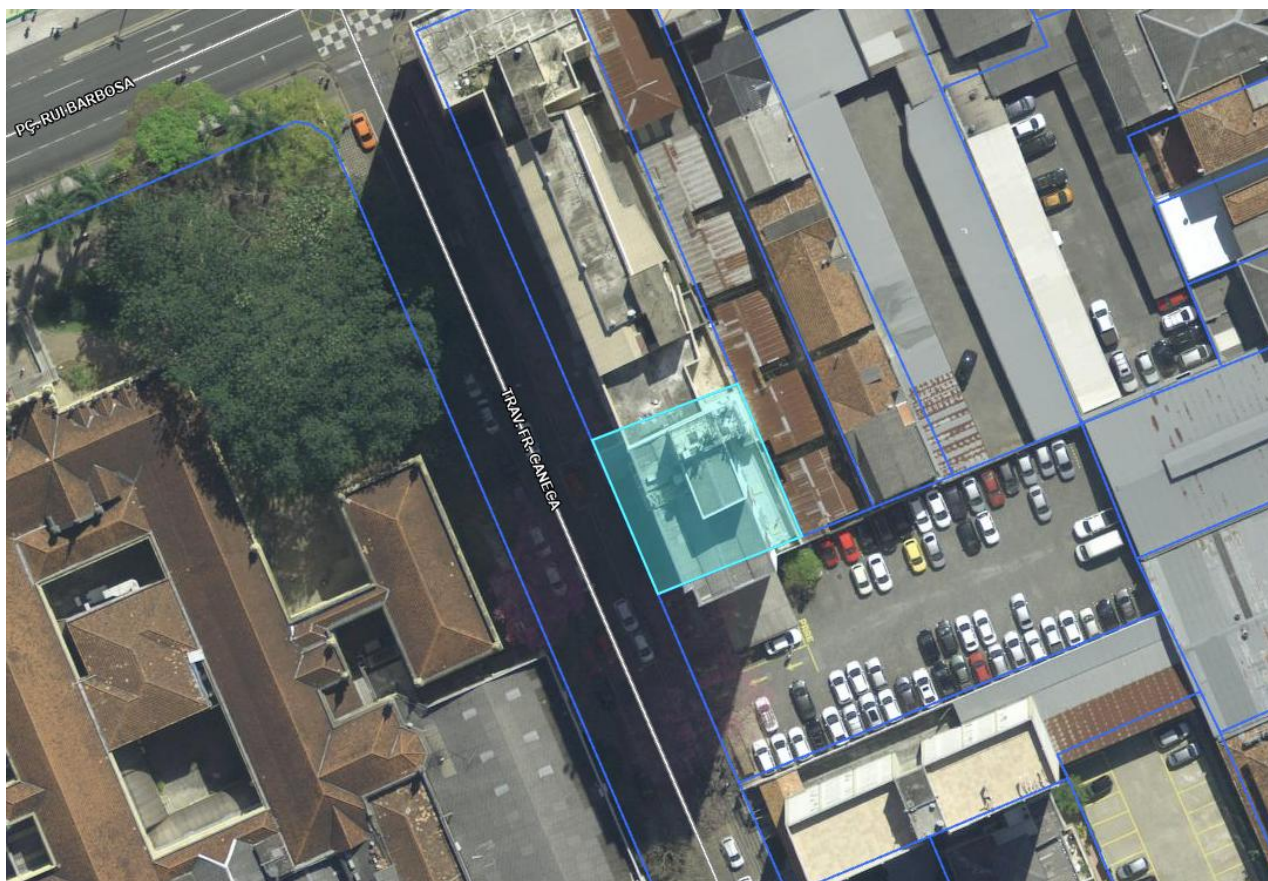




LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0025511-55.2013.8.16.0185

APARTAMENTO COM VAGA DE GARAGEM
EDIFÍCIO RESIDENCIAL FREI CANECA
Travessa Frei Caneca, 55, Centro, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/Pr.

REQUERIDO (S): Celso Ferreira de Melo e Ilze do Rocio Salazar.

