





# PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA 15ª (DÉCIMA QUINTA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ  
Rua Mateus Leme, 1142 - Fórum, Centro Cívico - CEP 80530-010. Telefone (41) 3221-9515

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 35.1, para instruir os Autos nº 0012552-15.2019.8.16.0194 (PROJUDI), movido por ESPÓLIO DE RICARDO JOTA CHAB (CPF 316.899.819-20) em face de DAVID MARCELO ANANIAS (CPF 108.546.399-00), procedo à AVALIAÇÃO do seguinte bem, Matrícula nº. 23.728 do 4º Registro de Imóveis desta Capital.

	<b>República Federativa do Brasil</b> <b>4º Serviço de Registro de Imóveis</b> <b>Comarca de Curitiba - Paraná</b> Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins Rua Marechal Deodoro, 869, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Centro, Edifício Center Tower CEP 80060-010 Fone 41 3387 - 1898	
	<b>CERTIDÃO</b>	
<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO</b> RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 303 ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA =1=
Titular: <b>EDHMAR CUNICO</b> C. P. F. 006410049/90	<b>MATRÍCULA N.º =23.728=</b>	RUBRICA 
<b>IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b> -Unidade Residencial sob letra "B",corresponde a casa nº4468 da Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, pertencente ao Conjunto Residencial Bartolomeu de Gusmão, com a área construída total de 93,95m2., compreendendo-se / 48,32m2., para o terreno e 45,63m2., para o pavimento superior;correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,50 ou 204,375m2., sendo 156 055m2., destinados a jardim e quintal.Dito conjunto acha-se construído sobre o lote de terreno nº29-B, oriundo da subdivisão do lote nº. 29, da quadra nº267, da Planta Fazenda Boqueirão, sita no arrabalde do Boqueirão, nesta Capital, medindo 15,00m., de frente para a rua Des.Antonio de Paula, por igual metragem na linha de fundos,onde confronta com o lote nº29-A. tendo a extensão de 27,25 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com a Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, / com a qual faz esquina, e pelo lado esquerdo confronta com parte do lote nº28, com a área total de 408,75m2., indicação fiscal nº86-165-039-000-5.- <b>PROPRIETÁRIA:</b> L.C.MORRIRA PINTO, firma individual, com sede nesta Capital, a Rua Dr.Pedrosa,342, conjunto 22, inscrita no CGC/MP. sob nº75.712.216/0001-89.- <b>REGISTRO ANTERIOR:</b> Matrícula nº20.363 do Registro Geral deste Ofício.-O referido é verdade e dou fé.(AAN)Curitiba, 07 de Fevereiro de 1983.OFICIAL 		

**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 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:** Unidade residencial sob letra "B", correspondente a casa nº 4530 da Rua Bartolomeu Lourenço Gusmão, pertencente ao Conjunto Residencial Bartolomeu de Gusmão, da planta Boqueirão, sito no Arrabalde do Boqueirão, nesta capital.

Em vistoria *in loco*, observou-se que referido imóvel trata de uma edificação térrea, em alvenaria, do tipo edícula, com aproximadamente 78,00m<sup>2</sup> de área total construída mais uma piscina em alvenaria e pastilhada com aproximadamente 30,00m<sup>3</sup>, e aproximadamente 190,00m<sup>2</sup> de área total de terreno, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 23.728 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL

## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Terreno com aproximadamente 190,00m<sup>2</sup> de área total, com aprox. 13,00 metros de testada para Rua Bartolomeu Lourença Gusmão, onde recebe a numeração predial 4.530, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 23.728 do 4º Registro de Imóveis de

Curitiba/PR, sendo adotado 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 elaborou-se um espaço amostral composto por 10 elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

<b>AMOSTRAS</b>			
<b>ELEMENTO</b>	<b>VALOR DO IMÓVEL</b>	<b>ÁREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR (m<sup>2</sup>)</b>
1	R\$ 390.000,00	360,00	R\$ 1.083,33
2	R\$ 770.000,00	770,00	R\$ 1.000,00
3	R\$ 680.000,00	754,00	R\$ 901,86
4	R\$ 680.000,00	784,00	R\$ 867,35
5	R\$ 650.000,00	736,00	R\$ 883,15
6	R\$ 570.000,00	440,00	R\$ 1.295,45
7	R\$ 620.000,00	754,00	R\$ 822,28
8	R\$ 750.000,00	750,00	R\$ 1.000,00
9	R\$ 740.000,00	770,00	R\$ 961,04
10	R\$ 750.000,00	770,00	R\$ 974,03

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 localização e área total, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas:

