



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0000335-13.2014.8.16.0194

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua José Sigismundo Vendramin, 280, 218 e 228, esquina com a Rua Prof. Francisco Zardo,
Santa Felicidade, 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): Ganho Construções e Empreendimentos Ltda.

REQUERIDO (S): Francisco Agostinho Muraro e Magrid Benthien Muraro.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito a Rua José Sigismundo Vendramin, 280, 218 e 228, esquina com a Rua Prof. Francisco Zardo, Santa Felicidade, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/2024.

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: LOTE G, oriundo da subdivisão do terreno urbano, com frente para a Rua Professor Francisco Zardo com a numeração predial 430 e Rua José Sigismundo Vendramin com a numeração predial 280, situado no bairro Santa Felicidade, localizado no lado par da numeração predial; mede 20,35m de frente, do lado direito de quem da rua olha o imóvel mede 51,58m, onde faz frente para a Rua José Sigismundo Vendramin, também lado par da numeração predial; do lado esquerdo mede 49,52m, onde confronta com o lote F; na linha de fundos mede 21,79m, onde confronta com o lote H, perfazendo a área total de 1.062,14m², com demais características constantes na Matrícula nº 105.221, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR (registro anterior: Matrícula nº 64.010, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR). Indicação Fiscal nº 59.029.056.000-1.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Sigismundo Vendramin, 280, 218 e 228, esquina com a Rua Prof. Francisco Zardo, Santa Felicidade, Curitiba/PR.

BENFEITORIA 1: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 80,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando entre reparos simples e importantes, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 2: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 140,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 3: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 37,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 4: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 76,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 5: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 100,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 6: Uma construção comercial, de alvenaria, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 106,00m², idade aparente de 20 anos, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Santa Felicidade, pertencente ao Município de Curitiba/PR, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de baixo tráfego, mas com fácil acesso as principais vias do bairro como a Av. Manoel Ribas, Rua Via Veneto, Av. Vereador Toaldo Túlio, Av. Fredolin Wolf, entre outras, estando cercado pelos bairros Lamenha Pequena, São João, Cascatinha, Santo Inácio, São Braz e Butiatuvinha.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, farmácias, colégios e escolas, cmei, rede bancária, rua da cidadania, unidade de saúde, 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	105.221	9º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
59.059.056.000-1	63.2.0044.0918.00-9	G-06
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2.2 - Zona Residencial 2	Normal / Coletora 2	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santa Felicidade	51,50 x 20,30 metros	Esquina
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 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Pinhais, corresponde à R\$977.273,64 (novecentos e setenta e sete mil, duzentos e setenta e três reais e sessenta e quatro centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para lotes 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 (M²)	VALOR DO M²	VALOR DO M² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$790.000,00	646,00	R\$1.222,91	R\$1.100,62
AMOSTRA 2	R\$1.050.000,00	600,00	R\$1.750,00	R\$1.575,00
AMOSTRA 3	R\$650.000,00	500,00	R\$1.300,00	R\$1.170,00
AMOSTRA 4	R\$725.000,00	465,00	R\$1.559,14	R\$1.403,23
AMOSTRA 5	R\$650.000,00	565,00	R\$1.150,44	R\$1.035,40
AMOSTRA 6	R\$1.450.000,00	1185,00	R\$1.223,63	R\$1.101,27
AMOSTRA 7	R\$2.800.000,00	2009,00	R\$1.393,73	R\$1.254,36

6.3 - 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 (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$8.639,86 / 7 = R\$1.234,27.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.234,27/m²) pela área do lote de terreno (1062,00m²), obtendo o valor de R\$1.310.790,86.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA 1: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 80,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando entre reparos simples e importantes, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 2: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 140,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 3: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 37,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 4: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 76,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 5: Uma construção residencial, de alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 100,00m², idade aparente de 43 anos, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

BENFEITORIA 6: Uma construção comercial, de alvenaria, de padrão construtivo normal, com aproximadamente 106,00m², idade aparente de 20 anos, necessitando de reparos simples, não averbada 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 agosto de 2024, é de R\$2.364,83/m² para a construção residencial, e R\$2.355,23/m² para a construção comercial.

