

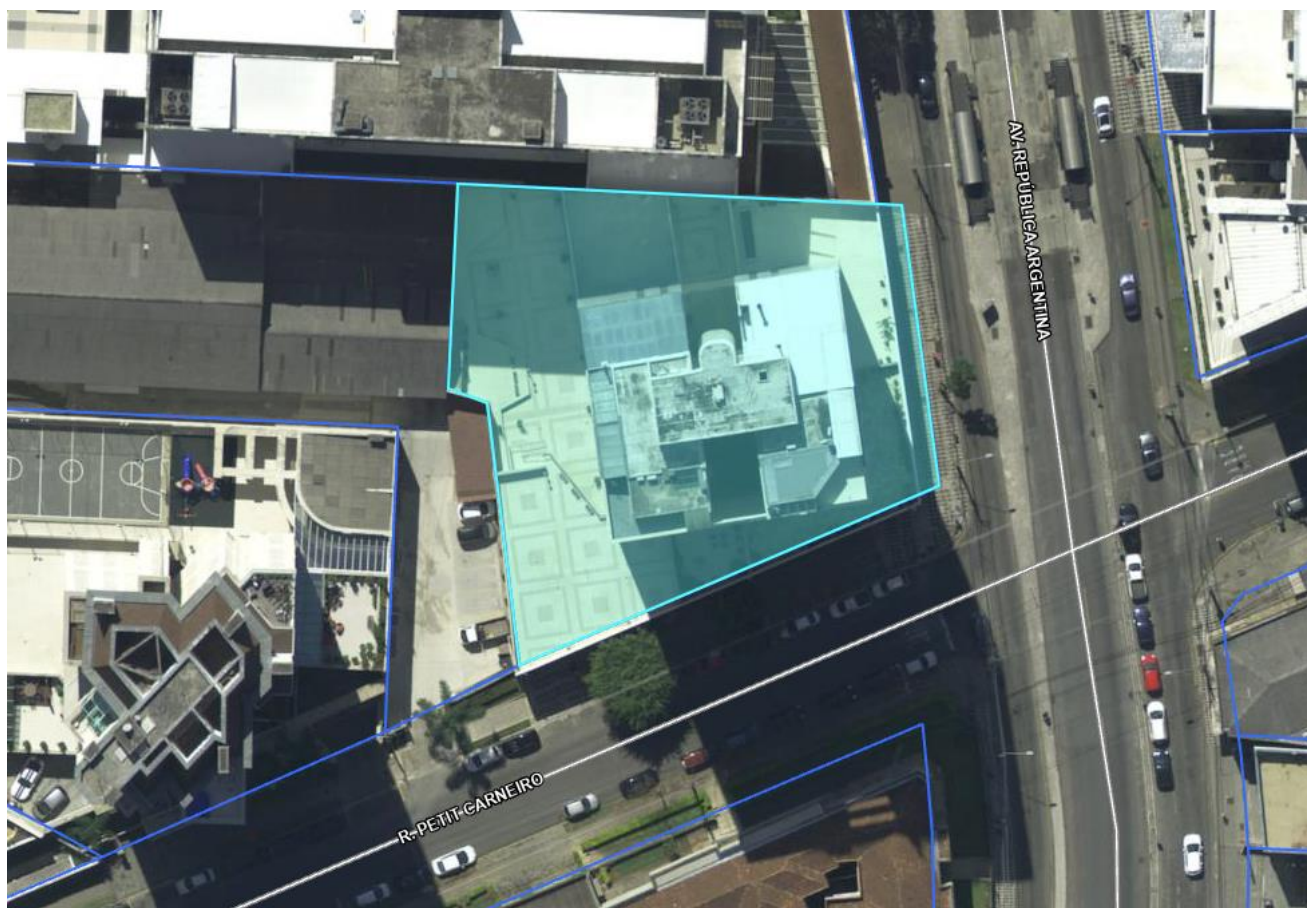


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0001643-68.2001.8.16.0185

APARTAMENTO Nº 102 - EDIFÍCIO CASAGRANDE

Rua Petit Carneiro, 1166, Água Verde, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba.

