

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0026705-32.2009.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Maria Lourdes Mickosz, 67, Taboão, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

---

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba.

REQUERIDO (S): Hugo Olivar Bettio.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito a Rua Maria de Lourdes Mickosz, 67, Taboão, 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 nº 5000, da quadra nº 30, setor 91, zona 5ª do cadastro municipal, situado no Taboão nesta capital, de forma irregular, medindo 59,00m de frente para a estrada da Colônia Abranches, atual Rua Mateus Leme, em linha curva, por 139,00m de um lado e 71,50m de outro, em linhas retas, fechando nos fundos em linha curva de 37,00 com demais características constantes na Matrícula nº 12708, do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 91.030.005.000-7.

LOCALIZAÇÃO: Rua Maria de Lourdes Mickosz, 67, Taboão, Curitiba/PR.

BENFEITORIA: Três construções residenciais, em alvenaria, sendo a primeira com 602,70m<sup>2</sup> e idade aparente de 38 anos e padrão construtivo alto, a segunda com 114,90m<sup>2</sup> e idade aparente de 22 anos e a terceira com 81,20m<sup>2</sup>, essas duas últimas citadas de padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, e todas averbadas na matrícula.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Taboão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região Norte da cidade, em via de baixo tráfego, com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rodovia dos Minérios, Rua Des. José Carlos Ribeiro Ribas, entre outras, estando cercado pelos bairros Pilarzinho e Abranches.

O imóvel ora avaliado, está próximo a Parque Tanguá, mercados, igrejas, colégios e escolas, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	12708	1º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
91.030.005.000-7	49.0.0021.0500.00-0	D-12
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZR2.1 - Zona Residencial	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	2 pavimentos
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Taboão	59,00 metros	Meio de quadra
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Leve Declive

### 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 reduzidos 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

## 6.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	ÁREA TERRENO M <sup>2</sup>	VALOR DO M <sup>2</sup>	VALOR DO M <sup>2</sup> (-10%)
AMOSTRA 1	R\$ 412.200,00	550,00	R\$ 749,45	R\$ 674,51
AMOSTRA 2	R\$ 350.000,00	360,00	R\$ 972,22	R\$ 875,00
AMOSTRA 3	R\$ 422.505,00	563,00	R\$ 750,45	R\$ 675,41
AMOSTRA 4	R\$ 250.000,00	378,00	R\$ 661,38	R\$ 595,24
AMOSTRA 5	R\$ 429.000,00	490,00	R\$ 875,51	R\$ 787,96
AMOSTRA 6	R\$ 950.000,00	1.098,00	R\$ 865,21	R\$ 778,69
AMOSTRA 7	R\$ 750.000,00	932,10	R\$ 804,63	R\$ 724,17
AMOSTRA 8	R\$ 299.000,00	371,00	R\$ 805,93	R\$ 725,34

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (8), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 8 = R\$ 5.836,39 / 7 = 729,55.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$729,55/m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (3.160,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$2.305.373,41.

## 7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Três construções residenciais, em alvenaria, sendo a primeira com 602,70m<sup>2</sup> e idade aparente de 38 anos de padrão construtivo alto, a segunda com 114,90m<sup>2</sup>, padrão normal e idade aparente de 22 anos e a terceira com 81,20m<sup>2</sup> padrão normal e idade aparente de 22 anos, 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 Sindicato 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, para padrão alto é de R\$3.650,04 e para padrão normal é de R\$2.441,87.

## 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:

**Benfeitoria 1:** Caracteriza já terem atingido 58,46% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 55,60%.

Multiplicando-se a área total construída (602,70m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$3.650,04), menos taxa de depreciação (55,60%), avalio a benfeitoria em R\$976.746,32.

**Benfeitoria 2:** Caracteriza já terem atingido 33,85% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 36,80%.

Multiplicando-se a área total construída (114,90m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.441,87), menos taxa de depreciação (36,80%), avalio a benfeitoria em R\$177.320,79.

**Benfeitoria 3:** Caracteriza já terem atingido 33,85% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 36,80%.

Multiplicando-se a área total construída (81,20m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.441,87), menos taxa de depreciação (36,80%), avalio a benfeitoria em R\$125.312,86.

## 8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$ 2.305.373,41

ITEM 7.3: R\$ 1.279.379,97

TOTAL: R\$ 3.584.753,38

## 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\$3.585.000,00 (três milhões, quinhentos e oitenta 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, 7 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 Doutor Antônio Machado de Souza, 308 - Taboão, Curitiba - PR

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-curitiba-550m2-venda-RS412200-id-2736053735/>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Assírio Gomes Martins - Taboão, Curitiba – PR

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-curitiba-360m2-venda-RS350000-id-2738415365/>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Doutor Antônio Machado de Souza, 296 - Taboão, Curitiba - PR

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-curitiba-563m2-venda-RS422505-id-2736055136/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Engenheiro Oswaldo Siqueira 65, Taboão, Curitiba

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-proximo-ao-parque-tangua!-2985228132.html>



## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Antenor Gonçalves Franco, 243, Taboão, Curitiba

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/atencao-!-terreno-c-490m-15m-de-testada-1-5km-pq-2955959421.html>



## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Maria de Lourdes Mickosz, 444 - Taboão, Curitiba - PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taboao-bairros-curitiba-com-garagem-175m2-venda-RS950000-id-2743595189/>



## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Maria de Lourdes Mickosz 134, Taboão, Curitiba

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ideal-para-sobrados-3001506590.html>



## AMOSTRA 8

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Eleonora Branco Gracia, 371, Taboão, Curitiba

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ideal-para-sobrados-3001506590.html>



# ANEXO II

## Localização Google Earth



# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado



# ANEXO V

## Outros Documentos



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  
19035/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 49.0.0021.0500.00-0	Indicacao Fiscal 91.030.005.000-7	Sublote 0000
Planta de Loteamento CROQUI 10067	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 01 MATRIC: 012708 REG: LIVRO: IT2	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 3160,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
-------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro N.347.C R. MARIA DE LOURDES MICKOSZ	Número 67	Lado Ímpar	Testada 59,00
---	--------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação  
RUA ANTONIO GONCALVES FRANCO CONFORME PORTARIA 116/83

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.347.C R. MARIA DE LOURDES MICKOSZ	Número 000067
Bairro TABOÃO	CEP 82130490

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	602,70	Outros	Alvenaria	FINA	2	1986		2004	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	114,90	Outros	Alvenaria	MEDIA	1	2003		2004	15/11/2003	
0000	Unid. Acompanhamento	81,20	Outros	Alvenaria	MEDIA	1	2003		2004	15/11/2003	

Área Total do Sublote: 798,80

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	602,70	Convencional	Alvenaria	Alto	2	1986		2004	01/01/2023	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	114,90	Convencional	Alvenaria	Medio	1	2003		2004	01/01/2023	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	81,20	Convencional	Alvenaria	Medio	1	2003		2004	01/01/2023	
0000	U.A. - Garagem	33,60	Telheiro	Concreto	Medio	1	2003		2004	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 832,40

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

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:  
**908B.533C.9A02.431D-1 9B0F.0BD9.F3EB.2F41-8**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 05 de fevereiro de 2025 - 13:57:26

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  
19035/2025

0000	Principal	602,70	Convencional	Alvenaria	Alto	2	1986	2004
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	114,90	Convencional	Alvenaria	Medio	1	2003	2004
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	81,20	Convencional	Alvenaria	Medio	1	2003	2004
0000	U.A. - Garagem	33,60	Telheiro	Concreto	Medio	1	2003	2004

Área Total do Sublote: 832,40

Total de Sublotes: 0004

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:

**908B.533C.9A02.431D-1 9B0F.0BD9.F3EB.2F41-8**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 05 de fevereiro de 2025 - 13:57:26

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 <b>49.0.0021.0500.00-0</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>91.030.005</b>	Nº da Consulta / Ano <b>43325/2025</b>
---	------------------------	---------------------------------------	---

Bairro: TABOÃO Quadrícula: D-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boa Vista
--	-----------------------------

**Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo**

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. MARIA DE LOURDES MICKOSZ** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: N347C Tipo: Principal Nº Predial: 67 Testada (m): 59,00  
Dados de Alinhamento Predial: LOTE ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL. OBEDECER O PROJETO APROVADO DA RUA.

Cone da Aeronáutica: 1.038,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

**Parâmetros da Lei de Zoneamento**

Zoneamento: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**  
Sistema Viário: **NORMAL**

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

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	2		50	25	5,00 m

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

**Parâmetros Gerais**

LOTE PADRÃO (M/M<sup>2</sup>) 12.00 X 360.00  
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.  
ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA  
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

**Observações Para Construção**

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m<sup>2</sup> por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
49.0.0021.0500.00-0

Sublote  
0000

Indicação Fiscal  
91.030.005

Nº da Consulta / Ano  
43325/2025

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 atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

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

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

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

**Parâmetro para Construção**

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

**CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO**

Código Observações

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 49.0-21-01

345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.

Para regularizar é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.

Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>  
- Acesso requerido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

**LICENÇAS EMITIDAS**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
49.0.0021.0500.00-0

Sublote  
0000

Indicação Fiscal  
91.030.005

Nº da Consulta / Ano  
43325/2025

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 010909C Número Novo:11618 Finalidade:MURO FRONTAL

Situação: Obra em Andamento

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

Número Antigo: 031761B Número Novo:44476 Finalidade:OUTROS

Situação: Obra em Andamento

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

Número Antigo: 058246B Número Novo:94216 Finalidade:REFORMA E AMPLIAÇÃO

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 493,67 Área Total (m²): 914,62

Número Antigo: 078656A Número Novo:114442 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):420,95 Área Liberada (m²): 420,95 Área Total (m²): 420,95

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro  
0000 Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020 Livro F10237 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo  
C.10067-

Nome da Planta: CROQUI 10067

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
49.0.0021.0500.00-0

Sublote  
0000

Indicação Fiscal  
91.030.005

Nº da Consulta / Ano  
43325/2025

Características: Deverá informar a SMOP se no local a situação atual difere da informação acima.  
Observações

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: 3.160,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 832,40 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização  
0000 Residencial

Área Construída  
832,40 m<sup>2</sup>

\* 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 BARIGUI

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](http://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

06/02/2025

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.



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

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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\$/m<sup>2</sup>**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%