



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0015769-35.2011.8.16.0004

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Padre Oswaldo Gomes, 677, Guabirota, 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.

REQUERIDO (S): Luverci dos Santos.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito a Rua Padres Oswaldo Gomes, 677, Guabirota, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/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 de terreno nº 22 (vinte e dois), da quadra nº 20 (vinte), do loteamento Jardim Guabirota, nesta Cidade, medindo mais ou menos 13,84m de frente para a rua Padre Oswaldo Gomes, estendendo-se da frente para os fundos com 39,00m de cada lado, fazendo divisa do lado direito de quem da rua olha o imóvel com os lotes 24.000, 25.000 e 26.000, quadra 058, setor 44, do Cadastro Municipal; de outro lado com o lote 20.000, quadra 058, setor 44, do Cadastro Municipal, fechando na linha de fundos com 13,84m, onde faz divisa com o lote 29.000, quadra 058, setor 44, do Cadastro Municipal, com a área de mais ou menos 539,76m², com demais características constantes na Matrícula nº 31.741, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 44.058.022.000-9.

LOCALIZAÇÃO: Rua Padre Oswaldo Gomes, 677, Guabirota, Curitiba/PR.

BENFEITORIA: Uma casa em alvenaria, de padrão construtivo normal, com 255,06m², e 38 anos de idade, necessitando de reparos simples, averbada na matrícula.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Guabirota, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de baixo tráfego, mas com fácil acesso as principais vias do bairro como a Av. Comendador Franco, Linha Verde, Av. Senador Salgado Filho, Rua Marechal Floriano Peixoto, entre outras, estando cercado pelos bairros Prado Velho, Jardim Botânico, Jardim das Américas, Uberaba e Hauer.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, hospitais, colégios e escolas, universidade, shopping, 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	31.741	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
44.058.022.000-9	23.0.0041.0320.00-7	M-15
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Guabirota	13,80 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - 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\$879.635,69 (oitocentos e setenta e nove mil, seiscentos e trinta e cinco reais e sessenta e nove 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\$700.000,00	390,00	R\$1.794,87	R\$1.615,38
AMOSTRA 2	R\$1.050.000,00	608,00	R\$1.726,97	R\$1.554,28
AMOSTRA 3	R\$579.000,00	396,00	R\$1.462,12	R\$1.315,91
AMOSTRA 4	R\$748.000,00	373,50	R\$2.002,68	R\$1.802,41
AMOSTRA 5	R\$650.000,00	396,00	R\$1.641,41	R\$1.477,27
AMOSTRA 6	R\$469.900,00	360,00	R\$1.305,28	R\$1.174,75
AMOSTRA 7	R\$899.900,00	621,00	R\$1.449,11	R\$1.304,20

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\$10.244,21 / 7 = R\$1.463,46.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.463,46/m²) pela área do lote de terreno (539,76m²), obtendo o valor de R\$789.916,04.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma casa em alvenaria, de padrão construtivo normal, com 255,06m², e 38 anos de idade, necessitando de reparos simples, 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 outubro de 2024, é de R\$2.972,56/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 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 constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 58,46% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 27,90%.

Multiplicando-se a área total construída (255,06m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.972,56), menos taxa de depreciação (55,60%), avalio a benfeitoria em R\$336.632,43.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$789.916,04

ITEM 7.3: R\$336.632,43

TOTAL: R\$1.126.548,47

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\$1.126.000,00 (um milhão, cento e vinte e seis 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, 20 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 Joaquim Mariano Ribas, 120, Guabirota, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guabirota-bairros-curitiba-390m2-venda-RS700000-id-2511055595/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alcides Therézio de Carvalho, 657, Guabirota, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guabirota-bairros-curitiba-608m2-venda-RS1050000-id-2467146574/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ministro Gabriel Passos, 562, Guabirota, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guabirota-bairros-curitiba-396m2-venda-RS579900-id-2753257393/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Deputado Leoberto Leal, 62, Guabirota, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-guabirota/id-26058063/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Joaquim Mariano Ribas, 132, Guabirota, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-guabirota-396m2-RS650000/id-15045562/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Karam, 44, Guabirota, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-guabirota-360m2-RS469900/id-22220735/>

