



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 0.168 - 04/2021

LOTE DE TERRENO URBANO COM UMA ÁREA DE
101.825,00M² E UMA BENFEITORIA COM UMA ÁREA
CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 110M²
MAT. 12.171

RIVIERA – CURITIBA/PR

AUTOS: 0000972-13.2015.8.16.0037



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	6
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	7
5	FINALIDADE E OBJETIVO	8
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	11
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	12
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
10	ENCERRAMENTO	15

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Lote de terreno com uma área de 101.825,00m² e uma benfeitoria com uma área construída de aproximadamente 110m². Situado na Rua Edmundo Eckstein 2350, Riviera, Curitiba/PR. Matrícula 12.171.

FINALIDADE: Alienação judicial¹.

METODOLOGIA: Método Evolutivo².

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: abril de 2021

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 8.000.000,00

(Oito milhões de reais)

¹ **Alienação judicial:** Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

² **Método Evolutivo:** Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado fator comercialização. O método de capitalização da renda pode identificar o valor de mercado. No caso da utilização de premissas especiais, o resultado é um valor especial.





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÃO

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação³, em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de Curitiba.

Vale ressaltar que no dia 28/04/2021, o avaliador se dirigiu ao imóvel avaliado. No local foi recebido pelo Sr. Celso, o qual declarou ser o responsável por cuidar da área há mais de 17 anos. O mesmo mostrou o terreno correspondente a matrícula nº12.171, o qual possui uma área de 101.825,00m².

É importante frisar que o terreno é atingido pela Área de Proteção Ambiental (APA) do Passaúna e de acordo com o Zoneamento Ecológico Econômico do Passaúna as zonas vigentes sobre está a área da matrícula nº 12.171, são: Zona Especial de Indústria I (ZEI), Zona Especial de Serviços (ZES) e Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS).

Segundo o Decreto Nº 250 de 2004 e Anexos, o uso permitido para a Zona Especial de Indústria I (ZEI) são: 1) Indústrias que não geram efluentes líquidos e emissões atmosféricas. Serão permissíveis as atividades complementares ao uso industrial. É aceitável 1) Habitação unifamiliar se ouvida a CIC e os órgãos ambientais competentes. 2) Para comércio e serviço geral somente para atividades que não gerem efluentes líquidos e emissões atmosféricas, consultadas a CIC e órgãos ambientais competentes e o uso só será permitido quando constar expressamente do contrato de venda celebrado entre a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba e a parte interessada.

A utilização concedida para a Zona Espacial de Serviços (ZES) são: 1) Serviços gerais e comércio vicinal 1 e 2 de pequeno porte, se não gerarem efluentes líquidos e emissões atmosféricas. Serão aceitáveis indústrias que não reproduzirem resíduos

³ Engenharia de avaliações: conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços





líquidos e emissões atmosféricas e se ouvida a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba.

Para a Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) o uso autorizado é para recomposição florística com espécies nativas e recuperação de áreas degradadas. Segundo o Quadro X anexado ao Decreto Nº 250 de 2004, o uso permissível para essa zona são: 1) Para pesquisa científica e atividades de educação ambiental mediante a licença prévia do órgão ambiental competente; 2) Para manejo sustentado da biota também mediante a licença prévia do órgão ambiental competente e conforme o Plano Próprio de Manejo aprovado pelo órgão ambiental competente; 3) Para uma habitação unifamiliar por lote através da licença preexistente do órgão ambiental competente, somente em lotes totalmente inseridos na faixa de conservação e para lotes existentes com área superior a 20.000m². Será permissível uma habitação unifamiliar a cada 2ha e observando a legislação ambiental que trata do corte de vegetação no Estado do Paraná e uma habitação complementar por lote para caseiro.

De acordo com os Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo anexados ao decreto anteriormente mencionada, o lote mínimo na Zona Especial de Indústria I (ZEI) e Zona Especial de Serviços (ZES) é de 600m² e testada de 20m, com ressalvas de maior restrição da legislação municipal. O coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação para estas zonas são de 1 e 50% respectivamente. Para Zona de Conservação da Vida Silvestre (ZCVS) é proibido qualquer tipo de parcelamento e subdivisão de lotes. O coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação são de 0,2 e 10% na devida ordem.

É preciso citar que através da ferramenta Google Earth Pro foi estimada uma área de aproximadamente 45.668m² destinada as Zona Especiais de Indústria I (ZEI) e Zona Especial de Serviços (ZES) e uma área de aproximadamente 56.157m² reservada para a Zona de Conservação da Vida Silvestre, correspondendo a 55,15% do total terreno.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente 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 companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.





No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial.

3.2 Descrição sumária do bem

Lote de terreno com uma área de 101.825,00m² e uma benfeitoria com uma área construída de aproximadamente 110m². Situado na Rua Edmundo Eckstein 2350, Riviera, Curitiba/PR.





4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Riviera é um bairro da cidade brasileira de Curitiba, Paraná que fica próximo à BR-277 e é um bairro essencialmente rural, o menos povoado da capital paranaense. Sua origem remonta à colônia Rivière, criada no final do século XIX, basicamente uma colônia de famílias prussas e polonesas e seus principais acessos vêm da CIC, com quem faz divisa.

Riviera	
Subprefeitura	Cidade Industrial
Área	2,36 km ²
População	203 hab.
Densidade	0,86 hab/km ²
Bairros	Augusta, Cidade
Limítrofes	Industrial e Orleans.
Principais Vias	Rua Benedito Carollo; Rua Edmundo Eckstein; Estrada Colônia Riviera; Rodovia Curitiba- Ponta Grossa





5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais⁴:

5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

5.2.2 Imóvel inserido na Área de Proteção Ambiental do Passaúna.

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;

- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;

⁴ **Premissa especial:** premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.





- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial⁵, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:

- o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;

- o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;

- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) *“quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;*

⁵ **Comprador especial:** adquirente que possui vantagens ou interesses específicos em relação a um bem ou direito, não relevantes para outros participantes do mercado. NBR 14.653-1: 2019 3.1.10





- b) *“... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;*
- c) *“...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;*
- d) *“...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;*
- e) *“...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;*
- f) *(... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições estás o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.*

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Constituído por um lote, com a área de 101,825,00 metros quadrados, situado no distrito de Campo Comprido, nesta capital, sem benfeitorias, medindo 140,25m. na divisa dos terrenos de Leonardo Wichinhewski, 390,05m. na divisa dos terrenos de José Schltz; 492,00m, de frente para a estrada Colônia Riviera e 487,10m na divisa dos terrenos de Agostinho Homan. Cadastrado no INCRA, sob nº. 701.092.022.497/1.”

6.2 Descrição Técnica

Lote de terreno urbano com área de terreno total de 101.825,00m² e uma benfeitoria com área útil de construção de 110m², localizado na Rua Edmundo Eckstein 2350, Riviera, Curitiba/PR.

Número da Matrícula: Nº 12.171 – 8ª Circunscrição de Curitiba

Latitude: 25°26'32.55"S / Longitude: 49°23'5.69"O

Indicação Fiscal: 29.074.023





Inscrição Imobiliária: 69.1.0001.0770.00-7

6.2.1 Restrições do imóvel

Segundo o Zoneamento Ecológico Econômico do Passaúna e o Decreto municipal 250 de 2004, o imóvel é atingido pela Área de Proteção Ambiental do Passaúna.

6.2.2 Benfeitorias

No imóvel estão situadas algumas benfeitorias, entretanto apenas uma possui valor comercial. Esta, trata-se de uma edificação residencial construída em alvenaria coberta por telhas de barro, com janelas de ferro e porta de madeira. Através da ferramenta Google Earth Pro, a área estimada para a benfeitoria residencial é de aproximadamente 110m².

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO⁶

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Hidrografia.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1 e 5.2.2.

TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

⁶ **Diagnóstico de mercado:** O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.





O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho.

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (0), para determinação do valor do imóvel Grau (0) de Fundamentação, conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.





8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado⁷.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$
Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Aproveitamento: Índice utilizado pelo fato de 44,85% do terreno estar fora da Zona de Conservação de Vida Silvestre.

8.1.1.4 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem negociação de mercado = 0,90.

8.2 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo⁸.

8.3 Método Evolutivo

Para obtenção do valor do bem, foi utilizado o método evolutivo⁹, onde:

$$VF = VT + (VB \times FN)$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FO = Fator Negociação

⁷ **Método comparativo direto de dados de mercado:** Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

⁸ **Método de quantificação de custo:** Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidade de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

⁹ **método evolutivo:** onde, a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, e somatória dos valores, do terreno e das benfeitorias.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 8.007.658,56 (Quatro milhões, cento e quarenta e quatro mil e vinte e três reais e noventa e nove centavos)

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 7.924.021,50 (Sete milhões, novecentos e vinte e quatro mil, vinte e um reais e cinquenta centavos)

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 83.637,06 (Oitenta e três mil, seiscentos e trinta e sete reais e seis centavos)

9.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL

R\$ 8.000.000,00 (Oito milhões de reais)





10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 15 (quinze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 29 de abril de 2021

Helcio Kronberg

Eng^a Civil Bruna Lacerda Barbosa
CREA-PR: 138.804/D





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO





Cotação 01

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Felício Laskoski, 111, Riviera, Curitiba/PR.

VALOR: R\$ 2.490.000,00

ÁREA: 16.849m²

R\$/m²: R\$ 147,78

DESCRIÇÃO: Terreno com área de 16.849,36 m² no Bairro Riviera -Curitiba; Indicação Fiscal: 19.107.046.000; Endereço: Rua Felício Laskoski nº 111; Área do lote: 16.849,00 m².; Medidas: Testada 53,90 ml; Pavimentação: anti-pó; Coeficiente de aproveitamento: 0,4 = 6.739,00 m².; Taxa de ocupação: 20% = 3.369,00 m².; Taxa de permeabilidade: 60% = 10.109,40m².

Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-riviera-bairros-curitiba-16849m2-venda-RS2490000-id-2432323826/>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Cotação 02

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Edmundo Eckstein 2101, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

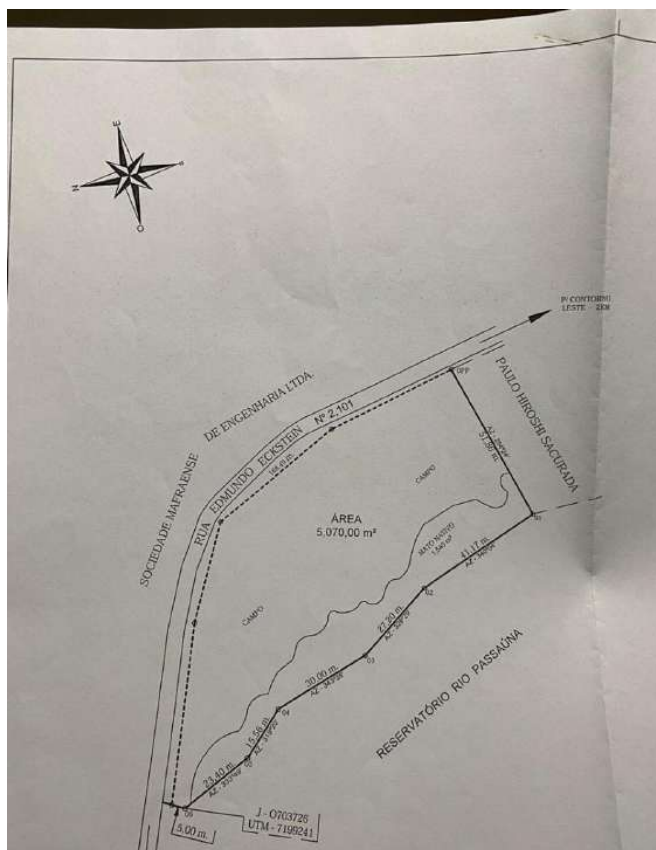
VALOR: R\$ 767.000,00

ÁREA: 5.400m²

R\$/m²: R\$ 142,04

DESCRIÇÃO: Terreno ideal para uma casa de campo ampla e com uma vasta área verde.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/venha-viver-proximo-a-naturezaterreno-a-2k-2953097699.html>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Cotação 03

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Anselmo de Lima Filho, Cidade Industrial, Curitiba/PR.

VALOR: R\$ 2.500.000,00

ÁREA: 6.806m²

R\$/m²: R\$ 367,32

DESCRIÇÃO: 36,80m de frente, Lado direito 184,90m, Lado esquerdo 183,00m, Fundos 37,20m.

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-6806-m-sup2--por-r\\$2.500.000-cidade-2954244656.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-6806-m-sup2--por-r$2.500.000-cidade-2954244656.html)



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Cotação 04

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Felício Laskoski 351, Riviera, Curitiba/PR.

VALOR: R\$ 4.795.000,00

ÁREA: 21.524m²

R\$/m²: R\$ 222,77

DESCRIÇÃO: Condomínio já aprovado para 8 lotes de 1.000 m² privativos , bom para grupo de famílias.

Link: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-orleans-2954718141.html>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





Cotação 05

IMÓVEL: Terreno

LOCALIZAÇÃO: Rua Edmundo Eckstein, Cidade Industrial de Curitiba, Curitiba/PR.

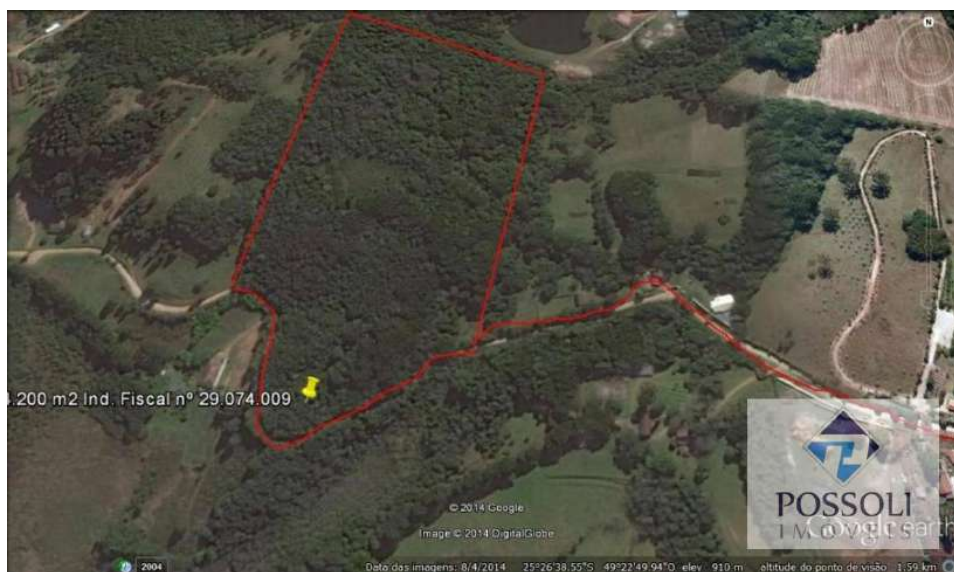
VALOR: R\$ 4.800.000,00

ÁREA: 74.200m²

R\$/m²: R\$ 64,69

DESCRIÇÃO: Zoneamento ZOO -Zona de ocupaçãoorientada-apa Passauna. Ind Fiscal-29.074.009; Área localizada a aproximadamente 12,00 Km do Centro de Curitiba, e a 1.800 metros da Avenida Juscelino Kubitschek.

Link: <https://www.possoliimoveis.com.br/imovel/area-de-74200-m-riviera-curitiba-a-venda-por-4800000/AR0002-POS0?from=sale>



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ANEXO

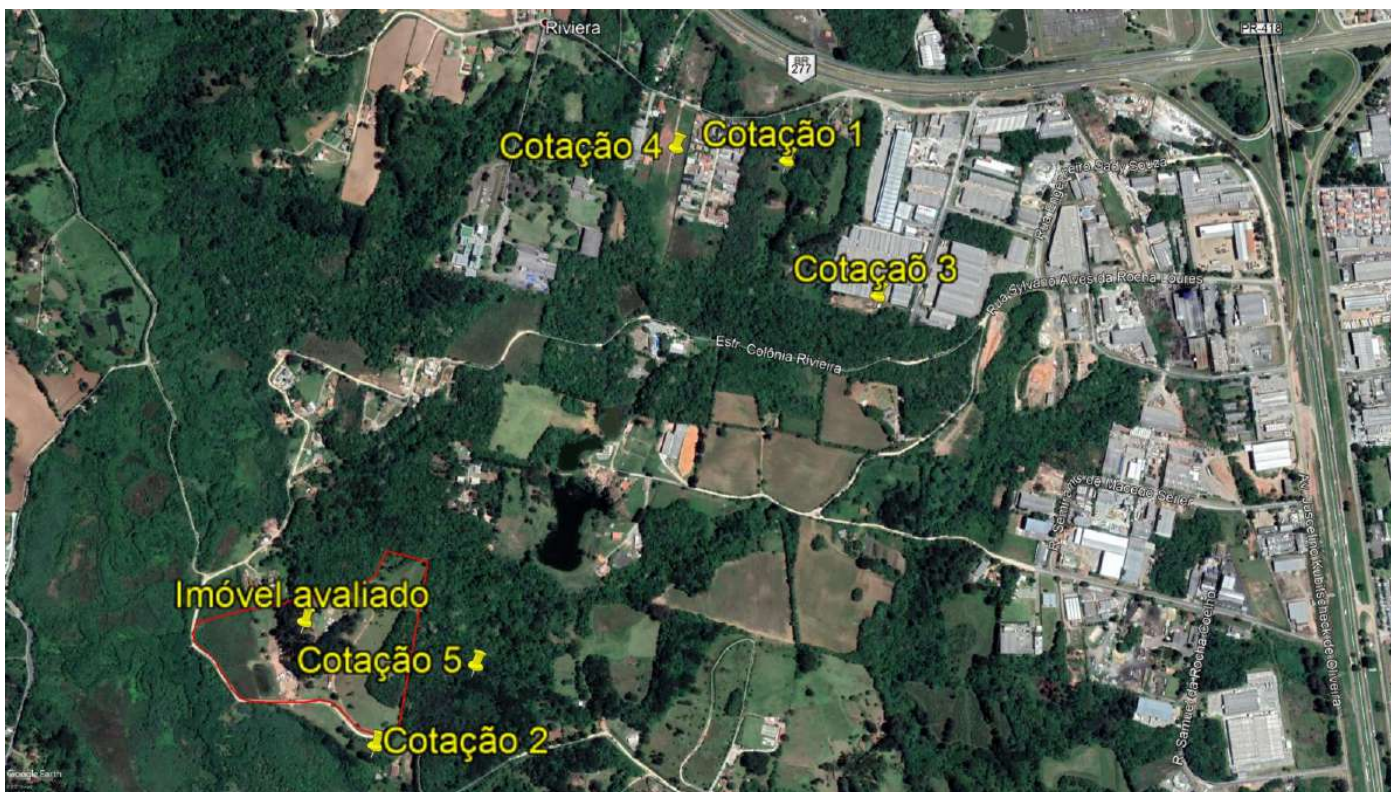
GOOGLE EARTH PRO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYF4 NYY2G TULYH NGJJ3



Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Matrícula 12.171

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Edmundo Eckstein

Nº: 2350

Complemento:

Bairro: Riviera

Cidade: Curitiba

Estado: Acre

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	2.490.000,00	16.849,00	147,78	0,80	0,80	0,45	0,90	38,31
2	767.000,00	5.400,00	142,04	1,00	0,69	1,50	0,90	132,31
3	2.500.000,00	6.806,00	367,32	0,80	0,73	0,45	0,90	86,88
4	4.795.000,00	21.524,00	222,77	0,80	0,71	0,45	0,90	51,25
5	4.800.000,00	74.200,00	64,69	1,00	0,92	1,50	0,90	80,35

F1:

F2:

F3:

F4:



