

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0018414-33.2015.8.16.0185

LOTE DE TERRENO EM CONDOMÍNIO

Rua Paulo Gorski, 576/550, Mossunguê, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

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

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel em condomínio fechado.

REQUERENTE (s): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Luiz José de Oliveira Kesikowski - Engenharia e Construções Civis Ltda.

OBJETO: Lote de terreno que corresponderá à residência nº 06, do Conjunto Residencial Villagio Rubens Dória de Oliveira, sito na Rua Paulo Gorski nº 576/550, em 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: Fração ideal do solo de 0,054510, que corresponderá à Residência nº 06, do Conjunto Residencial Villagio Rubens Dória de Oliveira, sito na Rua Paulo Gorski, Colônia Santo Inácio, em Curitiba, com frente para a Rua Particular do Conjunto, e acesso pela Rua Paulo Gorski, sendo a sexta residência do lado esquerdo, de quem adentrar ao Conjunto pela Rua Particular, com dois pavimentos, construção em alvenaria, área construída privativa de 156,75m<sup>2</sup>, área construída comum de 3,122501m<sup>2</sup>, perfazendo a área total construída de 159,872501m<sup>2</sup>, área de terreno de uso exclusivo de 152,50m<sup>2</sup>, dos quais 76,50m<sup>2</sup> de área de implantação da unidade e 76,00m<sup>2</sup> de área livre destinada a jardim e quintal, área de uso comum de 55,845756m<sup>2</sup>, perfazendo a quota do terreno de 208,255756m<sup>2</sup>, e correspondendo-lhe a referida fração ideal do solo de 0,054510 do terreno, com demais características na Matrícula nº 88.628, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 17.021.247.005-6.

LOCALIZAÇÃO: Rua Paulo Gorski nº 576/550, bairro Mossunguê, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Mossunguê, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região oeste da cidade, em via de relevante tráfego, permitindo acesso fácil a vias como Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza, Rodovia do Café (sentido Centro da cidade), entre outras vias do bairro, estando cercado pelos bairros Campina do Siqueira, Bigorriho, Santo Inácio, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, shoppings, colégios, universidades, unidades de saúde, bancos, parques, 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 também 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	88.628	8º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
17.021.247.005-6	45.2.0034.0440.00-1	J-07
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZR3-T.1 - Zona Residencial 3 - Transição	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	4 pavimentos
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Mossunguê	----	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	Plana

### 6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

#### 6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$252.896,85 (duzentos e cinquenta e dois mil, oitocentos e noventa e seis reais e oitenta cinco centavos).

## 6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
AMOSTRA 1	R\$650.000,00	401,00	R\$1.620,95
AMOSTRA 2	R\$850.000,00	420,00	R\$2.023,81
AMOSTRA 3	R\$620.000,00	494,00	R\$1.255,06
AMOSTRA 4	R\$740.000,00	462,00	R\$1.601,73
AMOSTRA 5	R\$950.000,00	606,00	R\$1.567,66
AMOSTRA 6	R\$839.900,00	390,00	R\$2.153,59
AMOSTRA 7	R\$900.000,00	645,00	R\$1.395,35

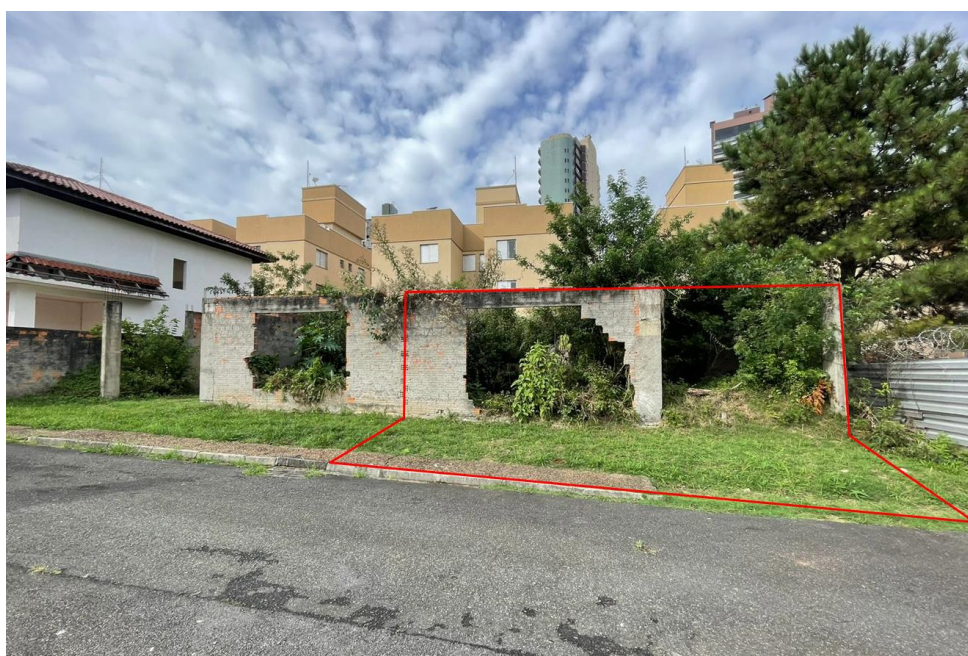
## 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$11.618,14 / 7 = R\$1.659,73.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.620,92m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (152,50m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$253.109,58.