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO 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	62,90	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	79,60	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 se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias residenciais constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 66,15% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **69,00%**. E a benfeitoria comercial já ter atingido 28,57% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **32,80%**

Benfeitoria 1: Multiplicando-se a área total construída (80,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.364,83), menos taxa de depreciação (69,00%), avalio a benfeitoria em R\$58.647,78.

Benfeitoria 2: Multiplicando-se a área total construída (140,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.364,83), menos taxa de depreciação (69,00%), avalio a benfeitoria em R\$102.633,62.

Benfeitoria 3: Multiplicando-se a área total construída (37,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.364,83), menos taxa de depreciação (69,00%), avalio a benfeitoria em R\$27.124,60.

Benfeitoria 4: Multiplicando-se a área total construída (76,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.364,83), menos taxa de depreciação (69,00%), avalio a benfeitoria em R\$55.715,39.

Benfeitoria 5: Multiplicando-se a área total construída (100,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.364,83), menos taxa de depreciação (69,00%), avalio a benfeitoria em R\$73.309,73.

Benfeitoria 6: Multiplicando-se a área total construída (106,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.355,23), menos taxa de depreciação (32,80%), avalio a benfeitoria em R\$167.767,74.

Total das benfeitorias: R\$485.198,87 (quatrocentos e oitenta e cinco mil, cento e noventa e oito reais e oitenta e sete centavos).

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$1.310.790,86

ITEM 7.3: R\$485.198,87

TOTAL: R\$1.795.989,74

8.1 - DA AVALIAÇÃO DA FRAÇÃO IDEAL PENHORADA.

Considerando que o imóvel possui a área total de 1062,00m². Considerando que a penhora recaiu sobre a fração ideal de 742,69m² do terreno, que no todo representa a **69,93%** do imóvel, avalio a referida fração em R\$1.255.935,62.

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\$1.255.000,00 (um milhão e duzentos e cinquenta e cinco mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba/PR, 18 de setembro de 2024

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Padova, 307, Santa Felicidade, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-646m2-venda-RS790000-id-2573515876/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bortolo Paulin, 723, Santa Felicidade, Curitiba /PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-600m2-venda-RS1050000-id-2717080991/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Catarina Costa Paulin, 187, Santa Felicidade, Curitiba /PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-500m2-venda-RS650000-id-2716153201/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Manoel Ribas, 7464, Santa Felicidade, Curitiba /PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-santa-felicidade-bairros-curitiba-465m2-venda-RS725000-id-2713653015/>