REQUERIDO (S): Calos Augusto Bohmann.

OBJETO: Apartamento nº 102, Edifício Casagrande, sito à Rua Petit Carneiro, 1166, Água Verde, 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: Apartamento n.º 102, Tipo "D", localizado no 4º pavimento ou 1º pavimento tipo, do **EDIFÍCIO CASAGRANDE**, situado na rua Petit Carneiro, n.º 1166, no bairro de Água Verde, nesta cidade, com a área exclusiva de 289,38 m², área comum de 68,6590 m², área correspondente de 358,0390 m², quota do terreno de 0,025414 e fração ideal do solo de 48,1693, com demais características na Matrícula nº 34.253, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 43.009.031.010-5.

LOCALIZAÇÃO: Rua Petit Carneiro, 1166, Água Verde, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Água Verde, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de considerável tráfego e com acesso fácil a outras principais vias como a Av. Presidente Getúlio Vargas, Av. República Argentina, Av. Água Verde, Av. Iguaçu, Av. Silva Jardim, entre outra, estando cercado pelos bairros Centro, Rebouças, Parolin, Guaíra, Portão, Vila Izabel, Seminário e Batel.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, hospitais, shoppings, colégios e escolas, igrejas, 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	53.976	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
43.009.031.010-5	09.0.0064.0366.00-7	L-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-4.1	Central / Outras Vias	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Água Verde	-----	-----
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$1.036.055,58 (um milhão, trinta e seis mil, cinquenta e cinco reais e cinquenta e oito centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos 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 aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M²)	VALOR DO M²	VALOR DO M² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$560.000,00	101,00	R\$5.544,55	R\$4.990,10
AMOSTRA 2	R\$770.000,00	101,00	R\$7.623,76	R\$6.861,39
AMOSTRA 3	R\$670.000,00	136,00	R\$4.926,47	R\$4.433,82
AMOSTRA 4	R\$850.000,00	101,00	R\$8.415,84	R\$7.574,26
AMOSTRA 5	R\$730.000,00	101,00	R\$7.227,72	R\$6.504,95
AMOSTRA 6	R\$1.400.000,00	222,00	R\$6.306,31	R\$5.675,68

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO CONJUNTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$36.040,19 / 6 = R\$ 6.006,70.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$ 6.006,70) pela área do apartamento (289,38m²), obtendo o valor de R\$1.738.218,47.

7 - 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.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.738.000,00 (um milhão, setecentos e trinta e oito mil reais).

9 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.
ANEXO IV - Fotos do Imóvel.
ANEXO V - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 29 de novembro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Petit Carneiro, 1166, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-101m2-venda-RS560000-id-2735190940/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Petit Carneiro, 1166, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-136m2-RS770000/id-22304207/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Petit Carneiro, 1166, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-136m2-RS670000/id-26571167/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Petit Carneiro, 1166, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-136m2-RS850000/id-19632568/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Petit Carneiro, 1166, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-RS730000/id-25078767/>

