



PODER JUDICIÁRIO
JUÍZO DE DIREITO DA 1ª (PRIMEIRA) VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ
Av. Cândido de Abreu, 535 - Centro Cívico - CEP: 80.530-960. Fone (41) 3353-2862

AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 309.1, para instruir os **Autos nº 001666-04.2013.8.16.0001 (PROJUDI)**, movido por CARLOS EDUARDO VIANNA SANTOS (CPF 023.682.969-64), RODRIGO CASTOR DE MATTOS (CPF 039.955.289-88), em face de ANDREA REGINA BROLIANI (CPF 836.410.179-04), CARLOS ROBERTO BROLIANI (CPF 751.603.319-72), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, IF 68-070-012.000-3, Matrícula nº. 55.828 do 4º Registro de Imóveis desta Capital.



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 CÂNDIDO DE LEÃO, 45 - CONJ. 303
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba
Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C. R. R. 322.539.829-20

REGISTRO GERAL

FICHA
-1-

MATRÍCULA Nº 55.828

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno sob nr. 12 (doze), da quadra "B", situado no lugar Uberaba de Cima, hoje Cajuru, neste Município, medindo 11,00m. de frente para a Rua Catulo da Paixão Cearense, por 30,53m. de extensão pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o imóvel de indicação fiscal nr. 68-070-011.000, por 28,71m. de extensão pelo lado esquerdo, onde confronta com imóvel de indicação fiscal nr. 68-070-013.000, e tendo 11,00m. de largura na linha de fundos, onde confronta com imóvel de indicação fiscal nr. 68-070-008.000; com a área total de 325,83m2.; contendo uma construção com a área de 60,00m2., situada na Rua Catulo da Paixão Cearense, nr. 248. Indicação Fiscal de nr. 68-070-012.000-3, do Cadastro Municipal.
PROPRIETÁRIO: JOÃO BROLIANI, brasileiro, casado com a Sra. DURVALINA ALFANIO BROLIANI, residente nesta Capital. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nr. 15.433, do livro 3-G, deste Ofício Imobiliário.- O referido é verdade e dou fé. (aan) Curitiba, 22 de Maio do ano de 1998. OFICIAL:

OBSERVAÇÃO: As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes nos termos do Provimento número 07/96, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

R.1 - 55.828- **ADJUDICAÇÃO:** Protocolado sob nr. 133.170, em 20/05/98- Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 10/06/1997, expedida pelo Juízo de Direito da 2a. Vara Cível, da Comarca de São José dos Pinhais, neste Estado, extraída dos Autos sob nr. 1016/96 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de JOÃO BROLIANI e DURVALINA ALFANIO BROLIANI, sentença datada de 19/11/1996, e Termo de Retificação datado de 11/12/1997; o imóvel descrito nesta matrícula, avaliado nos autos pela quantia de R\$14.000,00 (quatorze mil reais), foi adjudicado em favor de IRINEU



1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

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

2. METODOLOGIA

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”, sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneizações. Método Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, o método “identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componetes”. O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características “sui generis” impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.

3. BEM A SER AVALIADO

Lote de terreno sob Nº. 12, da Quadra "B", situado no lugar Uberaba de Cima, hoje Cajuru, neste município, medindo 11,00m de frente para à Rua Catulo da Paixão Cearense, 248, por 30,53m de extensão pelo lado direito, por 28,71m de extensão pelo lado esquerdo e tendo 11,00m de largura na linha de fundos, com a área total de 325,83m², contendo uma construção em madeira com a área total de 133,00m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 55.828 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.





FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL



4. AVALIAÇÃO

4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Lote de terreno sob Nº. 12, da Quadra "B", situado no lugar Uberaba de Cima, hoje Cajuru, neste município, medindo 11,00m de frente para à Rua Catulo da Paixão Cearense, 248, por 30,53m de extensão pelo lado direito, por 28,71m de extensão pelo lado esquerdo e tendo 11,00m de largura na linha de fundos, com a área total de 325,83m², com demais confrontações, medições e características na Matrícula 55.828 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

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

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

A fim de se determinar o valor do m²/médio buscou-se em 15 amostras de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, chegando a um valor médio do m² desses imóveis de R\$ 917,51, conforme tabela abaixo.

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m ²)	VALOR (m ²)
1	R\$ 575.000,00	575	R\$ 1.000,00
2	R\$ 375.000,00	456	R\$ 822,37
3	R\$ 550.000,00	600	R\$ 916,67
4	R\$ 590.000,00	737	R\$ 800,54
5	R\$ 650.000,00	686	R\$ 947,52
6	R\$ 430.000,00	528	R\$ 814,39
7	R\$ 299.000,00	290	R\$ 1.031,03
8	R\$ 310.000,00	360	R\$ 861,11
9	R\$ 300.000,00	432	R\$ 694,44
10	R\$ 800.000,00	912	R\$ 877,19
11	R\$ 890.000,00	882	R\$ 1.009,07
12	R\$ 370.000,00	308	R\$ 1.021,30
13	R\$ 420.000,00	336	R\$ 1.250,00
14	R\$ 849.900,00	999	R\$ 850,75
15	R\$ 315.000,00	459	R\$ 686,27

Para chegarmos ao valor do m² do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as



ofertas. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, o que resultou no valor de R\$ 920,73 m² com o arredondamento permitido pela ABNT.

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias "in loco", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº. 55.828, avalio a área total do terreno por **R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais)**.

4.2. DAS BENFEITORIAS - MÉTODO UTILIZADO

Uma residência em madeira com área total de 133,00m², de padrão simples, em bom estado de conservação.