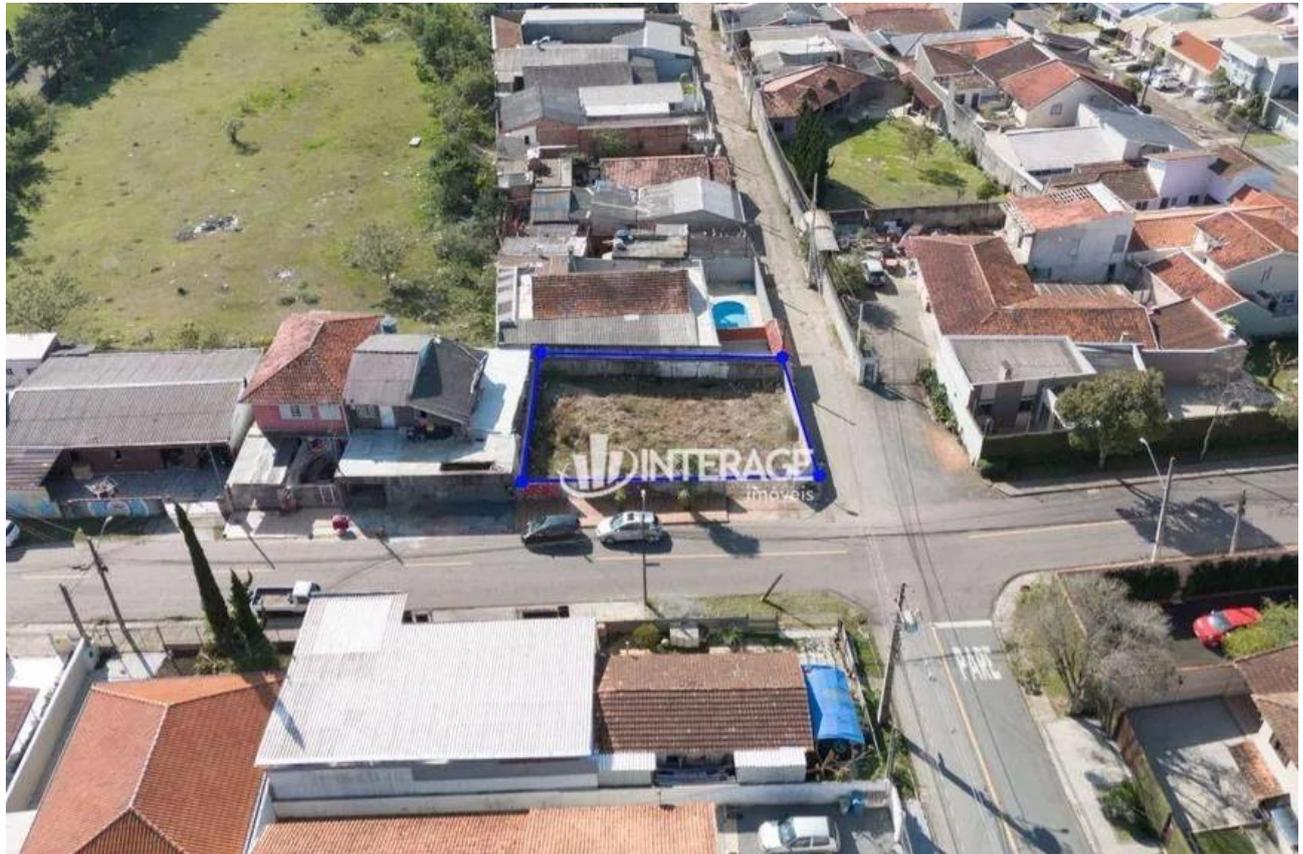


AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Plácido de Castro, 206, Guabirota, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnaiao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-guabirota-621m2-RS899900/id-26106376/>



