

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0009845-09.2016.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Marte, 976, Sítio Cercado, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Prefeitura Municipal de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): João Ferreira.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado na Rua Marte, 976, Sitio Cercado, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: ABRIL/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Fração ideal de 277,89m², dentro de uma área maior, com as seguintes características, 12,50 metros de frente para a Rua Marte, pelo lado direito com 22,95 metros da frente aos fundos, de quem da rua olha o imóvel, pelo lado esquerdo com 22,20 metros, e nos fundos com 12,10 metros, fechando o perímetro de 277,89m², com demais informações constantes na Matrícula nº 181.156, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

Observações: O imóvel não possui matrícula independente, sendo a fração objeto da avaliação, informada na R8, da Matrícula nº 181.156, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marte, 976, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

Benfeitorias 1: Uma construção residencial, em alvenaria, com aproximadamente 90,00m², idade aparente de 45 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula.

Benfeitorias 2: Um barracão, em alvenaria, com aproximadamente 170,00m², idade aparente de 45 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes, não averbado na matrícula.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Sítio Cercado, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de considerável tráfego, e permitindo acesso fácil a vias como a Rua dos Pioneiros, Rua Izaac Ferreira da Cruz, Rua Ricardo Gasparin Machado, entre outras, estando cercado pelos bairros Xaxim, Alto Boqueirão, Ganchinho, Umbará, Tatuquara e Pinheirinho.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, colégios e escolas, igrejas, terminal de ônibus, UPA 24h, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	181.156	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
-----	65.1.0068.0368.00-4	U-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2-1 - Zona Residencial 2	Setorial 2	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Uberaba	12,50	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço para terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$449.000,00	468,00	R\$959,40	R\$863,46
AMOSTRA 2	R\$277.000,00	203,00	R\$1.364,53	R\$1.228,08
AMOSTRA 3	R\$440.000,00	418,00	R\$1.052,63	R\$947,37
AMOSTRA 4	R\$220.000,00	196,00	R\$1.122,45	R\$1.010,20
AMOSTRA 5	R\$400.000,00	396,00	R\$1.010,10	R\$909,09
AMOSTRA 6	R\$680.000,00	546,00	R\$1.245,42	R\$1.120,88

6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 6 = R\$6.079,08 / 6 = R\$1.013,18.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.013,18/m²) pela área do lote de terreno (277,89m²), obtendo o valor de R\$281.552,72.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Benfeitorias 1: Uma construção residencial, em alvenaria, com aproximadamente 90,00m², idade aparente de 45 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula.

Benfeitorias 2: Um barracão, em alvenaria, com aproximadamente 170,00m², idade aparente de 45 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes, não averbado na matrícula.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em março de 2025, é de R\$2.410,62/m² para construção residencial e de R\$1.333,46/m², para o galpão.

7.2 - DA DEPRECIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

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

76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

7.3 - DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido:

Benfeitoria 1: 69,23% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 71,40%.

Multiplicando-se a área total construída (90,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.410,62), menos taxa de depreciação (71,40%), avalio a benfeitoria 1 em R\$62.049,36.

Benfeitoria 2: 64,28% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 68,30%.

Multiplicando-se a área total construída (170,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.333,46), menos taxa de depreciação (68,30%), avalio a benfeitoria 2 em R\$71.860,16.

8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$281.552,72

ITEM 7.3: R\$95.046,87

TOTAL: R\$376.599,60

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$376.000,00 (trezentos e setenta e seis mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel Avaliado x Amostras

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bandeirantes, 1013, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-cercado-bairros-curitiba-468m2-venda-RS449000-id-2752688294/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nova Aurora, 510, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-cercado-bairros-curitiba-203m2-venda-RS277000-id-2625247019/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Celeste Tortato Gabardo, 418, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-cercado-bairros-curitiba-418m2-venda-RS440000-id-2753693632/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Josmar Selhorst, 75, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-cercado-bairros-curitiba-196m2-venda-RS220000-id-2753689614/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pôrto Rico, 369, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-sitio-cercado-396m2-RS400000/id-13112683/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ivatuba, 267, Sítio Cercado, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-sitio-cercado-bairros-curitiba-546m2-venda-RS680000-id-2798150718/>