<b>HOMOGENEIZAÇÃO</b>						
<b>Nº</b>	<b>VALOR (m<sup>2</sup>)</b>	<b>LOCALIZAÇÃO</b>		<b>ÁREA</b>	<b>MULTIPL. FATORES</b>	<b>VALOR (m<sup>2</sup>) AJUSTADO</b>
		<b>PVG</b>	<b>CORREL.</b>			
1	R\$ 1.083,33	452,37	1,0762	0,9232	0,9936	R\$ 1.076,39
2	R\$ 1.000,00	456,51	1,0665	0,8395	0,8953	R\$ 895,32
3	R\$ 901,86	518,57	0,9388	0,8417	0,7902	R\$ 712,69
4	R\$ 867,35	524,09	0,9289	0,8376	0,7781	R\$ 674,90
5	R\$ 883,15	456,51	1,0665	0,8443	0,9004	R\$ 795,18
6	R\$ 1.295,45	497,88	0,9778	0,9004	0,8804	R\$ 1.140,53

7	R\$ 822,28	482,72	1,0086	0,8417	0,8489	R\$ 698,06
8	R\$ 1.000,00	518,57	0,9388	0,8423	0,7908	R\$ 790,77
9	R\$ 961,04	456,51	1,0665	0,8395	0,8953	R\$ 860,44
10	R\$ 974,03	482,72	1,0086	0,8395	0,8467	R\$ 824,71
<b>VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M<sup>2</sup></b>						<b>R\$ 846,90</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 23.728, avalio a área total do terreno por **R\$ 160.910,53 (Cento e sessenta mil novecentos e dez reais e cinquenta e três centavos)**.

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

Uma edificação térrea, em alvenaria, do tipo edícula, com aproximadamente 78,00m<sup>2</sup> de área total construída mais uma piscina em alvenaria e pastilhada com aproximadamente 30,00m<sup>3</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 23.728 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

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 normal R-1, que hoje (Maio/2022) se encontra em R\$ 2.489,70; 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 externa *in loco*, para a análise das benfeitorias considerou-se um estado de conservação entre nova e regular (Item B do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção e o estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,987 (Tabela 2) sobre o valor CUB-PR, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> das benfeitorias em R\$ 2.457,33 o m<sup>2</sup>, e aplicando esse valor sobre a área total edificada, avalio todas as benfeitorias em **R\$ 191.672,04 (Cento e noventa e um mil seiscentos e setenta e dois reais e quatro 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\$ 352.582,58

Limite inferior: R\$ 317.324,32 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 387.840,84 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado (1%) R\$ 356.000,00

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método Evolutivo, vistoria externa "*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\$ 356.000,00 (trezentos e cinquenta e seis mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

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


# **ANEXO I**

## **Pesquisa de Mercado**



## AMOSTRA 01

### Terreno à venda - no Boqueirão



Anunciante: **KADU IMÓVEIS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 390.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 360m<sup>2</sup>




Área útil: 360m<sup>2</sup>

Terreno ZS2-Zona de Serviços 2- Coletora 1 - Terreno meio de quadra com 12,00mts de testada e linha de fundos, por 30,00mts ambos os lados, totalizando 360,00m<sup>2</sup>. Terreno plano, distantes duas quadras da rua Bley Zornig com amplo comércio varejistas do ramo textil. Proximo a supermercados, escolas, transporte coletivo (poucas quadras do terminal do boqueirão). Infra estrutura completa.

Indicação fiscal **VER DADOS**

No local há tres construções antigas, não averbadas, sem valor comercial.

Maiores informações consultem nossos corretores.



📍 Carmelitas, 4814, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-boqueirao-2953390458.html>

## AMOSTRA 02

### Terreno à venda, Boqueirão - Curitiba



Anunciante: **RE/MAX Businnes**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 770.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 770m<sup>2</sup>

Área útil: 770m<sup>2</sup>

Idade do imóvel: 25 anos

Terreno de 770 m<sup>2</sup>, bem localizado no bairro Boqueirão, a 800 m do quartel do Boqueirão, excelente para indústria de pequeno porte, residência ou habitação transitória.

**DADOS DO TERRENO**  
Localizado na R. Carlos Essenfelder, 3101 - Boqueirão, Curitiba - PR,

**VER DADOS**

Área total do terreno: 770 m<sup>2</sup>  
Medidas: Testada: 14,00 m<sup>2</sup>

Indicação Fiscal: **VER DADOS** -6

Indicação Imobiliária: 56.2.0074.0454.00-9  
IPTU: R\$1.046,00

Zoneamento: ZS1.1 - ZONA DE SERVIÇOS 1  
Sistema Viário: Normal



📍 Rua Carlos Essenfelder, 3101, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-boqueirao-curitiba-2963050561.html>

## AMOSTRA 03

### Terreno com 754m<sup>2</sup> no Boqueirão



Anunciante: **Corteze Imóveis - São José**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 680.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 754m<sup>2</sup>

Ótima localização, próximo a Rua Bom Jesus do Iguapé. Terreno com 754m<sup>2</sup>, ideal para construção de barracão. Disponível para visitas! Agende a sua com um de nossos corretores. Ref. [VER DADOS](#) x001




📍 Rua Bom Jesus do Iguape 4445, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-754-m-sup2--no-boqueirao-2948049005.html>

## AMOSTRA 04

### Terreno



Anunciante: **Schmoeller Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 680.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 784m<sup>2</sup>

Área útil: 784m<sup>2</sup>



TERRENO À VENDA NO BOQUEIRÃO -  
ZS1. ZONA DE SERVIÇOS 1 -

ÁREA TOTAL de 783,75 metros quadrados.  
FRENTE 15,00 metros.  
LATERAL DIREITA 52,25 metros.  
LATERAL ESQUERDA 52,25 metros.  
FUNDOS 15,00 metros.