Bruna Lacerda Barbosa

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	38,31
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	132,31
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	389,08
Amplitude total (R\$/m2):	94,00
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	23,50
Média aritmética (R\$/m2):	77,82
Mediana (R\$/m2):	80,35
Desvio médio (R\$/m2):	26,432482
Desvio padrão (R\$/m2):	36,485805
Variância (R\$/m2) ^ 2:	1.331,213979

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

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

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + + V(n)) / N$

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Bruna Lacerda Barbosa

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 1,0829

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4935

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 46,89



Bruna Lacerda Barbosa

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 52,80$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 77,82$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 102,83$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 32,14$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 32,14$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 0$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 66,14$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 77,82$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 89,49$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 101.825,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 77,82$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 7.924.021,50$$

sete milhões, novecentos e vinte e quatro mil, vinte e um reais e cinquenta centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

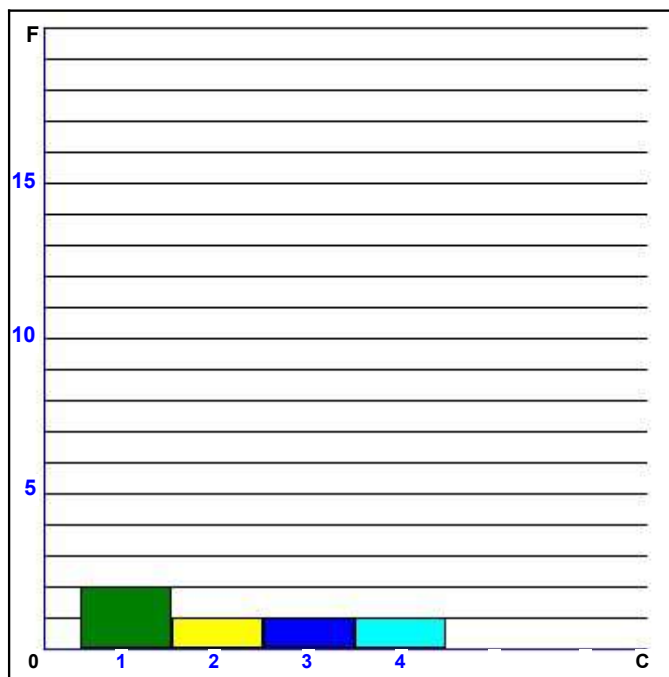


Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Freqüência (F))



Classe	INTERVALO		Freq.
	De: _____	Até _____	
1	38,31	61,81	2
2	61,81	85,31	1
3	85,31	108,81	1
4	108,81	132,31	1

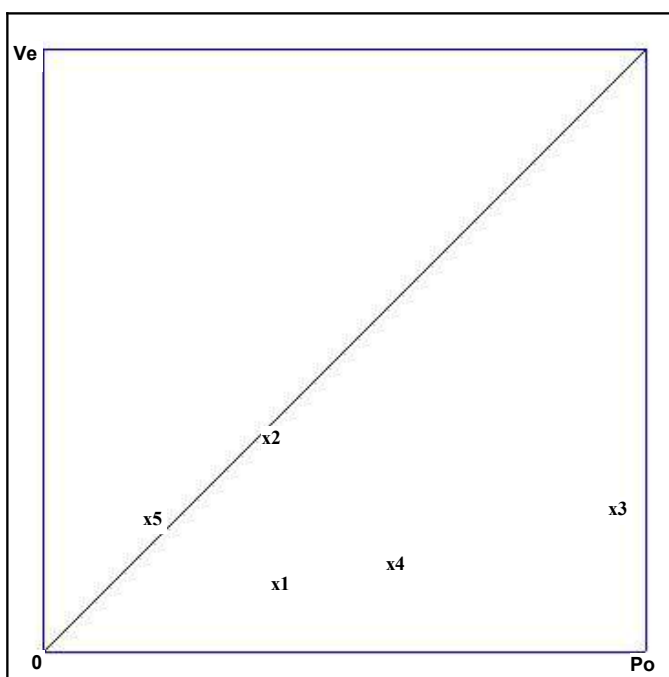


Bruna Lacerda Barbosa

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	147,78	38,31	0,26
2 -	142,04	132,31	0,93
3 -	367,32	86,88	0,24
4 -	222,77	51,25	0,23
5 -	64,69	80,35	1,24

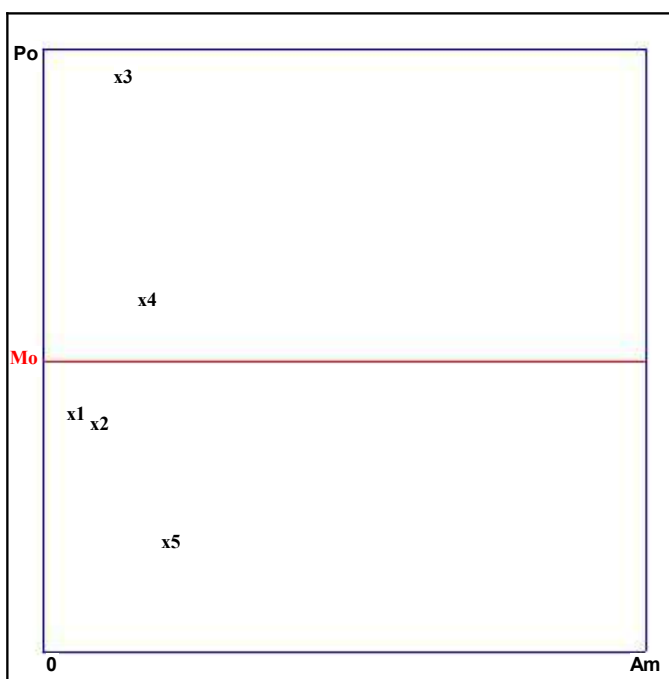


Bruna Lacerda Barbosa

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 188,92

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am Po(R\$/m2) Do(R\$/m2) Do(%)

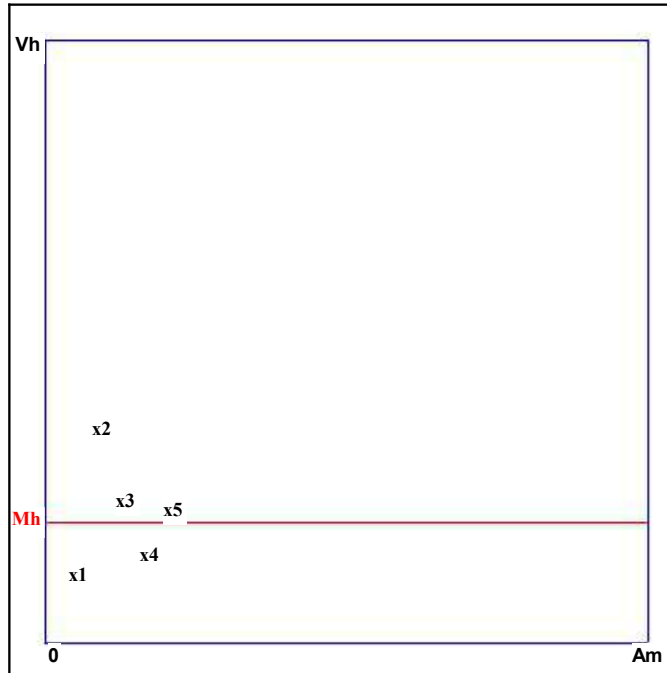
1 -	147,78	41,138	21,78
2 -	142,04	46,885	24,82
3 -	367,32	178,401	94,43
4 -	222,77	33,853	17,92
5 -	64,69	124,232	65,76



Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 77,82

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	38,31	39,511	50,77
2 -	132,31	54,491	70,02
3 -	86,88	9,062	11,65
4 -	51,25	26,570	34,14
5 -	80,35	2,528	3,25

Data: / / _____





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

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.JYF4 NYY2G TULYH NGJJ3



Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitoria

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua Edmundo Eckstein

Nº: 2350

Complemento:

Bairro: Riviera

Cidade: Curitiba

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 8,00

Taxa de administração da obra (%): 15,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 8,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 17,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 21,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 42,00

Fator C (estado da construção) (%): 52,60

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 66,73

Fator de depreciação (decimal): 0,3327

Onde C = Reparos Importantes

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): SINDUSCONPR

Data de referência CUB: 29/04/2021

Padrão de acabamento: Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 110,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 1.747,69

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Bruna Lacerda Barbosa

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 110,00

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

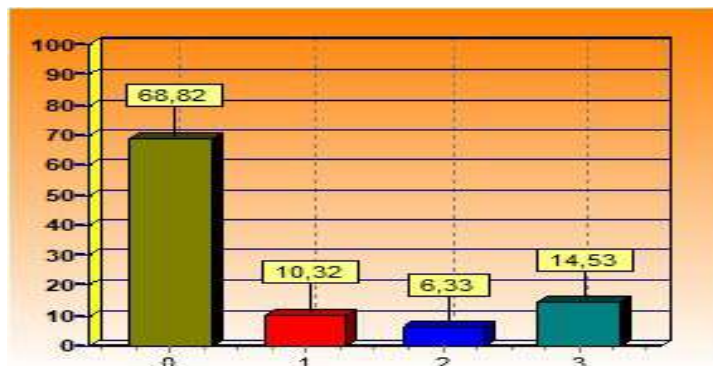
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Bruna Lacerda Barbosa

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

68,82 % Custo da construção

10,32 % Custo da administração da construção

6,33 % Custo financeiro da obra

14,53 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

VFC = Valor final das construções (R\$): 92.930,07

noventa e dois mil, novecentos e trinta reais e sete centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / /





