



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0021663-02.2009.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Alameda Augusto Stellfeld, 456, Centro, 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): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Hoteis Migliozi Ltda.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito a Alameda Augusto Stelfeld, 456, Centro, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/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 apartaria 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 de terreno denominado nº B/C/D, com planta arquivada neste cartório sob nº 23.933/94-P, com a indicação fiscal nº 11-074-045.000 do Cadastro Municipal, medindo 19,00m (dezenove metros) de frente para a Alameda Augusto Stelfeld, nesta cidade, sendo o lado direito formado por três linhas retas, medindo a primeira 12,12m (doze metros e doze centímetros), confrontando com o lote fiscal nº 021.000, a segunda medindo 33,61m (trinta e três metros e sessenta e um centímetros), confrontando com os lotes fiscais nºs 021.000 e 020.000, a terceira medindo 13,66m (treze metros e sessenta e seis centímetros), confrontando com a Alameda Cabral, o lado esquerdo em cinco linhas, sendo a primeira com 12,50m (doze metros e cinquenta centímetros), a segunda em ângulo no sentido interno do terreno na extensão de 2,70m (dois metros e setenta centímetros), a terceira no sentido do fundo medindo 6,30m (seis metros e trinta centímetros), a quarta em ângulo no sentido interno do terreno na extensão de 0,12m (doze centímetros) e a quinta novamente no sentido do terreno, na extensão de 7,78m (sete metros e setenta e oito centímetros), todas confrontando com o lote fiscal nº 023.000 e na linha de fundos mede 49,13m (quarenta e nove metros e treze centímetros) confrontando com o lote fiscal nº 018.000, perfazendo a área total de 944,64m², com demais características constantes na Matrícula nº 27.989, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.074.045.000-9.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Augusto Stelfeld, 456, Centro, Curitiba/PR.

BENFEITORIA: Um prédio em alvenaria, com oito pavimentos e um subsolo, com 3.284,40m², de padrão construtivo alto, com 41 anos de idade e necessitando de reparos simples, averbado na matrícula.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de relevante tráfego, mas com fácil acesso as principais vias do bairro como a Alameda Cabral, Rua Cruz Machado, Rua Saldanha Marinho, Rua Visconde do Rio Branco, Rua Visconde de Nácar, entre outras, estando cercado pelos bairros Bom Retiro, Centro Cívico, Centro e Mercês.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais, clínicas, igrejas, pontos de ônibus, colégios, mercados, restaurantes, farmácias 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	27.989	1º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
11.074.045.000-9	02.0.0087.0244.01-7	J-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.9 - Zona Residencial 4	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	6 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	19,00 x 13,60 metros	Testada para 02 ruas
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 Curitiba, corresponde à R\$6.255.131,62 (seis milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, cento e trinta e um reais e sessenta e dois centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

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

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$6.000.000,00	814,00	R\$7.371,01	R\$6.633,91
AMOSTRA 2	R\$5.000.000,00	758,00	R\$6.596,31	R\$5.936,68
AMOSTRA 3	R\$2.750.000,00	452,00	R\$6.084,07	R\$5.475,66
AMOSTRA 4	R\$3.000.000,00	588,00	R\$5.102,04	R\$4.591,84
AMOSTRA 5	R\$2.300.000,00	330,00	R\$6.969,70	R\$6.272,73

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 (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 5 = R\$28.910,81 / 5 = R\$5.782,16.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$5.782,16/m²) pela área do lote de terreno (944,64m²), obtendo o valor de R\$5.462.059,62

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Um prédio em alvenaria, com oito pavimentos e um subsolo, com 3.284,40m², de padrão construtivo alto, com 41 anos de idade e necessitando de reparos simples, averbado na matrícula.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em setembro de 2024, é de R\$2.632,90/m².

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	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos 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 constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 62,00% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 59,20%.

Multiplicando-se a área total construída (3.284,40m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.632,90), menos taxa de depreciação (59,20%), avalio a benfeitoria em R\$3.528.178,68.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$5.462.059,62

ITEM 7.3: R\$3.528.178,68

TOTAL: R\$ 8.990.238,30

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\$9.000.000,00 (nove milhões de 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, 14 de outubro de 2024

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Emiliano Pernetá, 668, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-curitiba-814m2-venda-RS6000000-id-2703259214/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pedro Ivo, 691, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-curitiba-758m2-venda-RS5000000-id-2536400859/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lourenço Pinto, 241, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-centro-2940358940.html>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Faivre, 1234, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-curitiba-pr-588m2-id-2746843277/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alameda Augusto Stellfeld, 910, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-curitiba-pr-330m2-id-2728531082/>



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 / Cadastro Imobiliário /
Tabela CUB

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 02.0.0087.0244.01-7	Indicacao Fiscal 11.074.045.000-9	Sublote 0000
Planta de Loteamento CROQUI 02391	Lote na Planta B/C/D	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 01 MATRIC: 027989 REG: LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote		
Área do Lote 944,00	Posição do Lote Testada para 02 ruas	Número de Testadas 2

Logradouro C.018. AL. AUGUSTO STELLFELD	Número 456	Lado Par	Testada 19,00
Histórico de Denominação SEM OBSERVAÇÕES.			
Logradouro C.011. AL. CABRAL	Número 415	Lado Ímpar	Testada 13,60
Histórico de Denominação SEM OBSERVACOES			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários	
Endereço C.018. AL. AUGUSTO STELLFELD	Número 000456
Bairro SÃO FRANCISCO	CEP 80410140

