



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – FORO CENTRAL DE CURITIBA  
SECRETARIA UNIFICADA DAS VARAS DE EXECUÇÕES FISCAIS MUNICIPAIS  
Rua Mauá, 920 – 13º Andar – Alto da Glória – Curitiba/PR – CEP: 80.030-901 – Fone: (41) 3210-7300  
E-mail: fiscalcuritiba@tjpr.jus.br – Horário de atendimento ao público: das 12h às 18h

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 22.1, para instruir a **EXECUÇÃO FISCAL Nº 0002271-04.1994.8.16.0185 (PROJUDI)**, movida por MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR em face de SOCIEDADE BENEFICIENTE TRÊS CORAÇÕES, procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, Indicação Fiscal nº 42.047.002.000-4, Matrícula nº. 55.269 do 5º RI de Curitiba/PR.

= MATRÍCULA PROVISÓRIA =		
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b>	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA - 01 -
5ª Circunscrição - Curitiba - Pr. Rua Nunes Machado, 695 Fone 224-3555 - CEP 80250-000	<b>MATRÍCULA N.º -55.269-</b>	RUBRICA 7
Oficial: <b>LUIZ BOSCARDIN</b> C.P.F. 110793209-20		
<p><b>Imóvel:-</b> Lote da Vila Parolin, zona rural desta cidade, com 15,00m de frente para uma rua projetada, limitando do lado esquerdo e fundo com Joaquim dos Anjos e do lado direito com Pedro Lopes da Silva, com 35,00m da frente aos fundos, sem benfeitorias; conforme descrição do título aquisitivo. Lote da Vila Parolin, desta cidade, com 15,00m de frente para a rua Antonio Parolin Junior, com 35,00m da frente aos fundos, contendo uma construção principal de 240,00m<sup>2</sup>, mais duas unidades de acompanhamento com 15,00m<sup>2</sup> e 20,00m<sup>2</sup>, indicação fiscal nº 42-047-002.000-4 do Cadastro Municipal; conforme descrição do Auto de Penhora arquivado neste Cartório.-</p> <p><b>Proprietária:-</b> SOCIEDADE BENEFICIENTE "TRÊS CORAÇÕES", com sede nesta cidade.-</p> <p><b>Reg. anterior:-</b> 1.536 LQ 3 do 1º Ofício d/Comarca, de 31/07/1930.-</p> <p><b>Obs:-</b> A presente matrícula foi aberta, tão somente, para possibilitar o registro da penhora abaixo, conforme o item 16.2.13 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Paraná - Provimento nº 60/2005. Dou fé. Em 27 de outubro de 2.005.-</p> <p style="text-align: right;"><b>LUIZ BOSCARDIN</b> Oficial Registrador <i>Marcelo Soares de Oliveira</i> Oficial</p> <p><b>R 1-55.269</b>, em 27 de outubro de 2.005.- Prenot. nº 270.101 de 18/10/2005.-</p> <p>O imóvel da presente matrícula foi <b>penhorado</b> nos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 15.933/94, em que é requerente Município de Curitiba e requerida Soc. Oper. Benef. Tres Corações, conforme o Ofício nº 785/2005/MM expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, em 11 de outubro de 2.005, assinado pelo Juramentado Antonio Henrique de O. Trevizan, arquivado neste Cartório sob nº 270.431. Dou fé.-</p> <p style="text-align: right;"><b>LUIZ BOSCARDIN</b> Oficial Registrador <i>Marcelo Soares de Oliveira</i> Oficial</p>		
hb		



## 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 14.653, 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 Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, define o valor do imóvel através da conjugação de métodos a saber: (a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; (b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; e (c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

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.

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 homogeneizações.

## 3. BEM A SER AVALIADO

Lote da Vila Parolin localizado a Rua Antonio Parolin Junior, nº 627 – Parolin, com 15,00m de frente para a rua, com 35,0m da frente aos fundos, contendo um construção principal de 240,00m<sup>2</sup>, mais unidade de acompanhamento com 15,00m<sup>2</sup> e 20,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 55.269 do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 42.047.002.000-4, zoneamento ZUM3 – Zona de Uso Misto 3.





FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL

## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Lote de terreno com 525,00m<sup>2</sup> de área total, localizado a Rua Antonio Parolin Junior, nº 627, Bairro Parolin, com 15,00m de frente para a rua, com 35,0m da frente aos fundos, contendo três residências padrão baixo e uma garagem de veículos totalizando 254,26m<sup>2</sup> de área contruída,



conforme vistoria realizada “*in loco*”, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 55.269 do 5º 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 de Dados de Mercado.

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 elaborou-se um espaço amostral composto por 14 elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTOS	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 640.000,00	660,00	R\$ 969,70
2	R\$ 460.000,00	375,00	R\$ 1.226,67
3	R\$ 650.000,00	517,00	R\$ 1.257,25
4	R\$ 1.200.000,00	1.251,00	R\$ 959,23
5	R\$ 350.000,00	352,00	R\$ 994,32
6	R\$ 920.000,00	682,00	R\$ 1.348,97
7	R\$ 1.250.000,00	713,00	R\$ 1.753,16
8	R\$ 745.000,00	495,00	R\$ 1.505,05
9	R\$ 590.000,00	528,00	R\$ 1.117,42
10	R\$ 450.000,00	337,00	R\$ 1.335,31
11	R\$ 530.000,00	537,00	R\$ 986,96
12	R\$ 686.000,00	480,00	R\$ 1.429,17
13	R\$ 598.000,00	385,00	R\$ 1.553,25
14	R\$ 579.000,00	833,00	R\$ 695,08

Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercados são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções de nos valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de testada e área total, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:



