Livro 466-E, datado de 05 de dezembro de 1997, nas notas da 12ª Serventia Notarial desta Capital.- **DONATÁRIO:** JULIANO CÂNDIDO DE MIRANDA ROSSI, brasileiro, estudante, menor púbere, nascido aos 06/05/1986, conforme Certidão de Nascimento sob nº 4.982, às Fls. 035 no livro 012, do Cartório Distrital de Santa Quitéria, residente e domiciliado na rua Major França Gomes, 1400, nesta Capital, neste ato representado por Agatângelo de Miranda Rossi, CPF. nº 275.669.359-68.- **DOADORES:** AGATÂNGELO DE MIRANDA ROSSI, brasileiro, separado consensualmente, mecânico, portador da CI/RG. nº 1.261.093-PR e inscrito no CPF/MF. nº 275.669.359-68, residente e domiciliado na rua Itaiópolis, nesta Capital, e, VERA LÚCIA CÂNDIDO DE MORAES, brasileira, separada consensualmente, técnica em processamento, portadora da CI/RG. nº 1.543.617-PR, inscrita no CPF/MF. nº 316.861.769-53, residente e domiciliada na rua Major França Gomes, nº 1.400, nesta Capital.- **VALOR:** Para efeitos fiscais, R\$ 5.000,00.- **CONDIÇÕES:** Fica reservado o USUFRUTO em favor de VERA LÚCIA CÂNDIDO DE MORAES, enquanto viva for.- Não se acham vinculados ao INSS.- Emitida a ficha DOI pelo Tabelião.---- ITCMD, nº 2969, pago s/R\$ 17.287,50, arg. 122.622.- Pren. 184.569.- FC. 122.622.- Prot. 349.324.- O referido é verdade e dou fé.- Curitiba, 10 de dezembro de 2003. *Beatriz Maciel Dely* Titular Substituto. Emolumentos: 3652/VRC/sp/jf/1P.-

R-07/M-38.408: Parte ideal de 3/6 ou 50% do imóvel desta. **TÍTULO:** Usufruto.- **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública lavrada às Fls. 129/130 do Livro 466-E, supra mencionada.- **CREDORES:** VERA LÚCIA CÂNDIDO DE MORAES, supra identificada e qualificada.- **DEVEDOR:** JULIA-  
SEGUIE NO VERSO

MATRÍCULA Nº  
38.408

CONTINUAÇÃO

NO CÂNDIDO DE MIRANDA ROSSI, já identificado.- VALOR: Para efeitos -  
fiscais, R\$5.000,00.- ITCMD, será pago mediante cancelamento.- Pren.  
184.569.-Prot.349.325.-Pc.122.622.- O referido é verdade e dou fé.---  
Curitiba, 10 de dezembro de 2003. *[Assinatura]* Titular-Subs-  
tituto:-Emolumentos:2155/VRC/sp/jf).-

---

R-8-38.408 - PROT. 526.699 de 27/11/2018 - PENHORA - Conforme  
termo de penhora datado de 01/11/2018, expedido pelo 5º Juizado  
Especial Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana  
de Curitiba-PR, extraído dos autos nº 0001605-40.2016.8.16.0182,  
em que é exequente LANA DE MIRANDA ROSSI, arquivado sob nº  
526.699, efetua-se a PENHORA sobre a parte ideal de 1/6 do imóvel  
objeto da presente matrícula de propriedade do executado RODOLFO  
MIGUEL DE MIRANDA ROSSI. Valor da causa em 11/2018: R\$9.978,70  
(nove mil e novecentos e setenta e oito reais e setenta centavos).  
Depositário: não informado. As custas e o valor devido ao Funrejus  
serão pagos na liquidação do processo conforme prevê o art. 555,  
§5 1º e 2º, do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça  
do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. O referido é verdade e  
dou fé. Curitiba, 07 de dezembro de 2018.  
Jorge Luis Moran - Titular. (arr/mh)  
*[Assinatura]*

---

AV-9-38.408 - PROT. 528.826 de 23/01/2019 - AVERBAÇÃO - Procedo a  
esta averbação para constar que em 23/01/2019 foi recolhida as  
custas no valor de R\$268,67, referente ao registro da penhora  
constante do R-8. Funrejus: não incide. O referido é verdade e dou  
fé. Curitiba, 01 de fevereiro de 2019.  
Jorge Luis Moran - Titular. Custas: não incidem. (arr/mh)  
*[Assinatura]*

