



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0010007-09.2013.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Francisco de Paula Sobrinho, 71, Cajuru, 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): Everson Luiz Aureliano.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito à Rua Francisco de Paula Sobrinho, 71, Cajuru, 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 apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Lote de terreno nº 13, da quadra 33, do Conjunto Residencial Mercúrio, ao lado da auto estrada Curitiba-Paranaguá, Nesta cidade de Curitiba, com a área de 300,00m², com 12,00 metros de frente para a Rua Francisco de Paula Sobrinho, por 25,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, e na linha de fundos com 12,00 metros, limitando-se de um lado com o lote número 12, do outro com o lote número 14, e na linha de fundos com o lote número 24. Demais características constantes na Matrícula nº 6.508, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 68.195.013.000-6.

LOCALIZAÇÃO: Rua Francisco de Paula Sobrinho, 71, Cajuru, Curitiba/PR.

BENFEITORIA: Uma casa em alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 90,00m², sendo apenas 49,95m² averbado na matrícula, e 45 anos de idade aparente, necessitando de reparos simples.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Cajuru, 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. Jornalista Aderbal Gaertner Stresser, BR-277, Rua Rutildo Pulido, Rua João Tobias de Paiva Netto, entre outras, estando cercado pelos bairros Capão da Imbuia, Uberaba e Jardim das Américas.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, hospitais, colégios e escolas, 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	6.508	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
68.195.013.000-6	21.5.0034.0428.00-2	N-20
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3.1 - Zona Residencial 3	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Cajuru	12,00 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\$314.309,26 (trezentos e quatorze mil, trezentos e nove reais e vinte e seis 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\$430.000,00	360,00	R\$1.194,44	R\$1.075,00
AMOSTRA 2	R\$570.000,00	510,00	R\$1.117,65	R\$1.005,88
AMOSTRA 3	R\$493.000,00	456,00	R\$1.081,14	R\$973,03
AMOSTRA 4	R\$580.000,00	510,00	R\$1.137,25	R\$1.023,53
AMOSTRA 5	R\$220.000,00	210,00	R\$1.047,62	R\$942,86
AMOSTRA 6	R\$592.000,00	559,00	R\$1.059,03	R\$953,13
AMOSTRA 7	R\$1.550.000,00	1231,00	R\$1.259,14	R\$1.133,23

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\$7.106,65 / 7 = R\$1.015,24.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.015,24/m²) pela área do lote de terreno (300,00m²), obtendo o valor de R\$304.570,75.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma casa em alvenaria, de padrão construtivo baixo, com aproximadamente 90,00m², sendo apenas 49,95m² averbado na matrícula, e 45 anos de idade aparente, necessitando de reparos simples.

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\$2.380,19/m².

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
-----	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00

54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

7.3 - DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 70,76% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 66,80%.

Multiplicando-se a área total construída (90,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.380,19), menos taxa de depreciação (66,80%), avalio a benfeitoria em R\$71.120,08.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$304.570,75

ITEM 7.3: R\$71.120,08

TOTAL: R\$375.690,83

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\$375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba/PR, 21 de novembro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Carlos Dorecki, 556, Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-360m2-venda-RS430000-id-2736418641/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Rivadávia Fonseca de Macedo, 23, Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-510m2-venda-RS570000-id-2738140210/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor José Alexandre de Moura Negrini, 370, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-456m2-venda-RS493000-id-2741436317/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Isaias Ferreira da Silva, 75, Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-510m2-venda-RS580000-id-2741438158/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Visinoni, 1065, Cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-210m2-venda-RS220000-id-2740296735/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Alves de Araujo, s/n, cajuru, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cajuru-bairros-curitiba-559m2-venda-RS592000-id-2751946859/>



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 do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 21.5.0034.0428.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 68.195.013	Nº da Consulta / Ano 442709/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: CAJURU Quadrícula: N-20 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. FRANCISCO DE PAULA SOBRINHO** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S965I Tipo: Principal Nº Predial: 71 Testada (m): 12,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 1.055,31m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**
Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		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
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	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
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 21.5.0034.0428.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 68.195.013	Nº da Consulta / Ano 442709/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro 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 e Comunitário 2 - saúde 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.

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Habitação Transitória somente Apart-hotel, sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comércio e Serviço Vicinal e de Bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

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

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
21.5.0034.0428.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
68.195.013

Nº da Consulta / Ano
442709/2024

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 056295A

Número Novo: 90434

Finalidade: CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²): 67.572,18

Área Liberada (m²): 49,95

Área Total (m²): 49,95

Número Antigo: 056295A

Número Novo: 90434

Finalidade: CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²): 67.572,18

Área Liberada (m²): 88,68

Área Total (m²): 88,68

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.01506-

Nº Quadra
33

Nº Lote
13

Protocolo
01-111363/2021

Nome da Planta: CONJUNTO RESIDENCIAL MERCÚRIO

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

Lote não Atingido

Faixa

Sujeito à Inundação

NÃO

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
21.5.0034.0428.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
68.195.013

Nº da Consulta / Ano
442709/2024

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 300,00 m²

Área Total Construída: 143,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Área Construída
143,00 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
S965I A ASFALTO

Esgoto
EXISTE

Iluminação Pública Coleta de Lixo
Sim Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA ATUBA