Localizado à oito quadras da Avenida Marechal Floriano Peixoto, próximo da Escola Municipal Wenceslau Braz, Quartel do Exército 5º GAC AP. Via Setorial (alto fluxo de veículos), fácil acesso ao Aeroporto Afonso Pena, Rodovia BR 277, Rodovia BR 376 e Rodovia BR 116.

Mais informações estamos à disposição.

PLANTÃO DE VENDAS: (41) [VER DADOS](#) Móvel ou WhatsApp.\*\* 📍 JOSE HAUER 1177, Boqueirão, Curitiba



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2927712907.html>

## AMOSTRA 05

### TERRENO COMERCIAL - BOQUEIRÃO - 735 m<sup>2</sup> - (41) 98420.4690



Anunciante: **Márcio** | CRECI F28442

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

📏 Área total: 736m<sup>2</sup>

📏 Área útil: 735m<sup>2</sup>

🏠 Idade do imóvel: 1 ano

Excelente terreno com 735m<sup>2</sup>, contendo quatro casas de madeira e uma de alvenaria. Ideal para construção de barracão. Localizado no Boqueirão, com uma ótima infraestrutura. Sendo que poderá ser vendido a parte ideal do mesmo.  
Venha conhecer essa excelente oportunidade de negócio.  
Agende visita com Abdol: (41) [VER DADOS](#) - 4690

**Outros**

Aceita FGTS




📍 Rua O Brasil para Cristo, 2493, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-boqueirao-735-m-sup2--41-2965179855.html>

## AMOSTRA 06

### Terreno à venda, 440 m<sup>2</sup> por R\$ 570.000,00 - Boqueirão - Curitiba/PR





Anunciante: **REZENDE IMÓVEIS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 570.000</b>
--------------	--------------------

📏 Área total: 440m<sup>2</sup>

📏 Área útil: 440m<sup>2</sup>

Excelente Terreno no Boqueirão com 440 m<sup>2</sup> ótima localização, plano, murado, com duas casas e um Barracão Pequeno, bairro com toda infraestrutura que sua Família precisa.  
Agende uma visita com nossos corretores! A Rezende Imóveis fica localizada na Rua Raul Pompéia 301, no 2º andar do Material de Construções Mafrei. Atendemos Curitiba, Região Metropolitana e litoral!!!  
Dúvidas e para visitas 41- [VER DADOS](#) e [VER DADOS](#) (WhatsApp). OBS.: O imóvel poderá sofrer alteração de valor e disponibilidade sem aviso prévio. - 25/05/2022




📍 Rua Professora Joanita Bennett Passos 585, Boqueirão, Curitiba

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-440-m-sup2--por-r\\$570.000-boqueirao-2951588487.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-440-m-sup2--por-r$570.000-boqueirao-2951588487.html)

## AMOSTRA 07

### Lote754m, Boqueirão - Curitiba



Anunciante: **NEWCORE III**



<b>Valor</b>	<b>R\$ 620.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 754m<sup>2</sup>

Área útil: 754m<sup>2</sup>

Idade do imóvel: 5 anos

Excelente terreno no Boqueirão, ótima localização, próximo ao terminal do Boqueirão, região repleta de comércios.  
753m<sup>2</sup> sendo 15m de frente.  
Anúncio do corretor de imóveis Adriano Augusto Alexandrini CRECI:  
[VER DADOS](#)



Rua das Carmelitas, 100, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote754-m-boqueirao-curitiba-2952776011.html>

## AMOSTRA 08

### Terreno com 15 de testada, ótima localização



Anunciante: **GranValore Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 750.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 750m<sup>2</sup>

Terreno plano, meio de quadra, ZS1 - zona de serviço 1, perfil para barracão, testada 15m<sup>2</sup> por 50m<sup>2</sup> de comprimento, com toda infraestrutura de asfalto, água/esgoto, coleta de lixo, internet, iluminação pública, região de forte comércio, próximo ao Quartel do Boqueirão, Rua Mal Floriano Peixoto, acesso fácil a BR 277, Linha Verde e a São José dos Pinhais.



Rua Carlos de Laet, 4571, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-15-de-testada-otima-localizacao-2958600005.html>

## AMOSTRA 09

### Excelente terreno à venda no bairro Boqueirão-Curitiba-PR



Anunciante: **HABITARTE IMÓVEIS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 740.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 770m<sup>2</sup>

Área útil: 770m<sup>2</sup>

Idade do imóvel: 10 anos

Terreno com zona de serviço 1-ZS1 medindo 14x55 totalizando 770m<sup>2</sup>, excelente topografia, em uma das melhores localizações do Bairro Boqueirão, possibilitando a construção de barracão, possui duas casas de alvenaria no local em excelente estado de conservação, imóvel sem averbação, excelente localização de fácil acesso à Rua José Hauer, Terminal do Carmo e Rua Coronel Luiz José dos Santos.