HOMOGENEIZAÇÃO TERRENO 01								
Nº	VALOR (m <sup>2</sup> )	LOCALIZAÇÃO		FATOR TESTADA		FATOR ÁREA	MULTIPLIC. FATORES	VALOR (m <sup>2</sup> ) AJUSTADO
		PVG	CORREL.	TESTADA (M)				
1	969,70	593,05	1,0000	13,50	0,9740	1,0589	1,0314	R\$ 1.000,10
2	1.226,67	652,36	0,9091	15,00	1,0000	0,9193	0,8357	R\$ 1.025,18
3	1.257,25	833,03	0,7119	11,00	0,9254	0,9962	0,6563	R\$ 825,11
4	959,23	620,64	0,9555	30,00	1,1892	1,2424	1,4118	R\$ 1.354,28
5	994,32	648,22	0,9149	11,00	0,9254	0,9049	0,7661	R\$ 761,76
6	1.348,97	788,89	0,7518	17,50	1,0393	1,0676	0,8341	R\$ 1.125,18
7	1.753,16	757,17	0,7832	15,00	1,0000	1,0795	0,8455	R\$ 1.482,35
8	1.505,05	833,03	0,7119	11,00	0,9254	0,9854	0,6492	R\$ 977,05
9	1.117,42	757,17	0,7832	11,00	0,9254	1,0014	0,7258	R\$ 811,07
10	1.335,31	757,17	0,7832	12,50	0,9554	0,8951	0,6698	R\$ 894,44
11	986,96	826,13	0,7179	14,00	0,9829	1,0057	0,7096	R\$ 700,34
12	1.429,17	484,09	1,2251	12,00	0,9457	0,9778	1,1329	R\$ 1.619,16
13	1.553,25	484,09	1,2251	11,00	0,9254	0,9254	1,0491	R\$ 1.629,51
14	695,08	484,09	1,2251	18,00	1,0466	1,1223	1,4391	R\$ 1.000,27
<b>VALOR MÉDIO AJUSTADO</b>								<b>R\$ 1.086,13</b>

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. 55.269, avalio a área total do terreno por **R\$ 570.217,20 (quinhentos e setenta mil duzentos e dezessete reais e vinte centavos)**.

#### 4.2. DAS BENFEITORIAS - MÉTODO UTILIZADO

Três residências padrão baixo com estado de conservação necessitando de reparos simples e importantes, e uma garagem de veículos em regular estado de conservação, totalizando 254,26m<sup>2</sup> de área contruída.

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 (residência unifamiliar padrão baixo) que hoje (agosto/2021) se encontra em R\$1.932,33; 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. DEPRECIÇÃO 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 (obsoletismo) 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 necessitando de reparos simples e importantes (Item F 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 0,484 (Tabela 2) sobre o valor total dos imóveis, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> da edificação em R\$ 997,08 o m<sup>2</sup>, e aplicando esses valores nas áreas construídas, avalio todas as benfeitorias em **R\$ 253.518,14 (duzentos e cinquenta e três mil quinhentos e dezoito reais e quatorze centavos)**.

#### 4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias:

Valor do imóvel = R\$ 823.735,34

Limite inferior: R\$ 741.361,80 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 906.108,87 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado R\$ 823.000,00

**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\$ 823.000,00 (oitocentos e vinte e três mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado





## Terreno no Parolin



Anunciante: **IMOBILIARE - NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS** - Telefone: (41) 3121-4142 / (41) 99901-9020 - E-mail: [imobiliarenegociosimob@contact2sale.com](mailto:imobiliarenegociosimob@contact2sale.com)

Valor	R\$ 640.000
-------	-------------

Área total: 660m<sup>2</sup>  
Área útil: 660m<sup>2</sup>  
Idade do imóvel: 1 ano

Terreno em esquina estratégica, há uma quadra da Des. Westphalen. Nas proximidades temos a Havan da Linha Verde, Ford Center, Fórmula Renault, Chevrolet Metrosul e Fiat Florença da Marechal Floriano Peixoto e Peugeot Lelac, além da Irmãos Abage e TRE/PR.

Ótimo para investidores que queiram construir sobrados. Aceita-se permuta de até 50% no local.


Indicação Fiscal: [VER DADOS](#)



Rua Dr. Pamphilo D'Assumpção, 1650, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-no-parolin-2958275209.html>

## Terreno



Anunciante: **FUTURAMA IMOVEIS** - Telefone: (41) 32595900 / (41) 32595959 - E-mail: [vendas@futuramaimoveis.com.br](mailto:vendas@futuramaimoveis.com.br)




Valor	R\$ 460.000
-------	-------------

Área total: 428m<sup>2</sup>  
Área útil: 375m<sup>2</sup>

Metragem 428m<sup>2</sup> ( [VER DADOS](#) x16,42m<sup>2</sup>), venda ad corpus.

Terreno com Levantamento Planialtimétrico Cadastral, metragem total não averbada no registro de imóveis e atualizada (atualmente consta 375m<sup>2</sup> - 15x25). Imóvel com muros e grades, excelente para projetos comercial ou residencial. Zoneamento: ZUM 3 - Zona de Uso Misto 3, Iptu

[VER DADOS](#) . Consulte um de nossos corretores!



ALFERES POLI 3271, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-2958447689.html>



## Terreno à venda - em Parolin

**imovelweb**

Anunciante: **CILAR - Vendas** - Telefone: **(41) 33360008** - E-mail: **portais@cilar.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 650.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 517m<sup>2</sup>

Área útil: 517m<sup>2</sup>

Terreno murado nos fundos e laterais, zoneamento EMFEIXO MARECHAL FLOREANO - COLETORA 2.  
Medidas: 11,00 X 47,00.  
Área total: 517,00.

Imediações: Á uma quadra da Av. Mal. Floriano Peixoto, próximo a Niponsul Westphalen e Peugeot Le Lac.

Condições de negócio: Estuda propostas.