ANEXO FOTOS





Fotos



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES





ANEXO

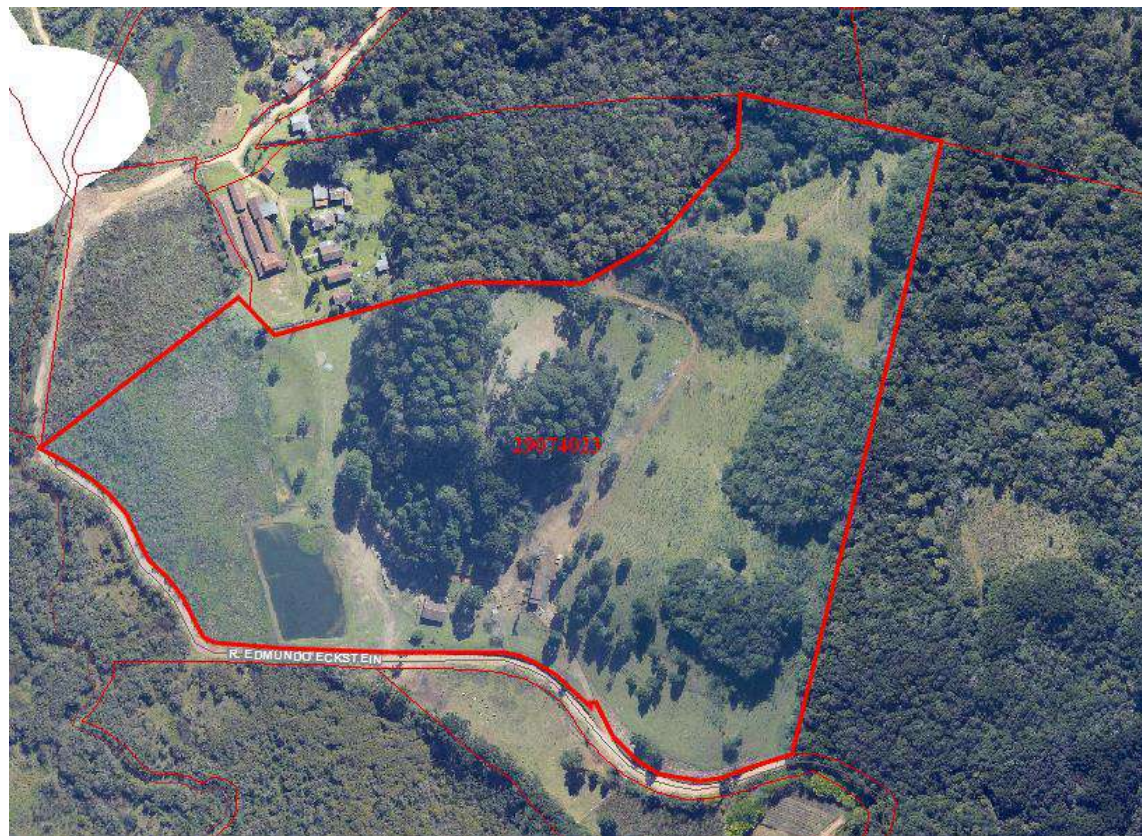
CROQUI DO IMÓVEL

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ANEXO DOCUMENTAÇÃO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 69.1.0001.0770.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 29.074.023	Nº da Consulta / Ano 161478/2021
---	--------------	---------------------------------------	--

Bairro: RIVIERA Quadrícula: K-01 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cidade Industrial de Curitiba
---	---

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. EDMUNDO ECKSTEIN** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: N996 Tipo: Principal Nº Predial: 2350 Testada (m): 160,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): VERIFICAR DADOS SOBRE ATINGIMENTO POR PREVISÃO DE RUA

*** LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISÃO DE ALARGAMENTO DE RUA ***
CONSULTAR DEPARTAMENTO DO USO DO SOLO - EMAIL : PROJETERUA@SMU.CURITIBA.PR.GOV.BR

Cone da Aeronáutica: 1.029,27m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZOO.ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA - APA PASSAÚNA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZOO.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Unifamiliar	0,4	2		60	60	20X 5.000

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Comércio e Serviço Vicinal 1	0,4	2		60	60	20X 5.000
Comércio e Serviço Vicinal 2	0,4	2		60	60	20X 5.000

USOS PERMISSÍVEIS HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Transitória 1	0,4	2		60	60	20X 5.000
Habitação Institucional	0,4	2		60	60	20X 5.000
Habitação Transitória 2	0,4	2		60	60	20X 5.000

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Comunitário 3 - Ensino	0,4	2		60	60	20X 5.000
Comunitário 2 - Cultura	0,4	2		60	60	20X 5.000
Comunitário 2 - Lazer	0,4	2		60	60	20X 5.000

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 69.1.0001.0770.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 29.074.023	Nº da Consulta / Ano 161478/2021
---	--------------	---------------------------------------	--

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: 2,50 M

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 10,00 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

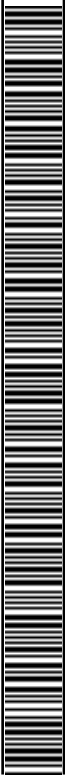
- 1- Atender regulamentação específica para empreendimento inclusivo de taxa de permeabilidade;
- 2- Para os usos permissíveis o afastamento mínimo das divisas será de 5,00 m;
- 3- Para condomínios residenciais horizontais, a densidade máxima será de 4(quatro) habitações/ha atendida uma fração privativa mínima de 700,00 m², desde de que haja uma reserva de área de conservação e/ou preservação igual ou superior a 40 % da área total do imóvel, conforme o Plano de Recomposição Florestal e orientação do órgão ambiental competente. As áreas pertencentes à Zona de Conservação da Vida Silvestre e Preservação de Fundo de Vale , desde e que incorporadas ao empreendimento, poderão ser consideradas para fins de cálculo da densidade prevista de 01(u ma) habitação para cada 2.500,00 m²Para Indústria tipo 1 permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte básico de 200,00 m²;
- 4- Para comércio e serviço será permitido apenas atividades que não gerem efluente líquidos;
- 5- Implementação da atividade agrosilvopastoril existente e a implantação de novas, deverão seguir a orientação do Plano Próprio de Manejo, adotando práticas de conservação do solo e manejo adequado;
- 6- Empreendimentos com porte superior a 5.000,00m² dependerão da aprovação dos estudos ambientais pertinentes;

Informações Complementares

Código	Observações
0	MAIS DE UMA INFORMACAO
17	O LOTE POSSUI DUAS TESTADAS PARA AS RUAS N997D E N997
29	AREA DE PROTECAO AMBIENTAL PASSAUNA - DECRETO 250/2004
37	LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 69.1-16-01

Bloqueios

Alvarás de Construção





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 69.1.0001.0770.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 29.074.023	Nº da Consulta / Ano 161478/2021
---	--------------	---------------------------------------	--

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
N.00000-

Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA

Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada

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

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

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

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação
Não Informado NÃO

Características: 3

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** 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: 101.825,00 m²

Área Total Construída: 81,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1980	81,00 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
N996	D SEM BENEFICIAMENTO	NAO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA PASSAUNA Principal





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 69.1.0001.0770.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 29.074.023	Nº da Consulta / Ano 161478/2021
---	--------------	---------------------------------------	--

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 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 26/04/2021
---	----------------------------------

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.



REGISTRO DE IMÓVEIS

6ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua Voluntários da Pátria, 475 - Edif. ASA
2º andar - Sala 3 - Fone: 33-4107

TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR
C. P. F. 00405659/91

REGISTRO GERAL

FICHA

12.171/1

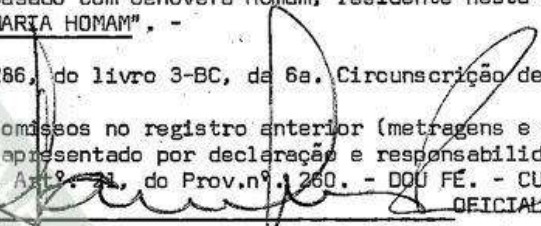
MATRÍCULA N.º 12171

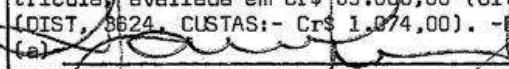
RUBRICA

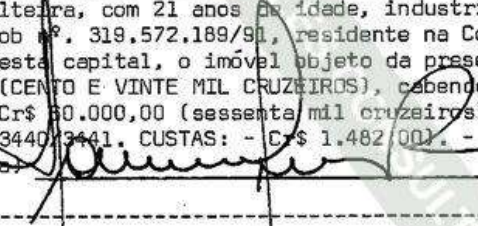
IMÓVEL: - Constituído por um lote, com a área de 101.825,00 metros quadrados, situado no distrito de Campo Comprido, nesta capital, sem benfeitorias, medindo = 140,25m. na divisa dos terrenos de Leonardo Wichinhewski; 390,05m. na divisa dos terrenos de José Schltz; 492,00m. de frente para a estrada Colônia Riviera e = 467,10m. na divisa dos terrenos de Agostinho Homan. Cadastrado no INCRA, sob nº. - 701.092.022.497/1. -

PROPRIETÁRIOS: - ERNESTO HOMAM, brasileiro, motorista, C.Id. 177.533-Pr. e CPF. = sob nº. 319.572.189/91, casado com Genovefa Homam, residente nesta capital, na Rodovia do Café, Km. 8 e "MARIA HOMAM". -

TÍTULO AQUISITIVO: - 57.286, do livro 3-BC, da 6a. Circunscrição desta Comarca.-

RESSALVA: - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes conforme autoriza o § 1º. Art.º 24, do Prov. nº. 1.260. - DOU FE. - CURITIBA, 22 DE DEZEMBRO DE 1.978. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.-

R- 1/12.171 - Prot. 15.420: - Consoante CARTA DE ADJUDICAÇÃO, expedida pelo Juízo de Direito - Cartório do Cível e Anexos, da Comarca de Colombo-Pr., em data de = 06 de dezembro de 1.978, extraída dos Autos de Arrolamento nº. 4.802/78, julgado por sentença de 22 de novembro de 1.978, que transitou em julgado, o ESPÓLIO DE "MARIA HOMAM", transferiu a ERNESTO HOMAM, brasileiro, casado com Genovefa Homam, motorista, C.Id. 177.533-Pr. e CPF. 319.572.189/91, residente e domiciliado nesta capital, na Rodovia do Café, Km. 8, a METADE IDEAL do imóvel objeto da presente matrícula, avaliada em Cr\$ 85.000,00 (oitenta e cinco mil cruzeiros), sem condições (DIST. 8624. CUSTAS:- Cr\$ 1.074,00). -DOU FE. - CURITIBA, 22 DE DEZEMBRO DE 1.978 (a)  OFICIAL DO REGISTRO.-