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)											
Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)											
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	3284,00	Outros	Alvenaria	MEDIA	7	1993		1994	19/01/2002	
Área Total do Sublote: 3.284,00											
Total de Sublotes: 0001											
Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022											
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	3284,00	Outros	Alvenaria	MEDIA	7	1993		1994	09/05/2019	
Área Total do Sublote: 3.284,00											
Total de Sublotes: 0001											
Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)											
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	3284,00	Edifício	Alvenaria	Medio	7	1993		1994	01/01/2023	
Área Total do Sublote: 3.284,00											
Total de Sublotes: 0001											

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

Dados da Construção Atual para Fins Tributários									
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	3284,00	Edifício	Alvenaria	Medio	7	1993	1994	
Área Total do Sublote: 3.284,00									
Total de Sublotes: 0001									

Histórico de Indicações Fiscais		
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
11.074.022.000	1954	1994
11.074.019.000	1954	1994

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/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 **Setembro/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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.372,78	0,34%	R-1	2.962,22	0,45%	R-1	3.615,12	0,50%
PP-4	2.172,83	0,49%	PP-4	2.770,14	0,40%	R-8	2.934,17	0,48%
R-8	2.064,00	0,51%	R-8	2.414,46	0,48%	R-16	2.974,83	0,45%
PIS	1.638,43	0,48%	R-16	2.340,48	0,45%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.726,55	0,30%	CAL-8	2.931,30	0,31%
CSL-8	2.364,22	0,38%	CSL-8	2.632,90	0,41%
CSL-16	3.155,42	0,42%	CSL-16	3.509,97	0,44%

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

RP1Q	2.555,71	0,45%
GI	1.316,11	0,44%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 02.0.0087.0244.01-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 11.074.045	Nº da Consulta / Ano 394312/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: SÃO FRANCISCO Quadrícula: J-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
---	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Testada para 02 ruas**

- 1- Denominação: **AL. AUGUSTO STELLFELD** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: C018 Tipo: Principal Nº Predial: 456 Testada (m): 19,00
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL
- 2- Denominação: **AL. CABRAL** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: C011 Tipo: Secundária Nº Predial: 415 Testada (m): 13,60
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR4.9 - ZONA RESIDENCIAL 4 - INCENTIVO BATEL**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR4.9.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	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
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 15.00 X 450.00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 02.0.0087.0244.01-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 11.074.045	Nº da Consulta / Ano 394312/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

RECREAÇÃO:

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO,
ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - Saúde, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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.

Habitação Transitória 1 sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código	Observações
9	Processo 01-099958/2012 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-099958/2012 parametros construtivos, decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-028401/2013 parametros construtivos, decisão Negado

FISCALIZAÇÃO

Código	Observações
--------	-------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
--------	-------------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
02.0.0087.0244.01-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
11.074.045

Nº da Consulta / Ano
394312/2024

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo:	036290B	Número Novo:	52395	Finalidade:	OUTROS
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	0,00	Área Total (m²):	0,00
Número Antigo:	036456B	Número Novo:	52694	Finalidade:	OUTROS
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	0,00	Área Total (m²):	0,00
Número Antigo:	041557B	Número Novo:	62292	Finalidade:	CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída				
Área Vistoriada (m²):	3.284,40	Área Liberada (m²):	3.284,40	Área Total (m²):	3.284,40
Número Antigo:	041777B	Número Novo:	62714	Finalidade:	OUTROS
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	0,00	Área Total (m²):	0,00
Número Antigo:	091199A	Número Novo:	126955	Finalidade:	CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	2.768,59	Área Total (m²):	2.768,59

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F17544 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
C.02391-		B/C/D	
Nome da Planta: CROQUI 02391			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
02.0.0087.0244.01-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
11.074.045

Nº da Consulta / Ano
394312/2024

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: 944,00 m²

Área Total Construída: 3.284,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Hotéis	1993	3.284,00 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
C011	C ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim
C018	B ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

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

14/10/2024





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
02.0.0087.0244.01-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
11.074.045

Nº da Consulta / Ano
394312/2024

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
11-074-045.000-9

Inscrição Imobiliária
02.0.0087.0244.01-7

Especie do Lote / Grupo
0- Normal

Endereço
C0018 AL. AUGUSTO STELLFELD 000456

Condomínio / Planta / Croqui
PL CROQUI 02391 L-B/C/D

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)
944,00

Zoneamento
ZR4

Microrregião pvc
ZR4-02.0-0

VUKT (R\$)
1.764,90

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
C	13,60	NORMAL
B	19,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Calculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....R\$ 6.255.131,62

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)
6.255.131,62

x

Aplicação da Alíquota
(VVI x 0,0081) - 1443,33

=

Imposto (R\$)
49.223,24

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)R\$ 49.223,24

Taxa de Coleta de Lixo (B)R\$ 1.013,30

Lançamento Anual (A + B)R\$ 50.236,54

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 45.212,88

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Especifico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
0	Predial	Não	Hotéis	Particular	Normal	Não Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	6.255.131,62	(VVI x 0,0081) - 1443,33	49.223,24	0,00	49.223,24	1.013,30

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	3284,00	Edifício	Alvenaria	Medio	7	1	1994	1993	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: HOTEIS MIGLIOZI LTDA

Endereço Particular: AL. AUGUSTO STELLFELD 000456

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