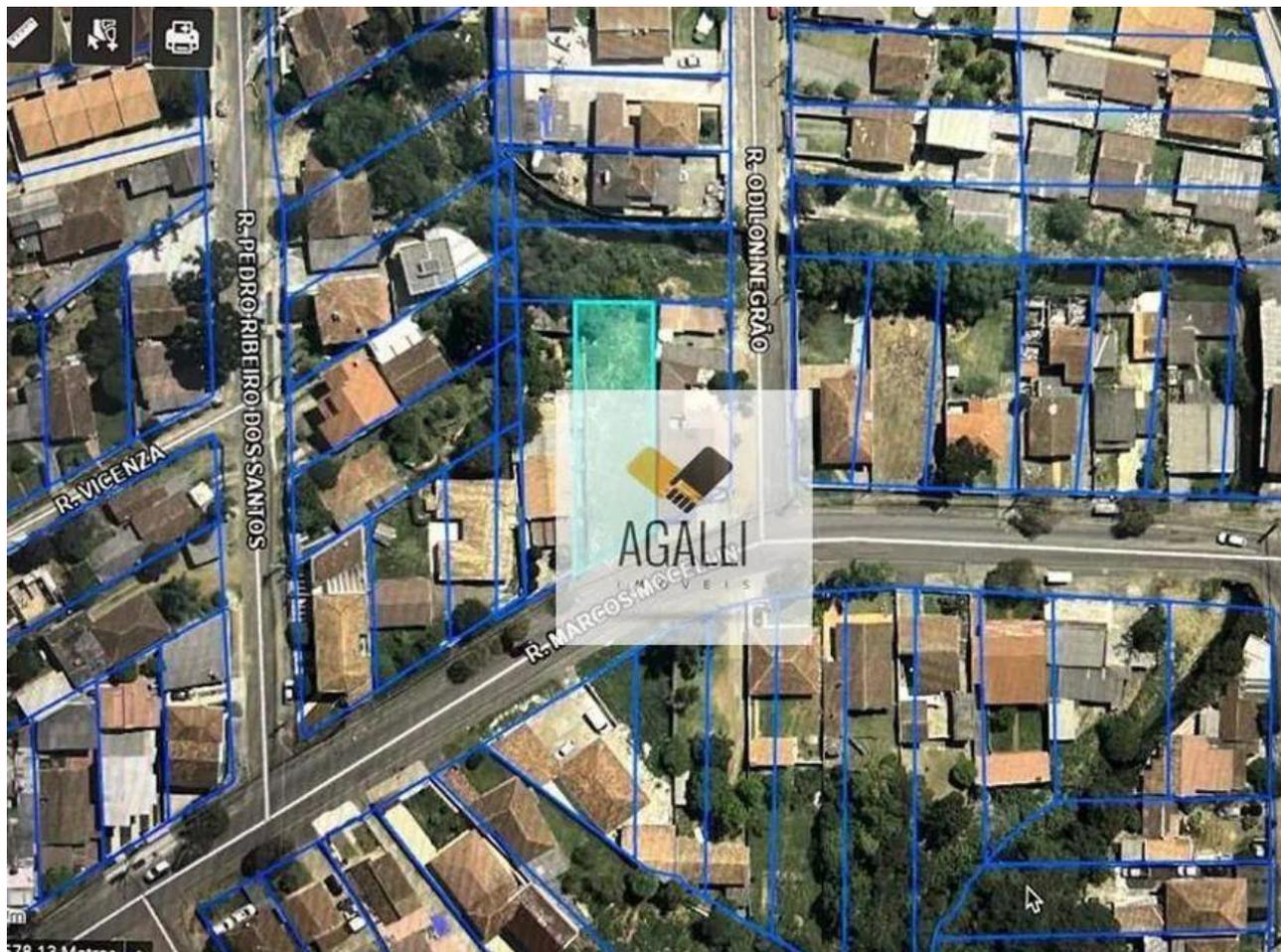


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Marcos Mocellin, 761, Santa Felicidade, Curitiba /PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-felicidade-bairros-curitiba-565m2-venda-RS650000-id-2580595466/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Via Veneto, 710, Santa Felicidade, Curitiba /PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-santa-felicidade-bairros-curitiba-1185m2-venda-RS1450000-id-2674298417/>