Rua O Brasil para Cristo 1487, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-a-venda-no-bairro-boqueirao-2965539019.html>

## AMOSTRA 10

### Lote770m, Boqueirão - Curitiba



Anunciante: **Newcore II**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 750.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 770m<sup>2</sup>

Área útil: 770m<sup>2</sup>

Idade do imóvel: 5 anos

Terreno no Boqueirão, plano e murado.

ZS-2 (Zona de serviços) ideal para construção de barracão.

770m<sup>2</sup>

Anúncio do corretor de imóveis Samuel de Oliveira Martins CRECI:

[VER DADOS](#)



Rua das Carmelitas, 100, Boqueirão, Curitiba

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote770-m-boqueirao-curitiba-2965346692.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**

**Área: Fa = (A/Ar)<sup>0,25</sup>**

**Multiplicação de fatores = Fl x Fa**

Sendo:

Fl = fator localização

Fa = 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 × (S÷√n)

L. superior = média ajustada + t ×(S÷√n)

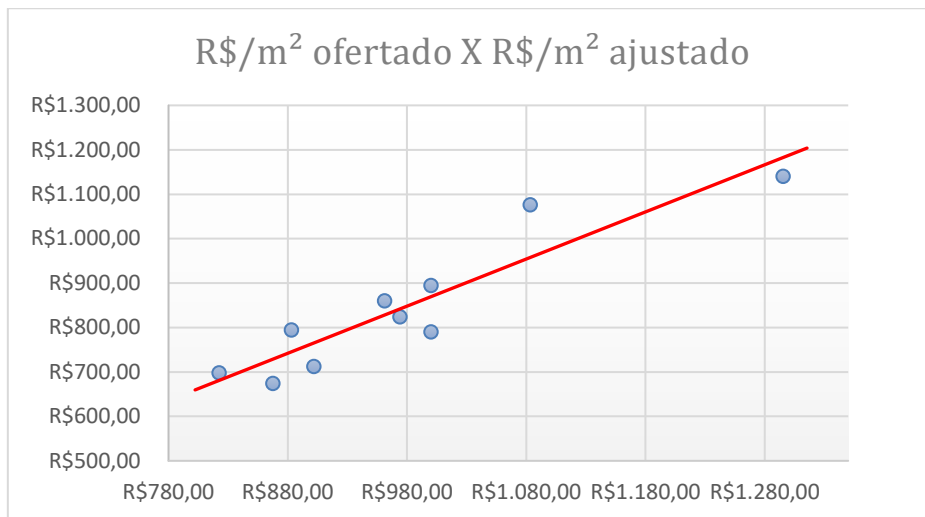
Sendo:

t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras

média	846,90
intervalo de confiança	80%
n-1	9
n	10
t Student	1,383
desvio padrão	155,449167
raiz de n	3,16227766
resultado	67,9846051
inferior	778,91
superior	914,88
% em torno da média	0,1605
Grau III ≤ 30%	16,05%



### 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\$ 846,90

Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>) = 190,00

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

Sendo:

Área edificada (m<sup>2</sup>) = 78,00

CUB = R\$ 2.489,70

Coefficiente de depreciação (k) = 0,987

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 356.000,00**



# **ANEXO III**

**Documentação do Imóvel**



República Federativa do Brasil  
4º Serviço de Registro de Imóveis  
Comarca de Curitiba - Paraná



Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins  
Rua Marechal Deodoro, 869, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Centro, Edifício Center Tower  
CEP 80060-010 Fone 41 3387 - 1898

CERTIDÃO



REGISTRO DE IMÓVEIS  
DA 4ª CIRCUNSCRIÇÃO

RUA CANDIDO LEÃO N.º 45 - Conj. 309  
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE CURITIBA

Titular: **EDHMAR CUNICO**  
C. F. T. 004184993

**REGISTRO GERAL**

FICHA

=1=

RUBRICA

MATRÍCULA N.º =23.728=

**IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:**-Unidade Residencial sob letra "B", correspondente a casa n°4468 da Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, pertencente ao Conjunto Residencial Bartolomeu de Gusmão, com a área construída total de 93,95m2., compreendendo-se / 48,32m2., para o terreço e 45,63m2., para o pavimento superior; correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,50 ou 204,375m2., sendo 156 055m2., destinados a jardim e quintal. Dito conjunto acha-se construído sobre o lote de terreno n°29-B, oriundo da subdivisão do lote n°. 29, da quadra n°267, da Planta Fazenda Boqueirão, sita no arrabalde do Boqueirão, nesta Capital, medindo 15,00m., de frente para a rua Des. Antonio de Paula, por igual metragem na linha de fundos, onde confronta com o lote n°29-A, tendo a extensão de 27,25 metros da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com a Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, / com a qual faz esquina, e pelo lado esquerdo confronta com parte do lote n°28, com a área total de 408,75m2., indicação fiscal n°86-165-039-000-5.-**PROPRIETÁRIA:**L.C.MOREIRA PINTO, firma individual, com sede nesta Capital, a Rua Dr. Pedrosa, 342, conjunto 22, inscrita no CGC/MP. sob n°75.712.216/0001-89.-**REGISTRO ANTERIOR:**Matrícula n°20.363 do Registro Geral deste Ofício.-O referido é verdade e dou fé.(AAN)Curitiba, 07 de Fevereiro de 1983. OFICIAL *[Assinatura]*

