



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0018515-02.2017.8.16.0185

EDIFÍCIO PARQUE DOS PRINCIPÊS

Avenida República Argentina, 2.534, Portão, 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): ZAM Empreendimentos Imobiliários Ltda.

OBJETO: Apartamento nº 52-B, do Edifício Parque dos Principes, sito à Avenida República Argentina, 2.534, Portão, 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 residencial nº 52-B, do bloco "B", localizado no 5º andar do **EDIFÍCIO PARQUE DOS PRÍNCIPES**, localizado na Avenida República Argentina nº 2.534, com a área construída total ou correspondente de 149,59260m², com direito a uma vaga de estacionamento de um automóvel de porte médio, com demais características na Matrícula nº 58.499, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 63.096.035.069-7.

LOCALIZAÇÃO: Avenida República Argentina, 2.534, Portão, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Portão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região centro-sul da cidade, em via de baixo tráfego e com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Coronel Airton Plaisant, Rua Carlos Dietzsch, Av. Presidente Arthur da Silva Bernades, Av. República Argentina, Rua João Bettega, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Quitéria, Vila Izabel, Água Verde, Guaíra, Lindóia, Novo Mundo e Fazendinha.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, colégios e escolas, farmácias, terminal de ônibus, unidade de saúde, hospitais, universidades, rede bancária, 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 Curitiba/PR	MATRÍCULA 58.499	CIRCUNSCRIÇÃO 6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL 63.096.035.069-7	CADASTRO IMOBILIÁRIO 27.3.048.0326.00-2	QUADRÍCULA N-10
ZONEAMENTO EE-3.1 - Eixo Estrutural Sul	SISTEMA VIÁRIO Central / Outras Vias	REDE DE ESGOTO Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) 50 a 100%	TAXA DE PERMEABILIDADE (%) 25%	ALTURA MÁXIMA Livre
BAIRRO Portão	TESTADA 29,00 x 27,00 metros	POSIÇÃO DO LOTE Testada para 02 Ruas
PAVIMENTAÇÃO Asfalto	ILUMINAÇÃO PÚBLICA Sim	COLETA DE LIXO Sim
TRANSPORTE PÚBLICO Sim	COMÉRCIO PRÓXIMO Sim	TOPOGRAFIA 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 a R\$352.690,95 (trezentos e cinquenta dois mil, seiscentos e noventa reais e noventa e cinco 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 (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$799.000,00	91,00	R\$8.780,22	R\$7.902,20
AMOSTRA 2	R\$580.000,00	77,00	R\$7.532,47	R\$6.779,22
AMOSTRA 3	R\$299.000,00	38,00	R\$7.868,42	R\$7.081,58
AMOSTRA 4	R\$495.000,00	63,00	R\$7.857,14	R\$7.071,43
AMOSTRA 5	R\$794.000,00	90,00	R\$8.822,22	R\$7.940,00
AMOSTRA 6	R\$1.090.000,00	114,00	R\$9.561,40	R\$8.605,26
AMOSTRA 7	R\$730.000,00	100,00	R\$7.300,00	R\$6.570,00

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantidade: Σ amostras de 1 a 7 = R\$51.949,69 / 7 = R\$7.421,38.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$7.421,38m²) pela área do apartamento (115,40m²), obtendo o valor de R\$856.427,73.

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\$856.000,00 (oitocentos e cinquenta e seis 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, 25 de novembro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida República Argentina, 2534, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-91m2-venda-RS799000-id-2687894216/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua José de Almeida Garret, 90, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-77m2-venda-RS580000-id-77921904/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Bettega, 644, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-38m2-venda-RS299000-id-2573497270/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos Dietzsch, 541, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-63m2-venda-RS495000-id-2710963200/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Avenida República Argentina, 2751, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-90m2-venda-RS749000-id-2631549267/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiro Arthur Bettas, 42, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-114m2-venda-RS1090000-id-2733249089/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiro Arthur Bettet, 215, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-100m2-venda-RS730000-id-2742709794/>



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 / Guia Amarela



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
177122/2024

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2	Indicacao Fiscal 63.096.035.069-7	Sublote 0069
Planta de Loteamento PROJETO 036 DA PLANILHA 27.3	Lote na Planta "A"	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 6ª MATRIC: 058499 REG: 000 LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1992,00	Posição do Lote Testada para 02 ruas	Número de Testadas 2
-------------------------	---	-------------------------

Logradouro C.300. AV. REPÚBLICA ARGENTINA	Número 2534	Lado Par	Testada 29,00
--	----------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação
ANTIGA AVENIDA DO PORTÃO.