Rua Professor Porthos Vellozo 116, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-a-venda-em-parolin-2957005885.html>

## Terreno ZR3 à venda, 1251 m<sup>2</sup> por R\$ 1.200.000 - Curitiba/PR

**imovelweb**

Anunciante: **Roma Imóveis** - Telefone: **(41) 3223-8015** - E-mail: **romaimoveis@gmail.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 1.200.000</b>
--------------	----------------------

Área total: 1.251m<sup>2</sup>

Área útil: 1.251m<sup>2</sup>

Três terrenos juntos, totalizando 1.251,00m<sup>2</sup>.  
Rua Nunes Machado, 3120, esquina com Antônio Parolin Junior.  
Sendo: 40,70 metros de frente para Antônio Parolin Junior e 30,00 metros para a Rua Nunes Machado, 3120.  
.Zoneamento: ZUM.ZONA DE USO MISTO 3 - ZR3.  
Indicação Fiscal:

[VER DADOS](#)

[VER DADOS](#)

[VER DADOS](#)

O Valor deste imóvel poderá ser alterado sem aviso prévio. - 26/09/2021

### Áreas Comuns

Acesso asfaltado



Rua Nunes Machado 3120, Parolin, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-zr3-a-venda-1251-m-por-r\\$-1.200.000-2957626975.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-zr3-a-venda-1251-m-por-r$-1.200.000-2957626975.html)



**IMOBILIARIA JUVEVE VENDE TERRENO CURITIBA PAROLIN RUA CHANCELER LAURO MULLER, 592** 

Anunciante: **Imobiliária Juvevê Vendas** - Telefone: **(41) 33533000 / (41)991484621** - E-mail: **cezar@imobiliariajuveve.com.br**



<b>Valor</b>	<b>R\$ 350.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 352m<sup>2</sup>  
Área útil: 352m<sup>2</sup>

**\*\*TERRENO NO PAROLIN COM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO!**

- ENTRE RUA NUNES MACHADO E 24 DE MAIO;
- LOCALIZADO A 500 m DA MARECHAL FLORIANO;
- ÁREA TOTAL: 352 m<sup>2</sup> (TESTADA 11 m )
- ZONEAMENTO: ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2;
- INDICAÇÃO FISCAL: [VER DADOS](#)

\*\*\* PLANTÃO : 9 9 1 4 8 4 6 2 1



CHANCELER LAURO MULLER 592, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/imobiliaria-juveve-vende-terreno-curitiba-parolin-rua-2951083269.html>

**Terreno à venda, 682 m<sup>2</sup> por R\$ 920.000,00 - Parolin - Curitiba/PR** 

Anunciante: **Imobiliária Andrade Vendas** - Telefone: **(41) 3333-2233 / (41)99688- 9905** - E-mail: **andrade@imobiliariaandrade.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 920.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 682m<sup>2</sup>  
Área útil: 682m<sup>2</sup>

Terrêno de esquina para venda em localização estratégica, no bairro Parolin!

Com 682,15 m<sup>2</sup>, medindo 17,5 x 38,98 m sem benfeitorias, zoneamento SE-MF.

Excelente localização, quase esquina com a Avenida Marechal Floriano, Peixoto e próximo à Linha Verde.

Inscrição imobiliária 25.0.0010.0194.00-4.

Agende sua visita!

Obs.: O valor do anúncio poderá ser alterado sem aviso prévio..- 26/09/2021

**Áreas Comuns Áreas Privativas**

Acesso asfaltado Esgoto



Rua Professor Porthos Velozo 58, Parolin, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-a-venda-682-m-por-r\\$-920.000-00-parolin-2941988432.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-a-venda-682-m-por-r$-920.000-00-parolin-2941988432.html)



### Terreno a venda no Parolin - CURITIBA, 712 m<sup>2</sup>, Próx. a Av. Marechal Floriano - Comercial/Residencial

**imovelweb**




Anunciante: **Lopes Home 3** - Telefone: (41) 99109-6316 / 41 99109-6316 - E-mail: [lopeshome@contact2sale.com](mailto:lopeshome@contact2sale.com)

<b>Valor</b>	<b>R\$ 1.250.000</b>
--------------	----------------------

Área total: 713m<sup>2</sup>

Área útil: 713m<sup>2</sup>

Excelente terreno a venda, medindo 712,50 m<sup>2</sup> (10 x 47,20). Localizado no Parolin. Próximo as principais concessionárias Honda, Niponul, Movida e Hyundai. A uma quadra da Av. Marechal Floriano Parolito. Todo murado e limpo, pronto para construção. Ótimo espaço para empreendimentos comerciais ou residenciais. Agende sua visita com um de nossos consultores, Lopes Home.



Rua Doutor Carvalho Chaves 1424, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-a-venda-no-parolin-curitiba-712-m-prox.-a-2958361487.html>

### Área Comercial para Venda em Parolin Curitiba-PR - TE5024

**imovelweb**

Anunciante: **Arbo Imóveis** - Telefone: (11) 99929-3012 / 40033793 - E-mail: [integracao@arboimoveis.com](mailto:integracao@arboimoveis.com)

<b>Valor</b>	<b>R\$ 745.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 495m<sup>2</sup>

Área útil: 495m<sup>2</sup>

ÓTIMO TERRENO COM DUAS FRENTEIS SENDO 11X90. ZR3. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO 1.0. TAXA DE OCUPAÇÃO DE 50%. COM COMPRA DE POTENCIAL CHEGA A 1.9 DE COEFICIENTE ALTURA MÁXIMA 6 PAVIMENTOS SÃO DOIS TERRENO COM MATRÍCULAS SEPARADAS. PODENDO SER VENDIDOS SEPARADAMENTE UM TERRENO COM TESTADA PARA DEZ WESTPHALEM COM METRAGEM DE 11X45 E OUTRO DE FRENTE PARA RUA DOUTOR CARVALHO CHAVES COM 11X45. AMBOS ESTUDAM PROPOSTAS.