**R.1 -23.728- COMPRA E VENDA:**Prenotação 53.859- Nos termos do Contrato Particular de Compra e Venda, com Hipoteca, datado de 30-12-82, do qual uma via fica arquivada neste Cartório, L.C.MOREIRA PINTO, já qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, a ROMULO RAULINO PINHEIRO, e sua mulher MARINA MATIELLO PINHEIRO, brasileiros, ele industrial, CI. n°264.551-Pr., inscritos no CPF/MP. sob n°302.895.727-20, ela do lar, CI. n°3.772.027-5-Pr., residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Marechal Floriano Peixoto, n° 9640, apt°01, com anuência da APEPAR - ASSOCIAÇÃO DE POUPIANÇA E EMPRESÁRIO PARANAENSE, com sede nesta Capital, na Rua Comendador Araújo, n° 120, inscrita no CGC/MP. sob n°76.630.706/0001-07. Pela importância de R\$4.900.000,00 com as condições constantes do referido contrato. I.T. - n°2922490-3.-Distr. n°558, em data de 21-01-83. Custas de R\$30.000,00.- O referido é verdade e dou fé.(AAN)Curitiba, 07 de Fevereiro de 1983. OFICIAL *[Assinatura]*

**R.2 -23.728- HIPOTÉCA (1ª Grau):**Prenotação 53.859- Nos termos do Contrato Particular de Compra e Venda, com Hipoteca, datado de 30-12-82, do qual uma via fica arquivada neste Cartório, ROMULO RAULINO PINHEIRO e sua mulher MARINA MATIELLO PINHEIRO

MATRÍCULA N.º =23.728=

RO, já qualificados, hipotecaram o imóvel objeto desta matrícula, a APRAR - ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO PARANAENSE, já qualificada, pela importância de R\$4.400.000,00 resgatáveis em 240 prestações mensais, à taxa de juros nominal de 9,40% ao ano e efetiva de 9,815% ao ano, avaliação do imóvel para os efeitos do Artigo 818 do Código Civil em R\$4.900.000,00, demais condições constantes do referido contrato. Custas de R\$30.000,00.- O referido é verdade e dou fé. (AAN) Curitiba, 07 de Fevereiro de 1983. OFICIAL *B. L. M.*

AV.3 -23.728- CÉDULA HIPOTECÁRIA: Prenotação 53.859- Procedê-se a esta averbação nos termos da Cédula / Hipotecária nº005281, série "RAA", em 1º Grau, sendo emitente L.C. MOREIRA PINTO, já qualificada, devedores principais ROMULO RAULINO - PINHEIRO e sua mulher MARINA MATIELLO PINHEIRO, já qualificados, e credor favorecido APRAR - ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRESTIMO PARANAENSE, já qualificada, as condições gerais da dívida são as seguintes: dívida inicial de R\$4.400.000,00 resgatáveis em 240 prestações / mensais, o valor da primeira prestação de R\$54.645,97 com vencimento para 30-01-83, aos juros de 09,40% ao ano, reajustáveis com o Plano / de Equivalência Salarial -PES- e Sistema Francês de Amortização -Tabela Price-; emitida a presente de acordo com o Decreto Lei nº70 de 21-11-66.-Distr.nº70-A, em data de 21-01-83. Custas de R\$15.000,00.- O referido é verdade e dou fé. (AAN) Curitiba, 07 de Fevereiro de 1.983.- OFICIAL *B. L. M.*

AV.4-23.728-ALTERAÇÃO DA RAZÃO SOCIAL: Protocolado sob nº 181.528, em 11/03/2005. Averba-se que ASSOCIAÇÃO DE POUPANÇA E EMPRÉSTIMO PARANAENSE - APEPAR, foi sucedida pelo BAMERINDUS S/A - Crédito Imobiliário, que teve sua razão social alterada para BANCO BAMERINDUS DO BRASIL - Sociedade Anônima, conforme documentos comprobatórios, aqui arquivados. Custas: 060 (vrc) R\$6,30. O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 16 de Março de 2005. REGISTRADORA: *B. L. M.*

Av.5-23.728-CANCELAMENTO DE CÉDULA HIPOTECÁRIA: Protocolado sob nº 181.528, em 11/03/2005. Nos termos do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras avenças, datado de 09/11/2001, que fica arquivado, averba-se o cancelamento da Cédula Hipotecária averbada sob nº 03 desta matrícula. Custas: 630(vrc) R\$66,15. O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 16 de Março de 2005. REGISTRADORA: *B. L. M.*