---

AV-10-34.408 - PROT. 528.826 de 23/01/2019 - AVERBAÇÃO - Procedo a  
esta averbação para constar em 25/01/2019, foi recolhida a taxa  
devida ao funrejus (guia nº 00000000032183978-9) no valor de  
R\$19,96, referente a penhora objeto do R-8 da presente matrícula.  
Funrejus: não incide. O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 01  
de fevereiro de 2019. *[Assinatura]* Jorge Luis Moran -  
Titular. Custas: não incidem. (arr/mh)

---

REGISTRO DE IMÓVEIS - 6ª Serventia Registral - Curitiba  
CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução fiel da  
matrícula nº 38.408 do Registro Geral. O referido é verdade  
e dou fé. Curitiba, 01 de fevereiro de 2019.

FUNREJUS  
Selo Digital  
44764.R44C0.0000  
RFFZL-1V0xy  
http://funrejus.com.br

SEQUE

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: PJTEH CSRRZ FLTL8 VQ7LD



**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
43.0.0044.0102.00-3	0000	47.009.011	424497/2019

Bairro: SANTA QUITÉRIA  
Quadrícula: M-08  
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

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

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. MAJOR FRANÇA GOMES**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Cód. do Logradouro: W705

Tipo: Principal

Nº Predial: 1400

Testada (m): 14,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

2- Denominação: **R. HERBERT NEAL**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: W722

Tipo: Secundária

Nº Predial: 300

Testada (m): 32,00

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: **CONEC.SETOR ESPECIAL CONECTORA 4**

Sistema Viário: **COLETORA 1/NORMAL**

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

**Classificação dos Usos**

Usos Permitidos Habitacionais

HABITAÇÃO COLETIVA.

HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1 E 2.

HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.

TOLERADO HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE.

PARA MAIS DE 20 HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE OU MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.

Usos Permitidos Comerciais

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL.

COMUNITÁRIO 1 E 2.

COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1, ATENDIDA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

Usos Tolerados

Usos Permissíveis

COMUNITÁRIO 3.

INDÚSTRIA TIPO 1 COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 400,00 M2.

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

Usos Proibidos

**Parâmetros da Construção**

Coefficiente de Aproveitamento

1,5.

Taxa de Ocupação

50%.





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**Secretaria Municipal do Urbanismo**

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

Inscrição Imobiliária <b>43.0.0044.0102.00-3</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>47.009.011</b>	Nº da Consulta / Ano <b>424497/2019</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Taxa de Permeabilidade  
25%.

Densidade máxima  
.....

Altura Máxima  
04 PAVIMENTOS.  
06 PAVIMENTOS PARA USOS HABITACIONAIS NOS TRECHOS LINDEIROS A ZR-4.  
ATENDIDO LIMITE DA ANATEL E AERONAUTICA.

Recuo Frontal  
5,00 M.

Afastamento das Divisas  
FACULTADO ATÉ 02 PAVIMENTOS.  
NOS DEMAIS 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 - Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 1 de até a metade da quadra e limitados em 60m (sessenta metros) contados a partir do alinhamento predial.
  - 2 - O licenciamento das atividades comerciais, de prestação de serviços e comunitárias com porte superior a 5000,00 m² dependerá da elaboração de Relatório Ambiental Prévio - RAP, nas condições estabelecidas no decreto 838/97.
  - 3 - Observar o contido na lei 9803/2000 que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo.
  - 4 - Em caso de aquisição de potencial construtivo de acordo com a lei 9802/2000 e decreto 196/2000, os usos permitidos e parâmetros construtivos serão os seguintes :
    - Usos : habitação coletiva e habitação transitória 1.
    - Coeficiente de aproveitamento: 2,0.
    - Altura máxima : 8 pavimentos.
    - Afastamento de divisas : Até 2 pavimentos facultado  
Demais pavimentos H/6 atendido mínimo de 2,50 m.
- Atender demais parâmetros desta consulta amarela.

