



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM Nº CWB024-22

IMÓVEL AVALIANDO: TERRENO EM ZONA DE USO MISTO 3
RUA VINTE E QUATRO DE MAIO, 2937
REBOUÇAS – CURITIBA – PARANÁ – CEP 80220.061

FINALIDADE DO PARECER: DETERMINAÇÃO DO VALOR MERCADOLÓGICO DE VENDA

SOLICITANTE/INTERESSADO EXCELENTÍSSIMA SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO ANA LÚCIA FERREIRA
Autos nº. 0012146-40.2009.8.16.0001

CORRETOR AVALIADOR RESPONSÁVEL
GERSON LUIZ DE CASTRO ALVES
CRECI PRINCIPAL 12138F-PR E SECUNDÁRIO 46803F-SC





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM CWB024-22

Sumário

1. SOLICITANTE	4
2. FINALIDADE.....	4
3. NUMERO DESTE PARECER TÉCNICO.....	4
4. DA COMPETÊNCIA.....	4
5. PARTES DA ABNT/NBR	4
6. ABREVIATURAS	4
7. IA - IMÓVEL AVALIANDO.....	5
8. VISTORIA	5
9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	5
9.1 Da localização:	5
9.2 Do Imóvel:.....	5
9.4 Do estacionamento	6
10. CONFRONTAÇÕES	6
11. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO	6
11.1 Foto frente rua 24 de maio	6
11.2 Foto da rua Chanceler Lauro Muller.....	7
11.3 Fotos Jardim frontal	8
11.4 Fotos Ambientes internos	8
11.5 Fotos Externas casa fundos	10
12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE	11
12.1 Mapa Das Ruas.....	11
12.2 Mapa Zoneamento.....	11
12.3 Visão Satélite	12
13. METODOLOGIA UTILIZADA	12
14. PESQUISA DE MERCADO	12
15. IMÓVEIS REFERENCIAIS.....	13
IR-1.....	13
IR-2.....	13
IR-3.....	14
IR-4.....	14
IR-5.....	15
IR-6.....	15
16. FORMA DE ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES	16





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM CWB024-22

17. CALCULO DO VALOR DO VALOR IMÓVEL AVALIANDO.....	16
18. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO IMÓVEL AVALIANDO COM OS REFERENCIAIS:	17
18.1 Gráfico de Comparação de Valores Brutos	17
18.2 Gráfico de Comparação de Valores de metro quadrado de imóveis.....	17
19. NOTAS E CONCLUSÃO.....	18
20. ANEXOS.....	19
20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer	19
20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis.....	20
20.3. Tabela de Estados de Conservação	21
20.4. Tabela de Ross-Heidecke	22
21.6 Resolução - COFECI N° 1.066/2007.....	23
21. MATRÍCULA DO IMÓVEL REGISTRO 37508.....	25
22. CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE (GUIA AMARELA)	27





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

1. SOLICITANTE

Poder Judiciário Do Estado Do Paraná Comarca Da Região Metropolitana De Curitiba - Foro Central De Curitiba 6ª Vara Cível De Curitiba Poder Judiciário Do Estado Do Paraná, Expedido Pela Excelentíssima Sra. Dra. Juíza De Direito Ana Lúcia Ferreira.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para venda do imóvel comercial sito na rua vinte e quatro de maio, n. 2937 no bairro Rebouças em Curitiba – Paraná – CEP 80220-061. O imóvel está devidamente inscrito e descrito nos termos da matrícula nº 37508 da quinta Circunscrição Imobiliária de Curitiba e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Curitiba/Pr mediante inscrição imobiliária de número **25.0.0064.0284.00-8** conforme consulta informativa do lote.

3. NUMERO DESTE PARECER TÉCNICO

PARECER TÉCNICO N. CWB024-22

4. DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que “A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”.

5. PARTES DA ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais; Parte 2: Imóveis urbanos; Parte 3: Imóveis rurais; Parte 4: Empreendimentos; Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral; Parte 6: Recursos naturais e ambientais; Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 146534.

6. ABREVIATURAS

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

CM² -Custo por metro quadrado

CRECI-PR -Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná.

CRECI-SC - Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina

Corretor Avaliador responsável: Gerson Luiz de Castro Alves – Creci principal 12138-PR e secundário 46803-SC

Pág. 4 de 31





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM CWB024-22

IA -Imóvel Avaliando
IPTU -Imposto predial territorial e urbano.
M² -Metro quadrado
MT - Metros
NBR -Normas Brasileiras
PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica
IR – Imóveis Referenciais

7. IA - IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade de NEUMAR ALBERTI WILDNER, CPF 321.235.669-34 e sua cônjuge SUELI APARECIDA RUIVO WILDNER, CPF 307.120.769-72, devidamente qualificados na matrícula 37508, está localizado na rua vinte e quatro de maio, 2937 no bairro Rebouças em Curitiba – Paraná – CEP 80220-061 e encontra-se registrado na quinta Circunscrição Imobiliária de Curitiba, nos seguintes termos em cópia fiel:

Imóvel:- Lote de terreno sob nº 16, da quadra nº 8, da planta de divisão do terreno de João Parolin, situado nesta cidade, medindo 16,00m. de frente para a rua 24 de Maio, por 28,97m. de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, e 16,00m. na linha de fundos, confrontando pelo lado direito - de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote de indicação fiscal nº 42 . 100.015.000, pelo lado esquerdo com a rua Chanceler Lauro Muller, anteriormente rua sem nome, com a qual faz esquina, e na linha de fundos com o lote de indicação fiscal nº 42.100.012.000, perfazendo a área total de 463,52m²., contendo uma casa de alvenaria de tijolos, com a área de 208,90m²., sob nº 2.937 da rua 24 de Maio. Indicação fiscal nº 42-100-016.000-0 do Cadastro Municipal.Obs. As omissões contidas no reg.anterior, foram supridas no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes. Prov.88/93.-

8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" pelo corretor subscritor na data de 29 de junho de 2022 em companhia da inquilina da casa principal Sra Roberta Conceição Trivisani, sendo que na casa dos fundos em duas visitas ninguém foi encontrado. Foram levadas em consideração a idade do mesmo e suas condições atuais, analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias e a qualidade do material utilizado em sua edificação e principalmente pelo terreno em zona de uso misto 3 (conforme guia amarela anexa)

9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

9.1 Da localização:

Localizado no bairro do Rebouças em Curitiba Paraná, na rua vinte e quatro de maio, n. 2937, CEP 80220-061 em zona de uso misto 3. Local plano e livre de riscos por efeitos de natureza, muito bem servido de infraestrutura geral com proximidade a estrutural Marechal Floriano Peixoto e Linha Verde.