Venha negociar com a Murilo Gouveia Imóveis!!!


Atualizado 12/12/2019  
Entre em contato conosco, tire sua dúvida e ou marque uma visita com nossos corretores.  
Mais informações 41. / VENDA 41...



Rua Desembargador Westphalen 3221, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/area-comercial-para-venda-em-parolin-curitiba-pr-2957340955.html>



Terreno à venda, 528 m<sup>2</sup>, Rua Doutor Carvalho Chaves, bairro Parolin 




Anunciante: **Arbo Imóveis** - Telefone: (11) 99929-3012 / 40033793 - E-mail: [integracao@arboimoveis.com](mailto:integracao@arboimoveis.com)

Valor	R\$ 590.000
-------	-------------

Área total: 528m<sup>2</sup>

Área útil: 528m<sup>2</sup>

TERRENO À VENDA BAIRRO PAROLIN. ÓTIMA LOCALIZAÇÃO. PRÓXIMO A HAVAN PAROLIN. ÁREA TOTAL DE 258 M<sup>2</sup> SENDO 11,00 M<sup>2</sup> X 48,00 M<sup>2</sup>. VENDAS: WALDECK CORRETOR DE IMÓVEIS



Rua Doutor Carvalho Chaves 1718, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-a-venda-528-m-rua-doutor-carvalho-chaves-2955641920.html>

Venda de TERRENO em CURITIBA, PR 

Anunciante: **BUSO IMÓVEIS** - Telefone: (41) 30146565 / (41) 92054266 - E-mail: [atendimento@busoimoveis.com.br](mailto:atendimento@busoimoveis.com.br)

Valor	R\$ 450.000
-------	-------------

Área total: 337m<sup>2</sup>

Área útil: 337m<sup>2</sup>

TERRENO NO PAROLIN COM 337 M2. TESTADA DE 12,50 M. CONTENDO UMA CASA COM APROX. 140 M2, CONTENDO: 02 DORMITÓRIOS, SALA, 02 BWCS, COZINHA, EDÍCULA COM 01 SALA, 02 BWCS. VAGA PARA 04 CARROS DESCOBERTAS E 01 COBERTA. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, CONSULTE-NOS!



Rua Ceará 575, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/venda-de-terreno-em-curitiba-pr-2935567201.html>



## TERRENO PLANO COM DUAS CASAS DE MADEIRA ENTRE AS RUAS 24

**imovelweb**

Anunciante: **MARILZA GIOPPO NUNES** - Telefone: **41988533914** - E-mail: **marilzabenderimoveis@gmail.com**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 530.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 537m<sup>2</sup>

Área útil: 537m<sup>2</sup>

Idade do imóvel: 1 ano

TERRENO PLANO COM DUAS CASAS DE MADEIRA ENTRE AS RUAS 24 DE MAIO E RUA NUNES MACHADO  
14,00 DE FRENTE  
42,07 LADO DIREITO  
44,50 LADO ESQUERDO  
11,00 FUNDOS  
ÁREA TOTAL 537,50 CONFORME REGISTRO DE IMÓVEIS  
ZONEAMENTO ZUM 3Y

IND. FISCAL [VER DADOS](#) .6

VENDA AD CORPUS.



Rua Piauí, 587, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-plano-com-duas-casas-de-madeira-entre-as-ruas-2958274644.html>

## Terreno à venda, 480 m<sup>2</sup> por R\$ 686.000,00 - Parolin - Curitiba/PR

**imovelweb**

Anunciante: **FG IMOVEIS** - Telefone: **(41) 99725-7810** - E-mail: **fernando@fgimoveis.imb.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 686.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 480m<sup>2</sup>

Área útil: 480m<sup>2</sup>

Excelente Terreno de esquina com 480m<sup>2</sup>, pronto para construir

Terreno no Parolin 12x40m<sup>2</sup>, com um potencial construtivo muito bom comercial e residencial, em uma das melhores localizações do Bairro Parolin, Final da R. Des. Westphalen, Terreno em esquina estratégica. Nas proximidades temos Leroy merlin, Havan da Linha Verde, Ford Center, Fórmula Renault, Chevrolet Metrosul e Fiat Florença da Marechal Floriano Peixoto e Peugeot Lelac, além da Irmãos Abage e TRE/PR.

Guia Amarela: Zoneamento

ZT-LV.ZONA DE TRANSIÇÃO LINHA VERDE - 10 - S. CENTRAL-AIB2.

Não perca essa Oportunidade, entre em contato agora mesmo com um de nossos corretores e agende sua visita

Estuda permuta. - 26/09/2021



Rua Doutor Pamphilo d Assumpção 2200, Parolin, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-a-venda-480-m-por-r\\$-686.000-00-parolin-2957574802.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-a-venda-480-m-por-r$-686.000-00-parolin-2957574802.html)



## TERRENO À VENDA NO PAROLIN

Anunciante: **Schmoeller Imóveis** - Telefone: **(41) 3076-5876 / (41) 99222-2958** - E-mail: **contato@sci8.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 598.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 385m<sup>2</sup>  
Área útil: 385m<sup>2</sup>

TERRENO À VENDA NO PAROLIN.  
PRÓXIMO A LINHA VERDE.  
ZT-LV.ZONA DE TRANSIÇÃO LINHA VERDE.  
ÁREA TOTAL de 385,00 M<sup>2</sup>, SENDO 11,00 X 35,00.

INDICAÇÃO FISCAL: [VER DADOS](#) -2.

Localizado a duas quadras da Avenida Marechal Floriano Peixoto, Linha Verde, Leroy Merlin.

Via normal, com bom fluxo de veículos, fácil acesso ao centro, Rodovia BR 277, Rodovia BR 376 e Rodovia BR 116.

Mais informações estamos à disposição.

PLANTÃO DE VENDAS: (41) 9 [VER DADOS](#) [WhatsApp](#).