Av.6-23.728-CANCELAMENTO DE HIPOTECA: Protocolado sob nº 181.528, em 11/03/2005. Nos termos do Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento Hipoteca e

SEGUE



República Federativa do Brasil  
4º Serviço de Registro de Imóveis  
Comarca de Curitiba - Paraná



Oficial Registrador - Marcio de Vasconcelos Martins  
Rua Marechal Deodoro, 859, 1º Andar, Conjuntos 101 e 102, Centro, Edifício Center Tower  
CEP 80060-010 Fone 41 3387 - 1898

CERTIDÃO



RUBRICA



FOLHA

-2-

Matr. 23.728

CONTINUAÇÃO

outras avenças, datado de 09/11/2001, aqui arquivado, averba-se o cancelamento da hipoteca objeto do R.2, desta matrícula, face a quitação da dívida. Custas: 630(vrc) R\$66,15. O referido é verdade e dou fé. (DA). Curitiba, 16 de Março de 2005. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.7-23.728-**RETIFICAÇÃO N° PREDIAL**: Protocolado sob o número 296.156, em 04/07/2016. Nos termos do requerimento e da Declaração do Cadastro Imobiliário, expedida pela Prefeitura Municipal, que ficam aqui arquivados, retifica-se a numeração predial do imóvel para: n° 4530 da Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão. Recolhido o FUNREJUS conforme Lei Estadual n° 18415 de 29/12/2014. Custas: 60 (vrc)-R\$10,92. O referido é verdade e dou fé. (Aan/Lv). Curitiba, 18 de julho de 2016. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

Av.8-23.728-**COMPLEMENTAÇÃO DE INDICAÇÃO FISCAL**: Protocolado sob n° 296.156 em 04/07/2016. Nos termos do requerimento e da Declaração do Cadastro Imobiliário, expedida pela Prefeitura Municipal, aqui arquivados, averba-se que o imóvel possui a **Indicação Fiscal n° Ms.165.040.001-8**. Recolhido o Funrejus, conforme Lei Estadual n° 18.415 de 29/12/2014. Custas: 60(vrc)-R\$10,92. O referido é verdade e dou fé. (Aan/Lv). Curitiba, 18 de julho de 2016. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

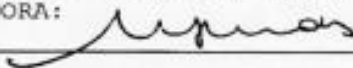
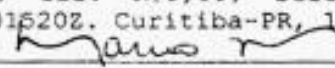
Av.9-23.728-**RETIFICAÇÃO DO ESTADO EXPEDIDOR**: Protocolado sob n° 296.156, em 04/07/2016. Nos termos do requerimento e do documento comprobatório, aqui arquivados, retifica-se o estado expedidor da CI/RG de ROMULO RAULINO PINHEIRO, para: **ES**. Recolhido o FUNREJUS conforme Lei Estadual n° 18415 de 29/12/2014. Custas: 315(vrc)-R\$57,33. O referido é verdade e dou fé. (Aan/Lv). Curitiba, 18 de julho de 2016. REGISTRADORA: *[Assinatura]*

R.10-23.728-**COMPRA E VENDA**: Protocolado sob n° 296.155, em data de 04/07/2016. Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 24/06/2016, às fls 294, do livro n° 1986-N, no 1º Serviço Notarial, desta comarca, ROMULO RAULINO PINHEIRO e sua esposa MARINA MATIELLO PINHEIRO, casados sob o regime de Comunhão Universal de Bens, em data de 01/12/1975, ela inscrita no CPF/MF n° 017.198.457-94, já qualificados, venderam o imóvel descrito nesta matrícula a **TECIOMAR ABILA**, brasileiro, empresário, portador da CI/RG n° 6.169.018-2/SESP/PR, inscrito no CPF/MF n° 016.898.249-80, casado com **KAREN CRISTINE STADLER ABILA**, brasileira, empresária, portadora da CI/RG n° 5.826.547-9/SESP/PR, inscrita no CPF/MF n° 023.507.759-33, sob o regime de Comunhão Parcial de Bens em data de 02/07/1999, residentes e domiciliados na Rua José Brusamolín, n° 658, Casa n° 05, São Lourenço, Curitiba/PR. Valor da Compra e Venda: R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais). **CONDIÇÃO: Não há**. Consulta à CNIS negativa realizada em data de 18/07/2016 código HASH: 3b39. 2ela. e001. c4b2. 25f5. 37cc. 2000. acaa. b0c0. 24c9; e 92fa. ae11. 0340. 2136. afe4. 0ce0. c9a0. 7b71. df6d. 3f7c. ITBI n° 23921/2016 (recolhido sobre a quantia de R\$340.000,00. Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$680,00 conforme guia n° 24000000001647670-4, aqui arquivada. Emitida a DOI. Custas: 4312(vrc)-R\$784,78. O