9.2 Do Imóvel:

O imóvel é de esquina e tem de área total privativa de terreno 463,52m², medindo 16mt de frente para rua 24 de maio e 28,97mt de frente para rua Chanceler Lauro Muller. Possui uma residência em estado de reparos importantes de acordo com a classificação da tabela de Ross-Heidecke averbada na matrícula com 208,90m². O imóvel frontal é atualmente de uso comercial e é dividida em diversas salas onde funciona uma clínica prestadora de serviços para o DETRAN-PR. Todos os ambientes estão com condições de habitação e ou uso comercial, embora seja uma construção mais antiga que demanda vários reparos.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

9.4 Do estacionamento

O imóvel possui 4 ou 5 vagas de estacionamento lateral (dependendo da acomodação e tamanho dos veículos) na casa comercial e uma no imóvel dos fundos de uso residencial.

10. CONFRONTAÇÕES

A descrição exata de suas confrontações estão melhor caracterizadas matrícula nº 37508 da quinta Circunscrição Imobiliária de Curitiba e devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Curitiba/Pr mediante inscrição imobiliária de número **25.0.0064.0284.00-8** conforme consulta informativa do lote.

11. REGISTRO FOTOGRÁFICO DO IMOVEL AVALIANDO

11.1 Foto frente rua 24 de maio





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

11.2 Foto da rua Chanceler Lauro Muller



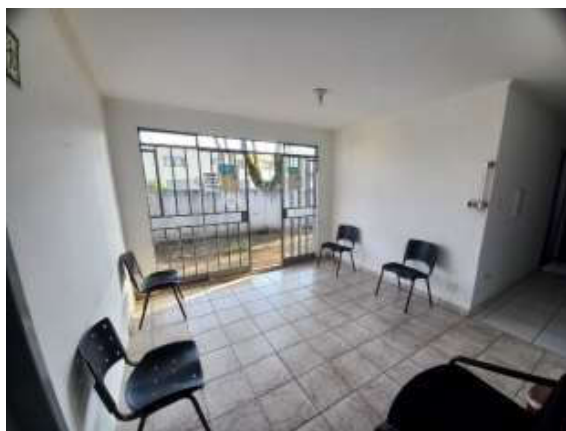
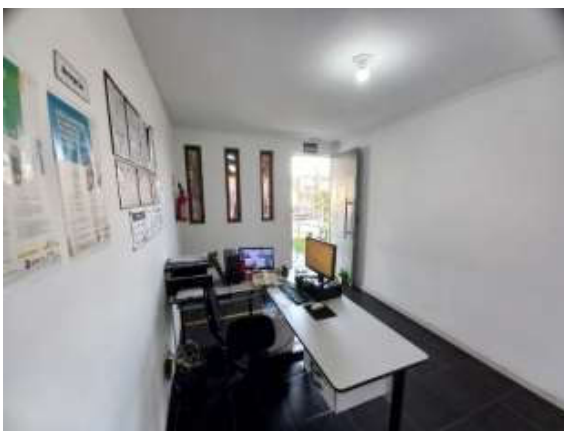
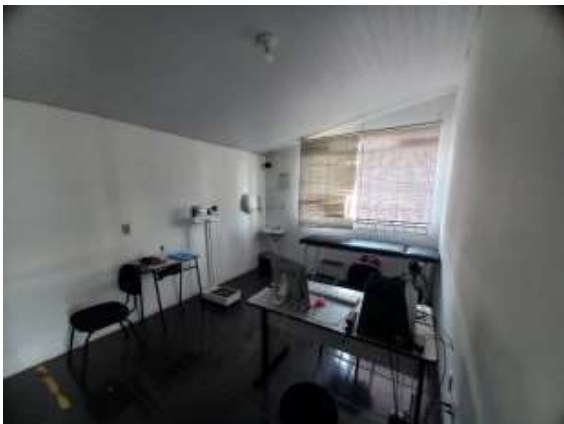