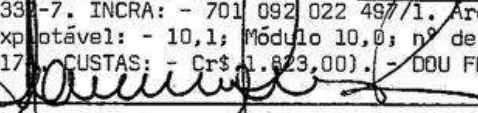
R.2/12.171 - Prot. 21.852: - Consoante Certidão expedida pelo Cartório do Cível e Anexos da Comarca de Colombo, deste Estado, em data de 26 de novembro de 1.979, extraída dos Autos de Arrolamento nº. 0874/79, julgado por sentença de 21 de novembro de 1.979, que transitou em julgado, o ESPÓLIO DE ERNESTO HOMAM, transferiu à "GENOVEFA HOMAM", brasileira, do lar, viúva, C.Id. 1.457.400-Pr. inscrita no = CPF. sob nº. 319.572.189/91, residente em Atuba, distrito de Colombo, neste Estado e à "IOLANDA HOMAM", brasileira, solteira, com 21 anos de idade, industrial, C.Id. 1.696.457-Pr. inscrita no CPF. sob nº. 319.572.189/91, residente na Colônia Riviere, distrito de Campo Comprido, nesta capital, o imóvel objeto da presente = matrícula, avaliado em Cr\$ 120.000,00 (CENTO E VINTE MIL CRUZEIROS), cabendo à ca uma, uma parte ideal correspondente a Cr\$ 60.000,00 (sessenta mil cruzeiros), ou seja, 50% do referido imóvel.- (DIST. 3440/3441. CUSTAS: - Cr\$ 1.482,00). - DOU FE CURITIBA, 28 DE NOVEMBRO DE 1.979. - (a)  OFICIAL DO REGISTRO. -

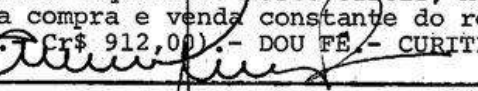
R.3/12.171 - Prot. 24.074: - Consoante Escritura pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 28vº/29vº, do livro 82, do Tabelião distrital de Campo Comprido, desta capital, em data de 04 de janeiro de 1.980, GENOVEFA HOMAM, viúva, do lar, portadora de C.Id. 1.457.400-Pr. e IOLANDA HOMAM, solteira, maior, industrial, C.Id. 1.696.457-Pr., brasileiras, inscritas no CPF: 319.572.189/91, residentes e domiciliadas na Estrada da Colônia Riviere s/nº, distrito de Campo Comprido, nesta capital, VENDERAM a "SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA.", pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Fagundes Varela nº. 1761, nesta capital, inscrita no CGC-MF. sob nº. 76.555.762/0001-16; o imóvel objeto da presente matrícula, pela = importância de Cr\$ 2.100.000,00 (DOIS MILHÕES E CEM MIL CRUZEIROS), pagável nas =

SEGUE NO VERSO

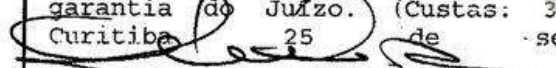
12171

CONTINUAÇÃO

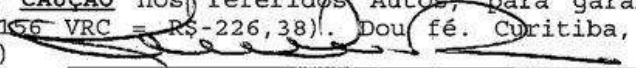
condições estabelecidas na referida escritura, ficando instituído o PACTO COMISSÓ-
RIO. - (DIST. 189, SISA:- Talão N°. 195633-7. INCRA: - 701 092 022 497/1. Área
total: 10,1; Área explorada: 0,0; Área explorável: - 10,1; Módulo 10,0; nº de Mó-
dulos 1,01; F.M.P. 2,0. FUNRURAL: - 483.170. CUSTAS: - Cr\$ 1.823,00). - DOU FÉ. -
CURITIBA, 25 DE JANEIRO DE 1.980. - (a) - 
OFICIAL DO REGISTRO. -

Av.4/12.171 - Prot. 25.134:- Consoante o requerido em data de 26 de
março de 1980, devidamente assinado e com firma reconhecida, e faz
prova a última nota promissória anexa, devidamente quitada, repre-
sentativa do saldo devedor, que ficam arquivados neste ofício, AVER-
BA-SE a INTEGRALIZAÇÃO do preço da compra e venda constante do re-
gistro 3 desta matrícula. (Custas: - Cr\$ 912,00). - DOU FÉ - CURITIBA
28 DE MARÇO DE 1980.- (a) - 
OFICIAL DO REGISTRO.-

rro

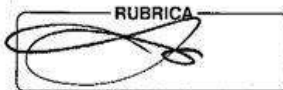
AV-5/12.171 - Prot. 365.307, de 22/09/2009 - Consoante Ofício n°
3784553, do Juízo da Terceira (3ª) Vara Cível de Curitiba, da
Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná, expedido em 17 de
agosto de 2009, nos Autos sob n° 2009.70.00.015120-2/PR, de Mandado
de Segurança, em que são, Impetrante, SOCIEDADE MAFRENSE DE
ENGENHARIA LTDA, e Impetrado, DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM
CURITIBA, e cópia do Termo de Caução, lavrado em 12 de agosto de
2009, que ficam arquivados neste Cartório, o imóvel objeto da
presente matrícula foi dado em CAUÇÃO nos referidos Autos, para
garantia do Juízo. (Custas: 314,93 VRC = R\$-33,06). Dou fé.
Curitiba 25 de setembro de 2009. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

EA


AV-6/12.171 - Prot. 371.113, de 28/12/2009 - Consoante Ofício n°
4071143, do Juízo da Sexta (6ª) Vara Federal Cível de Curitiba, da
Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná, expedido em 09 de
dezembro de 2009, nos Autos sob n° 2002.70.00.042671-3/PR, de
Execução Provisória de Sentença, movidos por TRIAGEM ADMINISTRAÇÃO
DE SERVIÇOS TEMPORÁRIOS LTDA. contra ITAIPU BINACIONAL, e cópia do
Termo de Caução, lavrado em 30 de novembro de 2009, que ficam
arquivados neste Cartório, o imóvel objeto da presente matrícula,
de propriedade de SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA., foi dado
em CAUÇÃO nos referidos Autos, para garantia do Juízo. (Custas:
2.166 VRC = R\$-226,38). Dou fé. Curitiba, 11 de janeiro de 2010.
(a) 
OFICIAL DO
REGISTRO.

EA

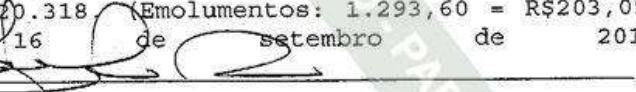
AV-7/12.171 - Prot. 373.139, de 04/02/2010 - Consoante Ofício n°
4137672, do Juízo da Terceira (3ª) Vara Cível de Curitiba, da
Justiça Federal, Seção Judiciária do Paraná, expedido em 25 de
SEGUE

RUBRICA


FICHA
12.171/02F

CONTINUAÇÃO
janeiro de 2010, nos Autos sob n° 2009.70.00.015120-2/PR, de Mandado de Segurança, em que são, Impetrante, SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA, e Impetrado, CHEFE DO SEORT DA DELEGACIA DA RECEITA FEDERAL EM CURITIBA, que fica arquivado neste Cartório, **AVERBA-SE O CANCELAMENTO da Caução** objeto da averbação 5 (cinco), da presente matrícula, em virtude da extinção da ação, ficando, por consequência e por determinação daquele Juízo, **cancelada** aquela averbação. (Custas: 314,93 VRD = R\$ 33,06). Dou fé. Curitiba, 02 de março de 2010. 
OFICIAL DO REGISTRO.

EA

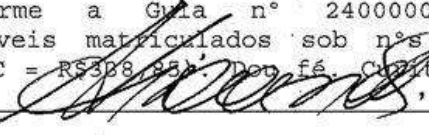
R-8/12.171 - Prot. 489.334, de 12/09/2014 - Consoante Termo de Penhora, expedido pelo Juízo de Direito da Primeira (1ª) Vara Cível de Araucária - PROJUDI, do Foro Regional de Araucária, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, expedido 22 de agosto de 2014, extraída dos Autos sob n° 0006130-90.2012.8.16.0025, de Execução de Título Extrajudicial, em que é, exequente, GRECA DISTRIBUIDORA DE ASFALTOS LTDA, e executados, SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA e outro, que fica arquivado neste Ofício de Registro de Imóveis, efetua-se o registro da **PENHORA** do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$1.964.946,31 (um milhão novecentos e sessenta e quatro mil novecentos e quarenta e seis reais e trinta e um centavos), mais as cominações legais. **Observação:** Foi recolhido a taxa destinada ao FUNREJUS no valor de R\$1.821,20, sobre o valor de R\$1.964.946,31, conforme a Guia n° 24000000000181178-2, com abrangência dos imóveis matriculados sob n°s 12.172 e 20.318. (Emolumentos: 1.293,60 = R\$203,09). Dou fé. Curitiba, 16 de setembro de 2014. (a)

OFICIAL DO REGISTRO.