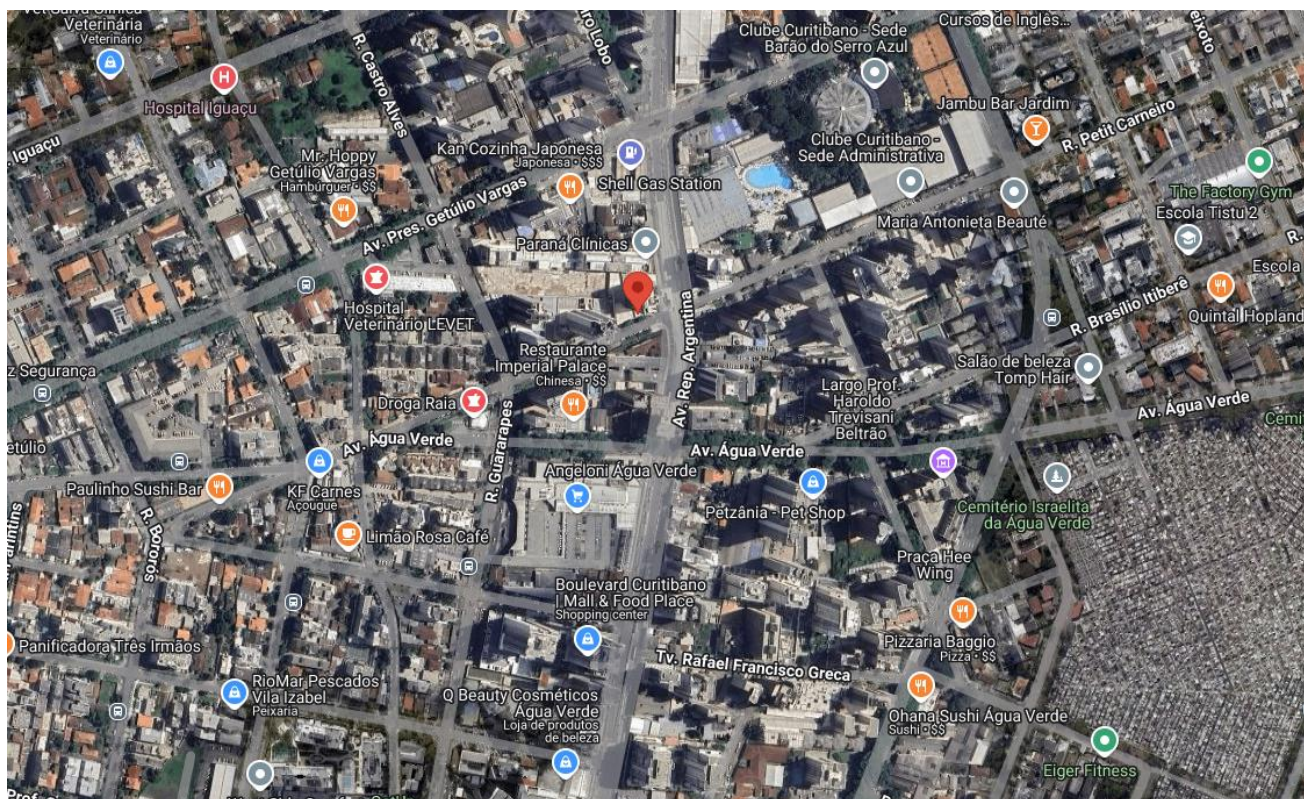


AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Petit Carneiro, 1166, Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/cobertura-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-287m2-RS1400000/id-22470901/>