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

11.3 Fotos Jardim frontal



11.4 Fotos Ambientes internos





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P JYQA MUD6H HRWEK C3FYK





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22



11.5 Fotos Externas casa fundos



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P JYQA MUD6H HRWEK C3FYK

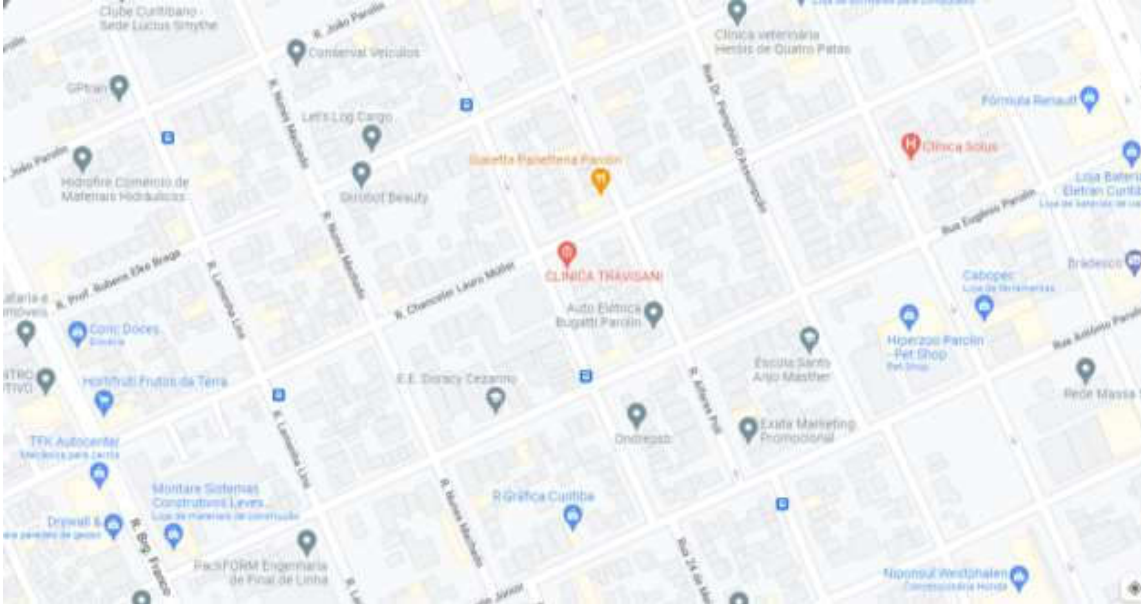




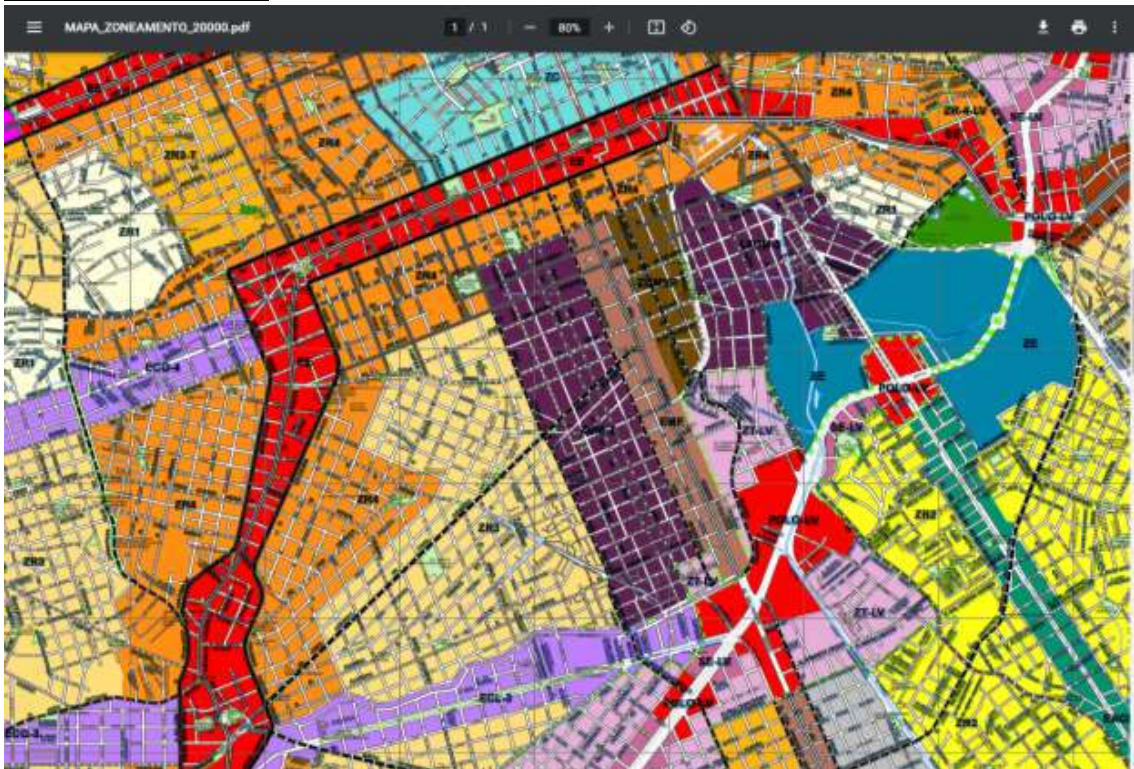
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

12. MAPA DE LOCALIZAÇÃO GOOGLE

12.1 Mapa Das Ruas



12.2 Mapa Zoneamento

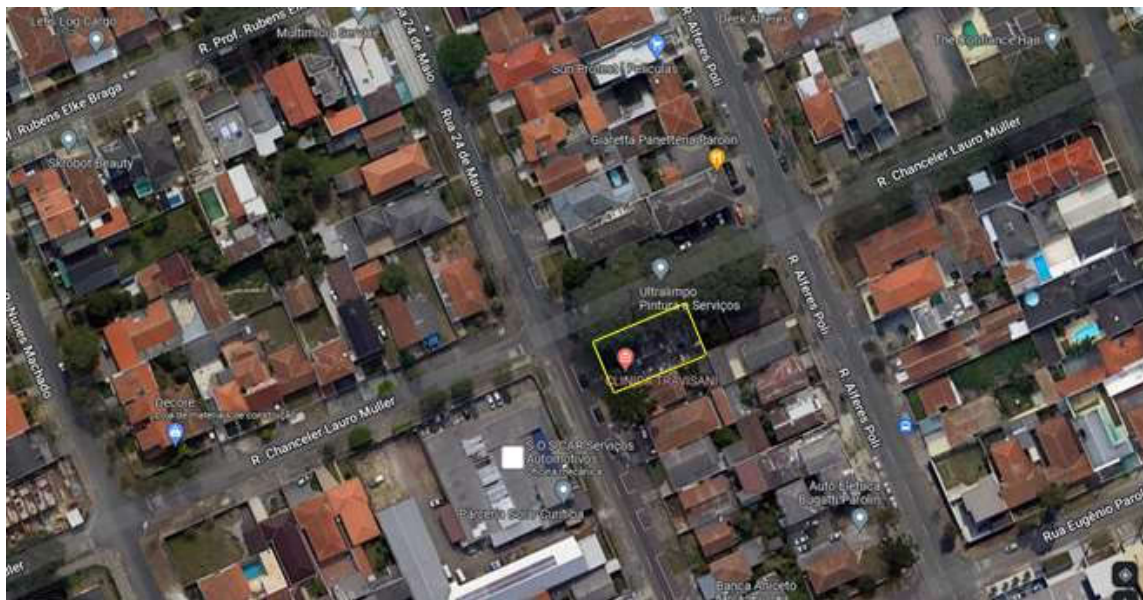


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P JYQA MUD6H HRWEK C3FYK



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

12.3 Visão Satélite



13. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o mais apropriado e indicado “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis na mesma região do IA, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, e da homogeneização de valores foi possível determinar o valor do bem imóvel.

14. PESQUISA DE MERCADO

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 6 (Seis) imóveis referenciais da mesma região (terrenos em Zona de uso misto 3) e que apresentam elementos com atributos comparáveis como construção de mesma classificação. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

15. IMÓVEIS REFERENCIAIS

IR-1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-420m2-venda-RS850000-id-2532174242/>

Lote/Terreno à Venda, 420 m² por R\$ 850.000



IR-2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-480m2-venda-RS1150000-id-2511217676/>

Lote/Terreno à Venda, 480 m² por R\$ 1.150.000





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

IR-3

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-459m2-venda-RS1060000-id-2568385386/>

Lote/Terreno à Venda, 459 m² por R\$ 1.060.000



IR-4

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-reboucas-bairros-curitiba-825m2-venda-RS1590000-id-2564102554/>