J

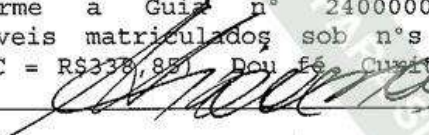
AV-9/12.171 - Prot. 491.477, de 09/10/2014 - A requerimento de 09 de outubro de 2014, e consoante Certidão expedida pelo Juízo de Direito da Vara Cível de Campina Grande do Sul - PROJUDI, do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 07 de outubro de 2014, para os fins previstos no art. 615-A do Código de Processo Civil, incluído pela Lei n° 11.382, de 06.12.2006, que ficam arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis, procede-se a esta **AVERBAÇÃO** para fazer constar que sob n° 0003631-63.2013.8.16.0037, foi autuada pelo Juízo de Direito da Vara Cível de Campina Grande do Sul - PROJUDI, do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, a **Ação de Execução de Título Extrajudicial (Duplicata)**, em que é, exequente, BRASQUÍMICA PRODUTOS ASFÁLTICOS LTDA, e executada, SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sendo atribuído à causa o valor de R\$216.132,14 (duzentos e dezesseis mil cento e trinta e dois reais e quatorze centavos), ficando o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sujeito a penhora ou arresto para garantia do pagamento da quantia reclamada na referida ação. **Observação:** Foi recolhido a taxa

SEGUE

CONTINUAÇÃO

destinada ao FUNREJUS no valor de R\$432,26, sobre o valor de R\$216.132,14, conforme a Guia n° 24000000000238053-0, com abrangência dos imóveis matriculados sob n°s 12.172 e 20.318. (Custas: 2.156,00 VRC = R\$338,88) Dou fé, Curitiba, 23 de outubro de 2014. (a) 
OFICIAL DO REGISTRO

J

AV-10/12.171 - Prot. 491.479, de 09/10/2014 - A requerimento de 09 de outubro de 2014, e consoante Certidão expedida pelo Juízo de Direito da Vara Cível de Campina Grande do Sul - PROJUDI, do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 07 de outubro de 2014, para os fins previstos no art. 615-A do Código de Processo Civil, incluído pela Lei n° 11.382, de 06.12.2006, que ficam arquivados neste Serviço de Registro de Imóveis, procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar que sob n° 0002321-22.2013.8.16.0037, foi autuada pelo Juízo de Direito da Vara Cível de Campina Grande do Sul - PROJUDI, do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, a Ação de Execução de Título Extrajudicial (Duplicata), em que é, exequente, BRASQUÍMICA PRODUTOS ASFÁLTICOS LTDA, e executada, SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sendo atribuído à causa o valor de R\$494.141,40 (quatrocentos e noventa e quatro mil cento e quarenta e um reais e quarenta centavos), ficando o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sujeito a penhora ou arresto para garantia do pagamento da quantia reclamada na referida ação. Observação: Foi recolhido a taxa destinada ao FUNREJUS no valor de R\$988,28, sobre o valor de R\$494.141,40, conforme a Guia n° 24000000000238051-3, com abrangência dos imóveis matriculados sob n°s 12.172 e 20.318. (Custas: 2.156,00 VRC = R\$338,88) Dou fé, Curitiba, 24 de outubro de 2014. (a) 
OFICIAL DO REGISTRO.

J

AV-11/12.171 - Prot. 501.244, de 23/02/2015 - Consoante Certidão expedida pelo Juízo de Direito da Décima Sexta (16ª) Vara Cível do Foro desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 03 de fevereiro de 2015, para os fins previstos no art. 615-A do Código do Processo Civil, incluído pela Lei n° 11.382, de 06/12/2006, que fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, procede-se a esta AVERBAÇÃO para fazer constar que em 26 de janeiro de 2015, foi distribuída ao referido Juízo de Direito da Décima Sexta (16ª) Vara Cível do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba e autuada sob n° 001421-79.2015.8.16.0001, Ação de Execução de Título Extrajudicial, proposta por N.B. SECURITIZADORA S.A - CNPJ/MF sob n° 10.453.336/0001-63, em face de EZIO LUIZ CALLIARI - CPF/MF sob n° 359.200.689-49; IRIA CALLIARI - CPF/MF sob n° 393.460.059-04; SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA - CNPJ/MF sob n° 76.555.762/0001-16; e EZIO ERNESTO CALIARI - CPF/MF sob n° 000.280.299-68, sendo atribuído à causa o valor de R\$1.276.834,56 (um milhão duzentos e setenta e seis mil oitocentos e trinta e

SEGUE

RUBRICA




FICHA

12.171/ 03F

CONTINUAÇÃO

quatro reais e cinquenta e seis centavos), ficando o imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade da executada SOCIEDADE MAFRENSE ENGENHARIA LTDA, sujeito a penhora ou arresto para garantia do pagamento da quantia reclamada na referida ação. Observação: Foi recolhido a taxa destinada ao FUNREJUS no valor de R\$1.937,20, sobre o valor de R\$1.276.834,56, conforme a Guia nº 24000000000383005-9, com abrangência dos imóveis matriculados sob nºs 12.172 e 20.318. (Emolumentos: 2.156,00 VRC = R\$360,05). Dou fé. Curitiba, 27 de fevereiro de 2015. (a)

 OFICIAL DO REGISTRO.

BE.

VS

AV-12/12.171 - Prot. 507.912, de 25/05/2015 - Consoante Ofício nº 840/2015, do Juízo de Direito da Vara Cível do Foro Regional de Campina Grande do Sul - PR, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, expedido via sistema mensageiro em 21 de maio de 2015, às 16:53h, extraído dos autos nº 0000972-13.2015.8.16.0037, de Ação de Falência, movida por MULTIPETRO COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA, CNPJ/MF nº 75.212.316/0001-46, contra SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA, CNPJ/MF nº 76.555.762/0001-16, instruído com a cópia da Decisão Interlocutória exarada em 20 de maio de 2015 (mov. 29.3 dos autos), que ficam arquivados neste Ofício de Registro de Imóveis, procede-se a esta AVERBAÇÃO para, de conformidade com a expressa determinação do mencionado Juízo, fazer constar a decretação da falência da empresa SOCIEDADE MAFRENSE DE ENGENHARIA LTDA, CNPJ/MF nº 76.555.762/0001-16, bem como, a arrecadação do imóvel da presente matrícula nos citados autos, a teor do disposto no art. 22, III, letra "f", da Lei nº 11.101/2005. A taxa de contribuição destinada ao FUNREJUS no valor de R\$2,51, calculada nos termos do disposto no inciso XXV do artigo 3º, da Lei Estadual nº 12.216/1998, acrescido pelo artigo 2º, da Lei nº 18.415, de 29/12/2014, foi recolhida em conformidade com o disposto no item 5 do Ofício Circular nº 02/2015, da Diretoria do Centro de Apoio do FUNREJUS, expedido em 26/03/2015. (Emolumentos: 60,00 VRC = R\$10,02). Dou fé. Curitiba, 10 de junho de 2015. (a)

REGISTRO.

 OFICIAL DO

J

BS

AV-13/12.171 - Prot. 647.542 de 13/10/2020 - Consoante Sentença, com força de Ofício, prolatada pelo Juízo de Direito da 1ª (Primeira) Vara Federal de Curitiba-PR, Seção Judiciária do Paraná, em 02 de outubro de 2020, nos Autos sob nº 5001923-46.2018.4.04.7000/PR, de Cumprimento de Sentença, em que são exequente TRIAGEM ADMINISTRAÇÃO DE SERVIÇOS TEMPORÁRIOS LTDA. e executado ITAIPU BINACIONAL, assinado eletronicamente pelo MM Juiz Federal na Titularidade Plena, Dr. Friedmann Anderson Wendpap, que fica arquivada nesta Serventia, AVERBA-SE O CANCELAMENTO da Caução, objeto da averbação 6 (seis), da presente matrícula, por determinação daquele Juízo, ficando, por consequência, cancelada aquela averbação. Observação: Foi solicitado ao Juízo de origem a inclusão na conta de liquidação do processo das despesas relativas aos emolumentos e do FUNREJUS, este no valor de R\$15,20, a teor disposto no art. 555, §§ 1 e 2º do Código de Normas da Corregedoria-

SEGUE

CONTINUAÇÃO
Geral da Justiça deste Estado. {O prazo de validade da prenotação do título que deu origem a presente averbação foi contado em dobro, em conformidade com o disposto no artigo 11, do Provimento nº 94/2020, do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, e SEI nº 0032246-75.2020.8.16.6000 - Parecer nº 5070282 - GCJ-GJACJ-AC, do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná}. (Emolumentos: 315,00 VRC - R\$60,79; Fundep: R\$3,04; ISSQN: R\$2,43.) Dou fé. Curitiba, 15 de novembro de 2020. (a)

AGENTE DELEGADO.

KAN

JCF.



SEGUE

PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
 QUADRO I - ZONA DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA II – ZUC II

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Habitação unifamiliar ^{(1) (2)} ⁽³⁾ - Habitações unifamiliares em série ^{(1) (2) (3)} - Comércio e serviço vicinal 1 e 2 de pequeno porte ⁽⁴⁾	- Comunitário 1 ⁽⁵⁾ - Comunitário 2 – Lazer e Cultura ⁽⁵⁾ - Comunitário 2 – Ensino e Culto Religioso ⁽⁵⁾	- Os usos definidos nos art.8º,9º e 10	600 / 15 ^{(6) (7)}	1	50 ⁽⁶⁾	2	5	25	Facultado ⁽⁸⁾

(1) Permitido 01 (uma) habitação unifamiliar por lote padrão de 600m².

(2) Nos loteamentos já aprovados com lotes inferiores a 600 m² será permitido uma habitação por lote.

(3) Densidade máxima de 10 (dez) habitações/ha da área bruta, atendida a fração ideal de 600,00m².

(4) Atividades que não gerem efluentes líquidos.

(5) Os empreendimentos com porte superior a 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) somente serão licenciados mediante apresentação e devida aprovação dos estudos ambientais pertinentes, quando solicitado pelo órgão ambiental.

(6) Com as ressalvas de maior restrição da legislação municipal.

(7) Para novos parcelamentos, unificações e subdivisões.

(8) Para os usos permissíveis o afastamento mínimo das divisas será de 2,50m.



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
 QUADRO II - ZONA DE OCUPAÇÃO ORIENTADA – ZOO

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m²/m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Habitação unifamiliar ⁽¹⁾ ⁽²⁾ - Comércio e serviço vicinal 1 e 2 de pequeno porte ⁽³⁾	- Habitação Institucional ⁽⁴⁾ - Habitação Transitória 1, 2 ⁽⁴⁾ - Comunitário 2 – Lazer e Cultura ⁽⁴⁾ - Comunitário 3 – Ensino ⁽⁴⁾ - Estabelecimentos Agroindustriais ⁽⁴⁾ - Restaurante ⁽⁴⁾ - Atividades de transformação artesanal de produtos de origem vegetal, animal e mineral desenvolvidas em edificação com até 500,00 m ² . ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ ; - Armazéns e silos para produtos agrícolas e estabelecimentos agropecuários ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾ - Outras atividades e serviços afins às atividades de turismo, lazer e recreação ⁽⁴⁾	- Os usos definidos nos art. 8º, 9º e 10	5.000 /20	0,4	20	2	10	60	2,5 ⁽⁶⁾

⁽¹⁾ Densidade máxima de 02 (duas) habitações/ha em loteamentos, sendo permissível uma habitação adicional para caseiro por lote.