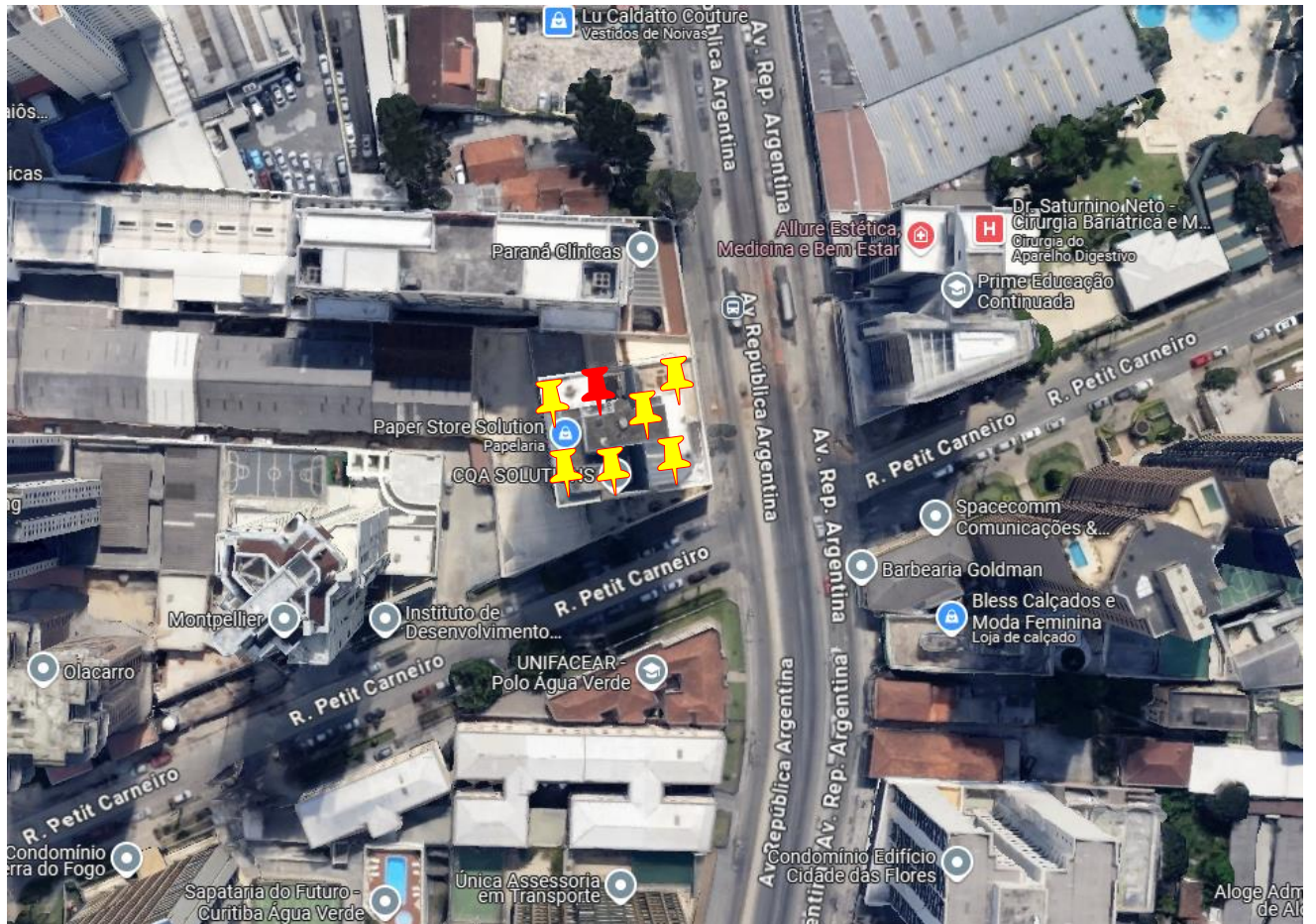
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal



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
179735/2024

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 09.0.0064.0366.00-7	Indicacao Fiscal 43.009.031.010-5	Sublote 0010
Planta de Loteamento HERDEIROS DE SEBASTIÃO MOLETTA E MARIA CUNICO MOLETTA	Lote na Planta 5-A-1/9-A	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Registro de Imóveis CIRC: 06 MATRIC: 034253 REG: R01 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1895,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2
-------------------------	----------------------------	-------------------------

Logradouro C.300. AV. REPÚBLICA ARGENTINA	Número 676	Lado Par	Testada 30,20
Histórico de Denominação ANTIGA AVENIDA DO PORTÃO.			
Logradouro S.007.A R. PETIT CARNEIRO	Número 1174	Lado Par	Testada 46,80
Histórico de Denominação RUA ENGENHEIRO REBOUÇAS - PLANTA HERDEIROS DE SEBASTIÃO MOLETTA e MARIA CUNICO MOLETTA. RUA BANDEIRANTES e ENGENHEIRO REBOUÇAS - PLANTA VILA BANDEIRANTES. RUA DOS BANDEIRANTES e ENGENHEIRO REBOUÇAS - PLANTAS LEANDRO MARTINS, HENRIQUE H. GOMM e FRANCISCO MACHADO e CARLOS HAUER.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.007.A R. PETIT CARNEIRO	Número 001166	
Bairro ÁGUA VERDE	CEP 80240050	
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 102	Andar 03
Condomínio NAO INFORMADO	Bloco CASAGRANDE ED	