Lote/Terreno com 1 Quarto à Venda, 825 m² por R\$ 1.590.000



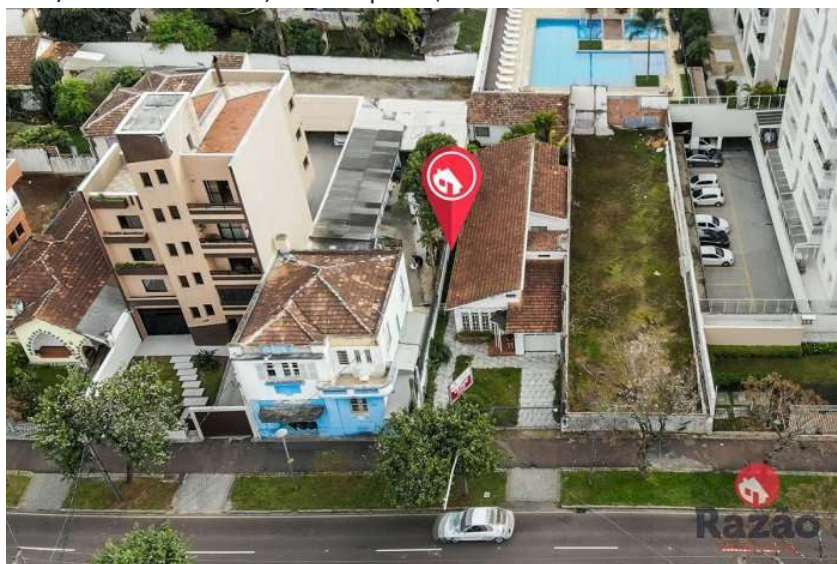


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

IR-5

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-800m2-venda-RS1390000-id-2447220178/>

Lote/Terreno à Venda, 800 m² por R\$ 1.390.000



IR-6

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-reboucas-bairros-curitiba-421m2-venda-RS690000-id-2565243344/>

Lote/Terreno à Venda, 421 m² por R\$ 690.000





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM CWB024-22

16. FORMA DE ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Por se tratar de terrenos edificadas em condições próximas ao imóvel avaliando, não foram necessárias aplicações de cálculos de depreciação, cabendo a utilização da realidade homogênea dos terrenos. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

17. CALCULO DO VALOR DO VALOR IMÓVEL AVALIANDO.

Os imóveis referenciais tem sua fonte de pesquisa em imóveis anunciados no mercado imobiliário de Curitiba com título de "lote e terreno" embora todos possuam área construída de idade semelhante a do imóvel avaliando e o mesmo zoneamento.

Entendemos, e também por determinação do COFECI, que os preços praticados na sua maioria são superestimados, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor, neste caso, utilizado 5% para adequá-los ao valor de mercado. (Valor anunciado x 0,95)

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis						
DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)						
Endereço do IA:	Rua 24 de maio, 2937		Cidade/UF:	Curitiba - Pr		
Terreno (m ²):	463,52					
DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS						
					5%	
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Rua Lamenha Lins, 1270	420	Anúncio	R\$ 850.000,00	R\$ (42.500,00)	R\$ 1.922,62
R2	Rua Alferes Poli, 1076	480	Anúncio	R\$ 1.150.000,00	R\$ (57.500,00)	R\$ 2.276,04
R3	Rua Conselheiro Dantas ,	459	Anúncio	R\$ 1.060.000,00	R\$ (53.000,00)	R\$ 2.193,90
R4	Rua Brigadeiro Franco,	825	Anúncio	R\$ 1.590.000,00	R\$ (79.500,00)	R\$ 1.830,91
R5	Rua Eng. Rebouças,	800	Anúncio	R\$ 1.390.000,00	R\$ (69.500,00)	R\$ 1.650,63
R6	Rua Baltazar Carrasco dos Reis	421	Anúncio	R\$ 690.000,00	R\$ (34.500,00)	R\$ 1.557,01
R7					R\$ -	
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
Total:						R\$ 11.431,10
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 1.905,18
Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:						R\$ 883.090,71





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

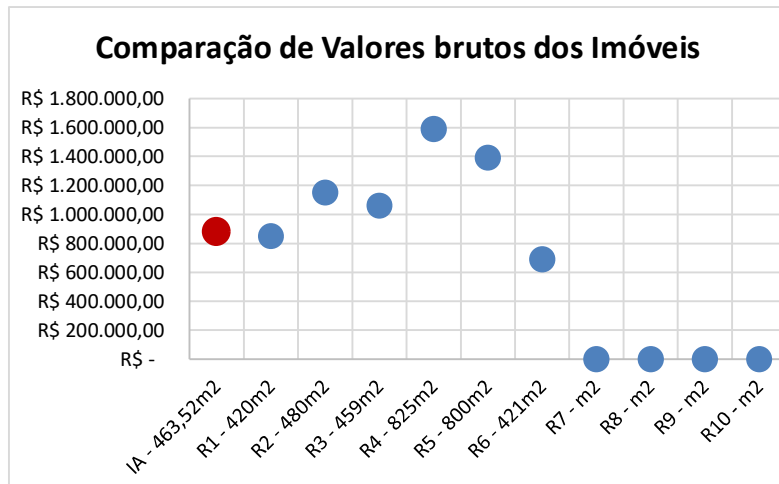
18. GRÁFICOS COMPARATIVOS DE VALORES DO IMÓVEL AVALIANDO COM OS REFERENCIAIS:

Seguem gráficos comparativos que apresentam os valores auferidos pelos cálculos até aqui apresentados e descritos.

18.1 Gráfico de Comparação de Valores Brutos

Este gráfico apresenta a comparação de valores brutos dos imóveis na situação e condições de conservação em que se encontram e na região que se situam, conforme pesquisa mercadológica realizada.

DADOS PARA O GRÁFICO	
Imóveis	Valor
IA - 463,52m2	R\$ 883.090,71
R1 - 420m2	R\$ 850.000,00
R2 - 480m2	R\$ 1.150.000,00
R3 - 459m2	R\$ 1.060.000,00
R4 - 825m2	R\$ 1.590.000,00
R5 - 800m2	R\$ 1.390.000,00
R6 - 421m2	R\$ 690.000,00
R7 - m2	R\$ -
R8 - m2	R\$ -
R9 - m2	R\$ -
R10 - m2	R\$ -