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

Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão R1-B (Residencial unifamiliar padrão simples) que hoje (Mar/2021) se encontra em R\$ 1.634,84; o índice correlatado ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke

4.3. DEPRECIAÇÃO DA BENFEITORIA - MÉTODO ROSS-HEIDECKE

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, em vistoria *in loco*, atribuí para a análise em questão das benfeitorias o estado de conservação das mesmas com bom estado de conservação (Item A do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção e em bom estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,72 (Tabela 2) sobre o valor total dos imóveis, chegando ao valor final do m² da Residência de madeira em R\$ 939,85, totalizando o valor da benfeitoria em **R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais)**.



CONCLUSÃO

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias “*in loco*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes das matrículas, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por **R\$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais)**.

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

MARCELO SOARES DE OLIVEIRA
Leiloeiro Público Oficial Designado



ANEXO I

Pesquisa de Mercado



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

TRAJETÓRIA

VivaReal - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua Capitão Guilherme Bianchi

Lote/Terreno à Venda, 575 m² por R\$ 575.000

COD: TE0015

Rua Capitão Guilherme Bianchi, 639 - Cajuru, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

575m² Não informado Não informado Não informado

Terreno à venda, 575 m² por R\$ 575.000,00 - Cajuru - Curitiba/PR
Excelente terreno no Cajuru medindo 575m² - 11,50 x 50m
ZR-3 Normal - Indicação Fiscal 40.123.024 - Ideal para construção de sobrados ou prédio até 4 andares.
Maiores informações com nossa equipe de corretores.

Valores sujeitos a alteração sem prévio aviso.

COMPRA
R\$ 575.000

Condomínio Não informado
IPTU R\$ 114

ANUNCIANTE
FABIO ROBERTO DE GODOI
NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-575m2-venda-RS575000-id-2513384769/>

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

PATRIAL

VivaReal - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua João Tobias de Paiva Netto

Lote/Terreno à Venda, 456 m² por R\$ 375.000

COD: TE0198

Rua João Tobias de Paiva Netto - Cajuru, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

456m² Não informado Não informado Não informado

Venda TERRENO CURITIBA PR Brasil
Excelente oportunidade para construir a sua casa térrea, com o projeto de sua escolha, nesse terreno muito bem localizado no bairro Cajuru, com boa infra-estrutura de Supermercados, casa Lotérica, posto de saúde, farmácia, panificadora e deslocamento para outras regiões. Terreno medindo 456m², sendo 1,2m de recuada por 38m de extensão.

COMPRA
R\$ 375.000

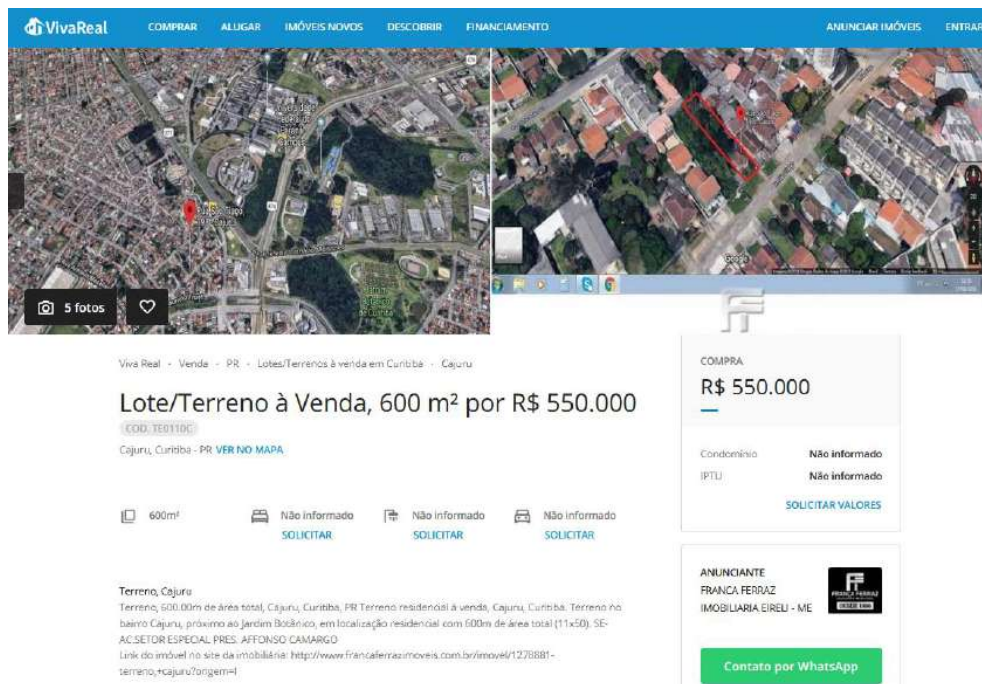
Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
PATRIAL IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-456m2-venda-RS375000-id-2517409911/>



VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

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

Lote/Terreno à Venda, 600 m² por R\$ 550.000

COD. T001100

Cajuru, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

600m² Não informado Não informado Não informado

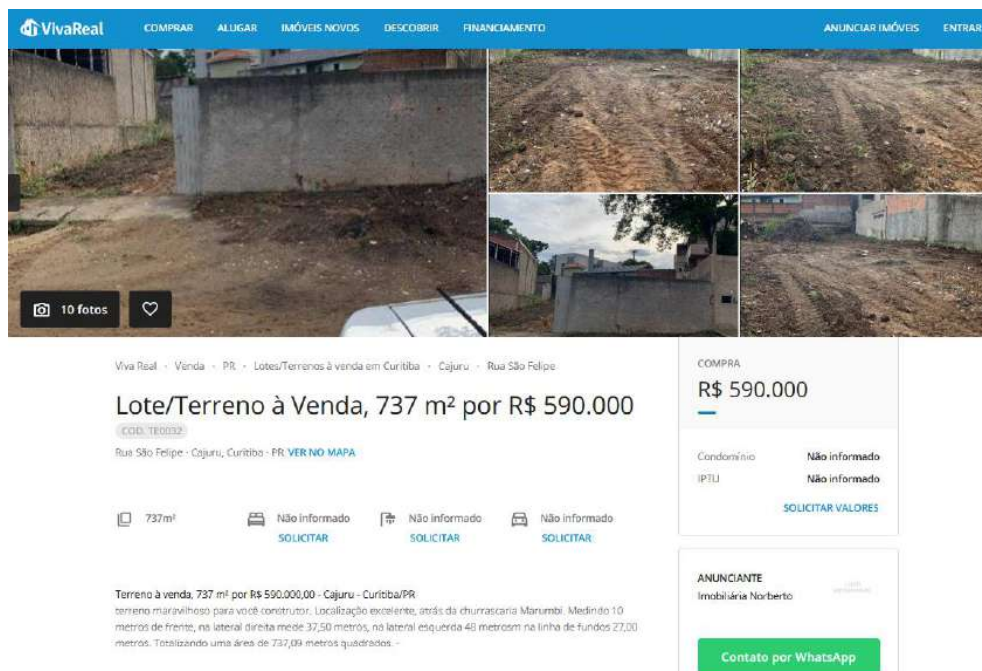
SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno, Cajuru
Terreno, 600,00m de área total, Cajuru, Curitiba, PR Terreno residencial à venda, Cajuru, Curitiba. Terreno no bairro Cajuru, próximo ao Jardim Bobinico, em localização residencial com 600m de área total (11x50). SE-AC SETOR ESPECIAL PRES. AFFONSO CAMARGO
Link do imóvel no site da imobiliária: http://www.francaferrazimoveis.com.br/imovel/1278881-terreno_cajuru70ngem/

ANUNCIANTE
FRANCA FERRAZ
IMOBILIARIA EIRELI - ME

Contato por WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-600m2-venda-RS550000-id-2489446558/>



VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua São Felipe

Lote/Terreno à Venda, 737 m² por R\$ 590.000

COD. T00032

Rua São Felipe - Cajuru, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

737m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno à venda, 737 m² por R\$ 590.000,00 - Cajuru - Curitiba/PR
terreno maravilhoso para você construir. Localização excelente, atrás da churrascaria Marumbi. Medindo 10 metros de frente, na lateral direita mede 37,50 metros, na lateral esquerda 48 metros na linha de fundos 27,00 metros. Totalizando uma área de 737,09 metros quadrados. -

ANUNCIANTE
Imobiliária Norberto

Contato por WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-737m2-venda-RS590000-id-2509849288/>



VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

5 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua Luiz França

Lote/Terreno à Venda, 686 m² por R\$ 650.000

COD: 1A1FFE1

Rua Luiz França, 348 - Cajuru, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

686m² Não informado Não informado Não informado

Terreno ZR 3 na Luiz França
ZR3 com potencial para até 6 pavimentos
Medidas 14 x 49 totalizando 686 m²
Em declive. Otimó local...
Estuda proposta

COMPRA
R\$ 650.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Lincoln Ferreira Pinto

Contato por WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-686m2-venda-RS650000-id-2484778341/>

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

6 fotos

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua Maceió

Lote/Terreno à Venda, 528 m² por R\$ 430.000

COD: 63297654

Rua Maceió, 239 - Cajuru, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

528m² Não informado Não informado Não informado

CURITIBA - Terreno Padrão - Cajuru
Excelente terreno plano com uma casa em alvenaria com 90,00m² não averbada, localizado em rua tranquila, com fácil acesso ao Centro, Aeroporto, BR-277 e BR-101, próximo a toda infraestrutura que o bairro oferece.

Medidas do lote:
- Frente: 12,00 metros;
- Lateral direita: 44,00 metros;
- Lateral esquerda: 44,00 metros;
- Fundos: 12,00 metros;
- Totalizando 528,00 m².
- Zoneamento: ZR3 - Zona Residencial 3.

COMPRA
R\$ 430.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
JBA Imobiliária

Contato por WhatsApp

Quero visitar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-528m2-venda-RS430000-id-2496906721/>



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

Lote/Terreno à Venda, 290 m² por R\$ 299.000

CCD: CA2906471
Cajuru, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

290m² Não informado Não informado Não informado
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

CLURITIBA - Loteamento/Condomínio - Cajuru
Seu sonho começa por aqui! Este terreno tem tudo que você precisa para construir uma casa do jeitinho que quiser! Terreno em Condomínio com 290 m² privativos, 302,50 m² totais e 11m frente X 26,50m fundos. Um condomínio super exclusivo, com sistemas de monitoramento e portão eletrônico! Além da localização... região cheia de charme e muita tranquilidade! Venha visitar e se encantar!