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
0010	Principal	358,00	Outros	Alvenaria	MEDIA	21	1988		1989	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 358,00

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
0010	Principal	358,00	Edifício	Alvenaria	Medio	21	1988		1989	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 358,00

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.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
6251.903A.3653.46BD-9 B4AA.194F.9C98.E79A-7
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 29 de novembro de 2024 - 10:11:43


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

Dados da Construção Atual para Fins Tributários									
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0010	Principal	358,00	Edifício	Alvenaria	Medio	21	1988	1989	
Área Total do Sublote: 358,00									
Total de Sublotes: 0001									

Histórico de Indicações Fiscais		
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
43.009.010.000	1954	1983
43.009.006.000	1954	1983
43.009.021.000	1983	1984
43.009.020.000	1983	1984
43.009.005.000	1954	1984
43.009.022.000	1984	1989

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0064.0366.00-7	Sublote 0010	Indicação Fiscal 43.009.031	Nº da Consulta / Ano 454497/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: ÁGUA VERDE Quadrícula: L-11 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **AV. REPÚBLICA ARGENTINA**

Sistema Viário: **CENTRAL**

Cód. do Logradouro: C300

Tipo: Principal

Nº Predial: 676

Testada (m): 30,20

Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR CAMADA 'ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO' NO MAPA CADASTRAL DE CURITIBA.

2- Denominação: **R. PETIT CARNEIRO**

Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**

Cód. do Logradouro: S007A

Tipo: Secundária

Nº Predial: 1174

Testada (m): 46,80

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: **EE-4.1 - EIXO ESTRUTURAL CENTRO**

Sistema Viário: **CENTRAL/OUTRAS VIAS**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EE-4.1.OT**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Via Central - 10,00m Outras Vias - 5,00m
Habitação Institucional	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0064.0366.00-7	Sublote 0010	Indicação Fiscal 43.009.031	Nº da Consulta / Ano 454497/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - 10,00m até 200,00m², acima obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Saúde	1	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Ensino	1	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Posto de Abastecimento	1	2		Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0064.0366.00-7	Sublote 0010	Indicação Fiscal 43.009.031	Nº da Consulta / Ano 454497/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m

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: RECREAÇÃO: AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA PARA VIA CENTRAL - PARA O EMBASAMENTO COMERCIAL ATENDER PLANO MASSA PARA OS DEMAIS PAVIMENTOS H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	PARA OUTRAS VIAS - ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva 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.

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.

Observar incentivos construtivos do Decreto nº1.731/2020 e da Lei 15.824/2021.

Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial,





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
09.0.0064.0366.00-7

Sublote
0010

Indicação Fiscal
43.009.031

Nº da Consulta / Ano
454497/2024

poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.

Para as edificações com uso misto no bloco vertical o coeficiente de aproveitamento será igual a 4.

Proibidos usos não habitacionais de Posto de Abastecimento e Edifício Garagem em via central.

Em caso de lote com testadas para vias opostas: verificar a área de influência de cada sistema viário, para uso e ocupação do solo.

Deverá ser implantado o Plano Massa conforme Decreto nº1.731/2020.

Dispensada a implantação de Plano Massa para comércio e serviço vicinal até 200,00m² e uma habitação unifamiliar.

Para usos de comércio e serviço vicinal até 200,00m² sem implantação de Plano Massa atender: taxa de ocupação de 50%, altura de 2 pavimentos, taxa de permeabilidade de 25%.

** 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

352 - Processo de Retificação: 135035/2018, 009378/2019.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora

Código

Bloqueio

Data

103

FIS-08/7272 - DANO AO PATRIMÔNIO PÚBLICO.