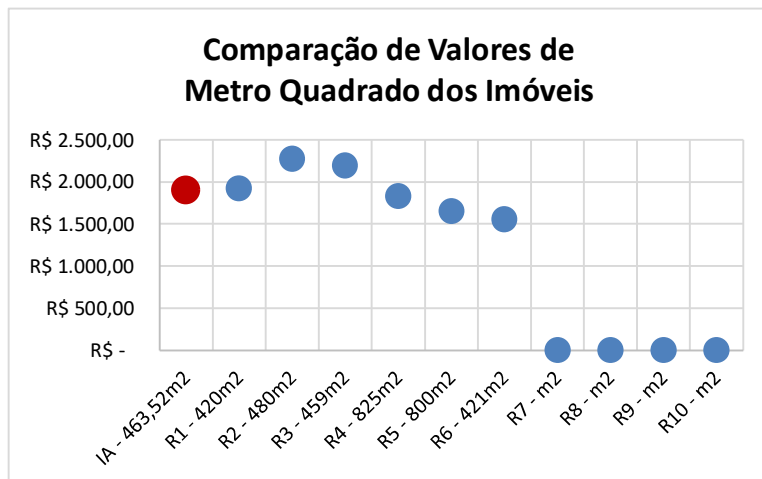


● Imóveis Referenciais ● Imóvel Avaliando

18.2 Gráfico de Comparação de Valores de metro quadrado de imóveis

O segundo gráfico apresenta a comparação dos valores do metro quadrado de cada um dos imóveis neste parecer considerados, seja do imóvel avaliando, sejam dos imóveis referenciais.

Imóveis	Valor do m2
IA - 463,52m2	R\$ 1.905,18
R1 - 420m2	R\$ 1.922,62
R2 - 480m2	R\$ 2.276,04
R3 - 459m2	R\$ 2.193,90
R4 - 825m2	R\$ 1.830,91
R5 - 800m2	R\$ 1.650,63
R6 - 421m2	R\$ 1.557,01
R7 - m2	
R8 - m2	
R9 - m2	
R10 - m2	



● Imóveis Referenciais ● Imóvel Avaliando





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

19. NOTAS E CONCLUSÃO.

Outros imóveis de mesmo zoneamento ZUM 3 estão anunciados nas proximidades, e todos eles com valores bem próximos ao valor alcançado para o imóvel avaliando, o que nos gera confiança pela avaliação feita. Considerando os Imóveis referências utilizados e dentro do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado apresentamos o valor do imóvel na realidade da região.

Concluído o trabalho, apresentamos o **VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO EM R\$ 883.090,71 (OITOCENTOS E OITENTA E TRES MIL E NOVENTA REAIS E SETENTA E UM CENTAVOS)**

GERSON LUIZ DE CASTRO ALVES
CORRETOR AVALIADOR RESPONSÁVEL
NOME PROFISSIONAL REGISTRADO NO PARANÁ – CASTRO ALVES CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI PRINCIPAL 12138F-PR E SECUNDÁRIO 46803F-SC
+55 47 99973-3407





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

20. ANEXOS

20.1. Currículo do Corretor de Imóveis emissor deste Parecer

- ✓ Gerson Luiz de Castro Alves
- ✓ Nome Profissional Registrado no Creci Paraná – Castro Alves Corretor de Imóveis
- ✓ Creci Principal 12138f-Pr E Secundário 12109f-Sc
- ✓ Experiência como corretor de Imóveis autônomo, gestor imobiliário e assessor de regularidade documental.
- ✓ Endereço em Curitiba – Rua Rua Rockefeller, 1591
- ✓ Endereço em Camboriú – Rua Eleodoro Marcos Teixeira, 180, Sobrado 8
- ✓ Telefone – whats para contato +55 47 99973-3407
- ✓ Formação Acadêmica como Bacharel em Administração, Pós Graduação em Finanças e Logística industrial, Técnico em Contabilidade, Técnico em Transações Imobiliárias e Avaliador de Imóveis aprovado pelo COFECI, CRECI PR e SECOVI-PR.





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

20.2. Tabela de Vida Útil de Imóveis

Lista de Vida Útil de Imóveis (Bureau of Internal Revenue)			
IMÓVEL	TIPO	PADRÃO	VIDA ÚTIL (em anos)
RESIDENCIAL	BARRACO	RÚSTICO	5
		SIMPLES	10
	CASA	DE MADEIRA	45
		RÚSTICO	60
		ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
		FINO ou LUXO	60
	APARTAMENTO	ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO	70
FINO ou LUXO		60	
COMERCIAL	ESCRITÓRIO	ECONÔMICO ou SIMPLES	70
		MÉDIO	60
		FINO ou LUXO	50
	LOJA		70
INDUSTRIAL	ARMAZÉM		75
	GALPÃO	RÚSTICO ou SIMPLES	60
		MÉDIO	80
		SUPERIOR	80
	COBERTURA	RÚSTICO ou SIMPLES	20
		SUPERIOR	30
FÁBRICA		50	
RURAL	SILO		75
	DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
	BANCO		70
	HOTEL		50
	TEATRO		50
	RESIDENCIAL - BARRACO - RÚSTICO		5
	RESIDENCIAL - BARRACO - SIMPLES		10
	RESIDENCIAL - CASA - DE MADEIRA		45
	RESIDENCIAL - CASA - RÚSTICO		60
	RESIDENCIAL - CASA - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO		70
	RESIDENCIAL - CASA - FINO ou LUXO		60
	RESIDENCIAL - APARTAMENTO - ECONÔMICO, SIMLES ou MÉDIO		70
	RESIDENCIAL - APARTAMENTO - FINO ou LUXO		60
	COMERCIAL - ESCRITÓRIO - ECONÔMICO ou SIMPLES		70
	COMERCIAL - ESCRITÓRIO - MÉDIO		60
	COMERCIAL - ESCRITÓRIO - FINO ou LUXO		50
	COMERCIAL - LOJA		70
	INDUSTRIAL - ARMAZÉM		75
	INDUSTRIAL - GALPÃO - RÚSTICO ou SIMPLES		60
	INDUSTRIAL - GALPÃO - MÉDIO		80
	INDUSTRIAL - GALPÃO - SUPERIOR		80
	INDUSTRIAL - COBERTURA - RÚSTICO ou SIMPLES		20
	INDUSTRIAL - COBERTURA - SUPERIOR		30
	INDUSTRIAL - FÁBRICA		50
	RURAL - SILO		75
	RURAL - DEMAIS CONSTRUÇÕES RURAIS		60
	BANCO		70
	HOTEL		50
	TEATRO		50





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM CWB024-22

20.3. Tabela de Estados de Conservação

Esta tabela é usada para a localização dos fatores da Tabela de Ross-Heidecke a serem aplicados nas fórmulas utilizadas neste parecer.