COMPRAR
R\$ 299.000

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

ANUNCIANTE
TENDÊNCIA IMÓVEIS

[Contato por WhatsApp](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-290m2-venda-RS299000-id-2511128475/>

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua Lírio-do-vale

Lote/Terreno à Venda, 360 m² por R\$ 310.000

CCD: R6790
Rua Lírio-do-vale - Cajuru, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

360m² Não informado Não informado Não informado
[SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#) [SOLICITAR](#)

TERRENO - 360M2 - TERMINAL CENTENARIO
05 MINUTOS TERMINAL DO CENTENARIO - BAIRRO CAJURU

- * TERRENO 360M2
- * TESTADA - 12M
- * MEDIDAS: 12 X 30
- * PLANO
- * DOKS TDO OK

* ZONEAMENTO: APA - SETOR DE TRANSICAO

COMPRAR
R\$ 310.000

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

ANUNCIANTE
Eliane Rivera Alves

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(41) [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-360m2-venda-RS310000-id-2515956220/>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:JSLW VR8CY CYH2F 3M7QD

VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua Reverendo Raul Rodrigues de Castro

Lote/Terreno à Venda, 432 m² por R\$ 300.000

COD: 1785090x001

Rua Reverendo Raul Rodrigues de Castro, 311 - Cajuru, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

432m² Não informado Não informado Não informado

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (1)

Terreno no Cajuru com 432,15m área residencial

Terreno localizado em região residencial, próximo ao comércio local, incluindo (SUPERMERCADOS, FARMÁCIA, PONTO DE ÔNIBUS, PANIFICADORIAS). Possui rua pavimentada e de acesso para as principais vias da cidade. Fácil acesso à licitação. Terreno medindo 432,15m, com uma casa de 2 quartos, sala, cozinha, banheiro e lavanderia sem averbação. Referência do imóvel: 1785090x001

COMPRA R\$ 300.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE CORTEZE IMÓVEIS

Quero visitar

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-432m2-venda-RS300000-id-2517490270/>

VivaReal - COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS ENTRAR

Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua João Tobias de Paiva Netto

Lote/Terreno à Venda, 912 m² por R\$ 800.000

COD: TE0032

Rua João Tobias de Paiva Netto - Cajuru, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

912m² Não informado Não informado Não informado

Terreno Residencial à venda

Ótimo terreno 24x38 = 912 m², próximo de comércio, escolas, mercados, rodovia com potencial para construção de sobrados.

Zonamento: zona de transição

Sobrados de até 2 pavimentos.

COMPRA R\$ 800.000

Condomínio Não informado IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE Partner Imóveis

Contato por WhatsApp

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-912m2-venda-RS800000-id-2515444556/>



VivaReal - COMPRAR - ALUGAR - IMÓVEIS NOVOS - DESCOBRIR - FINANCIAMENTO - ANUNCIAR IMÓVEIS - ENTRAR

Lote/Terreno à Venda, 882 m² por R\$ 890.000

CDD: R000

Rua Reinoldo Thó - Cajuru, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

882m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

TERRENO ZR3 - ESTUDA PERMUTA - OTIMO LOCAL
TERRENO PLANO - BAIRRO CAJURU / CAPAD DA IMBUÍTA

**** ESTUDA PERMUTA ****

* TERRENO ZR3
* MEDIDAS: 14 X 63
* TOTAL: 882M2

ÓTIMA LOCALIZAÇÃO - PROX A RUA DA CIDADANIA DO CAJURU - MERCADO REGIONAL - TERMINAL CAPAD DA IMBUÍTA.

COMPRA
R\$ 890.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
Eliane Rivera Alves

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-882m2-venda-RS890000-id-2508566310/>

VivaReal - COMPRAR - ALUGAR - IMÓVEIS NOVOS - DESCOBRIR - FINANCIAMENTO - ANUNCIAR IMÓVEIS - ENTRAR

Lote/Terreno à Venda, 308 m² por R\$ 370.000

CDD: T0070

Rua Albina Reffo Bocchino - Cajuru, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

308m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

Terreno residencial à venda, Cajuru, Curitiba.
Excelente terreno ZR3 medindo 11m x 28m - Total 306,00 m2 ótima localização e 100 metros da linha do expresso.

VALE A PENA CONHECER ESTE IMÓVEL!!! LIGUE
41 - 3 0 1 5 - 4 4 3 3.
Ou envie uma mensagem pelo Whatsapp:-
41 - 9 9 9 4 4 - 5 0 0 1.
JOSE VELOSO IMOVEIS-CRECI 055271 -
*valor sujeito a alteração sem prévio aviso. -

COMPRA
R\$ 370.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

ANUNCIANTE
JOSE VELOSO IMÓVEIS José Veloso

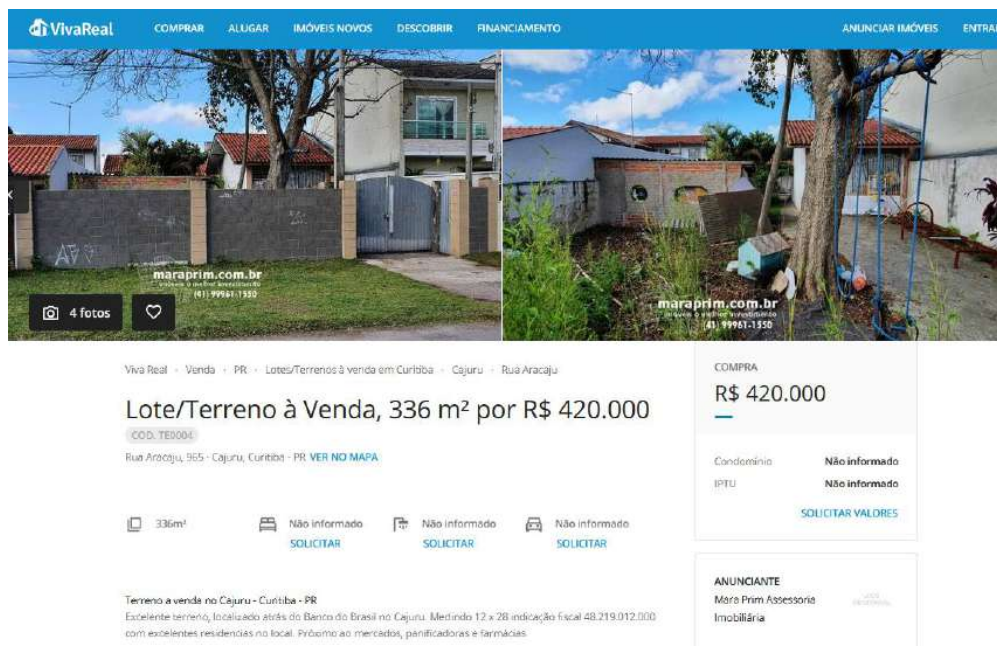
Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-308m2-venda-RS370000-id-2451849299/>





Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua Aracaju

Lote/Terreno à Venda, 336 m² por R\$ 420.000

COD. TED001

Rua Aracaju, 955 - Cajuru, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

336m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR **R\$ 420.000**

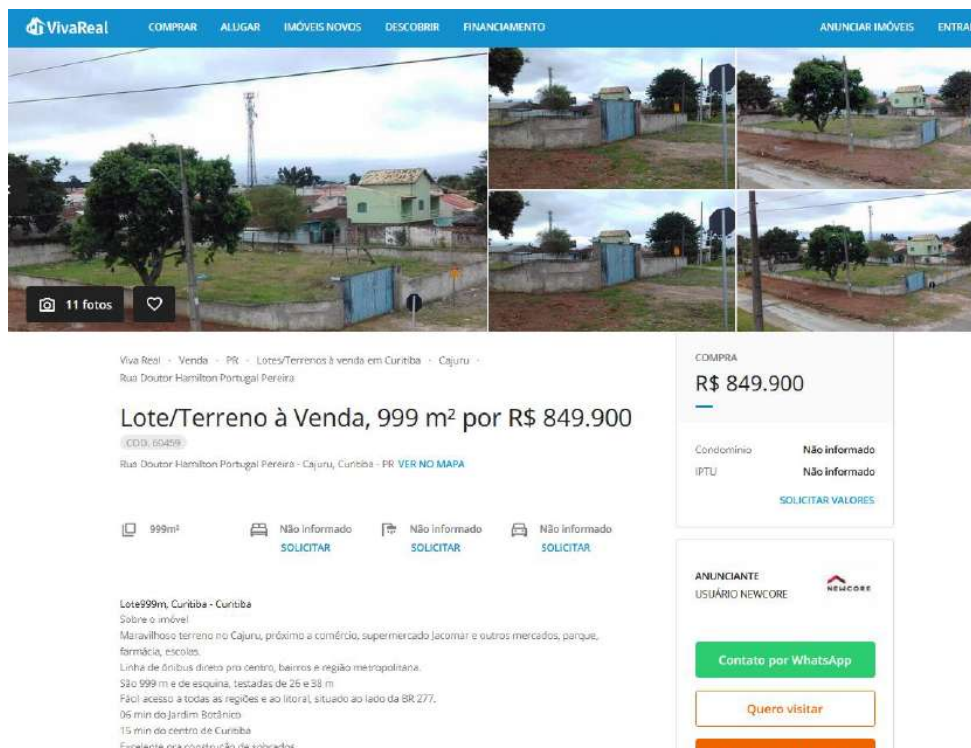
Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
Mara Prim Assessoria Imobiliária

Terreno a venda no Cajuru - Curitiba - PR
Excelente terreno, localizado atrás do Banco do Brasil no Cajuru. Medindo 12 x 28 indicação fiscal 48.219.012.000 com excelentes residências no local. Próximo ao mercados, panificadoras e farmácias.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-336m2-venda-RS420000-id-2491602639/>



Viva Real - Venda - PR - Lotes/Terrenos à venda em Curitiba - Cajuru - Rua Doutor Hamilton Portugal Pereira

Lote/Terreno à Venda, 999 m² por R\$ 849.900

COD. 654219

Rua Doutor Hamilton Portugal Pereira - Cajuru, Curitiba - PR. [VER NO MAPA](#)

999m² Não informado Não informado Não informado

COMPRAR **R\$ 849.900**

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

[SOLICITAR VALORES](#)

ANUNCIANTE
USUÁRIO NEWCORE

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

Lote 999m, Curitiba - Curitiba
Sobre o imóvel
Maravilhoso terreno no Cajuru, próximo a comércio, supermercado Jacomar e outros mercados, parque, farmácia, escolas.
Linha de ônibus direto pro centro, bairros e região metropolitana.
50 999 m e de esquina, testadas de 25 e 30 m
Fácil acesso a todas as regiões e ao litoral, situado ao lado da BR 277.
05 min do Jardim Botânico
15 min do centro de Curitiba
Excelente pra construção de sobrados.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-999m2-venda-RS849900-id-2514851538/>



Viva Real · Venda · PR · Lotes/Terrenos à venda em Curitiba · Cajuru · Rua Toufic Raad

Lote/Terreno à Venda, 459 m² por R\$ 315.000

COD. 525784

Rua Toufic Raad, 258 - Cajuru, Curitiba - PR [VER NO MAPA](#)

459m² Não informado Não informado Não informado

SOLICITAR SOLICITAR SOLICITAR

COMPRA
R\$ 315.000

Endomínio SOLICITAR
IPTU R\$ 740

ANUNCIANTE
APOLAR CAMPO
COMPRIDO

Contato por WhatsApp

Vendas Terreno Curitiba PR
Terreno em ótima localização no Cajuru, com excelente potencial para construção, seja para investimento, seja para moradia.
Contendo 11,00m de frente, 44m ao lado direito, 39,47m ao lado esquerdo e 11,9m de fundos, contempla área de 459,08m².