OBJETO: Apartamento nº 7 no 9º pavimento ou 7º andar, e vaga de garagem nº 9, Edifício Frei Caneca, Travessa Frei Caneca, 55, Centro, 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: Apartamento nº7 no 9º pavimento ou 7º andar, com a área exclusiva de 186,14m² e área correspondente de 213,00m² e garagem nº9 situada no 1º pavimento ou subsolo, unidades essas do Edifício Frei Caneca e as respectivas frações ideais do solo de 5,7224% e 0,8694% do terreno cujo todo mede 18,59 metros de frente para a Travessa Frei Caneca, por 17,86m de extensão pelo lado direito de quem da rua olha o terreno, onde confronta com o lote 21000, quadra 141, setor 11; pelo lado esquerdo mede 17,86m e confronta com o lote 20000 do mesmo setor e quadra e tendo de largura na linha de fundos 18,59m onde confronta com o lote 22000, terreno esse que constitui o lote "B", correspondente ao lote 29000, quadra 141, setor 11.

LOCALIZAÇÃO: Travessa Frei Caneca, 55, Centro, Curitiba/Pr.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Rua André de Barros, Avenida Visconde de Guarapuava, Rua Desembargador Westphalen, Rua Alferes Poli entre outras, estando cercado pelos bairros Rebouças, São Francisco, Batel, Água Verde, Jardim Botânico, Alto da Rua XV, Mercês e Bigorriho.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, colégios e escolas, mercados, academias, postos de combustíveis, 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.	319	R.I 5ºCircunscrição Curitiba/Pr.
CÓDIGO DO IMÓVEL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
3160	01.0.0028.0502.00-1	K-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
Zona Central	Existe	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro	18,50	Meio de Quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 – VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$727.391,86 (setecentos e vinte e sete mil, trezentos e noventa e um reais e oitenta e seis centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$ 450.000,00	135,00	R\$ 3.333,33
AMOSTRA 2	R\$ 445.000,00	124,00	R\$ 3.588,71
AMOSTRA 3	R\$ 549.999,00	130,00	R\$ 4.230,76
AMOSTRA 4	R\$ 520.000,00	139,00	R\$ 3.741,01
AMOSTRA 5	R\$ 580.000,00	166,00	R\$ 3.493,98
AMOSTRA 6	R\$ 250.000,00	54,00	R\$ 4.629,63
AMOSTRA 7	R\$ 270.000,00	58,00	R\$ 4.655,17
AMOSTRA 8	R\$ 320.000,00	84,00	R\$ 3.809,52

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 8 = R\$31.482,11 / 8 = R\$3.935,26.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$3.935,26) pela área do apartamento (186,14m²), obtendo o valor de R\$732.510,08.

7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

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

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$733.000,00 (setecentos e trinta e três mil reais).

9 - ANEXOS.

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

Curitiba/PR, 20 de fevereiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Travessa Frei Caneca, 39, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-curitiba-135m2-venda-RS450000-id-2642963371/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Travessa Frei Caneca, 11, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-124m2-venda-RS445000-id-2744695939/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Travessa Frei Caneca, 39, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-130m2-venda-RS549999-id-2754009693/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Travessa Frei Caneca, 39, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-centro-bairros-curitiba-136m2-venda-RS520000-id-2764768140/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Emiliano Pernetá, 195, Centro, Curitiba/RR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-pr-curitiba-centro-166m2-RS580000/id-25452480/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Doutor Muricy, 209, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-54m2-venda-RS250000-id-2761217517/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Alameda Doutor Muricy, 385, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-58m2-venda-RS270000-id-2750117210/>



AMOSTRA 8

IMÓVEL: Apartamento.