Tabela de Classificação do Estado de Conservação do Imóvel	
CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO
Novo	A
Entre novo e regular	B
Regular	C
Entre regular e reparos simples	D
Reparos simples	E
Entre reparos simples e importantes	F
Reparos importantes	G
Entre reparos importantes e sem valor	H
Sem valor	I





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM CWB024-22

20.4. Tabela de Ross-Heidecke

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis

Tabela de Ross-Heidecke para Depreciação de Imóveis								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

21.6 Resolução - COFECI N° 1.066/2007

(Publicada no D.O.U. de 29/11/07, Seção 1, págs. 191/192)

Estabelece nova regulamentação para o funcionamento do Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, assim como para elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e dá outras providências.

O CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS-COFECI, no uso das atribuições que lhe confere o artigo 16, inciso XVII, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978,

CONSIDERANDO o disposto no art. 3º da Lei n.º 6530/78 que atribui ao Corretor de Imóveis, entre outras, a competência para opinar sobre comercialização imobiliária;

CONSIDERANDO o disposto no art. 39, VIII da Lei nº 8.078/90 (Código de Defesa do Consumidor), que impede o fornecimento de serviços em desacordo com as normas expedidas pelos órgãos oficiais competentes ou, na sua inexistência, com as diretrizes das normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT;

CONSIDERANDO a normatização, pela ABNT, dos procedimentos gerais na avaliação de bens, através da norma NBR 14653-1, e das avaliações de imóveis urbanos e rurais através das normas NBR 14653-2 e NBR 14653-3, respectivamente;

CONSIDERANDO que as grades curriculares dos cursos de avaliação de imóveis e superiores em gestão imobiliária incluem disciplinas em que são ministrados os conhecimentos necessários à elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica;

CONSIDERANDO a decisão unânime adotada pelo E. Plenário na Sessão Plenária realizada no dia 22 de novembro de 2007,

RESOLVE:

Do cadastro nacional de avaliadores imobiliários

Art. 1º - O Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários – CNAI, cuja organização e manutenção estão a cargo do Conselho Federal de Corretores de Imóveis, a quem cabe também expedir Certificados de Registro de Avaliador Imobiliário para os Corretores de Imóveis nele inscritos, será compartilhado com os Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis-CRECI's.

Parágrafo Único - A inscrição do Corretor de Imóveis no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários é opcional, nada obstante ao corretor de imóveis nele não inscrito opinar quanto à comercialização imobiliária nos termos do artigo 3º, in fine, da Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978.

Art. 2º - Poderá inscrever-se no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários o Corretor de Imóveis que seja, cumulativa ou alternativamente:

I) possuidor de diploma de curso superior em gestão imobiliária ou equivalente;

II) possuidor de certificado de conclusão de curso de avaliação imobiliária.

§ 1º - Somente serão aceitos, para fins de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, os certificados de cursos reconhecidos pelo Conselho Federal.

§ 2º - Para inscrição no CNAI, o Conselho Federal poderá exigir aprovação prévia em prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

Art. 3º - Os inscritos ou pretendentes à inscrição no CNAI recolherão, em conta corrente bancária do Conselho Federal, taxa em valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor-base da anuidade da pessoa física no exercício, para cada um dos serviços abaixo relacionados:

I - Inscrição para prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;

II - Registro ou renovação de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários.

Parágrafo Único - A taxa a que se refere o item I deste artigo não será cobrada cumulativamente com a taxa de registro no Cadastro Nacional de Avaliadores.

Do parecer técnico de avaliação mercadológica

Art. 4º - Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente.

Art. 5º - O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, para determinação do valor de mercado, deve conter os seguintes requisitos mínimos:

I) identificação do solicitante;

II) objetivo do parecer técnico;

III) identificação e caracterização do imóvel;

IV) indicação da metodologia utilizada;

V) valor resultante e sua data de referência;

VI) identificação, breve currículo e assinatura do Corretor de Imóveis Avaliador.

§ 1º - São requisitos para caracterização do imóvel a identificação de seu proprietário, o número da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis e o endereço completo ou a descrição detalhada de sua localização.

§ 2º - A descrição do imóvel deve conter, no mínimo:

I) medidas perimétricas, medida de superfície (área), localização e confrontações;

II) descrição individualizada dos acessórios e benfeitorias, se houver;

III) contextualização do imóvel na vizinhança e infraestrutura disponível;

IV) aproveitamento econômico do imóvel;

V) data da vistoria.

§ 3º - Ao Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica recomenda-se estarem anexados:

I) mapa de localização;

II) certidão atualizada da matrícula no Cartório do Registro de Imóveis;

III) relatório fotográfico.

Da competência para elaboração de parecer técnico de avaliação mercadológica





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

Art. 6º - A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis.

Parágrafo Único - A pessoa jurídica regularmente inscrita em Conselho Regional de Corretores de Imóveis pode patrocinar a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, chancelado por corretor de imóveis, pessoa física, nos termos deste artigo.

Do certificado de registro de avaliador

Art. 7º - A todo Corretor de Imóveis registrado no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários será expedido Certificado de Registro contendo:

- I) nome por extenso do Corretor de Imóveis;
- II) menção ao Conselho Regional em que está inscrito, número e data de inscrição;
- III) tipo de habilitação profissional para inscrição no Conselho Regional;
- IV) órgão expedidor do título de conclusão do curso de avaliação imobiliária, se houver;
- V) data limite de validade do Certificado de Registro;
- VI) data de expedição do Certificado de Registro e assinaturas do profissional, do Presidente e do Diretor Secretário do Conselho Federal.

§ 1º - O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário tem validade de 03 (três) anos, contados de sua emissão.

§ 2º - A renovação do registro poderá depender de aprovação em nova prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis.

§ 3º - O Certificado de Registro de Avaliador Imobiliário poderá ser substituído ou complementado, a critério do Conselho Federal, com a mesma validade, pelo Cartão de Identidade de Avaliador Imobiliário.

Do Selo Certificador

Art. 8º - Todo Corretor de Imóveis inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários tem direito à utilização do selo certificador, fornecido pelo Conselho Regional da jurisdição, para afixação em cada Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica de sua emissão.

Parágrafo Único - O selo certificador terá numeração individual e sequenciada, com mecanismo que permita autenticação e certificação de código de segurança.

Art. 9º - O Conselho Regional de Corretores de Imóveis poderá cobrar, para o fornecimento do selo certificador, taxa não excedente a 10% (dez) por cento do valor da anuidade-base do exercício.

Art. 10 - O fornecimento do selo certificador, em três vias, condiciona-se ao preenchimento, pelo Corretor de Imóveis Avaliador, de Declaração de Avaliação Mercadológica, em documento eletrônico ou de papel, fornecido sem ônus pelo Conselho Regional.