 DOUTOR PAMPHILO D\_ASSUMPCAO 2167, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-a-venda-no-parolin-2958240166.html>

## Terreno no Bairro Parolin medindo 835,50 m<sup>2</sup> onde permite a construção de prédio.

Anunciante: **TENDENCIA IMOVEIS** - Telefone: **41 30853600 / 41 992176060** - E-mail: **contato@tendenciainmoveis.com.br**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 579.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 833m<sup>2</sup>  
Área útil: 833m<sup>2</sup>

Oportunidade para construtores! Terreno no Bairro Parolin medindo 835,50 m<sup>2</sup> onde permite a construção de prédio. Localizado próximo a avenida Marechal Floriano Peixoto, Linha Verde e Leroy Merlin, Havan, Universidade Dom Bosco e perfeito para a construção de kitnets. Ótimo acesso para a Rodovia Régis Bittencourt e o Shopping Center Cidade! -Id.

Fiscal: [VER DADOS](#) - Inscricão Imobiliária: 25.0.0056.0354.00-7.

Terreno ZT-LV:-18,50 m X 45 m; Agende sua visita hoje mesmo!



 Rua Alferes Poli 3615, Parolin, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/imprimir/terreno-no-bairro-parolin-medindo-835-50-m-onde-2957954290.html>



# 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**

**Testadas:  $F_t = (T/Tr)^{0,25}$**

**Área:  $F_a = (A/Ar)^{0,25}$**

**Multiplicação de fatores =  $F_t \times F_a$**

Sendo:

F<sub>t</sub> = fator testada

T = testada principal

Tr = testada referência

F<sub>a</sub> = fator área

A = área principal

Ar = área referência

**d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +...] / N**

Sendo:

Vaj = valor m<sup>2</sup> ajustado

N = Número de Amostras.

**e) Intervalo de Confiança**

L. inferior = média ajustada –  $t \times (S \div \sqrt{n})$

L. superior = média ajustada +  $t \times (S \div \sqrt{n})$

Sendo:

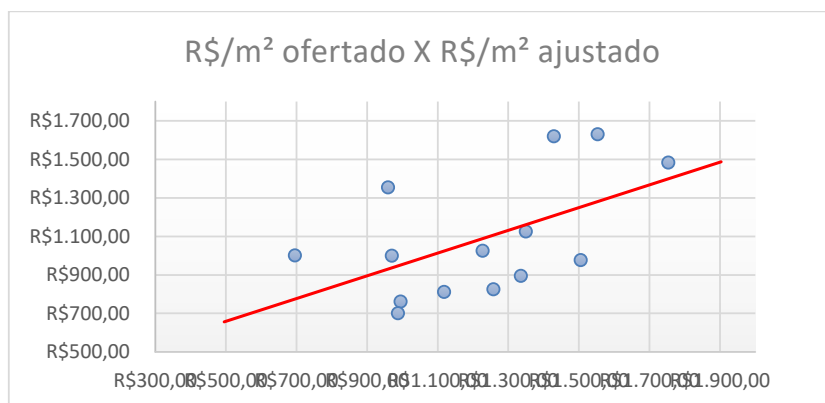
t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras



média	1.086,13
intervalo de confiança	80%
n-1	13
n	14
t Student	1,350
desvio padrão	313,1449618
raiz de n	3,741657387
resultado	112,9835404
inferior	973,14
superior	1.199,11
% em torno da média	0,2080
Grau III ≤ 30%	20,80%



## CONCLUSÃO FINAL

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

Valor total do imóvel (R\$) = valor do terreno + valor das benfeitorias

Onde:

Valor do terreno (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) x Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) = R\$ 1.086,13

Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>) = 525,00

Valor das benfeitorias = Área edificada (m<sup>2</sup>) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m<sup>2</sup>) = 254,26

CUB = R\$ 1.932,33

Coefficiente de depreciação (k) = 0,484

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 823.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



= MATRÍCULA PROVISÓRIA =

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.  
Rua Nunes Machado, 695  
Fone 224-3555 - CEP 80250-000

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

**REGISTRO GERAL**

FICHA

- 01 -

**MATRÍCULA N.º -55.269-**

RUBRICA

7

**Imóvel:**- Lote da Vila Parolin, zona rural desta cidade, com 15,00m de frente para uma rua projetada, limitando do lado esquerdo e fundo com Joaquim dos Anjos e do lado direito com Pedro Lopes da Silva, com 35,00m da frente aos fundos, sem benfeitorias; conforme descrição do título aquisitivo.

Lote da Vila Parolin, desta cidade, com 15,00m de frente para a rua Antonio Parolin Junior, com 35,00m da frente aos fundos, contendo uma construção principal de 240,00m<sup>2</sup>, mais duas unidades de acompanhamento com 15,00m<sup>2</sup> e 20,00 m<sup>2</sup>, indicação fiscal nº 42-047-002.000-4 do Cadastro Municipal; conforme descrição do Auto de Penhora arquivado neste Cartório.-

**Proprietária:**- SOCIEDADE BENEFICIENTE "TRÊS CORAÇÕES", com sede nesta cidade.-

**Reg. anterior:**- 1.536 LQ 3 do 1º Ofício d/Comarca, de 31/07/1930.-

**Obs:**- A presente matrícula foi aberta, tão somente, para possibilitar o registro da penhora abaixo, conforme o item 16.2.13 do Código de Normas da Corregedoria da Justiça do Paraná - Provimento nº 60/2005. Dou fé. Em 27 de outubro de 2.005.-

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

R 1-55.269, em 27 de outubro de 2.005.- Prenot. nº 270.101 de 18/10/2005.-

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 15.933/94, em que é requerente Município de Curitiba e requerida Soc. Oper. Benef. Três Corações, conforme o Ofício nº 785/2005/MM expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, em 11 de outubro de 2.005, assinado pelo Juramentado Antonio Henrique de O. Trevizan, arquivado neste Cartório sob nº 270.431. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

hb

R 2-55.269, em 27 de outubro de 2.005.- Prenot. nº 270.102 de 18/10/2005.-

O imóvel da presente matrícula foi **penhorado** nos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 28.829/98, em que é requerente Município de Curitiba e requerida Soc. Oper. Benef. Três Corações, conforme o Ofício nº 786/2005/MM expedido pelo Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, em 11 de outubro de 2.005, assinado pelo Juramentado Antonio Henrique de O. Trevizan, arquivado neste Cartório sob nº 270.432. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

hb

R.3-55.269, em 07 de julho de 2.009. Prenot. nº 321.598 de 02/07/2009.