SEQUE

CONTINUAÇÃO

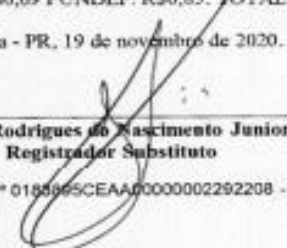
referido é verdade e dou fé. (Aan/Lv). Curitiba, 18 de julho de 2016. REGISTRADORA:

  
**R-11/23.728 - PENHORA:** Protocolado sob nº 341.471, em 13/11/2020. Procedê-se ao presente registro, conforme Certidão, expedida em 08/10/2020, por Ordem da MM.ª Juíza de Direito Substituta, Dr.ª Thalita Bizerril Duleba Mendes, extraída dos autos nº 0012552-15.2019.8.16.0194, oriundo da 15ª Vara Cível da Comarca de Curitiba/PR, na qual figuram como Exequente **ESPÓLIO DE RICARDO JOTA CHAB**, e como Executado DAVID MARCELO ANANIAS, inscrito no CPF/MF sob nº 108.546.399-00, para fazer constar que o imóvel da presente matrícula fica **PENHORADO** para garantia da dívida no valor de R\$76.351,71. Recolhido o FUNREJUS, conforme guia nº 14000000006281715-4, no valor de R\$152,70. Emolumentos: R\$249,66 - 1294 (VRC); Fundep: R\$12,48; ISS: R\$9,99; Selo: R\$4,67. Selo Funarpen: 0183895CVAA0000000015202. Curitiba-PR, 18 de novembro de 2020. Oficial Registrador  (Marcio de Vasconcelos Martins).\*\*\*.

**CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS**

**CERTIFICO** e dou fé que a presente cópia confere com o original, e que sobre o imóvel objeto da matrícula nº 23728, Livro 02, consta o seguinte ônus: **R.11(Penhora)**. **CERTIFICO**, ainda, que verifiquei não constar registro ou averbação de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fé. Protocolo nº 104.083. Emolumentos: R\$16,92. Fundrejus: R\$4,23. Selo: R\$4,67. ISS: R\$0,69 FUNDEP: R\$0,85. TOTAL R\$27,36.

Curitiba - PR, 19 de novembro de 2020.

  
Janes Rodrigues do Nascimento Junior  
Registrador Substituto

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº 0183895CEAA00000002292208 - Autenticidade do selo em <http://funarpen.com.br>

SEGUIE



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 56.2.0085.0220.01-4	Sublote 0001	Indicação Fiscal 86.165.040	Nº da Consulta / Ano 111339/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Bairro: BOQUEIRÃO Quadricula: R-17 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boqueirão
---	-----------------------------

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

#### Testadas do Lote

Posição do Lote: Esquina

1- Denominação: R. BARTOLOMEU LOURENÇO DE GUSMÃO Sistema Viário: NORMAL  
Cód. do Logradouro: S635 Tipo: Principal Nº Predial: 4530 Testada (m): 27,20  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO EM LINHA RETA  
Cota Direita: +/- 0,70 m Cota Esquerda: +/- 0,40 m

2- Denominação: R. DESEMBARGADOR ANTÔNIO DE PAULA Sistema Viário: COLETORA 1  
Cód. do Logradouro: S642 Tipo: Secundária Nº Predial: 1188 Testada (m): 15,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 998,40m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZS1.ZONA DE SERVIÇOS 1

Sistema Viário: NORMAL/COLETORA 1

Classificação dos Usos para a Matriz: ZS1.1.BY

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	15 X 450

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Comércio e Serviço Vicinal	1	2		50	25	15 X 450
Comunitário 1	1	2		50	25	15 X 450
Comércio e Serviço de Bairro	1	2		50	25	15 X 450
Comércio e Serviço Setorial	1	2		50	25	15 X 450
Comunitário 2	1	2		50	25	15 X 450
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	15 X 450
Comércio e Serviço Geral	1	2		50	25	15 X 450
Edifício Garagem	1	2		50	25	15 X 450
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	15 X 450
Cemitério	1	2		50	25	15 X 450

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 MÍN. (Testada x Área)
Comunitário 3	1	2		50	25	15 X 450
Indústria tipo 2	1	2		50	25	15 X 450





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 56.2.0085.0220.01-4	Sublote 0001	Indicação Fiscal 86.165.040	Nº da Consulta / Ano 111339/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES, COMUNITÁRIO 2 E COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL  
10,00 M PARA DEMAIS USOS

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

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

#### Parâmetros da Construção

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

#### Observações Para Construção

- 1- Até 3 (três) habitações unifamiliares por lote
- 2- Para Estacionamento Comercial e Edifício Garagem obrigatório comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial no pavimento térreo, com acesso direto e aberturas independentes para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno.
- 3- Para Posto de abastecimento e Cemitério atender regulamentação específica
- 4- Nos terrenos com frente para a BR-277 sentidos Ponta Grossa e Paranaguá, 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