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-459m2-venda-RS315000-id-2508280689/>



ANEXO II

Memória de Cálculo



a) Grau de liberdade = N- 1:

Sendo:

N = número de amostras

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

Sendo:

N = Número de Amostras.

c) Homogeneização = M = \sum R\$ m2 x A / N

Sendo:

M = Homogeneização

A = área

N = Número de Amostras

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

CONCLUSÃO FINAL

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

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

Sendo:

Valor unitário arbitrado (R\$/m²) = R\$ 920,73

Área equivalente do imóvel avaliando (m²) = 325,83

VALOR TOTAL (R\$) = R\$ 300.000,00



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 CÂNDIDO DE LEÃO, 45 - CONJ. 303
Estado do Paraná - Comarca de Curitiba
Oficial: ENEIDE CUNICO SCHWAB
C. e R. 322.539.829-20

REGISTRO GERAL

FICHA -1-

MATRÍCULA Nº -55.828

RUBRICA

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: Lote de terreno sob nr. 12 (doze), da quadra "B", situado no lugar Oberaba da Cima, hoje Cajuru, neste Município, medindo 11,00m. de frente para a Rua Catulo da Paixão Cearense, por 30,53m. de extensão pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde confronta com o imóvel de indicação fiscal nr. 68-070-011.000, por 28,71m. de extensão pelo lado esquerdo, onde confronta com imóvel de indicação fiscal nr. 68-070-013.000, e tendo 11,00m. de largura na linha de fundos, onde confronta com imóvel de indicação fiscal nr. 68-070-008.000; com a área total de 325,83m².; contendo uma construção com a área de 60,00m².; situada na Rua Catulo da Paixão Cearense, nr. 248. indicação fiscal de nr. 68-070-012.000-3, do Cadastro Municipal.
PROPRIETÁRIO: JOÃO BROLIANI, brasileiro, casado com a Sra. DURVALINA ALFANIO BROLIANI, residente nesta Capital. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nr. 15.433, do livro 3-G, deste Ofício Imobiliário.- O referido é verdade e dou fé. (aan) Curitiba, 22 de Maio do ano de 1998. OFICIAL:

OBSERVAÇÃO: As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes nos termos do Provimento número 07/96, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado.

R.1 -55.828- **ADJUDICAÇÃO:** Protocolado sob nr. 133.170, em 20/05/98- Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 10/06/1997, expedida pelo Juízo de Direito da 2ª. Vara Cível, da Comarca de São José dos Pinhais, neste Estado, extraída dos Autos sob nr. 1016/96 de Arrolamento, dos bens deixados por falecimento de JOÃO BROLIANI e DURVALINA ALFANIO BROLIANI, sentença datada de 19/11/1996. e Termo de Retificação datado de 11/12/1997; o imóvel descrito nesta matrícula, avaliado nos autos pela quantia de R\$14.000,00 (quatorze mil reais), foi adjudicado em favor de IRINEU MOACYR BROLIANI, brasileiro, comerciante, portador da C.I. nr. 874.746-6/PR. e inscrito no CPF/MF. sob nr. 171.333.439-91, casado pelo regime de comunhão universal de bens, com MARIA LURDES BROLIANI, brasileira, do lar, portadora da C.I. nr. 1.448.584-8/PR. e inscrita no CPF/MF. sob nr. 844.726.779-20, residentes e domiciliados nesta Capital. Imposto de transmissão "causa mortis", recolhido conforme comprovante nos autos. Distr. nr. 004, em 05/01/1998. V.V.T. R\$17.900,00. Custas: 4312 (vrc) R\$323,40.- O referido é verdade e dou fé. (aan) Curitiba, 22 de Maio do ano de 1998. OFICIAL:


R.2 -55.828- **COMPRA E VENDA:** Protocolado sob nº 166.634, em data de 18/12/2002: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 02/09/2002, às fls. 064/065, do livro 1247-N, nas Notas do 1º Tabelionato da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, IRINEU MOACYR BROLIANI e sua mulher MARIA LURDES BROLIANI, já qualificados, venderam o imóvel descrito nesta matrícula, a CARLOS ROBERTO BROLIANI, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, com ANDRÉA REGINA BROLIANI, em data

SEGUIR NO VERSO

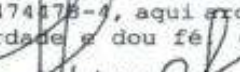
55.828



CONTINUAÇÃO

de 30 de Novembro de 1989, empresário, portador da C.I.RG. n° 4.426.346-7/PR. e inscrito no CPF/MF. sob n° 751.603.319-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Dr. Bronislau Ostoja Roguski, n° 1023, Jardim das Américas. Valor da Compra e Venda: R\$28.000,00 (vinte e oito mil reais). Condições: Não há. ITBI NÚMERO 532950/2002 (recolhido sobre a quantia de R\$29.400,00). Recolhido Funrejus conforme guia que fica arquivada. Custas: 4312 (vrc) - 323,40. O referido é verdade e dou fé. (aan) Curitiba, 08 de Janeiro do ano de 2003. REGISTRADORA: 