Logradouro W.030.L R. RAMÍLIA GONÇALVES	Número 41	Lado Ímpar	Testada 27,00
--	--------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação
PL SENHOR EURIDES CUNHA PL 0601 NOMINACAO PROCESSO 4057/97

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.300. AV. REPÚBLICA ARGENTINA	Número 002534
--	------------------

Bairro PORTÃO	CEP 80610260
------------------	-----------------

Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 52B	Andar 05
--------------------------------	--------------------------	-------------

Condomínio NAO INFORMADO	Bloco PARQUE DOS PRINCIPES BL B CD 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
0069	Principal	115,40	Outros	Alvenaria	MEDIA	13	1995		1996	19/01/2002	
0069	Unid. Acompanhamento	34,10	Outros	Alvenaria	SIMPLES	13	1995		1996	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 149,50

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
0069	Principal	115,40	Outros	Alvenaria	MEDIA	13	1995		1996	16/03/2021	

Área Total do Sublote: 115,40

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
---------	---------------	------	---------	-----------	--------------	--------	-----	---------	------	-----------	--------------

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:
8BA4.C231.59EC.4A5E-8 9CC9.9C36.93B2.C7E1-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de novembro de 2024 - 16:50:00

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





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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
177122/2024

0069	Principal	115,40	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1995	1996	01/01/2023
0069	U.A. - Garagem	34,10	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1995	1996	01/01/2023

Área Total do Sublote: 149,50

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0069	Principal	115,40	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1995	1996	
0069	U.A. - Garagem	34,10	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1995	1996	

Área Total do Sublote: 149,50

Total de Sublotes: 0002

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
63.030.015	0	
63.096.016.000	1975	1991

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:

8BA4.C231.59EC.4A5E-8 9CC9.9C36.93B2.C7E1-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 25 de novembro de 2024 - 16:50:00

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2	Sublote 0069	Indicação Fiscal 63.096.035	Nº da Consulta / Ano 448204/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: PORTÃO Quadrícula: N-10 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

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

1- Denominação: **AV. REPÚBLICA ARGENTINA** Sistema Viário: **CENTRAL**
Cód. do Logradouro: C300 Tipo: Principal Nº Predial: 2534 Testada (m): 29,00
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR CAMADA 'ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO' NO MAPA CADASTRAL DE CURITIBA.

2- Denominação: **R. RAMÍLIA GONÇALVES** Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**
Cód. do Logradouro: W030L Tipo: Secundária Nº Predial: 41 Testada (m): 27,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **EE-3.1 - EIXO ESTRUTURAL SUL**

Sistema Viário: **CENTRAL/OUTRAS VIAS**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EE-3.1.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

Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2	Sublote 0069	Indicação Fiscal 63.096.035	Nº da Consulta / Ano 448204/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	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

Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2	Sublote 0069	Indicação Fiscal 63.096.035	Nº da Consulta / Ano 448204/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

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/M ²)	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

Inscrição Imobiliária
27.3.0048.0326.00-2

Sublote
0069

Indicação Fiscal
63.096.035

Nº da Consulta / Ano
448204/2024

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

- 90 OUVIR O IPPUC QUANTO AO PROGRAMA DE TRANSPORTE URBANO.
520 UUS_LIBERAÇÃO DE LICENÇA PARA A COLOCAÇÃO DE MESAS E CADEIRAS EM GALERIA DO PLANO MASSA SOB Nº.075/2024, PROCESSO Nº.01-171980/2024, VALIDADE:PERMITIDO A TÍTULO PRECÁRIO ENQUANTO ESTIVER VIGENTE O ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO Nº.1.676.428.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

- 149 LICENÇA PARA IMPLANTAÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE - LI SMU n.º 22/2019, PROC. 33276/2019, PRAZO DE VALIDADE : 27/11/2019
150 LICENÇA PARA OPERAÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE - LO SMU n.º 18/2019 PROC. 66350/2019 PRAZO DE VALIDADE : 08/07/2029





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.3.0048.0326.00-2

Sublote
0069

Indicação Fiscal
63.096.035

Nº da Consulta / Ano
448204/2024

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo:	040342B	Número Novo:60068	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	12.860,88	Área Liberada (m²): 12.860,88	Área Total (m²): 12.860,88
Número Antigo:	095015A	Número Novo:130768	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 12.969,10	Área Total (m²): 12.969,10
Número Antigo:		Número Novo:347294	Finalidade:REFORMA SIMPLIFICADA
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0069		