ANEXO II

Localização Google Earth

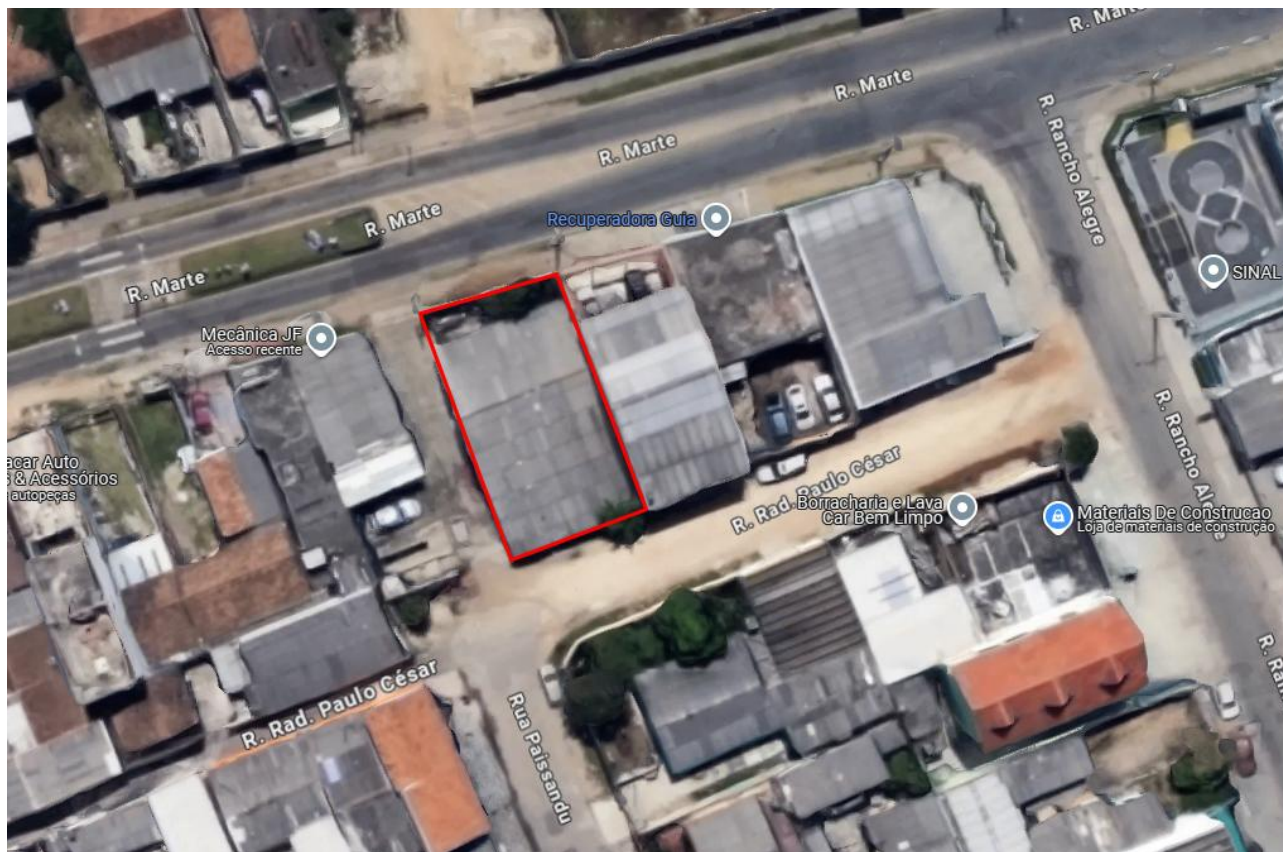


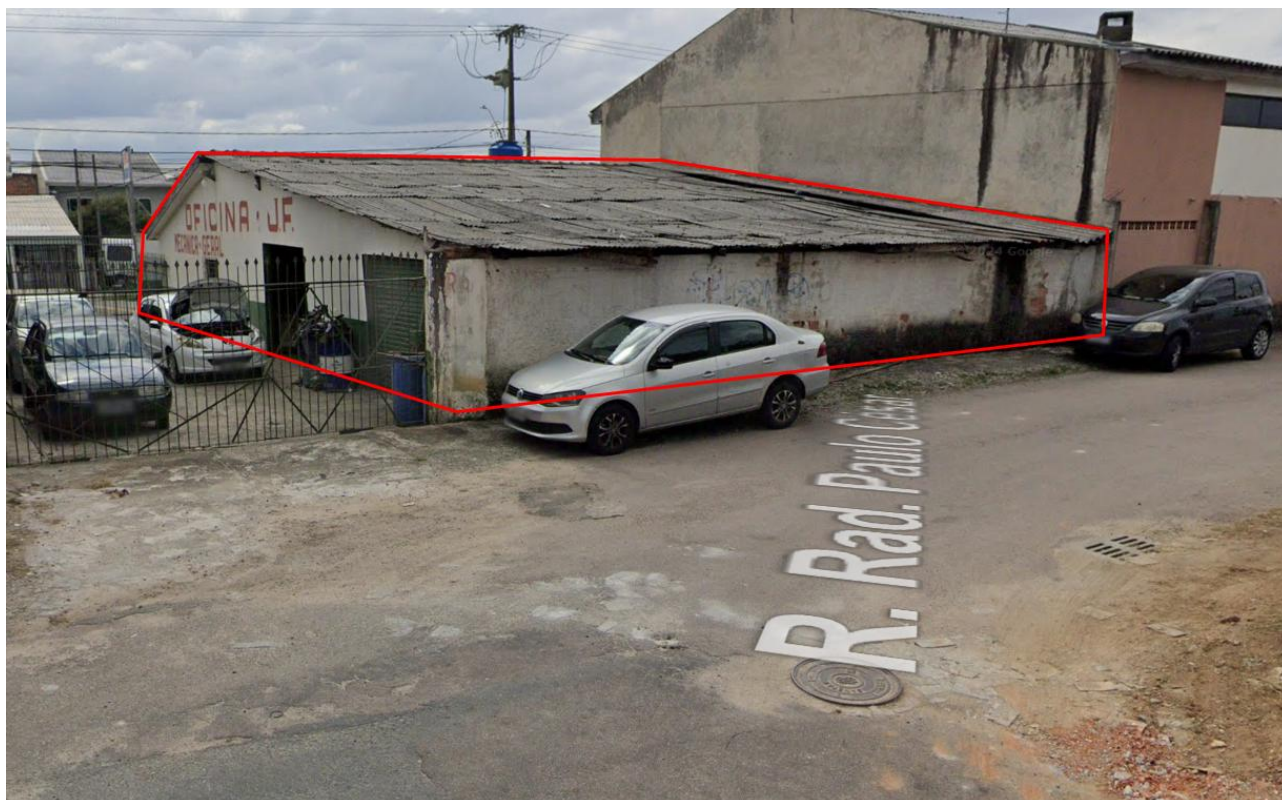
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras

ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





ANEXO V

Outros Documentos

Guia Amarela e Tabela CUB

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Março/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Março/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.410,62	0,16%
PP-4	2.212,16	0,27%
R-8	2.100,35	0,25%
PIS	1.667,23	0,29%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.010,37	0,19%
PP-4	2.818,35	0,22%
R-8	2.456,26	0,23%
R-16	2.380,90	0,23%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.681,43	0,28%
R-8	2.989,68	0,30%
R-16	3.032,43	0,28%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.773,30	0,31%
CSL-8	2.401,99	0,19%
CSL-16	3.209,47	0,23%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.982,54	0,39%
CSL-8	2.674,66	0,21%
CSL-16	3.569,82	0,25%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.587,94	0,15%
GI	1.333,46	0,15%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.
INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Inscrição Imobiliária
65.1.0068.0368.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
81.364.034

Nº da Consulta / Ano
149674/2025

Bairro: SÍTIO CERCADO
Quadrícula: U-12
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Bairro Novo

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Testada para 03 ruas**

1- Denominação: **R. MARTE**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Cód. do Logradouro: S461

Tipo: Principal

Nº Predial: 1181 Testada (m): 18,00

Dados de Alinhamento Predial: LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISÃO DE PROLONGAMENTO DE RUA

2- Denominação: **R. PAISSANDU**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S446L

Tipo: Secundária

Nº Predial: 330 Testada (m): 6,40

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

3- Denominação: **R. RANCHO ALEGRE**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S446M

Tipo: Secundária

Nº Predial: 330 Testada (m): 18,00

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 1.056,50m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Zoneamento: **ECS.1 - EIXO CONECTOR SUL 1**

Zoneamento: **SEHIS.1 - SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Sistema Viário: **COLETORA 1/NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **SEHIS.1.BY**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		60		3,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	3,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		60		3,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.
INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Inscrição Imobiliária
65.1.0068.0368.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
81.364.034

Nº da Consulta / Ano
149674/2025

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	2000	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	2000	50	25	3,00 m
Comunitário 1	1	2	5000	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	2000	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	3,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	3,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	3,00 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 - Culto Religioso	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2		50	25	3,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

6.00 X 180.00

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

2,00 M PARA HABITAÇÃO COLETIVA

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 as vias coletoras, setoriais e prioritárias permitido habitação unifamiliar em série com acesso somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 1 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 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 10.000,00m² atendido o coeficiente de





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.
INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Inscrição Imobiliária
65.1.0068.0368.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
81.364.034

Nº da Consulta / Ano
149674/2025

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 porte máximo de 5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Observar o contido na Lei 16.361/2024 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, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Para o uso não habitacional de edifício garagem será permitido apenas com aquisição de potencial construtivo para pavimentos.

Nos parcelamentos efetuados pela COHAB-CT será permitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e Municipal de Regularização Fundiária.

Para os usos de habitação institucional, habitação coletiva e comunitário 1: permitido somente em terrenos com área igual ou superior a 360,00m² e lotes com testada para vias com caixa igual ou superior a 12,00m.

Para os usos habitacionais de habitação unifamiliar: Altura máxima de 10,00 m.