⁽²⁾ Para condomínios residenciais horizontais, a densidade máxima será de 4 (quatro) habitações/ha., atendida uma fração privativa mínima de 700,00 m², desde que haja uma reserva de área de conservação e/ou preservação igual ou superior a 40% da área total do imóvel, conforme Plano de Recomposição Florestal e, ou orientação do órgão ambiental competente. As áreas pertencentes a Zona de Conservação da Vida Silvestre e Preservação de Fundo de Vale, desde que incorporadas ao empreendimento, poderão ser consideradas para fins do cálculo da densidade prevista de (01) uma habitação para cada 2.500,00 m².

⁽³⁾ Atividades que não gerem efluentes líquidos.

⁽⁴⁾ Mediante apresentação e devida aprovação dos estudos ambientais pertinentes, quando solicitado pelo órgão ambiental.

⁽⁵⁾ A implementação da atividade agrossilvopastoril existente e a implantação de novas, deverão seguir a orientação do Plano Próprio de Manejo, adotando práticas de conservação do solo e manejo adequado.

⁽⁶⁾ Para os usos permissíveis o afastamento mínimo das divisas será de 5,00 m.



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
 QUADRO III - ZONA ESPECIAL DE INDÚSTRIA I - ZEI

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Indústrias ^{(1) (2)}	- Habitação Unifamiliar ⁽³⁾ ; - Comércio e Serviço Geral ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾	- Os usos definidos nos art. 8º, 9º e 10, inclusive: - Gráficas que gerem efluentes líquidos - Oficinas de lataria e pintura - Comércio atacadista de combustíveis - Cerâmicas e marmorarias - Transportadora e Garagem de Ônibus	600 /20 ⁽⁵⁾	1 ⁽⁶⁾	50	-	⁽⁷⁾	25	- Lotes com testada até 50m afastam. mín. de 3m soma 7m - Lotes com testada maior que 50m afastam. mín de 5m ⁽⁸⁾

⁽¹⁾ Serão permitidas somente as atividades que não gerem efluentes líquidos e emissões atmosféricas.

⁽²⁾ Serão permissíveis as atividades complementares ao uso industrial.

⁽³⁾ Ouvida a CIC e os órgãos ambientais competentes.

⁽⁴⁾ Esse uso só será permitido quando constar expressamente do contrato de venda celebrado entre a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba e a parte interessada.

⁽⁵⁾ Com as ressalvas de maior restrição da legislação municipal.

⁽⁶⁾ No caso de habitação unifamiliar e comércio e serviço geral, o coeficiente de aproveitamento é de 0,6.

⁽⁷⁾ Na área de abrangência da Cidade Industrial de Curitiba o recuo será em função da classificação das vias: Via Principal = 20m; Via Secundária = 15m; Via Terciária = 10m e Via Quaternária = 5m.

⁽⁸⁾ Exceto para habitação unifamiliar onde o afastamento mínimo deverá atender o seguinte: Até 8,00m de altura = facultado. Acima de 8,00 de altura = 2,50m, e comércio e serviço geral onde o afastamento mínimo é de 5,00 m.



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
 QUADRO IV - ZONA ESPECIAL DE SERVIÇOS - ZES

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Serviço Geral ⁽¹⁾ - Comércio e Serviço Vicinal 1 e 2 de pequeno porte ⁽¹⁾	- Indústrias ^{(1) (2)}	- Os usos definidos nos art. 8º, 9º e 10, inclusive: - Gráficas que gerem efluentes líquidos - Oficinas de Lataria e Pintura - Comércio Atacadista de Combustíveis - Fabricação de Cerâmica e Marmoraria	600 /20 ⁽³⁾	1	50	-	⁽⁴⁾	25	2,5

⁽¹⁾ Atividades que não gerem efluentes líquidos e emissões atmosféricas

⁽²⁾ Ouvida a Companhia de Desenvolvimento de Curitiba – CIC.

⁽³⁾ Com as ressalvas de maior restrição da legislação municipal.

⁽⁴⁾ O recuo mínimo do alinhamento predial será em função da classificação das vias: Via Principal = 15,00m, Via Secundária = 10,00m e Via Terciária = 5,00m.



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
QUADRO V - SETOR ESPECIAL DAS VIAS SETORIAIS – SEVS – PASSAÚNA

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
<ul style="list-style-type: none"> - Habitação Unifamiliar ⁽¹⁾ - Habitação Coletiva ⁽¹⁾ - Habitação Transitória 1 e 2 ⁽²⁾ - Habitação Institucional ⁽²⁾ - Comunitário 1, e Comunitário 2 – Lazer, Cultura, Ensino e Culto Religioso, com até 2.000 m² (dois mil metros quadrados)⁽³⁾ - Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial, até 10000m² (dez mil metros quadrados) ⁽²⁾ ⁽³⁾⁽⁴⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> - Comunitário 1 e Comunitário 2 – Lazer, Cultura, Ensino e Culto Religioso com área superior a 2000m² (dois mil metros quadrados) ⁽²⁾ ⁽³⁾ - Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial com área acima de 10000m² (dez mil metros quadrados) ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> - Os usos definidos nos art. 8º, 9º e 10, inclusive: - Comunitário 2 – Saúde - Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicas e Fotográficos - Lavanderias e Tinturarias - Tipografias que gerem efluentes líquidos - Postos de Abastecimento e Serviços - Oficina Mecânica, Lataria e Pintura - Serviços de Lavagem de Veículos - Lava-rápido - Postos de Serviço e Manutenção de Veículos - Indústrias em geral 	(5)		(5)				
Parâmetros da Zona Atravessada									

- ⁽¹⁾ Densidade máxima de 10 habitações/ha da área bruta quando atravessar a ZUC II e 2 habitações /ha quando atravessar a ZOO.
⁽²⁾ Empreendimentos com porte superior a 5000m² (cinco mil metros quadrados) dependerão da aprovação dos estudos ambientais pertinentes.
⁽³⁾ Atendido o coeficiente de aproveitamento máximo da zona em que se situarem.
⁽⁴⁾ Atividades que não gerem efluentes líquidos.
⁽⁵⁾ Com as ressalvas de maior restrição da legislação municipal.



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
QUADRO VI - SETOR ESPECIAL DE VIAS COLETORAS - SEVC- PASSAÚNA

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Habitação Unifamiliar ⁽¹⁾ - Habitações Unifamiliares em série ⁽¹⁾ - Habitação Coletiva ⁽¹⁾ - Habitação Transitória 1 e 2 ⁽²⁾ - Habitação Institucional ⁽²⁾ - Comunitário 1 e Comunitário 2 – Lazer, Cultura, Ensino e Culto Religioso, com até 2000m ² (dois mil metros quadrados) ⁽³⁾ - Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial até 400 m ² (quatrocentos metros quadrados) ^{(3) (4)}	- Comunitário 1 e Comunitário 2 – Lazer, Cultura, Ensino e Culto Religioso com área superior a 2000m ² (dois mil metros quadrados) ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾ - Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial com até 2000m ² (dois mil metros quadrados) ⁽³⁾⁽⁴⁾	- Os usos definidos nos art. 8º, 9º e 10, inclusive: - Comunitário 2 – Saúde - Laboratórios de Análises Clínicas, Radiológicas e Fotográficos - Lavanderias e Tinturarias - Tipografias que gerem efluentes líquidos - Postos de Abastecimento e Serviços - Oficina Mecânica, Lataria e Pintura - Serviços de Lavagem de Veículos - Lava-rápido - Postos de Serviço e Manutenção de Veículos - Indústrias em geral	600 / 15 ^{(5) (6)}	1	50 ⁽⁶⁾	2	5	25	Facultado

⁽¹⁾ Densidade máxima de 10 (dez) unidades habitacionais/ha da área bruta.

⁽²⁾ Empreendimentos com porte superior a 2000 m² (dois mil metros quadrados) dependerão da aprovação dos estudos ambientais pertinentes.

⁽³⁾ Atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1 (um)

⁽⁴⁾ Atividades que não gerem efluentes líquidos.

⁽⁵⁾ Para os novos parcelamentos, unificações e subdivisões.

⁽⁶⁾ Com as ressalvas de maior restrição da Legislação Municipal.



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
QUADRO VII - ZONA DA REPRESA – ZREP

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Atividades de vela e remo ⁽¹⁾ - Pesca desportiva (com uso de caniço e linha de mão) ⁽¹⁾	- Pesquisa científica ⁽¹⁾ - Outros esportes aquáticos ⁽¹⁾ - O uso de outros veículos náuticos que não utilizem motores a combustão ⁽¹⁾	- A balneabilidade - O uso de embarcações a motor (inclusive jet-sky) - De atividades de pesca intensiva com uso de rede, tarrafa, espinhel e outros utensílios do gênero - Os usos definidos nos art.8º, 9º, 10 e 11 e todos os demais usos.	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Mediante licença prévia do órgão ambiental competente.



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
 QUADRO VIII - ZONA DE PROTEÇÃO DA REPRESA – ZPRE

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Recuperação de áreas degradadas	- Acesso a represa preferencialmente através de parques públicos, desde que comprovado o interesse social ou utilidade pública da obra ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ - Atividades voltadas à recreação e lazer ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ - Uma moradia por lote ⁽⁵⁾ ⁽⁶⁾	- Os usos definidos nos art. 8º, 9º, 10 e 11 e todos os demais usos.	-	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

⁽¹⁾ No máximo 1 (um) acesso por empreendimento e mediante licença prévia do órgão ambiental competente, atendidas as medidas ambientais pertinentes.

