

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0008759-71.2014.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Professor Duílio Anibal Calderari, 421/495, Hugo Lange, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba.

REQUERIDO (S): Jeanne D'Arc Cruz Lima Narezi.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito a Rua Professor Duílio Anibal Calderari, 421/495, Hugo Lange, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2025

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

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

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

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

2.1 - NORMATIVAS.

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

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 125 da planta “Irapacia, desta cidade com 13,00m de frente para a rua Duílio Calderari, tendo de extensão da frente aos fundos, do lado direito de quem da referida rua olha a imóvel, 14,50m, onde confronta com os lotes fiscais n.º 12.000, 13.000 e 14.000, do lado esquerdo mede 40,50m onde confronta com a rua Presidente Beaurepaire, onde faz esquina, e fechando na linha de fundos com a largura de 13,00m, onde confronta com o lote nº 117 da mesma quadra e planta. Demais características constantes na Matrícula nº 20.473, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 34.112.016.000-7.

LOCALIZAÇÃO: Rua Professor Duílio Anibal Calderari, 421/495, Hugo Lange, Curitiba/PR.

BENFEITORIA: Uma construção, em alvenaria, com 501,60m², idade aparente de 55 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, averbada na matrícula.

Observação: Parte da construção pode estar avançando sobre a área de matrícula confinante.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Hugo Lange, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, com fácil acesso as principais vias do bairro como a Av. Nossa Senhora da Luz, Rua Flavio Dallegrave, Rua Prof. Brandão, Rua Itupava, Rua Augusto Stresser, entre outras, estando cercado pelos bairros Cabral, Bacacheri, Jardim Social, Alto da Rua XV e Juvevê.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, shopping, pontos de ônibus, CEI, academias, centros médicos, igrejas, farmácias, 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 | 20.473 | 3º R.I de Curitiba/PR |
| INDICAÇÃO FISCAL | CADASTRO IMOBILIÁRIO | QUADRÍCULA |
| 34.112.016.000-7 | 17.0.0064.0258.00-6 | I-15 |
| ZONEAMENTO | SISTEMA VIÁRIO | REDE DE ESGOTO |
| ZR3.1 - Zona Residencial 3 | Normal / Normal | Existe |
| TAXA DE OCUPAÇÃO (%) | TAXA DE PERMEABILIDADE (%) | ALTURA MÁXIMA |
| 50% | 25% | 3 pavimentos |
| BAIRRO | TESTADA | POSIÇÃO DO LOTE |
| Hugo Lange | 13,00 x 40,00 metros | Esquina |
| 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 - 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\$1.200.000,00 | 486,00 | R\$2.469,14 | R\$2.222,22 |
| AMOSTRA 2 | R\$2.500.000,00 | 825,00 | R\$3.030,30 | R\$2.727,27 |
| AMOSTRA 3 | R\$2.800.000,00 | 1182,00 | R\$2.368,87 | R\$2.131,98 |
| AMOSTRA 4 | R\$1.399.000,00 | 480,00 | R\$2.914,58 | R\$2.623,13 |
| AMOSTRA 5 | R\$950.000,00 | 366,00 | R\$2.595,63 | R\$2.336,07 |

6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 5 = R\$12.040,67 / 5 = R\$2.408,13.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2.408,13/m²) pela área do lote de terreno (526,50m²), obtendo o valor de R\$1.267.882,05.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção, em alvenaria, com 501,60m², idade aparente de 55 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, averbada na matrícula.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em janeiro de 2025, é de R\$2.990,37/m².