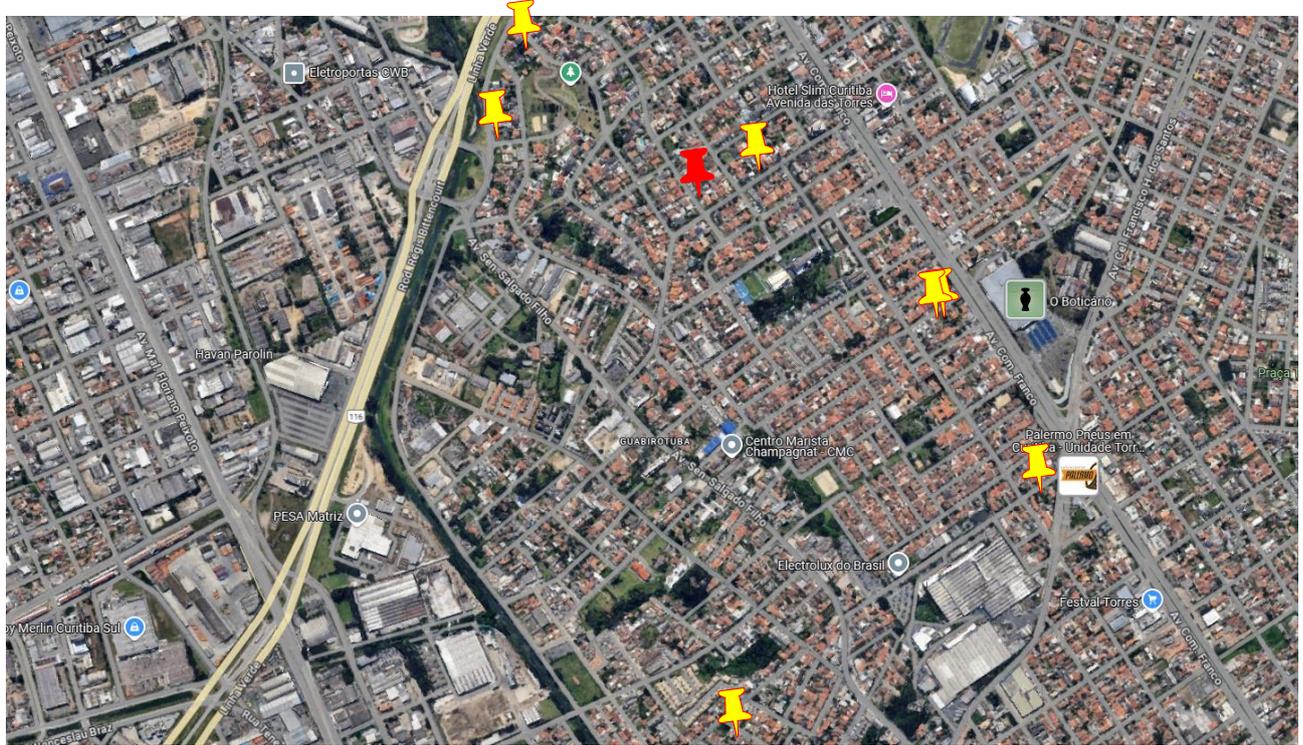
ANEXO II

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
174607/2024

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 23.0.0041.0320.00-7	Indicacao Fiscal 44.058.022.000-9	Sublote 0000
Planta de Loteamento JARDIM GUABIROTUBA	Lote na Planta 22	Quadra na Planta 20
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 031741 REG: R04 LIVRO: 000	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 539,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro S.717.B R. PADRE OSWALDO GOMES	Número 677	Lado Ímpar	Testada 13,80
--	---------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação
RUA 15 - PLANTA JARDIM GUABIROTUBA.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.717.B R. PADRE OSWALDO GOMES	Número 000677
Bairro GUABIROTUBA	CEP 81510100

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	164,20	Outros	Alvenaria	FINA	1	1987		2002	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	82,80	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	1	2001		2002	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 247,00

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	56,00	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	1	1987		1990	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 56,00

Total de Sublotes: 0002

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	164,20	Convencional	Alvenaria	Alto	1	1987		2002	01/01/2023	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	82,80	Convencional	Alvenaria	Medio	1	2001		2002	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 247,00

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	56,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1987		1990	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 56,00

Total de Sublotes: 0002

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
8707.F05A.6595.4173-1 A56B.25C5.6940.0507-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de novembro de 2024 - 09:56:46

VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151





DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
174607/2024

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	164,20	Convencional	Alvenaria	Alto	1	1987	2002	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	82,80	Convencional	Alvenaria	Medio	1	2001	2002	

Área Total do Sublote: 247,00

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0001	Principal	56,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1987	1990	