⁽²⁾ O licenciamento deverá estar vinculado à definição de co-responsabilidade do empreendedor com as medidas compensatórias, com as atividades de educação ambiental, de apoio à fiscalização e de execução de projetos, visando a melhoria da qualidade ambiental do lago e do seu entorno.

⁽³⁾ As áreas de acesso público, deverão estar providas de infra-estrutura sanitária adequada, sujeita ao licenciamento ambiental do órgão ambiental, de forma que não haja impacto de qualquer espécie no reservatório.

⁽⁴⁾ Os acessos deverão ser restritos e controlados pela Prefeitura.

⁽⁵⁾ Somente em lotes totalmente inseridos na faixa de proteção, respeitando a faixa de preservação mínima de 30 m e uma taxa de ocupação máxima de 10%.

⁽⁶⁾ Conforme orientação do órgão ambiental.



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
 QUADRO IX - ZONAS DE PRESERVAÇÃO DE FUNDO DE VALE – ZPFV

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Recomposição florística com espécies nativas - Recuperação de áreas degradadas	- Pesquisa científica ⁽¹⁾ - Atividades ligadas a educação ambiental ⁽¹⁾ - Atividades que permitam o uso moderado e auto-sustentado da biota ⁽²⁾	- Os usos definidos nos art.8º, 9º, 10 e 11 e todos os demais usos.	-	-	-	-	-	100	-

⁽¹⁾ Mediante licença prévia do órgão ambiental

⁽²⁾ Conforme Plano Próprio de Manejo aprovado pelo órgão ambiental



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
 QUADRO X - ZONA DE CONSERVAÇÃO DA VIDA SILVESTRE – ZCVS

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Recomposição florística com espécies nativas - Recuperação de áreas degradadas	- Pesquisa científica ⁽¹⁾ - Atividades de educação ambiental ⁽¹⁾ - Manejo sustentado da biota ⁽¹⁾⁽²⁾ - Uma habitação unifamiliar por lote ⁽¹⁾⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾ - Uma habitação complementar por lote para caseiro	- Os usos definidos nos art. 8º, 9º, 10 e 11 e todos os demais usos.	⁽⁶⁾	0,2	10	2	10	90	5

- ⁽¹⁾ Mediante licença prévia do órgão ambiental competente.
⁽²⁾ Conforme Plano Próprio de Manejo aprovado pelo órgão ambiental competente.
⁽³⁾ Somente em lotes totalmente inseridos na faixa de conservação.
⁽⁴⁾ Nos lotes existentes com área superior a 20.000 m², será permissível uma habitação unifamiliar a cada 2 ha.
⁽⁵⁾ Observando-se a legislação ambiental que trata do corte de vegetação no Estado do Paraná.
⁽⁶⁾ Proibido qualquer tipo de parcelamento e subdivisão



PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
QUADRO XI - ZONA DE PARQUES – ZPAR

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Recomposição florística com espécies nativas; recuperação de áreas degradadas	- Equipamentos de lazer, recreação e cultura ⁽¹⁾	- Os usos definidos nos art.8º, 9º, 10 e 11 e todos os demais usos.	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾Mediante licença prévia do órgão ambiental.

QUADRO XII ZONA DE RECUPERAÇÃO AMBIENTAL – ZRA

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Recuperação ambiental	- Reciclagem de uso para lazer e recreação, condicionada à recuperação ambiental da área ⁽¹⁾⁽²⁾	- Os usos definidos nos art.8º, 9º, 10 e 11 e todos os demais usos.	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾Mediante licença prévia do órgão ambiental.

⁽²⁾ No caso de projetos especiais a definição de parâmetros fica a cargo do órgão ambiental, ouvida a CAT.



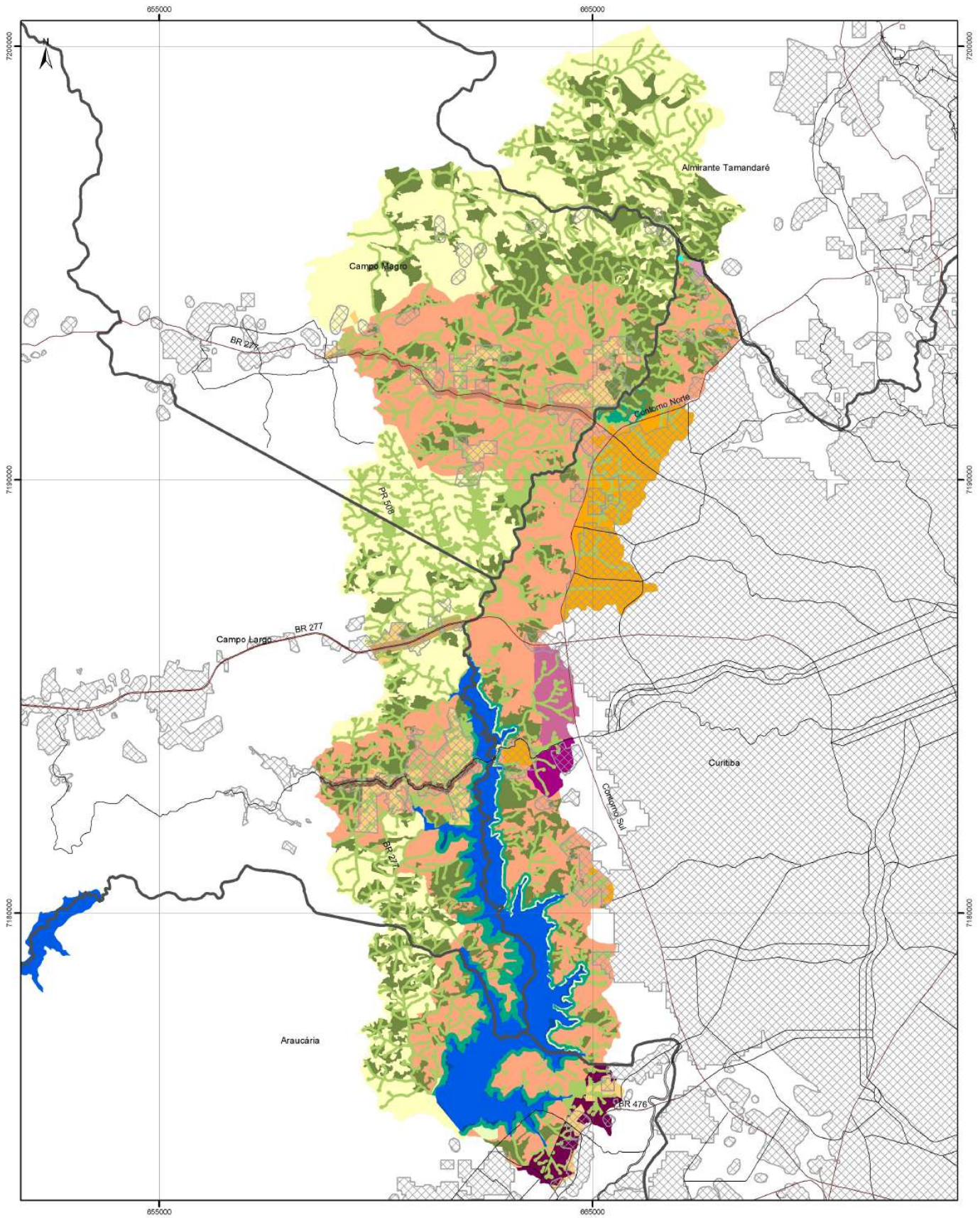
PARTE INTEGRANTE DO DECRETO Nº 250/04
QUADRO XIII - ATIVIDADES DE CONTROLE AMBIENTAL INTENSIVO – ACAI

PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

USOS			OCUPAÇÃO						
PERMITIDO	PERMISSÍVEL	PROIBIDO	LOTE MÍNIMO/TESTADA (m ² /m)	COEFIC. APROV.	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	ALTURA MÁXIMA (PAV.)	RECUO MÍN. ALIN. PREDIAL (m)	TAXA PERMEAB. MÍN. (%)	AFAST. DAS DIVISAS (m)
- Reciclagem do uso atual para outros usos e atividades que não comprometam a qualidade e quantidade dos recursos hídricos da APA.	- Desenvolvimento das atividades existentes, devidamente adequadas ao atendimento das medidas ambientais pertinentes. ⁽¹⁾ . - Ampliações físicas que envolvam quaisquer tipos de intensificação das atividades, dependem da respectiva aprovação das medidas ambientais pertinentes, pelo órgão competente (1)	- Lançamento de efluentes no solo, rios e córregos. - Os usos definidos nos art.8º, 9º, 10 e 11 e todos os demais usos.	-	-	-	-	-	-	-

⁽¹⁾ Conforme orientação do órgão ambiental competente, ouvida a CAT. O prazo para apresentação das medidas ambientais pertinentes é de 06 meses após a aprovação do zoneamento ecológico-econômico da APA.





Legenda

Zoneamento

- Zona de Urbanização Consolidada 1
- Zona de Urbanização Consolidada 2
- Zona de Ocupação Orientada
- Corredor Especial de Indústria, Comércio e Serviço
- Corredor de Uso Especial - BR 277
- Corredor Especial de Uso Turístico
- Zona Especial de Indústria - CIC
- Zona Especial de Indústria - CIAR
- Zona Especial de Serviços
- Zona da Represa
- Zona de Proteção da Represa
- Zona de Parques
- Zona de Preservação de Fundo de Vale
- Zona de Conservação da Vida Silvestre
- Zona de Recuperação Ambiental
- Zona de Uso Agropecuário

- Demais Vias Metropolitanas - COMEC
 - Sistema Viário
 - Ferrovia - COMEC
 - Limites Municipais - SEMA
 - Represa Existente - MINEROPAR
 - Mancha Urbanizada 2004*
- Escala Gráfica:
 0 500 1.000 2.000 3.000
 Metros
- Fonte: COMEC, 2005.
- PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
 MERIDIANO CENTRAL 51° W.GR
 DATUM VERTICAL SAD - 69
 DATUM HORIZONTAL IMBITUBA - SANTA CATARINA

**ZONEAMENTO ECOLÓGICO-
ECONÔMICO - APA DO PASSAÚNA**