O imóvel da presente matrícula foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal nº 62.018/2005, em que é exequente o Município de Curitiba e executada a Soc. Oper. Benef. Três Corações, no valor de R\$830,57, que tramita no Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 15/06/2009, arquivado neste Cartório sob nº 321.851. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

gs

R 4-55.269, em 23 de novembro de 2.009. Prenot. nº 329.089 de 20/11/2009.-

O imóvel da presente matrícula, foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal nº 44.389/2001, em que é exequente o Município de Curitiba e executado Sociedade Beneficiária Três Corações, no valor de R\$1.768,32 que tramita no Juízo de Direito da 4ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 18/11/2009, arquivado neste Cartório sob nº 329.091. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

Oficial

AA

MATRÍCULA Nº  
-55.269-



CONTINUAÇÃO

R 5-55.269, em 08 de junho de 2.010.- Prenot. n° 334.299 de 25/05/2010.-

O imóvel da presente matrícula, foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal n° 79.480/2008, em que é exequente o Município de Curitiba e executada Sociedade Beneficiária Três Corações, no valor de R\$916,74 que tramita no Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 07/05/2010, arquivado neste Cartório sob n° 334.299. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 64/96

AA

Oficial

R 6-55.269, em 20 de março de 2.012.- Prenot. n° 351.612 de 15/03/2012.-

O imóvel da presente matrícula, foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal n° 73.226/2007, em que é exequente o Município de Curitiba e executada a firma Sociedade Beneficiária Três Corações, no valor de R\$1.821,18 que tramita no Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 13/03/2012, arquivado neste Cartório sob n° 351.612. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

AA

Oficial

R 7-55.269, em 21 de março de 2.012.- Prenot. n° 351.708 de 19/03/2012.

O imóvel da presente matrícula, foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal n° 53.791/2004, em que é exequente o Município de Curitiba e executada a Sociedade Beneficiária Três Corações, que tramita no Juízo de Direito da 1ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Ofício n° 388/2012-MM, expedido em 23/02/2012, assinado pelo MM Juiz de Direito Dr. Marcel Guimarães Rotoli de Macedo, arquivado neste Cartório sob n° 351.708. Dou fé.-

LUIZ BOSCARDIN  
Oficial Registrador

AA

Oficial

R 8-55.269, em 31 de maio de 2.012.- Prenot. n° 353.592 de 17/05/2012.-

O imóvel da presente matrícula foi **arrestado** nos autos de Execução Fiscal n° 50.123/2002, em que é exequente o Município de Curitiba e executada a Sociedade Beneficiária Três Corações, no valor de R\$1.964,99 que tramita no Juízo de Direito da 3ª Vara da Fazenda Pública desta Comarca, conforme o Auto de Arresto lavrado em 08/05/2012, arquivado neste Cartório sob n° 353.592. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza  
Escrevente - Portaria 64/96

AA

Oficial

AV 9-55.269, em 18 de janeiro de 2.019. Prenot. 411.292 de 15/01/2019.

Cancelado o R 8 desta matrícula face o Ofício n° 33/2019, expedido pela 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - PROJUDI, em 10/01/2019, assinado digitalmente por Pedro de Bernardo Freire Boga - Chefe de Secretaria Substituto, arquivado neste Cartório sob n° 411.292. Funrejus isento segundo o art.3º, inciso VII, letra "b", item 04, da Lei n° 12.216/1998. Dou fé.

HIDERALDO L. BOSCARDIN  
Substituto

AA


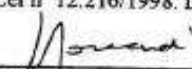
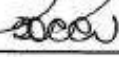
AV 10-55.269, em 15 de agosto de 2.019. Prenot. 416.377 de 02/08/2019.

Cancelado o R 3 desta matrícula face o Ofício n° 987/2019, expedido pela 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - PROJUDI, em 10/07/2019, assinado digitalmente por Manoella de Carvalho Contin Hey Figueiredo - Chefe de Secretaria, arquivado neste Cartório sob n° 416.377. Funrejus isento segundo o art.3º, inciso VII, letra "b", item 04, da Lei n° 12.216/1998. Dou fé.

LUIZ BOSCARDIN  
Registrador

AA

SEGUE

RUBRICA		FOLHA
		2 - Mat. nº. 55.269
CONTINUAÇÃO		
<u>AV 11-55.269</u> , em 19 de setembro de 2.019. Prenot. 417.259 de 05/09/2019.		
Cancelado o <b>R 4</b> desta matrícula face o Ofício nº 967/2019, expedido pela 1ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba - PROJUDI, em 10/07/2019, assinado digitalmente por Manoella de Carvalho Contin Hey Figueiredo - Chefe de Secretaria, arquivado neste Cartório sob nº 417.239. Funrejus isento segundo o art.3º, inciso VII, letra "b", item 04, da Lei nº 12.216/1998. Dou fé.		
AA	HIDERALDO L. BOSCARDIN Substituto	
<u>AV 12-55.269</u> , em 19 de outubro de 2.020. Prenot. 428.097 de 13/10/2020.		
Cancelado o <b>R 7</b> desta matrícula face o Ofício nº 2374/2020, expedido pela Secretaria Unificada das Varas de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba 1ª - PROJUDI, em 31/08/2020, assinado digitalmente por Manoella de Carvalho Contin Hey Figueiredo - Chefe de Secretaria, arquivado neste Cartório sob nº 428.097. Funrejus isento segundo o art.3º, inciso VII, letra "b", item 04, da Lei nº 12.216/1998. Dou fé.		
AA	Gisele Suzana Bozza Escritorinha - Portaria 61/20	
SEGUIE		