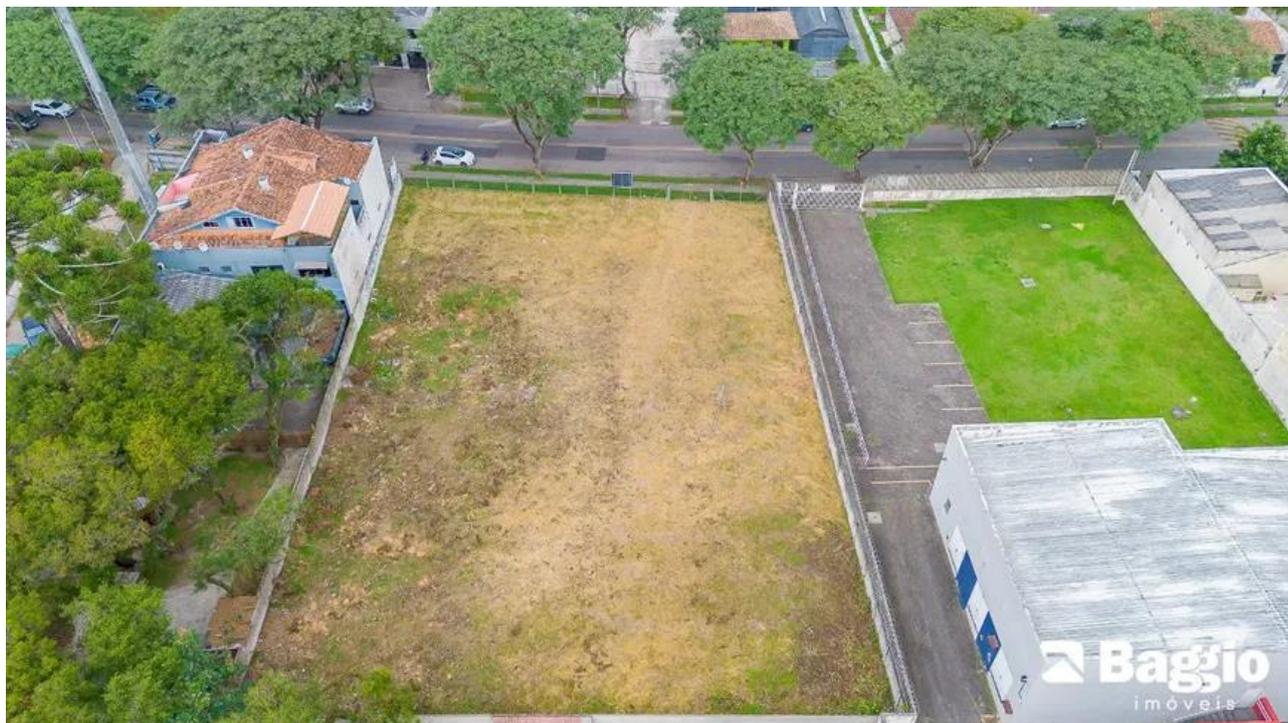


AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Via Veneto, 2100, Santa Felicidade, Curitiba /PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-santa-felicidade-bairros-curitiba-2009m2-venda-RS2800000-id-2669400200/>



ANEXO II

Localização Google Earth



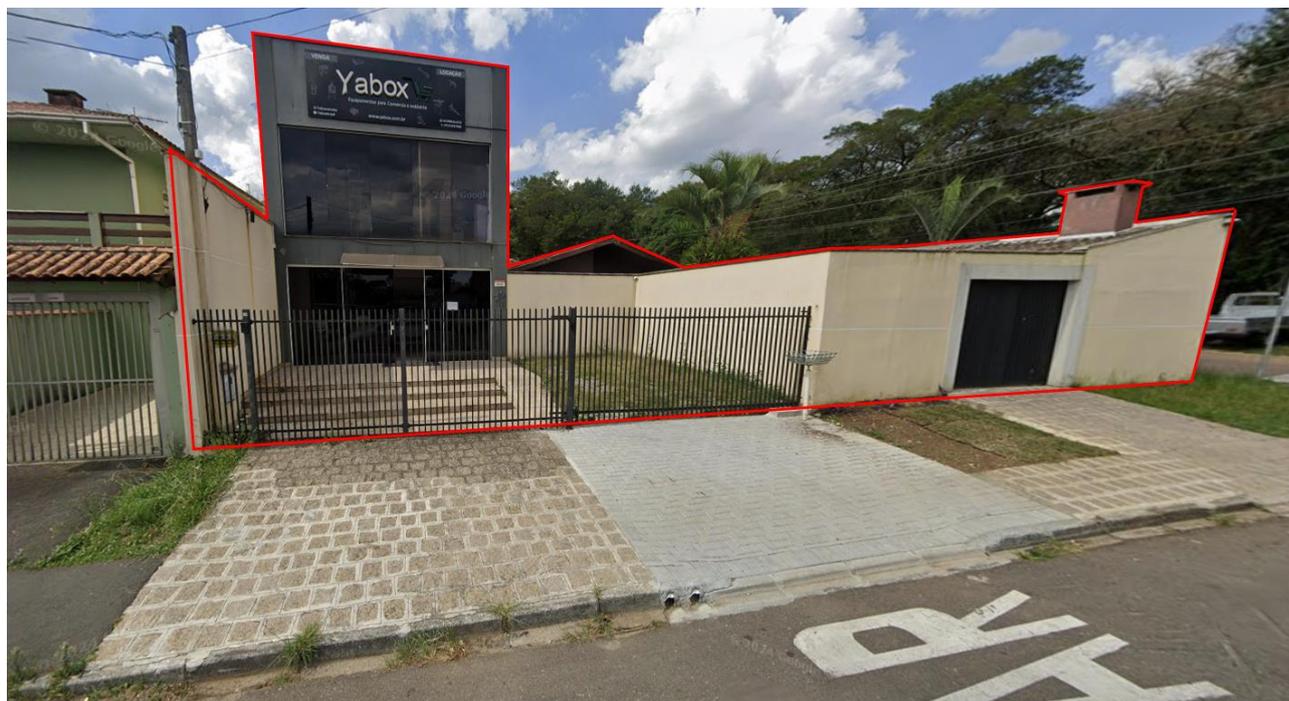
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