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 68-195-013.000-6	Inscrição Imobiliária 21.5.0034.0428.00-2	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
Endereço S09651 R. FRANCISCO DE PAULA SOBRINHO 000071		
Condomínio / Planta / Croqui PL CONJUNTO RESIDENCIAL MERCÚRIO Q-33		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 300,00	Zoneamento ZR3	Microrregião pvc ZR3-21.5-0	VUKT (R\$) 851,05
--------------------------------	-------------------	--------------------------------	----------------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	12,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Calculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 320.922,35
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 314.309,26

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 314.309,26	x	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0054) - 761,65	=	Imposto (R\$) 935,62
------------------------------------	---	--	---	-------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 935,62
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 370,57
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 1.306,19

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 1.175,57

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	314.309,26	(VVI x 0,0054) - 761,65	935,62	0,00	935,62	370,57

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	106,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1		1977	1979	1991
UA01	U.A. - Outros (Área	22,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1		1985	1979	1991
UA02	U.A. - Garagem	15,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		1991	1991	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: EVERSON LUIZ AURELIANO
Endereço Particular: R. FRANCISCO DE PAULA SOBRINHO 000071

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\$ 1.175,57

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 400 9

Vencimento
20/03/2024

Total do exercício com bonificação
R\$ 1.175,57

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

1ª parcela
R\$ 130,61

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 401 7

Parcela
01

Vencimento
20/03/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,61

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

2ª parcela
R\$ 130,61

Vencimento
20/04/2024

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 402 5

Parcela
02

Vencimento
20/04/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,61

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

3ª parcela
R\$ 130,61

Vencimento
20/05/2024

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 403 3

Parcela
03

Vencimento
20/05/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,61

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

4ª parcela
R\$ 130,61

Vencimento
20/06/2024

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 404 1

Parcela
04

Vencimento
20/06/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,61

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

5ª parcela
R\$ 130,61

Vencimento
20/07/2024

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 405 0

Parcela
05

Vencimento
20/07/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,61

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

6ª parcela
R\$ 130,61

Vencimento
20/08/2024

Parcela Vencida

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 406 8

Parcela
06

Vencimento
20/08/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,61



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

7ª parcela
R\$ 130,61

Vencimento
20/09/2024

Parcela Vencida

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 407 6

Parcela
07

Vencimento
20/09/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,61



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

8ª parcela
R\$ 130,61

Vencimento
20/10/2024

Parcela Vencida

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 408 4

Parcela
08

Vencimento
20/10/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,61



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

9ª parcela
R\$ 130,61

Vencimento
20/11/2024

81610000001-630611319202-641120401345-176409200003-4



IPTE: 2.2113.1943.2540.1345.7640.9260

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 409 2

Parcela
09

Vencimento
20/11/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,61



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

10ª parcela
R\$ 130,70

Vencimento
20/12/2024

81630000001-430701319202-541220401345-976410600003-8



IPTE: 2.2113.1943.5540.1345.7641.0663

Indicação Fiscal
68-195-013.000-6

Código de Processamento
40 134 576 410 6

Parcela
10

Vencimento
20/12/2024

Valor da Parcela
R\$ 130,70

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 21.5.0034.0428.00-2	Indicacao Fiscal 68.195.013.000-6	Sublote 0000
Planta de Loteamento CONJUNTO RESIDENCIAL MERCÚRIO	Lote na Planta 13	Quadra na Planta 33
Registro de Imóveis CIRC: 4ª MATRIC: 06.508 REG: 010 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 300,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
Logradouro S.965.I R. FRANCISCO DE PAULA SOBRINHO		
		Número 71
		Lado Ímpar
		Testada 12,00
Histórico de Denominação RUA 20 - PLANTA CONJUNTO RESIDENCIAL JARDIM MERCURIO		

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.965.I R. FRANCISCO DE PAULA SOBRINHO	Número 000071
Bairro CAJURU	CEP 82970220

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	212,00	Outros	Alvenaria	MEDIA	1	1979	1991	1977	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	44,00	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	1	1979	1991	1985	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	15,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1991		1991	19/01/2002	
Área Total do Sublote: 271,00											
Total de Sublotes: 0001											

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	106,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1979	1991	1977	01/01/2023	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	22,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1979	1991	1985	01/01/2023	
0000	U.A. - Garagem	15,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1991		1991	01/01/2023	
Área Total do Sublote: 143,00											
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
0000	Principal	106,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1979	1977	1991

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

0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	22,00	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1979	1985	1991
0000	U.A. - Garagem	15,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1991	1991	

Área Total do Sublote: 143,00

Total de Sublotes: 0003

Histórico de Indicações Fiscais		
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
68.107.003	0	

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

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.380,19	0,31%	R-1	2.972,56	0,35%	R-1	3.627,52	0,34%
PP-4	2.182,95	0,47%	PP-4	2.781,27	0,40%	R-8	2.946,25	0,41%
R-8	2.074,03	0,49%	R-8	2.425,06	0,44%	R-16	2.989,90	0,51%
PIS	1.643,69	0,32%	R-16	2.350,60	0,43%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.735,86	0,34%	CAL-8	2.941,24	0,34%
CSL-8	2.373,83	0,41%	CSL-8	2.643,37	0,40%
CSL-16	3.169,63	0,45%	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%