## 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
25.0.0066.0304.00-8	0000	42.047.002	415074/2021

Bairro: PAROLIN  
Quadricula: M-14  
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

Motivo Incompleta: INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

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

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. ANTONIO PAROLIN JUNIOR

Sistema Viário: NORMAL

Cód. do Logradouro: S217D

Tipo: Principal

Nº Predial: 627

Testada (m): 15,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO EM LINHA RETA

Cota Direita: +/- 0,40 m

Cota Esquerda: +/- 0,20 m

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

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZUM.ZONA DE USO MISTO 3

Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos para a Matriz: ZUM.3.Y

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	LOTE PADRÃO MIN. (Testada x Área)
Habitação Coletiva	2	4		50	25	12X 360
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	12X 360
Habitação Transitória 1	2	4		50	25	12X 360
Habitação Institucional	1	4		50	25	12X 360

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	LOTE PADRÃO MIN. (Testada x Área)
Comércio e Serviço Vidnal	1	4		50	25	12X 360
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		50	25	12X 360
Comunitário 1	1	4		50	25	12X 360
Comércio e Serviço de Bairro	1	4		50	25	12X 360
Comércio e Serviço Setorial	1	4		50	25	12X 360
Estacionamento Comercial	1	1		50	25	12X 360
Comunitário 2 - Saúde	1	4		50	25	12X 360
Comunitário 2 - Ensino	1	4		50	25	12X 360
Comunitário 2 - Cultura	1	4		50	25	12X 360
Comunitário 2 - Lazer	1	4		50	25	12X 360
Edifício Garagem	1	4		50	25	12X 360
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	12X 360





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**

**Secretaria Municipal do Urbanismo**

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

Inscrição Imobiliária 25.0.0066.0304.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 42.047.002	Nº da Consulta / Ano 415074/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	LOTE PADRÃO MIN. (Testada x Área)
Comunitário 3 - Ensino	1	4		50	25	12X 360
Comunitário 3 - Lazer	1	4		50	25	12X 360
Comunitário 3 - Saúde	1	4		50	25	12X 360
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	4		50	25	12X 360
Comunitário 3 - Cultura	1	4		50	25	12X 360

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL  
ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO  
ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M

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

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

**Parâmetros da Construção**

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

**Observações Para Construção**

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Permitido alvará de localização para comércio e serviço vicinal, de bairro e setorial e comunitário 1 e 2, em edificações existentes com porte superior a 200,00 m<sup>2</sup> até o máximo de 400,00 m<sup>2</sup>.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 400,00m<sup>2</sup>.

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando







**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
25.0.0066.0304.00-8	0000	42.047.002	415074/2021

no mínimo 50% da testada do terreno.

**Informações Complementares**

\*\*\*\*\*

**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: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e órgãos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

**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
N.00000-			

Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA

Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada

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

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

\*\* Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de Cadastro Técnico (UCT 6).

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

\*\*\*\*\*

**Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas**

**Faixa não Edificável de Drenagem**

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote 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 25.0.0066.0304.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 42.047.002	Nº da Consulta / Ano 415074/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

#### 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: 525,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 355,50 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 2

#### Dados dos Sublotes

Sublote Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000 Comercial	1934	233,10 m <sup>2</sup>

#### Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S217D	D ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim

#### Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

#### Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 31/08/2021
--	--------------------