R.3-55.828-HIPOTECA DE 1º GRAU: Protocolado sob n° 245.629 em 10/01/2012. Nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária, datada de 23/11/2011, as fls.140/143, do livro 1105-E, no 6º Serviço Notarial desta Comarca, CARLOS ROBERTO BROLIANI e sua esposa ANDREA REGINA BROLIANI, ele já qualificado, ela brasileira, arquiteta, CI/RG 4.728.275-6-PR e CPF/MF 836.410.179-04, hipotecaram em 1º Grau o imóvel descrito nesta matrícula em favor de CARLOS EDUARDO VIANNA SANTOS, brasileiro, administrador de empresas, CI/RG 7.733.114-0/PR e CPF/MF n° 023.682.969-64, casado com THAIS RODRIGUES ALVES NASTAS SANTOS sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 23/11/2007, residente e domiciliado na Rua Natal Cecone n° 273, apto 1.302, Curitiba-PR; e RODRIGO CASTOR DE MATOS, brasileiro, advogado, CI/RG 5.937.657-8/PR e CPF/MF 039.955.289-88, casado com FERNANDA LUIZA KOLB CASTOR DE MATOS sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 06/09/2008, residente e domiciliado na Rua Capitão Souza Franco n° 848 - cj. 34, Curitiba-PR. Devedores: CARLOS ROBERTO BROLIANI e sua esposa ANDREA REGINA BROLIANI, já qualificados; e CARLOS JOSÉ KEINERT CASTOR (CI/RG 300.225-7-PR e CPF/MF 394.009.489-72). Valor da dívida: R\$70.000,00 (setenta mil reais), que serão pago através de parcelas no valor de R\$1.400,00 com vencimento todo dia 15 de cada mês, iniciando em 15/12/11, com termino quando da devolução do capital. Valor da Garantia: R\$100.000,00. Demais condições constantes da escritura. Recolhido o FUNREJUS no valor de 140,00, conforme guia n° 11048018300073272, aqui arquivada. Custas: 2156(vrc)-R\$303,99. O referido é verdade e dou fé. (aan vi). Curitiba, 23 de janeiro de 2012. REGISTRADORA: 

R.4-55.828-PENHORA: Protocolado sob n° 283.333, em 09/04/2015. De conformidade com o Termo de Penhora, datado de 26/03/2015, e demais documentos, expedidos pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Cível de Curitiba - PROJUDI, aqui arquivados, extraídos dos Autos Classe Processual: Execução de Título Extrajudicial; Assunto Principal: Títulos de Crédito, n° 0016666-04.2013.8.16.0001, em que são exequentes: CARLOS EDUARDO VIANNA SANTOS (CPF/MF n° 023.682.969-64) e RODRIGO CASTOR DE MATOS (CPF/MF n° 039.955.289-88) e executados: CARLOS ROBERTO BROLIANI (CPF/MF n° 751.603.319-72) e ANDREA REGINA BROLIANI (CPF/MF n° 836.410.179-04), procedo ao registro da penhora do imóvel descrito nesta matrícula. Valor da Causa: R\$65.481,66. Recolhido o FUNREJUS no valor de R\$130,96 conforme guia n° 24000000000474175-4, aqui arquivada. Custas: 1294(vrc)-R\$216,03. O referido é verdade e dou fé. (Jb/Lv). Curitiba, 13 de abril de 2015. REGISTRADORA: 





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



Folha para carimbo

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS

CERTIFICO e dou fê que a presente cópia confere com o original, e que sobre o imóvel objeto da matrícula nº 55828, Livro 02, constam os seguintes ônus: **R.03 (Hipoteca de 1º Grau) e R.04 (Penhora)**. **CERTIFICO**, ainda, que verifiquei não constar registro ou averbação de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. O referido é verdade e dou fê. Protocolo nº 60.790. Emolumentos: R\$16,92. Funrejus: R\$4,23. Selo: R\$4,67. ISS: R\$0,69 FADEP: R\$0,85. TOTAL R\$27,36.

Curitiba - PR, 02 de maio de 2019.

Isabella Zamberlan Pacheco da Silva
Escrevente

Funarpen - Lei 13.228 de 18/07/2001 - Selo Digital Nº XOPmx.rMfC6.TN8eO,
Controle:UrnzT.JutEd - Autenticidade do selo em <http://funarpen.com.br>





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 21.2.0080.0294.00-0	Sublote 0000	Indicação Fiscal 68.070.012	Nº da Consulta / Ano 81975/2021
---	------------------------	---------------------------------------	---

Bairro: CAJURU
Quadrícula: N-18
Bairro Referência:
Rua da Cidadania: Cajuru

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: **R. CATULO DA PAIXÃO CEARENSE** Sistema Viário: **COLETORA 2**
Cód. do Logradouro: S944 Tipo: Principal Nº Predial: 248 Testada (m): 11,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA.

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **COLETORA 2**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.1.C**

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 Coletiva	1	3		50	25	12 X 360
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	12 X 360
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	12 X 360
Habitação Institucional	1	3		50	25	12 X 360
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	12 X 360
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interesse	1	3		50	25	12 X 360

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	1000	50	25	12 X 360
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	12 X 360
Comunitário 1	1	2	400	50	25	12 X 360
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	1000	50	25	12 X 360
Comércio e Serviço Setorial	1	2	1000	50	25	12 X 360
Estacionamento Comercial	1	1		50	25	12 X 360
Comunitário 2 - Saúde	1	2	400	50	25	12 X 360
Comunitário 2 - Ensino	1	2	400	50	25	12 X 360
Comunitário 2 - Cultura	1	2	400	50	25	12 X 360
Comunitário 2 - Lazer	1	2	400	50	25	12 X 360
Edifício Garagem	1	2		50	25	12 X 360
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	12 X 360





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
21.2.0080.0294.00-0	0000	68.070.012	81975/2021

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

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

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 12 0,00m² por unidade habitacional.