§ 1º - O Conselho Regional arquivará uma via da Declaração de Avaliação Mercadológica, juntamente com uma via do correspondente Selo Certificador.

§ 2º - O Selo Certificador fica vinculado à Declaração de Avaliação Mercadológica, vedada a utilização de qualquer outro para o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica correspondente.

§ 3º - O Selo Certificador poderá ser emitido eletronicamente.

Art. 11 - É responsabilidade do Corretor de imóveis Avaliador inscrito no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários:

- I) requerer junto ao Conselho Regional a expedição do selo certificador;
- II) fixar o Selo Certificador nas respectivas vias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Do Arquivamento para fins de fiscalização

Art. 12 - O Corretor de Imóveis Avaliador deverá manter em arquivo, por 05 (cinco) anos, cópias do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, da Declaração de Avaliação Mercadológica e do vinculado Selo Certificador, os quais deverão ser apresentados, se e quando solicitados pelo Conselho Regional, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis.

Disposições Finais

Art. 13 - O Presidente do Conselho Federal de Corretores de Imóveis regrará, através de Ato Normativo de observância obrigatória:

- I) a forma de inscrição no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários;
- II) a instituição de prova de conhecimentos sobre avaliação mercadológica de imóveis;
- III) a instituição de modelos dos documentos e do Selo Certificador previstos nesta Resolução;
- IV) a instituição de modelo básico de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

Art. 14 - O Corretor de Imóveis inscrito no CNAI submete-se, espontaneamente, aos regramentos estabelecidos nesta Resolução, sendo que a transgressão a quaisquer de seus dispositivos, assim como a constatação de comportamento antiético que comprometa a dignidade da instituição Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários, serão considerados infração ética de natureza grave, nos termos definidos pela Resolução-Cofeci nº 326/92 (Código de Ética Profissional).

Art. 15 - Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições contrárias.

Salvador (BA), 22 de novembro de 2007

João Teodoro da Silva

Presidente

Curt Antônio Beims

Diretor Secretário





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM CWB024-22

21. MATRÍCULA DO IMÓVEL REGISTRO 37508

LUIZ BOSCARDIN - Oficial em Exercício, a partir de 04/03/84.

REGISTRO DE IMÓVEIS
5ª Circunscrição - Curitiba - Pr.
Praça Zacarias, 46 - 7º andar
Coul. 71 - Fone: 223-1856
Titular: SANDRA M. C. CARRARO
C.P.F. 944612199-00
Of. Motor: LUIZ BOSCARDIN
C.P.F., 110793209-20

REGISTRO GERAL	FICHA -01-
MATRÍCULA N.º 37.508	RUBRICA 37

Imóvel:- Lote de terreno sob nº 16, da quadra nº 8, da planta de divisão do terreno de João Parolin, situado nesta cidade, medindo 16,00m. de frente para a rua 24 de Maio, por 28,97m. de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, e 16,00m. na linha de fundos, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua o imóvel, com o lote de indicação fiscal nº 42.100.015.000, pelo lado esquerdo com a rua Chanceler Lauro Muller, anteriormente rua sem nome, com a qual faz esquina, e na linha de fundos com o lote de indicação fiscal nº 42.100.012.000, perfazendo a área total de 463,52m², contendo uma casa de alvenaria de tijolos, com a área de 208,90m², sob nº 2.937 da rua 24 de Maio. Indicação fiscal nº 42-100-016.000-0 do Cadastro Municipal.Obs. As comissões contidas no reg.anterior, foram supridas no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes. Prov.88/93.-

Proprietários:- ARMENAK MANUSSADJIAN e sua esposa NORMA FUCHTER MANUSSADJIAN, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens ele representante comercial, CI nº 1.842.901-Pr, CPF nº 220.487.668-20, ela do lar, CI nº 7.288.797-SP, CPF nº 220.487.668-20, residentes e domiciliados nesta capital, na rua Brigadeiro Franco nº 4.536.-

Reg.anterior:- 20.933 do LP 3-N d/Ofício, em 30/12/75. Dou fê. Em 15 de julho de 1.994.-

[Assinatura] Titular

R.1-37.508, em 15 de julho de 1.994.-

Por escritura de compra e venda, lavrada nas notas do 109 Tab.4/Com., em 19 de junho de 1.994, às fls. 121/125, do LP 423-N, Armenak Manussadjian e sua esposa Norma Fuchter Manussadjian, já identificados, ele também portador da CI nº 2.683.691-SP; venderam o imóvel desta matrícula à NEUMAR ALBERTI WILDNER e sua esposa SUELI APARECIDA RUIVO WILDNER, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, bancários, CI nºs. 1.766.927-Pr e 1.779.117-6-Pr, CPF nºs. 321.235.669-34 e 307.120.769-72, residentes e domiciliados, nesta Capital, à rua Dr. Paophilo de Assunção nº 1.456, pelo valor de CR\$85.446.904,00, sem condições. ITBI nº 179.357 pg em 13.06.94 sobre CR\$101.000.000,00. C/ 3652 - VRC CR\$301.509,12. Dou fê.-

[Assinatura] Titular

R.2-37.508, em 15 de julho de 1.994.-

Na forma da escritura mencionada no R.1 desta matrícula, Neumar Alberti Wildner e sua esposa Sueli Aparecida Ruivo Wildner, já identificados, oneraram o imóvel com la.hipoteca, em favor da CAIXA DE PREVIDÊNCIA DOS FUNCIONÁRIOS DO BANCO DO BRASIL - PREVI, com sede na cidade do Rio de Janeiro,RJ, na rua Buenos Aires 56, CEC/MP 33 754 482/0001-24, em garantia do financiamento no valor de CR\$90.024.328,65, equivalentes à 47.165,76 URV/s, a serem pagos em 240 prestações mensais, aos juros de 6% ao ano, calculados sobre o saldo devedor e capitalizados mensalmente, os quais elevar-se-ão a 8% ao ano, se o devedor não perder a qualidade de associado da PREVI, mediante as condições da aludida-escritura. C/ 1826 VRC CR\$150.754,56. Dou fê.-

[Assinatura] Titular

AV 3-37.508, em 07 de agosto de 2.020. Prenot. 426.040 de 07/08/2.020.