7.2 - DA DEPRECIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

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

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

| IDADE EM % DE VIDA ----- | ESTADO DE CONSERVAÇÃO | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2,00 | 1,02 | 1,05 | 3,51 | 9,03 | 18,90 | 39,30 | 53,10 | 75,40 |
| 4,00 | 2,08 | 2,11 | 4,55 | 10,00 | 19,80 | 34,60 | 53,60 | 75,70 |
| 6,00 | 3,18 | 3,21 | 5,62 | 11,00 | 20,70 | 35,30 | 54,10 | 76,00 |
| 8,00 | 4,32 | 4,35 | 6,73 | 12,10 | 21,60 | 36,10 | 54,60 | 76,30 |
| 10,00 | 5,50 | 5,53 | 7,88 | 13,20 | 22,60 | 36,90 | 55,20 | 76,60 |
| 12,00 | 6,72 | 6,75 | 9,07 | 14,30 | 23,60 | 37,70 | 55,80 | 76,90 |
| 14,00 | 7,98 | 8,01 | 10,30 | 15,40 | 24,60 | 38,50 | 56,40 | 77,20 |
| 16,00 | 9,28 | 9,31 | 11,60 | 16,60 | 25,70 | 39,40 | 57,00 | 77,50 |
| 18,00 | 10,60 | 10,60 | 12,90 | 17,80 | 26,80 | 40,30 | 57,60 | 77,80 |
| 20,00 | 12,00 | 12,00 | 14,20 | 19,10 | 27,90 | 41,80 | 58,30 | 78,20 |
| 22,00 | 13,40 | 13,40 | 15,60 | 20,40 | 29,10 | 42,20 | 59,00 | 78,50 |
| 24,00 | 14,90 | 14,90 | 17,00 | 21,80 | 30,30 | 43,10 | 59,60 | 78,90 |
| 26,00 | 16,40 | 16,40 | 18,50 | 23,10 | 31,50 | 44,10 | 60,40 | 79,30 |
| 28,00 | 17,90 | 17,90 | 20,00 | 24,60 | 32,80 | 45,20 | 61,10 | 79,60 |
| 30,00 | 19,50 | 19,50 | 21,50 | 26,00 | 34,10 | 46,20 | 61,80 | 80,00 |
| 32,00 | 21,10 | 21,10 | 23,10 | 27,50 | 35,40 | 47,30 | 62,60 | 80,40 |
| 34,00 | 22,80 | 22,80 | 24,70 | 29,00 | 36,80 | 48,40 | 63,40 | 80,80 |
| 36,00 | 24,50 | 24,50 | 26,40 | 30,50 | 38,10 | 49,50 | 64,20 | 81,30 |
| 38,00 | 26,20 | 26,20 | 28,10 | 32,20 | 39,60 | 50,70 | 65,00 | 81,70 |
| 40,00 | 28,80 | 28,80 | 29,90 | 33,80 | 41,00 | 51,90 | 65,90 | 82,10 |
| 42,00 | 29,90 | 29,80 | 31,60 | 35,50 | 42,50 | 53,10 | 66,70 | 82,60 |
| 44,00 | 31,70 | 31,70 | 33,40 | 37,20 | 44,00 | 54,40 | 67,60 | 83,10 |
| 46,00 | 33,60 | 33,60 | 35,20 | 38,90 | 45,60 | 55,60 | 68,50 | 83,50 |
| 48,00 | 35,60 | 35,50 | 37,10 | 40,70 | 47,20 | 56,90 | 69,40 | 84,00 |
| 50,00 | 37,50 | 37,50 | 39,10 | 42,60 | 48,80 | 58,20 | 70,40 | 84,50 |
| 52,00 | 39,50 | 39,50 | 41,90 | 44,00 | 50,50 | 59,60 | 71,30 | 85,00 |
| 54,00 | 41,60 | 41,60 | 43,00 | 46,30 | 52,10 | 61,00 | 72,30 | 85,50 |
| 56,00 | 43,70 | 43,70 | 45,10 | 48,20 | 53,90 | 62,40 | 73,30 | 86,00 |
| 58,00 | 45,80 | 45,80 | 47,20 | 50,20 | 55,60 | 63,80 | 74,30 | 86,60 |
| 60,00 | 48,80 | 48,80 | 49,30 | 52,20 | 57,40 | 65,30 | 75,30 | 87,10 |
| 62,00 | 50,20 | 50,20 | 51,50 | 54,20 | 59,20 | 66,70 | 75,40 | 87,70 |
| 64,00 | 52,50 | 52,50 | 53,70 | 56,30 | 61,10 | 68,30 | 77,50 | 88,20 |
| 66,00 | 54,80 | 54,80 | 55,90 | 58,40 | 69,00 | 69,80 | 78,60 | 88,80 |
| 68,00 | 57,10 | 57,10 | 58,20 | 60,60 | 64,90 | 71,40 | 79,70 | 89,40 |
| 70,00 | 59,50 | 59,50 | 60,50 | 62,80 | 66,80 | 72,90 | 80,80 | 90,40 |
| 72,00 | 62,20 | 62,20 | 62,90 | 65,00 | 68,80 | 74,60 | 81,90 | 90,90 |
| 74,00 | 64,40 | 64,40 | 65,30 | 67,30 | 70,80 | 76,20 | 83,10 | 91,20 |

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

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

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

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

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 84,61% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **81,40%**.