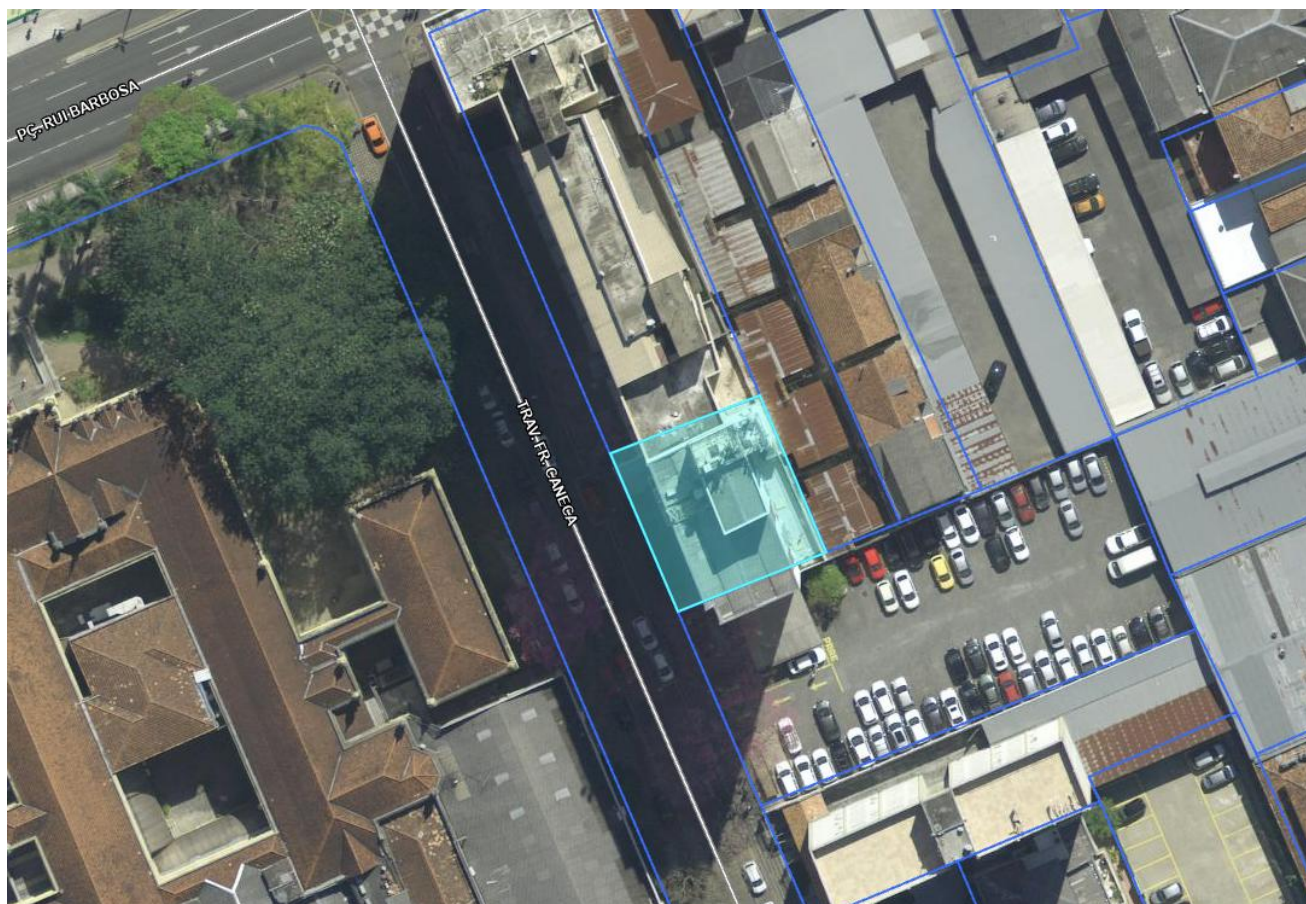
LOCALIZAÇÃO: Alameda Doutor Muricy, 209, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-curitiba-84m2-venda-RS320000-id-2628164196/>