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

Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via coletora 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do a linhamento predial.

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

Para indústria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coe ficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com parte m áximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lu gar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso com parte máximo de 2.0 00,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade, posto de abastecimento, edificio garagem e Em preendimento [Inclusivo de Habitação de Interesse Social].

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

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

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 21.2.0080.0294.00-0	Sublote 0000	Indicação Fiscal 68.070.012	Nº da Consulta / Ano 81975/2021
---	------------------------	---------------------------------------	---

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 no mínimo 50% da testada do terreno.

Habitação Transitória 1 somente Apart-hotel sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

No caso de a área do lote for inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

Informações Complementares

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

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 007396D	Número Novo:5279	Finalidade:MORADIA POPULAR	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²):60,00	Área Liberada (m²): 60,00	Área Total (m²): 60,00	
Número Antigo:	Número Novo:255680	Finalidade:DEMOLIÇÃO	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):	
Número Antigo:	Número Novo:256113	Finalidade:CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 114,30	Área Total (m²): 114,30	





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
21.2.0080.0294.00-0	0000	68.070.012	81975/2021

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00581-	B	12	01-011956/2015
Nome da Planta: JARDIM MARIA DE FÁTIMA			
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		NAO
Características: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante		

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Residencial
Área do Terreno: 325,83 m² Área Total Construída: 132,60 m² Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1979	94,10 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S944	C ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA ATUBA 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 21.2.0080.0294.00-0	Sublote 0000	Indicação Fiscal 68.070.012	Nº da Consulta / Ano 81975/2021
--	-----------------	--------------------------------	------------------------------------

sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.

- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 04/03/2021
--	--------------------

ATENÇÃO

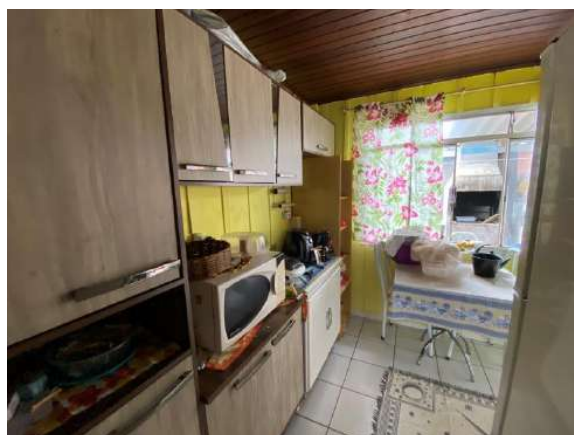
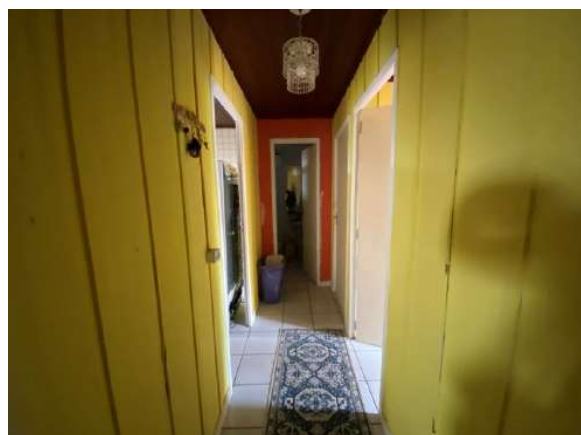
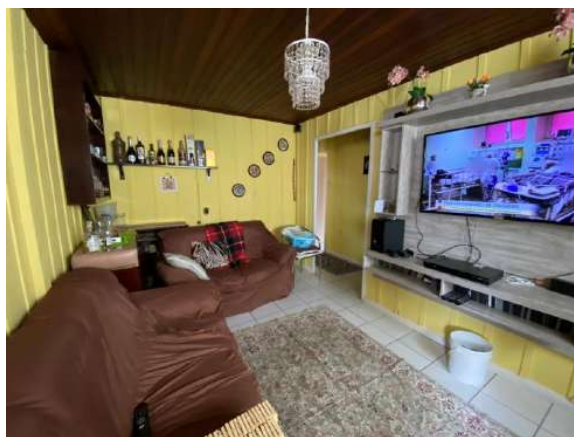
- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



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.



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%	0,9450	0,9420	0,9212	0,8685	0,7740	0,6313	0,4479	0,2344
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%	0,8800	0,8772	0,8578	0,8088	0,7207	0,5878	0,4171	0,2182
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%	0,8050	0,8024	0,7847	0,7399	0,6593	0,5377	0,3816	0,1996
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%	0,7200	0,7177	0,7019	0,6618	0,5897	0,4810	0,3413	0,1786
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%	0,6250	0,6230	0,6093	0,5744	0,5119	0,4175	0,2963	0,1550
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%	0,5200	0,5183	0,5069	0,4779	0,4259	0,3474	0,2465	0,1290
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%	0,4050	0,4037	0,3948	0,3722	0,3317	0,2705	0,1920	0,1004
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%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
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%	0,1450	0,1445	0,1413	0,1333	0,1188	0,0969	0,0687	0,0360
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%	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