Multiplicando-se a área total construída (501,60m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.990,37), menos taxa de depreciação (81,40%), avalio a benfeitoria em R\$278.994,34.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$1.267.882,05

ITEM 7.3: R\$278.994,34

TOTAL: R\$1.546.876,39

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.547.000,00 (um milhão quinhentos e quarenta sete 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, 05 de fevereiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Presidente Rodrigo Otávio, 1089, Hugo Lange, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hugo-lange-bairros-curitiba-486m2-venda-RS1200000-id-2744696906/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Fernando de Barros, 1580, Hugo Lange, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hugo-lange-bairros-curitiba-825m2-venda-RS2500000-id-2731215721/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Menezes Dória, 322, Hugo Lange, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hugo-lange-bairros-curitiba-1182m2-venda-RS2800000-id-2771380113/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua João David Pernetá, 82, Hugo Lange, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-bairro-hugo-lange-3004210563.html>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Camões, 1063, Hugo Lange, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-hugo-lange-366m2-RS950000/id-24225652/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado





ANEXO V

Outros Documentos

Guia Amarela / Cadastro Imobiliário / Tabela CUB



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

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
15023/2025

Identificação do Imóvel

| | | |
|--|--|------------------|
| Inscrição Imobiliária 17.0.0064.0258.00-6 | Indicacao Fiscal 34.112.016.000-7 | Sublote 0000 |
| Planta de Loteamento VILA IRPÁCIA | Lote na Planta 125 | Quadra na Planta |
| Planta de Loteamento CROQUI 04218 | Lote na Planta | Quadra na Planta |
| Registro de Imóveis CIRC: 3ª MATRIC: 20.473 REG: R-2 LIVRO: | Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM | |

Área e Testadas Oficiais do Lote

| | | |
|------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Área do Lote 526,00 | Posição do Lote Esquina | Número de Testadas 2 |
|------------------------|----------------------------|-------------------------|

| | | | |
|---|---------------|---------------|------------------|
| Logradouro E.022.H R. PROFESSOR DR DUILIO ANIBAL CALDERARI | Número 421 | Lado Ímpar | Testada 13,00 |
|---|---------------|---------------|------------------|

Histórico de Denominação
SEM OBSERVAÇÕES

| | | | |
|----------------------------------|---------------|-------------|------------------|
| Logradouro E.035. R. VALDÍVIA | Número 108 | Lado Par | Testada 40,00 |
|----------------------------------|---------------|-------------|------------------|

Histórico de Denominação
RUA PRESIDENTE BEAUREPAIRE DA VILA IRPACIAEPLANTA HUGO LANGE

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

| | |
|---|------------------|
| Endereço E.022.H R. PROFESSOR DR DUILIO ANIBAL CALDERARI | Número 000495 |
|---|------------------|

| | |
|----------------------|-----------------|
| Bairro HUGO LANGE | CEP 80040250 |
|----------------------|-----------------|

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 | 501,60 | Outros | Alvenaria | FINA | 1 | 1970 | | 1971 | 19/01/2002 | |

Área Total do Sublote: 501,60

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 | 501,60 | Convencional | Alvenaria | Alto | 1 | 1970 | | 1971 | 01/01/2023 | |

Área Total do Sublote: 501,60

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 | 501,60 | Convencional | Alvenaria | Alto | 1 | 1970 | 1971 | |

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:

E3A4.137E.61B6.4C01-5 BFEB.76D6.80B4.4B1A-5

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 29 de janeiro de 2025 - 17:08:51

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





DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
15023/2025

Área Total do Sublote: 501,60

Total de Sublotes: 0001

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

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

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

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

E3A4.137E.61B6.4C01-5 BFEB.76D6.80B4.4B1A-5

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 29 de janeiro de 2025 - 17:08:51