Conforme protocolo nº 202008.0709.01263516-IA-770, cadastrado em 07/08/2.020 na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, expedido sob código ead56ec7c6c4.212db63a.1d49.9eff61cf19c54a04 em nome de Sueli Aparecida Ruivo Wildner, CPF/MF nº 307.120.769-72, já qualificada, derivado dos autos nº 00016816120145090673 da 06ª Vara do Trabalho de

MATRÍCULA Nº 37.508

SEGUIE NO VERSO





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
PTAM CWB024-22

CONTINUAÇÃO

Londrina/PR, cuja ordem fica arquivada nesta Serventia sob nº 446/2.020 da Pasta de Mandados, averba-se a **indisponibilidade** de parte ideal deste imóvel. Valor dos emolumentos e do Funrejus informado ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do art. 555, § 1º, do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná. Dou fé.

Gisele Suzana Bozza
Escrivente - Portaria 84/96

ris

R 4-37.508, em 22 de fevereiro de 2.021. Prenot. nº 432.364 de 15/02/2021.

A parte ideal correspondente a 50% do imóvel da presente matrícula, pertencente à executada Sueli Aparecida Ruivo Wildner, foi **penhorada** nos autos ATOrd 0001681-61.2014.5.09.0673, em que é autor Alisson Luiz Piccolo, CPF nº 082.095.309-17 e réus Fitness House Comércio de Equipamentos Esportivos Ltda- ME, CNPJ nº 11.931.891/0001-16, Willian Ruivo Wildner, CPF nº 311.892.078-50 e Sueli Aparecida Ruivo, já identificada, no valor de R\$57.967,00 atualizados até 08/10/2020, conforme o Ofício nº 1681-61.2014/2014, assinado por Emanuela Velasque Barbosa – Diretora de Secretaria datado de 05/02/2021 e o Termo de Penhora lavrado em 08/10/2020, assinado digitalmente por Claudia Kohata de Almeida Boal – Diretora de Secretaria, expedidos pela 06ª Vara do Trabalho de Londrina-PR, recebidos via “malote digital”, arquivados nesta Serventia sob nº 432.364. Valor dos emolumentos e do Funrejus informados ao Juízo competente para inclusão na conta geral da execução e oportuno pagamento, nos termos do artigo 555, § 1º do Código de Normas da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Paraná. Sele Funarpen 0183925MJAA00000000421210. Dou fé.

AA

HIDERALDO L BOSCARDIN
Substituto

Hideraldo

SEQUE

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis/www.registradores.onr.org.br-Visualizado em: 11/07/2022 10:51:41





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

22. CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE (GUIA AMARELA)

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA Secretaria Municipal do Urbanismo						
CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE <small>#INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA</small>						
Inscrição Imobiliária 25.0.0064.0284.00-8	Sublote -	Indicação Fiscal 42.100.016	Nº da Consulta / Ano 283463/2022			
Bairro: PAROLIN Quadrícula: M-13 Bairro Referência:			Rua da Cidadania: Fazendinha			
Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo						
Testadas do Lote						
Posição do Lote: Esquina						
1- Denominação: R. 24 DE MAIO			Sistema Viário: SETORIAL 2			
Cód. do Logradouro: S020		Tipo: Principal		Nº Predial: 2937		Testada (m): 16,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA						
2- Denominação: R. CHANCELER LAURO MULLER			Sistema Viário: NORMAL			
Cód. do Logradouro: S217A		Tipo: Secundária		Nº Predial: 455		Testada (m): 28,90
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA						
Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial						
Parâmetros da Lei de Zoneamento						
Zoneamento: ZUM.3 - ZONA DE USO MISTO 3						
Sistema Viário: SETORIAL 2/NORMAL						
Classificação dos Usos para a Matriz : ZUM.ZONA DE USO MISTO 3 3.S						
USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUEO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transição 1	2	4		50	25	5,00 m

Versão: P.3.1.0.9

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

010360-1 051900-3

Página 1 de 5





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 25.0.0064.0284.00-8	Sublote -	Indicação Fiscal 42.100.016	Nº da Consulta / Ano 283463/2022
---	--------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	4	2000	50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	1		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	4	2000	50	25	5,00 m
Edifício Garagem	1	4		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	4	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	4	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		50	25	5,00 m

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	1	4		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (MM²)

12,00 X 360,00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL

ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

Observações Para Construção

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

Para o uso de habitação unifamiliar em série acesso permitido apenas pelas vias coletoras, setoriais e prioritárias e transversal ao alinhamento predial.

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

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 400,00m².

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 - Saúde, Lazer, Cultura e Culto Religioso com porte acima de

Versão: P.3.1.0.9

Para maiores informações acesse www.curitiba.pr.gov.br

020360-1

051900-2

Página 2 de 5





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM CWB024-22

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

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 25.0.0064.0284.00-8	Sublote -	Indicação Fiscal 42.100.016	Nº da Consulta / Ano 283463/2022
---	--------------	---------------------------------------	--

2.000,00 m² 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 dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno.

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	PROC 79517/91 PROVIDO P/CTZ ATE 31/12/93 RAMOS 061188 061189 061118 055183 082051 PROC 79518/91 PROVIDO P/CTZ ATE 31/12/93 RAMOS 061188 061189 061118 055183 055272

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Versão: P.3.1.0.9

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

030360-1

051900-1

Página 3 de 5





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 25.0.0064.0284.00-8	Sublote -	Indicação Fiscal 42.100.016	Nº da Consulta / Ano 283463/2022
---	--------------	---------------------------------------	--

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações sanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularizar? Éo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso pedido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo:	102736A	Número Novo:	138487
Situação:	Obra Concluída	Finalidade:	RESTAURO
Área Vistoriada (m²):	116,34	Área Liberada (m²):	96,24
		Área Total (m²):	208,90

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0002	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00757-	Nº Quadra 8	Nº Lote 16	Protocolo 01-018100/2013
Nome da Planta: JOÃO PAROLIN			
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: Subeconomia Mista	Área do Terreno: 463,00 m²	Área Total Construída: 228,90 m²	Qtde. de Sublotes: 2
----------------------------	----------------------------	----------------------------------	----------------------

Versão: P.3.1.0.9

Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

040360-1 051900-0





PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PTAM CWB024-22

Inscrição Imobiliária 25.0.0064.0284.00-8	Sublote -	Indicação Fiscal 42.100.016	Nº da Consulta / Ano 283463/2022
Dados dos Sublotes			
Sublote Utilização		Ano Construção	Área Construída
0000 Comercial		1969	147,70 m ²
0002 Residencial		2002	81,20 m ²
Infraestrutura Básica			
Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública
S020	A ASFALTO	EXISTE	Sim
S217A	D ASFALTO	EXISTE	Sim
			Coleta de Lixo
			Sim
Bacia(s) Hidrográfica(s)			
BACIA BELEM		Principal	
Observações Gerais			
<ol style="list-style-type: none"> 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006 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) 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 11/07/2022
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.			