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
S.00273-PRJ036		"A"	01-002500/2008
Nome da Planta: PROJETO 036 DA PLANILHA 27.3			
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: 1.992,00 m²	Área Total Construída: 12.862,70 m²	Qtde. de Sublotes: 109





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.3.0048.0326.00-2

Sublote
0069

Indicação Fiscal
63.096.035

Nº da Consulta / Ano
448204/2024

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0069 Residencial

Área Construída
149,50 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
C300 D ASFALTO
W030L X CALÇADAO

Esgoto
EXISTE
EXISTE

Iluminação Pública
Sim
Sim

Coleta de Lixo
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

25/11/2024

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 63-096-035.069-7
Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2
Especie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1

Endereço
C0300 AV. REPÚBLICA ARGENTINA 002534 AP 52B Andar 05

Condomínio / Planta / Croqui
PARQUE DOS PRINCIPES BL B CD ED

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 1.992,00
Zoneamento EE-3
Microrregião pvc EE-27.3-0
VUKT (R\$) 2.585,60

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
D	29,00	NORMAL
X	27,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Calculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....

R\$ 352.690,95

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 352.690,95 x Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0065) - 1130,13 = Imposto (R\$) 1.162,36

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A) R\$ 1.162,36

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

Lançamento Anual (A + B) R\$ 1.569,99

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 1.412,99

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
69	-	-

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0069	Principal	115,40	Edifício	Alvenaria	Medio	13	6	1996	1995	0000
UA01	U.A. - Garagem	34,10	Edifício	Alvenaria	Medio	13		1996	1995	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: ZAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

Endereço Particular: AV. REPÚBLICA ARGENTINA 002534, APARTAMENTO , 52B

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\$ 1.412,99

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal 63-096-035.069-7	Código de Processamento 40 185 156 700 6
Vencimento 20/03/2024	Total do exercício com bonificação R\$ 1.412,99

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

1ª parcela
R\$ 156,99

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal 63-096-035.069-7	Código de Processamento 40 185 156 701 4	
Parcela 01	Vencimento 20/03/2024	Valor da Parcela R\$ 156,99

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

2ª parcela
R\$ 156,99

Vencimento
20/04/2024

Indicação Fiscal 63-096-035.069-7	Código de Processamento 40 185 156 702 2	
Parcela 02	Vencimento 20/04/2024	Valor da Parcela R\$ 156,99

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

3ª parcela
R\$ 156,99

Vencimento
20/05/2024

Indicação Fiscal 63-096-035.069-7	Código de Processamento 40 185 156 703 0	
Parcela 03	Vencimento 20/05/2024	Valor da Parcela R\$ 156,99

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

4ª parcela
R\$ 156,99

Vencimento
20/06/2024

Indicação Fiscal 63-096-035.069-7	Código de Processamento 40 185 156 704 9	
Parcela 04	Vencimento 20/06/2024	Valor da Parcela R\$ 156,99

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

5ª parcela
R\$ 156,99

Vencimento
20/07/2024

Indicação Fiscal 63-096-035.069-7	Código de Processamento 40 185 156 705 7	
Parcela 05	Vencimento 20/07/2024	Valor da Parcela R\$ 156,99

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
63-096-035.069-7

Código de Processamento
40 185 156 706 5

Parcela
06

Vencimento
20/08/2024

Valor da Parcela
R\$ 156,99

6ª parcela
R\$ 156,99

Vencimento
20/08/2024

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
63-096-035.069-7

Código de Processamento
40 185 156 707 3

Parcela
07

Vencimento
20/09/2024

Valor da Parcela
R\$ 156,99

7ª parcela
R\$ 156,99

Vencimento
20/09/2024

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
63-096-035.069-7

Código de Processamento
40 185 156 708 1

Parcela
08

Vencimento
20/10/2024

Valor da Parcela
R\$ 156,99

8ª parcela
R\$ 156,99

Vencimento
20/10/2024

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
63-096-035.069-7

Código de Processamento
40 185 156 709 0

Parcela
09

Vencimento
20/11/2024

Valor da Parcela
R\$ 156,99

9ª parcela
R\$ 156,99

Vencimento
20/11/2024

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

Indicação Fiscal
63-096-035.069-7

Código de Processamento
40 185 156 710 3

Parcela
10

Vencimento
20/12/2024

Valor da Parcela
R\$ 157,08

10ª parcela
R\$ 157,08

Vencimento
20/12/2024

81640000001-357081319202-041220401851-656710300003-8



IPTE: 2.2113.1943.5540.1851.5671.0386