ANEXO V

Outros Documentos

Guia Amarela / Valor Venal / Tabela CUB



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 63.2.0044.0918.00-9	Sublote 0000	Indicação Fiscal 59.029.056	Nº da Consulta / Ano 358627/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: SANTA FELICIDADE Quadrícula: G-06 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Santa Felicidade
--	------------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. JOSÉ SIGISMUNDO VENDRAMIN** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: N719C Tipo: Principal Nº Predial: 280 Testada (m): 51,50
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

2- Denominação: **R. PROFESSOR FRANCISCO ZARDO** Sistema Viário: **COLETORA 2**
Cód. do Logradouro: N720B Tipo: Secundária Nº Predial: 322 Testada (m): 20,30
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.082,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **NORMAL/COLETORA 2**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.1.CY**

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	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	1	2	400	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2	400	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	400	50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	1000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	1000	50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	400	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2	400	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	1000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 63.2.0044.0918.00-9	Sublote 0000	Indicação Fiscal 59.029.056	Nº da Consulta / Ano 358627/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	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

Observações Para Construção

- Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.
- 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 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.
- Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².
- Para industria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².
- Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.
- Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.
- Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso com porte máximo de 2.000,00m² 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 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 o uso não habitacional de edifício garagem será permitido apenas com aquisição de potencial construtivo para pavimentos.
- Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
63.2.0044.0918.00-9

Sublote
0000

Indicação Fiscal
59.029.056

Nº da Consulta / Ano
358627/2024

** 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

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 63.2-54-01

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.00632-PRJ056

Nº Quadra Nº Lote
'G'

Protocolo
01-002500/2008

Nome da Planta: PROJETO 056 DA PLANILHA 63.2

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
63.2.0044.0918.00-9

Sublote
0000

Indicação Fiscal
59.029.056

Nº da Consulta / Ano
358627/2024

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 1.062,00 m²

Área Total Construída: 117,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Ano Construção Área Construída
1981 117,00 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação
N719C F ANTI-PO
N720B B ANTI-PO

Esgoto
EXISTE
NAO EXISTE

Iluminação Pública Coleta de Lixo
Sim Sim
Sim Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI

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 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

16/09/2024





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
63.2.0044.0918.00-9

Sublote
0000

Indicação Fiscal
59.029.056

Nº da Consulta / Ano
358627/2024

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.



Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 59-029-056.000-1	Inscrição Imobiliária 63.2.0044.0918.00-9	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
Endereço N0719C R. JOSÉ SIGISMUNDO VENDRAMIN 000280		
Condomínio / Planta / Croqui PL PROJETO 056 DA PLANILHA 63.2 L-'G'		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 1.062,00	Zoneamento ZR2	Microrregião pvc ZR2-63.2-1	VUKT (R\$) 842,67
----------------------------------	-------------------	--------------------------------	----------------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
F	51,50	NORMAL
B	20,30	COLETORA 2

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Calculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 977.273,64
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 467.693,85

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 467.693,85	x	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0065) - 1130,13	=	Imposto (R\$) 1.909,88
------------------------------------	---	---	---	---------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 1.909,88
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 370,57
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 2.280,45

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto R\$ 2.052,40

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
0	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	467.693,85	(VVI x 0,0065) - 1130,13	1.909,88	0,00	1.909,88	370,57

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	96,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1		2001	1981	0000
UA01	U.A. - Outros (Área	21,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		2001	1981	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: FRANCISCO AGOSTINHO MURARO
Endereço Particular: R. PROFESSOR FRANCISCO ZARDO 000178

Data para impugnação: 20/03/2024

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2024 por meio do link <https://www.curitiba.pr.gov.br/iptu-impugnacao>

Observações:

Caso identificado o símbolo de "+" ao final de alguma das tabelas, significa que há mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. As respectivas informações podem ser acessadas pelo link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Tem dúvidas
sobre seu
IPTU?