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



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/2025

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 **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

| PADRÃO BAIXO | | |
|--------------|----------|-------|
| R-1 | 2.397,32 | 0,30% |
| PP-4 | 2.203,04 | 0,31% |
| R-8 | 2.092,34 | 0,28% |
| PIS | 1.662,00 | 0,33% |

| PADRÃO NORMAL | | |
|---------------|----------|-------|
| R-1 | 2.990,37 | 0,31% |
| PP-4 | 2.799,81 | 0,25% |
| R-8 | 2.441,87 | 0,28% |
| R-16 | 2.367,67 | 0,26% |

| PADRÃO ALTO | | |
|-------------|----------|-------|
| R-1 | 3.650,04 | 0,36% |
| R-8 | 2.966,18 | 0,30% |
| R-16 | 3.015,63 | 0,36% |

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

| PADRÃO NORMAL | | |
|---------------|----------|-------|
| CAL-8 | 2.757,16 | 0,23% |
| CSL-8 | 2.390,99 | 0,25% |
| CSL-16 | 3.194,36 | 0,27% |

| PADRÃO ALTO | | |
|-------------|----------|-------|
| CAL-8 | 2.962,20 | 0,21% |
| CSL-8 | 2.661,14 | 0,23% |
| CSL-16 | 3.551,08 | 0,25% |

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

| | | |
|------|----------|-------|
| RP1Q | 2.582,55 | 0,35% |
| GI | 1.329,91 | 0,34% |



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA CONSULTA GERAL DE DÉBITOS

Contribuinte: JEANNE D'ARC CRUZ LIMA NAREZI

Localização: R. PROFESSOR DR DUILIO ANIBAL CALDERARI, 000495 - HUGO LANGE

Inscrição Imobiliária IPTU: 17.0.0064.0258.00-6

Sublote: 0000

Indicação Fiscal IPTU: 34.112.016.000-7

| ANO | TRIBUTOS | DÉB | Nº INSCRIÇÃO | VALOR/SALDO | VARA | Nº PROCESSO JUDICIAL/TITULO EXTRA JUDICIAL | SITUAÇÃO DÉBITO |
|------|----------|-----|--------------|-------------|------|--|-----------------|
| 2010 | IPT | 0 | 19036167 | 3.528,41 | 2 | Vr: 2M / E-0005405-72.2013.8.16.0185 | Aberto |
| 2011 | IPT | 0 | 21188869 | 16.913,96 | 2 | Vr: 2M / E-0005405-72.2013.8.16.0185 | Aberto |
| 2012 | IPT | 0 | 22866070 | 16.083,36 | 2 | Vr: 2M / E-0005405-72.2013.8.16.0185 | Aberto |
| 2013 | IPT | 0 | 25706813 | 15.069,27 | 2 | Vr: 2M / E-0008759-71.2014.8.16.0185 | Aberto |
| 2014 | IPT | 0 | 28234764 | 14.049,35 | 1 | Vr: 1M / E-0012158-74.2015.8.16.0185 | Aberto |
| 2015 | IPT | 0 | 31347553 | 13.695,56 | 1 | Vr: 1M / E-0008646-49.2016.8.16.0185 | Aberto |
| 2016 | IPT | 0 | 33615703 | 13.525,66 | 1 | Vr: 1M / E-0006661-11.2017.8.16.0185 | Aberto |
| 2017 | IPT | 0 | 36396474 | 13.586,07 | 2 | Vr: 2M / E-0004305-09.2018.8.16.0185 | Aberto |
| 2018 | IPT | 0 | 39408875 | 12.363,31 | 2 | Vr: 2M / E-0006521-35.2021.8.16.0185 | Aberto |
| 2018 | TCL | 0 | 39408875 | 756,64 | 2 | Vr: 2M / E-0006521-35.2021.8.16.0185 | Aberto |
| 2019 | IPT | 0 | 42641895 | 12.014,22 | 2 | Vr: 2M / E-0006521-35.2021.8.16.0185 | Aberto |
| 2019 | TCL | 0 | 42641895 | 680,47 | 2 | Vr: 2M / E-0006521-35.2021.8.16.0185 | Aberto |
| 2020 | IPT | 0 | 47330266 | 10.993,82 | 2 | Vr: 2M / E-0006521-35.2021.8.16.0185 | Aberto |
| 2020 | MTU | 0 | 61712215 | 1.793,28 | 1 | Vr: 1M / E-0001632-67.2023.8.16.0185 | Aberto |
| 2020 | TCL | 0 | 47330266 | 580,40 | 2 | Vr: 2M / E-0006521-35.2021.8.16.0185 | Aberto |
| 2021 | IPT | 0 | 50941937 | 10.854,50 | 2 | Vr: 2M / E-0006708-09.2022.8.16.0185 | Aberto |
| 2021 | TCL | 0 | 50941937 | 529,11 | 2 | Vr: 2M / E-0006708-09.2022.8.16.0185 | Aberto |
| 2022 | IPT | 0 | 56039884 | 10.006,85 | 1 | Vr: 1M / E-0001632-67.2023.8.16.0185 | Aberto |
| 2022 | TCL | 0 | 56039884 | 457,41 | 1 | Vr: 1M / E-0001632-67.2023.8.16.0185 | Aberto |
| 2023 | IPT | 0 | 62158806 | 9.180,52 | | | Aberto |
| 2023 | TCL | 0 | 62833148 | 478,54 | | | Aberto |
| 2024 | IPT | 0 | 68453648 | 8.448,13 | | | Aberto |
| 2024 | TCL | 0 | 69144188 | 440,35 | | | Aberto |