22/09/2008





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0064.0366.00-7	Sublote 0010	Indicação Fiscal 43.009.031	Nº da Consulta / Ano 454497/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 030352B Número Novo: 42151 Finalidade: OUTROS

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Número Antigo: 083676A Número Novo: 119455 Finalidade: CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²): 13.604,69 Área Liberada (m²): 13.604,69 Área Total (m²): 13.604,69

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0010 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020 Livro D2047 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo
A.00334- SEM DESIGN 5-A-1/9-A 01-011956/2015

Nome da Planta: HERDEIROS DE SEBASTIÃO MOLETTA E MARIA CUNICO MOLETTA

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

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 1.895,00 m² Área Total Construída: 14.072,40 m² Qtde. de Sublotes: 153

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização Área Construída
0010 Residencial 358,00 m²

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação Esgoto Iluminação Pública Coleta de Lixo
C300 B ASFALTO EXISTE Sim Sim





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 09.0.0064.0366.00-7	Sublote 0010	Indicação Fiscal 43.009.031	Nº da Consulta / Ano 454497/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro S007A	Planta Pavimentação 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 29/11/2024
--	---------------------------

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
43-009-031.010-5

Inscrição Imobiliária
09.0.0064.0366.00-7

Especie do Lote / Grupo
1- Condomínio Vertical / 1

Endereço
S0007A R. PETIT CARNEIRO 001166 AP 102 Andar 03

Condomínio / Planta / Croqui
CASAGRANDE ED

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)
1.895,00

Zoneamento
EE-4

Microrregião pvc
EE-09.0-1

VUKT (R\$)
3.833,38

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
B	30,20	NORMAL
A	46,80	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Calculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....R\$ 1.036.055,58

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)
1.036.055,58

x

Aplicação da Alíquota
(VVI x 0,0065) - 1130,13

=

Imposto (R\$)
5.604,23

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)R\$ 5.604,23

Taxa de Coleta de Lixo (B)R\$ 407,63

Lançamento Anual (A + B)R\$ 6.011,86

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 5.410,67

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
10	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0010	Principal	358,00	Edifício	Alvenaria	Medio	21	3	1989	1988	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: CARLOS AUGUSTO BOHMANN

Endereço Particular: R. PETIT CARNEIRO 001166, APARTAMENTO, 102

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\$ 5.410,67

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 200 4

Vencimento
20/03/2024

Total do exercício com bonificação
R\$ 5.410,67

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

1ª parcela
R\$ 601,18

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 201 2

Parcela
01

Vencimento
20/03/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,18

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

2ª parcela
R\$ 601,18

Vencimento
20/04/2024

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 202 0

Parcela
02

Vencimento
20/04/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,18

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

3ª parcela
R\$ 601,18

Vencimento
20/05/2024

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 203 9

Parcela
03

Vencimento
20/05/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,18

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

4ª parcela
R\$ 601,18

Vencimento
20/06/2024

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 204 7

Parcela
04

Vencimento
20/06/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,18

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

5ª parcela
R\$ 601,18

Vencimento
20/07/2024

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 205 5

Parcela
05

Vencimento
20/07/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,18

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

6ª parcela
R\$ 601,18

Vencimento
20/08/2024

Parcela Vencida

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 206 3

Parcela
06

Vencimento
20/08/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,18



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

7ª parcela
R\$ 601,18

Vencimento
20/09/2024

Parcela Vencida

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 207 1

Parcela
07

Vencimento
20/09/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,18



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

8ª parcela
R\$ 601,18

Vencimento
20/10/2024

Parcela Vencida

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 208 0

Parcela
08

Vencimento
20/10/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,18



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

9ª parcela
R\$ 601,18

Vencimento
20/11/2024

Parcela Vencida

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 209 8

Parcela
09

Vencimento
20/11/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,18



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

10ª parcela
R\$ 601,24

Vencimento
20/12/2024

81630000006-301241319202-741220401899-523210100003-1



IPTE: 2.2113.1943.5540.1899.2321.0122

Indicação Fiscal
43-009-031.010-5

Código de Processamento
40 189 923 210 1

Parcela
10

Vencimento
20/12/2024

Valor da Parcela
R\$ 601,24