ANEXO II

Localização Google Earth



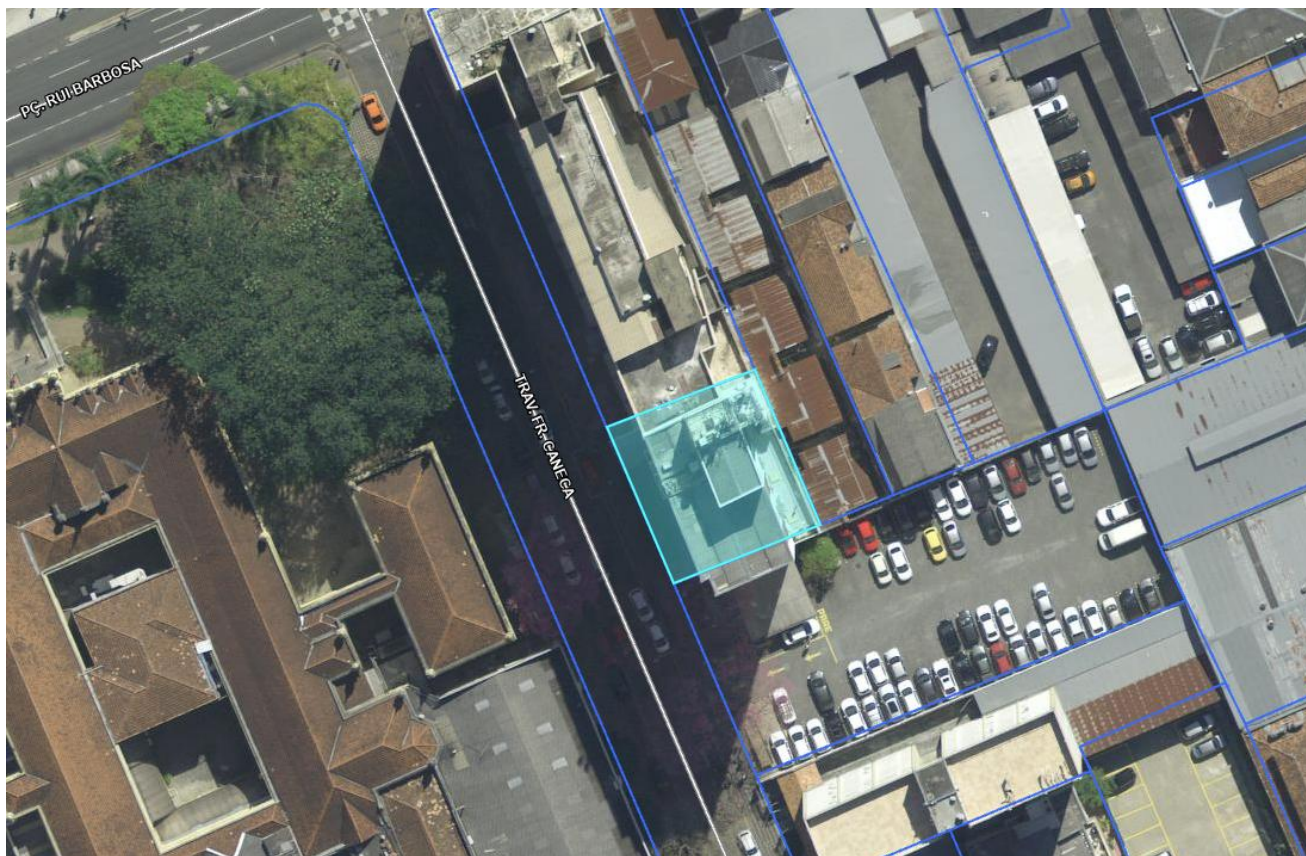
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Informações Cadastrais



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
29589/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 01.0.0028.0502.00-1	Indicacao Fiscal 11.141.029.006-6	Sublote 0006
Planta de Loteamento CROQUI 06569	Lote na Planta B	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 05 MATRIC: 000319 REG: 009 LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 332,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro C.011.L TV. FREI CANECA	Número 55	Lado Ímpar	Testada 18,50
---------------------------------------	--------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.011.L TV. FREI CANECA	Número 000055	
Bairro CENTRO	CEP 80010090	
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 0007	Andar
Condomínio CANECA ED FREI	Bloco CANECA ED FREI	

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
0006	Principal	213,00	Outros	Alvenaria	FINA	18	1971		1972	19/01/2002	
0006	Unid. Acompanhamento	32,30	Outros	Alvenaria	SIMPLES	18	1971		1990	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 245,30

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
0006	Principal	213,00	Edifício	Alvenaria	Alto	18	1971		1972	01/01/2023	
0006	U.A. - Garagem	32,30	Edifício	Alvenaria	Alto	18	1971		1990	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 245,30