#### ATENÇÃO

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

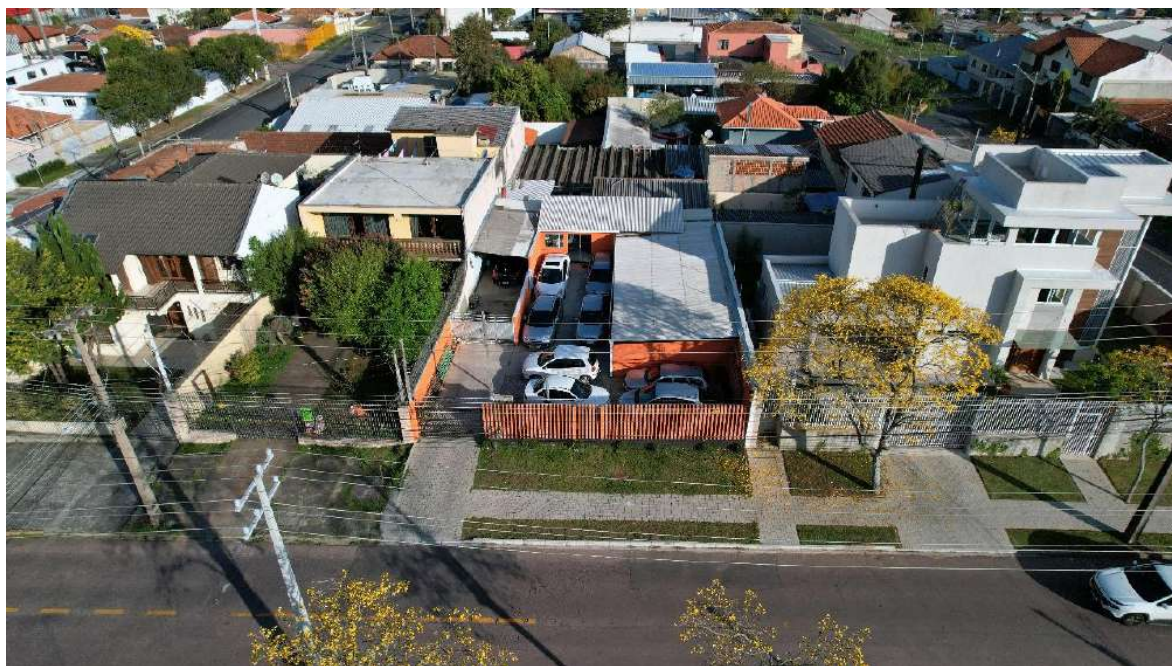


# **ANEXO IV**

## **Fotos do Imóvel**













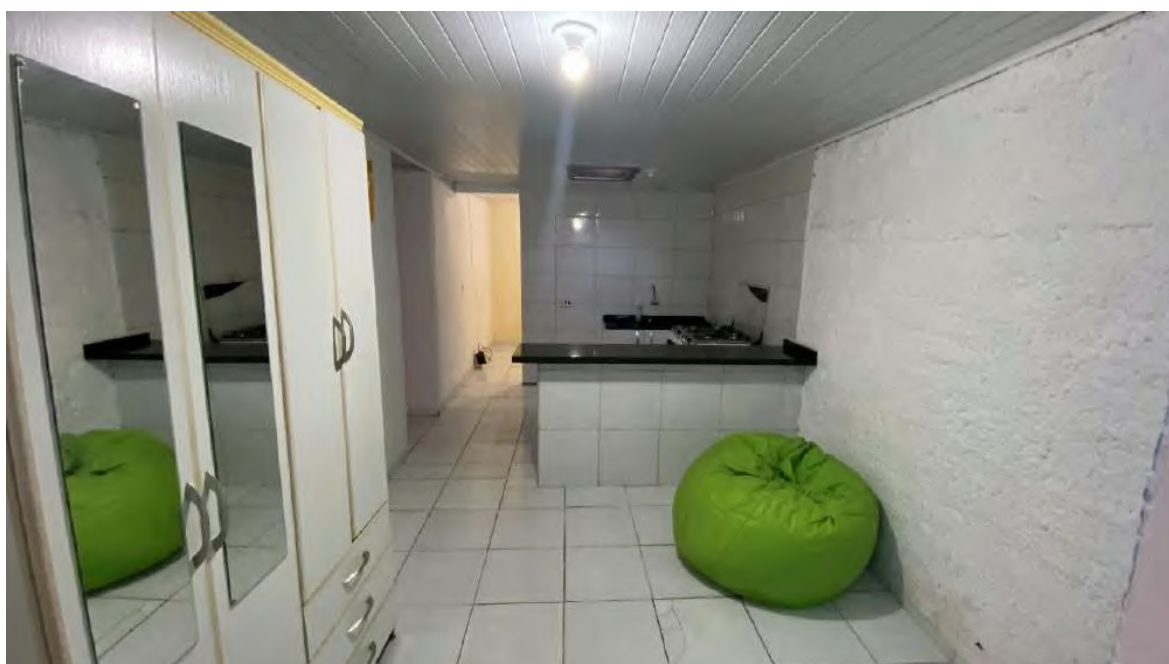










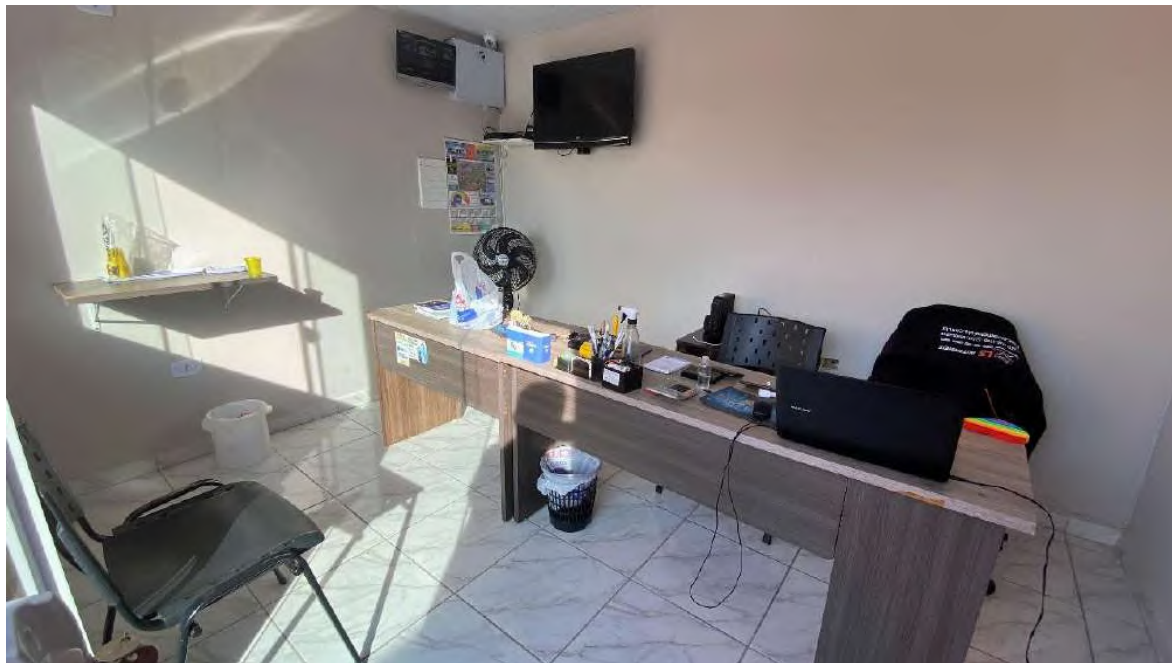


















# ANEXO V

## 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
10%	<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
20%	<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
30%	<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
40%	<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
50%	<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
60%	<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
70%	<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
80%	<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
90%	<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
100%	<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>