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

| | | | |
|---|------------------------|---------------------------------------|---|
| Inscrição Imobiliária 17.0.0064.0258.00-6 | Sublote 0000 | Indicação Fiscal 34.112.016 | Nº da Consulta / Ano 31666/2025 |
|---|------------------------|---------------------------------------|---|

| | |
|--|--------------------------|
| Bairro: HUGO LANGE Quadrícula: I-15 Bairro Referência: | Rua da Cidadania: Matriz |
|--|--------------------------|

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. PROFESSOR DR DUILIO ANIBAL CALDERARI**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: E022H

Tipo: Principal

Nº Predial: 421

Testada (m): 13,00

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

2- Denominação: **R. VALDÍVIA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: E035

Tipo: Secundária

Nº Predial: 108

Testada (m): 40,00

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

Cone da Aeronáutica: 977,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **NORMAL/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. MIN. % | 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. MIN. % | 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

| | | | |
|--|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Inscrição Imobiliária 17.0.0064.0258.00-6 | Sublote 0000 | Indicação Fiscal 34.112.016 | Nº da Consulta / Ano 31666/2025 |
|--|-----------------|--------------------------------|------------------------------------|

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

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
17.0.0064.0258.00-6

Sublote
0000

Indicação Fiscal
34.112.016

Nº da Consulta / Ano
31666/2025

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Nº Documento Foro
Livro 0 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

| Planta/Croqui | Nº Quadra | Nº Lote | Protocolo |
|---------------|-----------|---------|----------------|
| A.00008- | | 125 | 01-018100/2013 |

Nome da Planta: VILA IRPÁCIA

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

| | | | |
|----------|--|--|----------------|
| C.04218- | | | 01-004227/2017 |
|----------|--|--|----------------|

Nome da Planta: CROQUI 04218

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: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
17.0.0064.0258.00-6

Sublote
0000

Indicação Fiscal
34.112.016

Nº da Consulta / Ano
31666/2025

Observações

A informação cadastrada na Guia Amarela de que o lote deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante é face o mesmo apresentar-se, topograficamente, abaixo do nível dos lotes vizinhos. Esta condição topográfica torna o lote como sendo a passagem das águas pluviais destes vizinhos.

Esta passagem de águas pluviais está prevista na Lei Federal 10.406/2002 - Código Civil - Cap. V - Dos Direitos de Vizinhança - Seção V - Das águas - Art. 1288.

Por tratar-se de Lei Federal a SMOP-OPO não realiza vistoria nos lotes para confirmar esta condição topográfica, a responsabilidade de manutenção ou não da passagem das águas pluviais é do proprietário do lote.

Salientamos que esta passagem de águas pluviais dos lotes a montante NÃO gera Faixa Não Edificável de Drenagem. Informamos também que o cálculo da tubulação a ser implantada não é fornecido pela SMOP, deverá ser contratado profissional técnico capacitado para realizar o estudo da quadra e o cálculo da tubulação necessária para atender ao escoamento

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: 526,00 m²

Área Total Construída: 501,60 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Área Construída
501,60 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

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 ***





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

| | | | |
|---|------------------------|---------------------------------------|---|
| Inscrição Imobiliária 17.0.0064.0258.00-6 | Sublote 0000 | Indicação Fiscal 34.112.016 | Nº da Consulta / Ano 31666/2025 |
|---|------------------------|---------------------------------------|---|

| | |
|---|----------------------------------|
| Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA | Data 29/01/2025 |
|---|----------------------------------|

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.