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
0006	Principal	213,00	Edifício	Alvenaria	Alto	18	1971	1972	

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:

48A9.B621.2B6B.4EA1-6 BD8C.2F1A.C57C.0881-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de fevereiro de 2025 - 13:37:22

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
29589/2025

0006 U.A. - Garagem 32,30 Edifício Alvenaria Alto 18 1971 1990

Área Total do Sublote: 245,30

Total de Sublotes: 0002

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:

48A9.B621.2B6B.4EA1-6 BD8C.2F1A.C57C.0881-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de fevereiro de 2025 - 13:37:22

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 01.0.0028.0502.00-1	Sublote 0006	Indicação Fiscal 11.141.029	Nº da Consulta / Ano 62160/2025
---	------------------------	---------------------------------------	---

Bairro: CENTRO Quadrícula: K-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
--	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **TV. FREI CANECA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C011L

Tipo: Principal

Nº Predial: 55

Testada (m): 18,50

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZC.1 - ZONA CENTRAL**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZC.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	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Alinhamento predial
Habitação Institucional	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Transitória 1	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 01.0.0028.0502.00-1	Sublote 0006	Indicação Fiscal 11.141.029	Nº da Consulta / Ano 62160/2025
---	------------------------	---------------------------------------	---

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

11.00 X 330.00

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

MÍNIMO DE 2,00 M EXCETO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
01.0.0028.0502.00-1

Sublote
0006

Indicação Fiscal
11.141.029

Nº da Consulta / Ano
62160/2025

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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

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

Para indústria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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.

Para o uso não habitacional de Edifício Garagem, fica facultada a existência de loja voltada para a via pública, devendo possuir vedação com paredes, de forma a impedir a visualização dos veículos estacionados.

Proibido balanço da edificação sobre o passeio, permitido marquise com no máximo 1,20 m.

Os usos não habitacionais de comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial são permitidos com exceção de comércio de veículos em geral, oficinas de reparação de veículos em geral, serv-car, borracharias e hipermercado.

O uso não habitacional de Edifício Garagem deverá ter um coeficiente de aproveitamento de no mínimo 1,5.

Para o uso não habitacional de Edifício Garagem a localização de novos estacionamentos deverá respeitar as condições estabelecidas em regulamentação específica.

** 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

9 Processo 01-036887/2016 telefonia celular, decisão Negado Processo 01-044981/2017 liberação de consulta amarela, decisão Negado

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
01.0.0028.0502.00-1

Sublote
0006

Indicação Fiscal
11.141.029

Nº da Consulta / Ano
62160/2025

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, procure 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 rápido: Secretaria e Arguimentos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

- 149 LICENÇA PARA IMPLANTAÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE - LI SMU n.º 009/2019, PROC. 01-81704/2018, PRAZO DE VALIDADE : 10/09/2019, ESTRUTURA E OPERAÇÃO: OI MÓVEL S.A.

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0
Número Antigo: 010858C Número Novo: 11511 Finalidade: MURO FRONTAL
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0006 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
C.06569-		B	
Nome da Planta: CROQUI 06569			
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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
01.0.0028.0502.00-1

Sublote
0006

Indicação Fiscal
11.141.029

Nº da Consulta / Ano
62160/2025

Situação

Lote não Atingido

Faixa Sujeito à Inundação

NÃO

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 332,00 m²

Área Total Construída: 3.721,20 m²

Qtde. de Sublotes: 15

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0006 Residencial

Área Construída
245,30 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 BELEM

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

Responsável pela Emissão

internet

[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Data

19/02/2025

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.