Área Total do Sublote: 56,00

Total de Sublotes: 0003

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

8707.F05A.6595.4173-1 A56B.25C5.6940.0507-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de novembro de 2024 - 09:56:46

VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/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 **Outubro/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	2.380,19	0,31%
PP-4	2.182,95	0,47%
R-8	2.074,03	0,49%
PIS	1.643,69	0,32%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.972,56	0,35%
PP-4	2.781,27	0,40%
R-8	2.425,06	0,44%
R-16	2.350,60	0,43%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.627,52	0,34%
R-8	2.946,25	0,41%
R-16	2.989,90	0,51%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.735,86	0,34%
CSL-8	2.373,83	0,41%
CSL-16	3.169,63	0,45%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.941,24	0,34%
CSL-8	2.643,37	0,40%
CSL-16	3.525,36	0,44%

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

RP1Q	2.561,13	0,21%
GI	1.320,41	0,33%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 23.0.0041.0320.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 44.058.022	Nº da Consulta / Ano 442500/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: GUABIROTUBA Quadrícula: M-15 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cajuru
---	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. PADRE OSWALDO GOMES**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S717B

Tipo: Principal

Nº Predial: 677

Testada (m): 13,80

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

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

Sistema Viário: **NORMAL**

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

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
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

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	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
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

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 unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
23.0.0041.0320.00-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
44.058.022

Nº da Consulta / Ano
442500/2024

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 e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m².

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 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.

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.

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

9 PROC 89415/2003 NEG CMU REGULARIZACAO DE EDIFICACAO. PROC 98617/2003 NEG CMU RECONS/ PROC/ 89415/2003. Processo 01-063377/2017 decisão Negado

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

8 83977/03UF12G-NOTIF. 15063(29.07.2003)
OBRA IRREGULAR
(REFORMA)

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
23.0.0041.0320.00-7

Sublote
0000

Indicação Fiscal
44.058.022

Nº da Consulta / Ano
442500/2024

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 082947A

Número Novo:118727

Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):255,06

Área Liberada (m²): 255,06

Área Total (m²):255,06

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.00630-

Nº Quadra
20

Nº Lote
22

Protocolo
01-011956/2015

Nome da Planta: JARDIM GUABIROTUBA

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação

Faixa Sujeito à Inundação

Lote não Atingido

NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 23.0.0041.0320.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 44.058.022	Nº da Consulta / Ano 442500/2024
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Espécie: Subeconomia Mista

Área do Terreno: 539,00 m²

Área Total Construída: 303,00 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Área Construída
247,00 m²

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação
S717B A ASFALTO

Esgoto
EXISTE

Iluminação Pública
Sim

Coleta de Lixo
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 20/11/2024
--	--------------------

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 44-058-022.000-9	Inscrição Imobiliária 23.0.0041.0320.00-7	Especie do Lote / Grupo 6- Agr. Res. e Não Residencial
Endereço S0717B R. PADRE OSWALDO GOMES 000677		
Condomínio / Planta / Croqui PL JARDIM GUABIROTUBA Q-20 L-2		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 539,00	Zoneamento ZR2	Microrregião pvc ZR2-23.0-0	VUJT (R\$) 1.255,11
--------------------------------	-------------------	--------------------------------	------------------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	13,80	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Calculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel	R\$ 879.635,69
Valor Venal do Imóvel Integral.....	

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 879.635,69	x	Aplicação da Alíquota Variável	=	Imposto (R\$) 4.207,58
------------------------------------	---	--------------------------------	---	---------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 4.207,58
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 725,22
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 4.932,80

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto R\$ 4.439,52

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
1	Predial	Não	Comercial	Particular	Normal	Não Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	727.663,96	(VVI x 0,0065) - 1130,13	3.599,69	0,00	3.599,69	370,57
1	-	151.971,73	(VVI x 0,0040)	607,89	0,00	607,89	354,65

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	164,20	Convencional	Alvenaria	Alto	1		2002	1987	0000
UA01	U.A. - Outros (Área)	82,80	Convencional	Alvenaria	Medio	1		2002	2001	0000
0001	Principal	56,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1		1990	1987	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: LUVERCI DOS SANTOS

Endereço Particular: R. PADRE OSWALDO GOMES 000677

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