**Informações Complementares**

Código	Observações
9	42141/88 NG CTZ RAMO 055072 67488/88 NAO CONHECIDO CSU 23177/89NG CSU 055072 RS041 32510/91 NG CTZ RAMO 055068 61641/91 NAO CONHECIDO CTZ
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. 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: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e áreas - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

**Bloqueios**

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica	04/07/2016

Versão: 3.0.0.159

Para maiores informações acesse: [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

020021-6

376260-5





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

Inscrição Imobiliária 43.0.0044.0102.00-3	Sublote 0000	Indicação Fiscal 47.009.011	Nº da Consulta / Ano 424497/2019
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
		ambiental realizada pela SANEPAR. 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: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo do esgoto.	

**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 A.00551-	Nº Quadra 55	Nº Lote 902	Protocolo 01-001000/2010
Nome da Planta: VILA SANTA QUITERIA 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	Diâmetro da Tubulação	Água Corrente
Lote não Atingido		NÃO		NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.				

**Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente**

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

**Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças**

Espécie: Subeconomia Residencial	Área do Terreno: 448,00 m <sup>2</sup>	Área Total Construída: 221,80 m <sup>2</sup>	Qtde. de Sublotes: 3
----------------------------------	--	--	----------------------

**Dados dos Sublotes**

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1966	90,20 m <sup>2</sup>

**Infraestrutura Básica**

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
W705	A ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim
W722	B ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim

Versão: 3.0.0.159

Para maiores informações acesse: [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

030021-6

376260-4



 <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b> <b>Secretaria Municipal do Urbanismo</b>			
<b>CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA</b>			
Inscrição Imobiliária 43.0.0044.0102.00-3	Sublote 0000	Indicação Fiscal 47.009.011	Nº da Consulta / Ano 424497/2019
<b>Bacia(s) Hidrográfica(s)</b>			
BACIA BARIGUI		Principal	
<b>Observações Gerais</b>			
<ol style="list-style-type: none"><li>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</li><li>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.</li><li>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.</li><li>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 <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">www.curitiba.pr.gov.br</a>) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.</li><li>5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.</li><li>6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.</li></ol>			
*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***			
Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA			Data 22/11/2019
<b>ATENÇÃO</b>			
<ul style="list-style-type: none"><li>» Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito a construir.</li><li>» Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção.</li><li>» Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.</li></ul>			

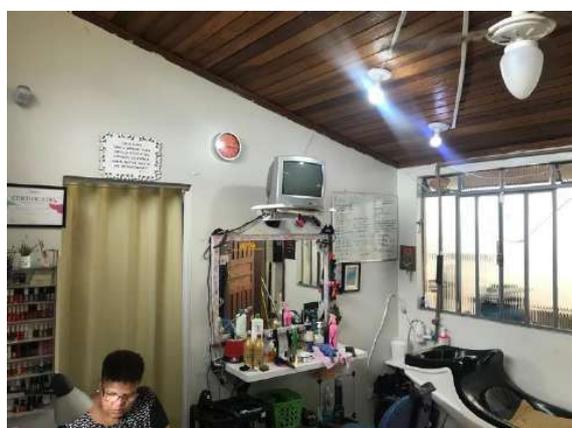


# **ANEXO IV**

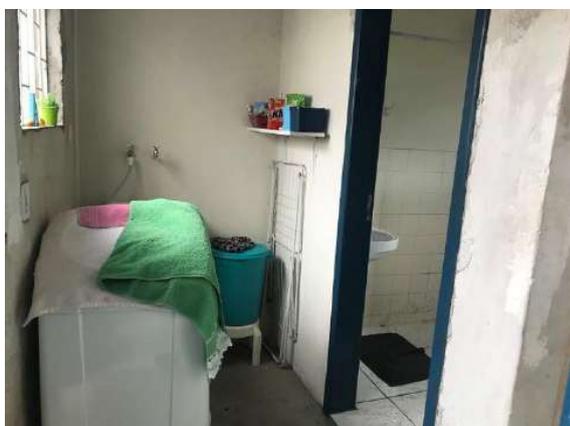
## **Fotos do Imóvel**











# ANEXO V

## Quadros e Tabelas



**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação.	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



**Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K**

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
<b>10%</b>	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
<b>20%</b>	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
<b>30%</b>	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
<b>40%</b>	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
<b>50%</b>	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
<b>60%</b>	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
<b>70%</b>	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
<b>80%</b>	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
<b>90%</b>	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
<b>100%</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