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 11-141-029.006-6	Inscrição Imobiliária 01.0.0028.0502.00-1	Especie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1
Endereço C0011L TV. FREI CANECA 000055 AP 0007		
Condomínio / Planta / Croqui CANECA ED FREI		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 332,00	Zoneamento ZC	Microrregião pvc ZC-01.0-0	LAPT 1972
--------------------------------	------------------	-------------------------------	--------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
C	18,50	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 727.391,86

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 727.391,86	X	Aplicação da Aliquota (VVI x 0,0065) - 1185,16	=	Imposto (R\$) 3.542,89
------------------------------------	---	---	---	---------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 3.542,89
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 427,47
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 3.970,36

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 3.573,32

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
6	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0006	Principal	213,00	Edifício	Alvenaria	Alto	18	8	1972	1971	0000
UA01	U.A. - Garagem	32,30	Edifício	Alvenaria	Alto	18	1	1990	1971	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: CELSO FERREIRA DE MELO

Endereço Particular: TV. FREI CANECA 000055, APARTAMENTO ,0007

Data para impugnação: 20/03/2025

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2025

Observações:

O símbolo "+" no final das tabelas indica a presença de mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. Essas informações podem ser acessadas por meio do link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento em 03/02/2025, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2024 2023 2022 2019 2018 2012 2011 2009



MUNICÍPIO DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
RELAÇÃO DE DÉBITOS DO IMÓVEL



CONTRIBUINTE
CELSO FERREIRA DE MELO

CPF/CNPJ
110.553.249-68

LOCALIZAÇÃO
TV. FREI CANECA 000055 AP 0007 CENTRO, Curitiba - PR, Cep: 80010090

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA
01.0.0028.0502.00-1

SUBLOTE
0006

INDICAÇÃO FISCAL
11.141.029.006-6

DEMONSTRATIVO DE DÉBITOS

Tipo	Ano	Trib.	Déb.	Nº Inscr.	Valor lançado	Valor corrigido	Vara	Processo	Certidão	Dta. Exec.	Situação
DAT	2009	IPT	1	17439562	R\$ 1.060,85	R\$ 7.843,32	1	JE-0020365-96.2010.8.16.0004	1789	30/11/2010	Débito em aberto
DAT	2011	IPT	1	21029523	R\$ 1.252,72	R\$ 7.629,10	1	JEE-0025511-55.2013.8.16.0185	26166	10/10/2013	Débito em aberto
DAT	2012	IPT	0	22706281	R\$ 1.438,08	R\$ 7.941,39	1	JEE-0025511-55.2013.8.16.0185	26166	10/10/2013	Débito em aberto
DAT	2018	IPT	0	39229155	R\$ 2.050,59	R\$ 5.694,36	2	JEE-0009027-52.2019.8.16.0185	6917	04/07/2019	Débito em aberto
DAT	2018	TCL	0	39229155	R\$ 275,40	R\$ 764,62	2	JEE-0009027-52.2019.8.16.0185	6917	04/07/2019	Débito em aberto
DAT	2019	IPT	0	42460581	R\$ 2.215,70	R\$ 5.535,29	1	JEE-0004911-66.2020.8.16.0185	3227	03/08/2020	Débito em aberto
DAT	2019	TCL	0	42460581	R\$ 275,40	R\$ 687,85	1	JEE-0004911-66.2020.8.16.0185	3227	03/08/2020	Débito em aberto
DAT	2022	IPT	0	55847455	R\$ 2.565,63	R\$ 4.123,75	3	JEE-0006865-76.2023.8.16.0013	2930	19/04/2023	Débito em aberto
DAT	2022	TCL	0	55847455	R\$ 257,40	R\$ 413,56	3	JEE-0006865-76.2023.8.16.0013	2930	19/04/2023	Débito em aberto
DAT	2023	IPT	0	62110720	R\$ 3.227,32	R\$ 4.421,03	3	JEE-0008754-97.2024.8.16.0185	5582	24/09/2024	Débito em aberto
DAT	2023	TCL	0	62793418	R\$ 389,40	R\$ 533,28	3	JEE-0008754-97.2024.8.16.0185	5582	24/09/2024	Débito em aberto
DAT	2024	IPT	0	68294965	R\$ 3.378,36	R\$ 4.071,29					Débito em aberto
DAT	2024	TCL	0	69028931	R\$ 407,63	R\$ 491,12					Débito em aberto
ORI	2025	IPT		75462040	R\$ 3.542,89	R\$ 3.542,89					Parcelado Normal
ORI	2025	TCL		76200894	R\$ 427,47	R\$ 427,47					Parcelado Normal