Aponte a câmera do seu celular



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024



Valor com
desconto
R\$ 2.052,40

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal
59-029-056.000-1

Código de Processamento
40 144 215 400 7

Vencimento
20/03/2024

Total do exercício com bonificação
R\$ 2.052,40

Pagamento Parcelado



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

1ª parcela
R\$ 228,04

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal
59-029-056.000-1

Código de Processamento
40 144 215 401 5

Parcela
01

Vencimento
20/03/2024

Valor da Parcela
R\$ 228,04

Parcela Quitada



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

2ª parcela
R\$ 228,04

Vencimento
20/04/2024

Indicação Fiscal
59-029-056.000-1

Código de Processamento
40 144 215 402 3

Parcela
02

Vencimento
20/04/2024

Valor da Parcela
R\$ 228,04

Parcela Quitada



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

3ª parcela
R\$ 228,04

Vencimento
20/05/2024

Indicação Fiscal
59-029-056.000-1

Código de Processamento
40 144 215 403 1

Parcela
03

Vencimento
20/05/2024

Valor da Parcela
R\$ 228,04

Parcela Quitada



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

4ª parcela
R\$ 228,04

Vencimento
20/06/2024

Indicação Fiscal
59-029-056.000-1

Código de Processamento
40 144 215 404 0

Parcela
04

Vencimento
20/06/2024

Valor da Parcela
R\$ 228,04

Parcela Quitada



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

5ª parcela
R\$ 228,04

Vencimento
20/07/2024

Indicação Fiscal
59-029-056.000-1

Código de Processamento
40 144 215 405 8

Parcela
05

Vencimento
20/07/2024

Valor da Parcela
R\$ 228,04

Parcela Quitada



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

6ª parcela
R\$ 228,04

Vencimento
20/08/2024

Parcela Quitada

Indicação Fiscal 59-029-056.000-1	Código de Processamento 40 144 215 406 6	
Parcela 06	Vencimento 20/08/2024	Valor da Parcela R\$ 228,04



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

7ª parcela
R\$ 228,04

Vencimento
20/09/2024

81660000002-928041319202-040920401442-015407400003-0



IPTE: 2.2113.1942.6440.1442.1540.7464

Indicação Fiscal 59-029-056.000-1	Código de Processamento 40 144 215 407 4	
Parcela 07	Vencimento 20/09/2024	Valor da Parcela R\$ 228,04



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

8ª parcela
R\$ 228,04

Vencimento
20/10/2024

81630000002-228041319202-041020401442-815408200003-0



IPTE: 2.2113.1942.9440.1442.1540.8280

Indicação Fiscal 59-029-056.000-1	Código de Processamento 40 144 215 408 2	
Parcela 08	Vencimento 20/10/2024	Valor da Parcela R\$ 228,04



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

9ª parcela
R\$ 228,04

Vencimento
20/11/2024

81620000002-328041319202-041120401442-615409000003-0



IPTE: 2.2113.1943.2540.1442.1540.9003

Indicação Fiscal 59-029-056.000-1	Código de Processamento 40 144 215 409 0	
Parcela 09	Vencimento 20/11/2024	Valor da Parcela R\$ 228,04



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

10ª parcela
R\$ 228,09

Vencimento
20/12/2024

81600000002-528091319202-541220401442-415410400003-4



IPTE: 2.2113.1943.5540.1442.1541.0417

Indicação Fiscal 59-029-056.000-1	Código de Processamento 40 144 215 410 4	
Parcela 10	Vencimento 20/12/2024	Valor da Parcela R\$ 228,09

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2024

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 **Agosto/2024**. "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, submuros, 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	2.364,83	0,17%
PP-4	2.162,34	0,43%
R-8	2.053,54	0,47%
PIS	1.630,62	0,20%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.948,94	0,03%
PP-4	2.759,17	0,25%
R-8	2.402,82	0,28%
R-16	2.330,02	0,31%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.597,24	-0,16%
R-8	2.920,23	0,08%
R-16	2.961,57	0,50%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.718,39	0,50%
CSL-8	2.355,23	0,44%
CSL-16	3.142,37	0,49%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.922,17	0,44%
CSL-8	2.622,13	0,35%
CSL-16	3.494,58	0,39%

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

RP1Q	2.544,20	0,01%
GI	1.310,29	0,37%