#### Informações Complementares

Código	Observações
216	PROCESSO 34-004259/2017 OBRA IRREGULAR NOTIFICADO PARA POSSUIR O ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO PARA REFORMA E AMPLIAÇÃO, COM APROX. 310,00 M2, 3 PAVIMENTOS EM ALVENARIA, NA FASE DOS ACABAMENTOS, SENDO UMA PARTE NO RECUO OBRIGATORIO, IREGULARIZÁVEL NA FORMA EM QUE SE ENCONTRA.
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularizar é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e órgãos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA****Secretaria Municipal do Urbanismo****CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO**

Inscrição Imobiliária 56.2.0085.0220.01-4	Sublote 0001	Indicação Fiscal 86.165.040	Nº da Consulta / Ano 111339/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

**Bloqueios**

\*\*\*\*\*

**Alvarás de Construção**

Sublote: 0  
Número Antigo: 075242A Número Novo:111030 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída  
Área Vistoriada (m²):187,90 Área Liberada (m²): 187,90 Área Total (m²): 187,90

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

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro  
0001 Não foreiro

**Dados Sobre Planta de Loteamento**

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00459-			
Nome da Planta: FAZENDA BOQUEIRAO			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

\*\*\*\*\*

**Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas****Faixa não Edificável de Drenagem**

Situação Faixa Sujeito à Inundação  
Lote não Atingido NÃO  
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

**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: Condomínio Horizontal  
Área do Terreno: 408,00 m² Área Total Construída: 187,80 m² Qtde. de Sublotes: 2

**Dados dos Sublotes**

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0001	Residencial	1982	93,90 m²

**Infraestrutura Básica**

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S635	C ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim
S642	B ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim







# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 56.2.0085.0220.01-4	Sublote 0001	Indicação Fiscal 86.165.040	Nº da Consulta / Ano 111339/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

#### 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 25/03/2021
--	--------------------

#### 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.

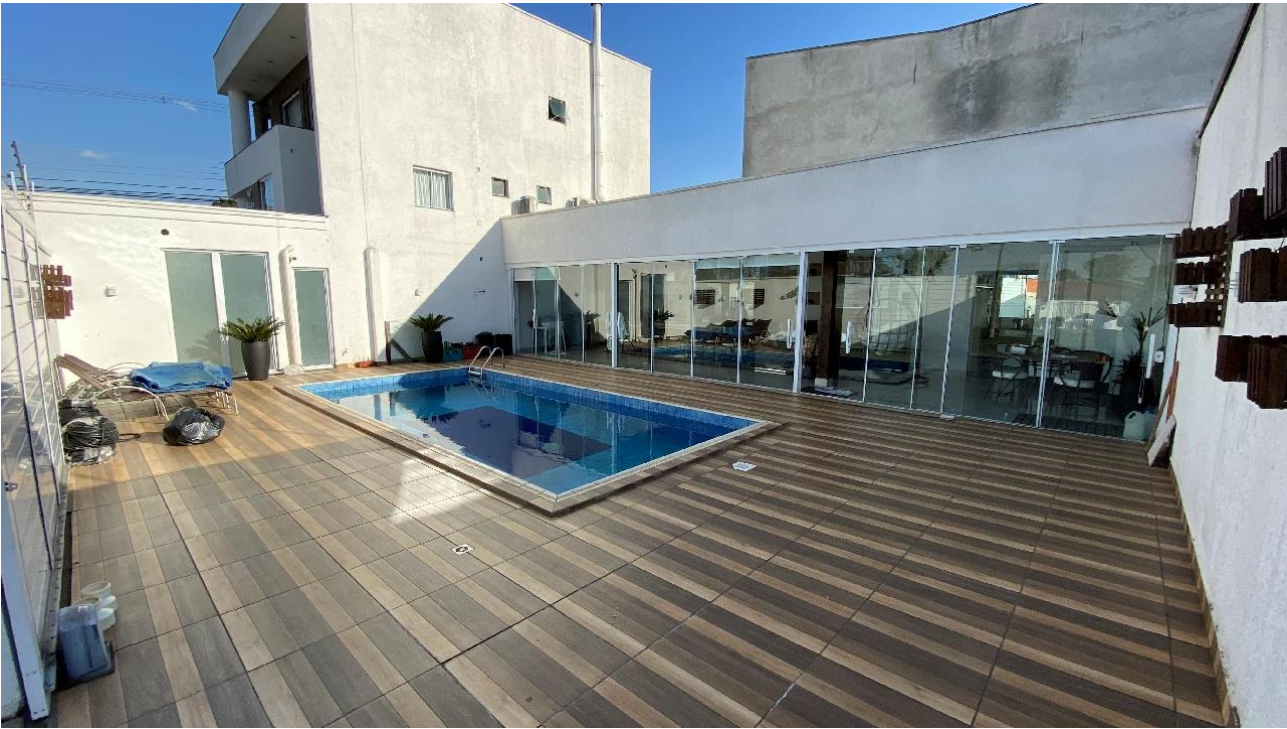


# **ANEXO IV**

**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.