Classificação dos Usos para a Matriz : **ECS.1.BY**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	4		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		60	25	3,00 m
Habitação Institucional	1	4		50	25	3,00 m
Habitação Transitória 1	1	4		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		60	25	3,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	4		50	25	3,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.
INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Inscrição Imobiliária 65.1.0068.0368.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 81.364.034	Nº da Consulta / Ano 149674/2025
---	--------------	---------------------------------------	--

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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M ²)	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	FACULTADO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE 2,00 M PARA OS DEMAIS USOS

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.

Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 1 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.

Observar o contido na Lei 16.361/2024 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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.
INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Inscrição Imobiliária
65.1.0068.0368.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
81.364.034

Nº da Consulta / Ano
149674/2025

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

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, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Para os usos habitacionais de habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série: Altura máxima de 10,00 m.

**** 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 54275/92 NEG CTZ P/LANCHONETE, CAMPO DE FUTEBOL E CANCHA DE AREIA .
05847/95 PROV CTZ -31/12/95.
RAMOS: 052022, 052023, 056011.
*OUVIR DOS DPC CB. *P/RENOV. APRESENTAR ALVARA DE CONSTR. E CVCO DAS EDIFICACOES DO LOTE
07511/96 PROV CMU -27/01/96 A 27/02/96 R 056040 056030 OUVIR CB P/EXPED APRESEN- TAR ART DA MONTAGEM DOS E- QUIPAMENTOS E INSTAL E AUTO RIZACAO DO PROPRIETARIO DO LOTE EM QUESTAO P/ O USO DO TERRENO C/AS ATIVIDADES 94682/95 NEG CMU R 050063 20674/96 PROV CMU TIT PREC RAMO 061014 14052/2000 NEG CMU R 052023 056007 INFORMATIVO CMU 00860/2000
57401/2002 PROVIDO CMU TIT.PREC.-31/12/2003.*PROIBIDO DEPÓSITO NO LOCAL.
*CONS.COMERCIAL 1075/2002-CMU.
Processo 01-085210/2020 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-085743/2020 decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-085210/2020 liberação de consulta amarela, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-085210/2020 liberação de consulta amarela, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-085210/2020 liberação de consulta amarela, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-085210/2020 liberação de consulta amarela, decisão Negado

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

84 ****A.I.F.U.****





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.
INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Inscrição Imobiliária
65.1.0068.0368.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
81.364.034

Nº da Consulta / Ano
149674/2025

FISCALIZAÇÃO

Código Observações
34-004747/2022 UFI33 (22/05/2022) NOTIFICAÇÃO 3015 - VINICIUS IIMA DE OLIVEIRA

217 Paralisar com as atividades nos ramos de Tabacaria, bar com entretenimento, serviços de musica ao vivo e mecanica , desenvolvidos no imovel de if 81.364.034.000 em cumprimento ao artigo 32 da lei 11095/2004 ate apresentar alvara de localização e funcionamento em cumprimento ao artigo 32 da lei 11095/2004 com penalidade capitulada no artigo 241 inciso I ou II da lei 11095/2004.
PROCESSO 34-009818/2021 - Notificação 2181/2021, para apresentar o alvará comercial, conforme Lei 11095/2004.
PROCESSO 34-009817/2021 - Auto 2044/2021, por permitir o consumo de Narguilé, conforme Decreto 1210/2021 e Lei 15799/2021.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
69 ATIVIDADE DE RISCO AO MEIO AMBIENTE - OUVIR A SMMA

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
S.00651-PRJ007

Nº Quadra Nº Lote
01

Protocolo
01-133359/2014

Nome da Planta: PROJETO 007 DA PLANILHA 65.1

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.
INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Inscrição Imobiliária
65.1.0068.0368.00-4

Sublote
-

Indicação Fiscal
81.364.034

Nº da Consulta / Ano
149674/2025

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação
Lote atingido nos Fundos NÃO

Características: Existe mais de uma faixa de drenagem. Consultar SMOP-OPO para execução do projeto.

** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 30,00 m sendo que 15,00 m para cada lado do eixo.

** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

Lote é atingido por bosque, consulta obrigatória a SMMA.
** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Faixa de Preservação Permanente

Situação Faixa
30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 11.712,98 m²

Área Total Construída: 0,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Vago

Área Construída
0,00 m²

* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

RIBEIRAO DOS PADILHAS

Principal

Observações Gerais

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.
INDICAÇÃO FISCAL COM INDEFINIÇÃO DE ZONEAMENTO

Inscrição Imobiliária 65.1.0068.0368.00-4	Sublote -	Indicação Fiscal 81.364.034	Nº da Consulta / Ano 149674/2025
---	--------------	---------------------------------------	--

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 23/04/2025
---	----------------------------------

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.