## 6.4 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Conforme visita técnica realizada por este avaliador no imóvel no dia 03/05/2024, constatou-se que não existem benfeitorias edificadas sobre o imóvel:



*\*Localização aproximada do lote de terreno que corresponderá à residência nº 06.*

## 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\$254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro 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, 27 de fevereiro 2025.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado

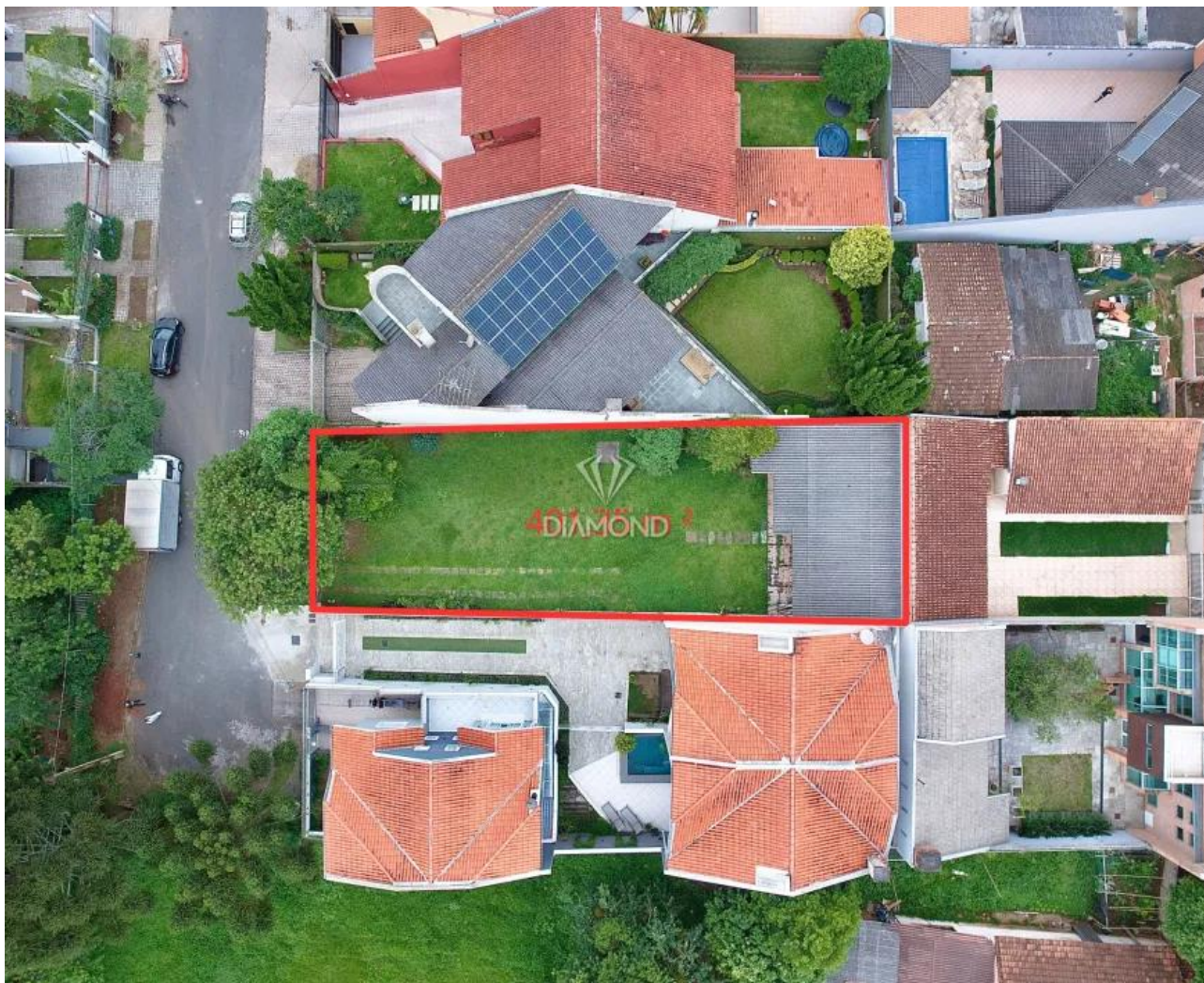
## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Dr. João Motter, 343, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-401m2-venda-RS650000-id-2762846951/>





## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** R. Ernesto Valt, 136, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-420m2-venda-RS850000-id-2757077423/>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Boleslau Kuroski, 72, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-494m2-venda-RS620000-id-2726705734/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Marcos Andreatta, 195, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-462m2-venda-RS740000-id-2623831108/>



## AMOSTRA 5

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Paulo Gorski, 54, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-mossungue-bairros-curitiba-606m2-venda-RS950000-id-2728845316/>



## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Paulo Gorski, 1534, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-mossungue-390m2-RS839900/id-26272414/>



## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Ernesto Valt, 219, bairro Mossunguê, Curitiba/PR.

**LINK:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-645-m-por-r\\$-900.000-00-mossungue-2965255579.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-645-m-por-r$-900.000-00-mossungue-2965255579.html)



# ANEXO II

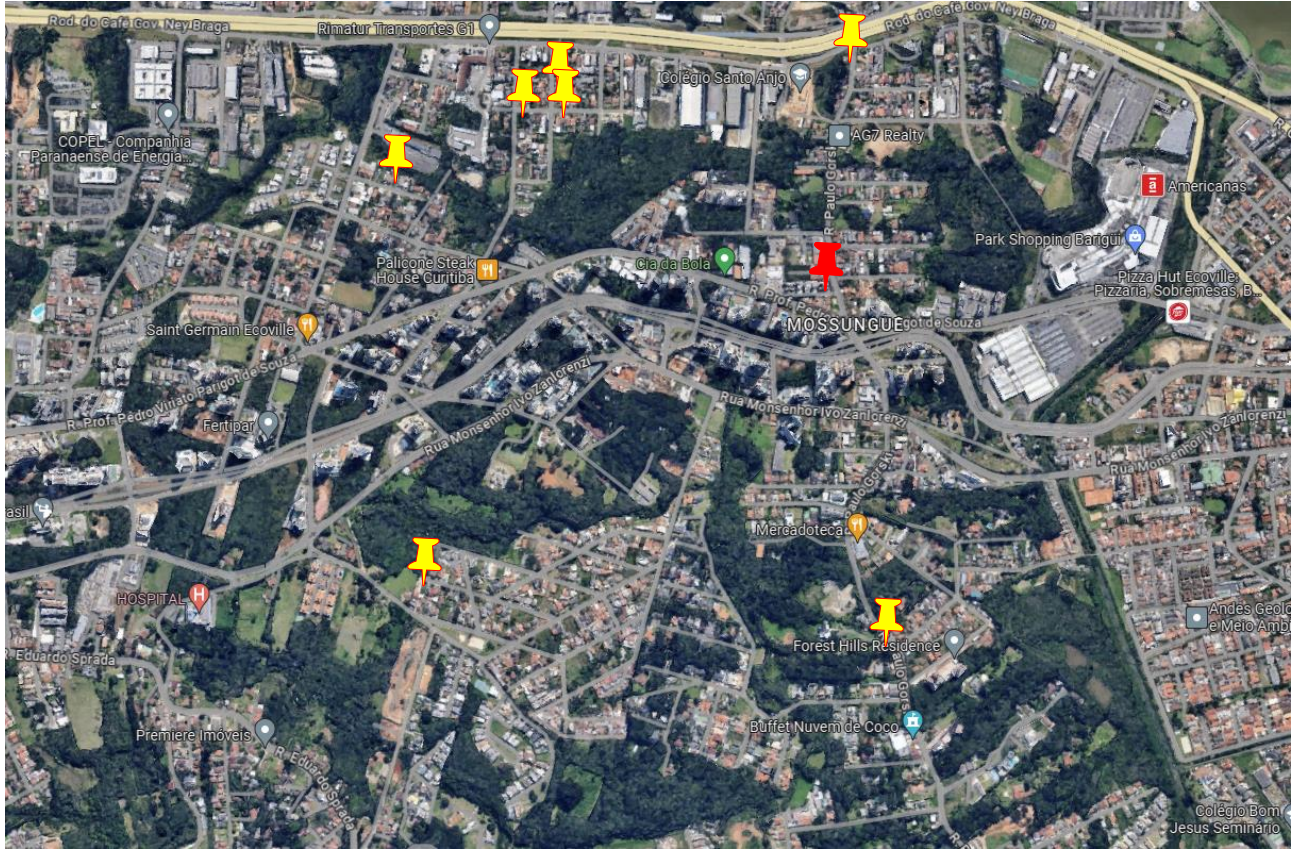
## Localização Google Earth





# ANEXO III

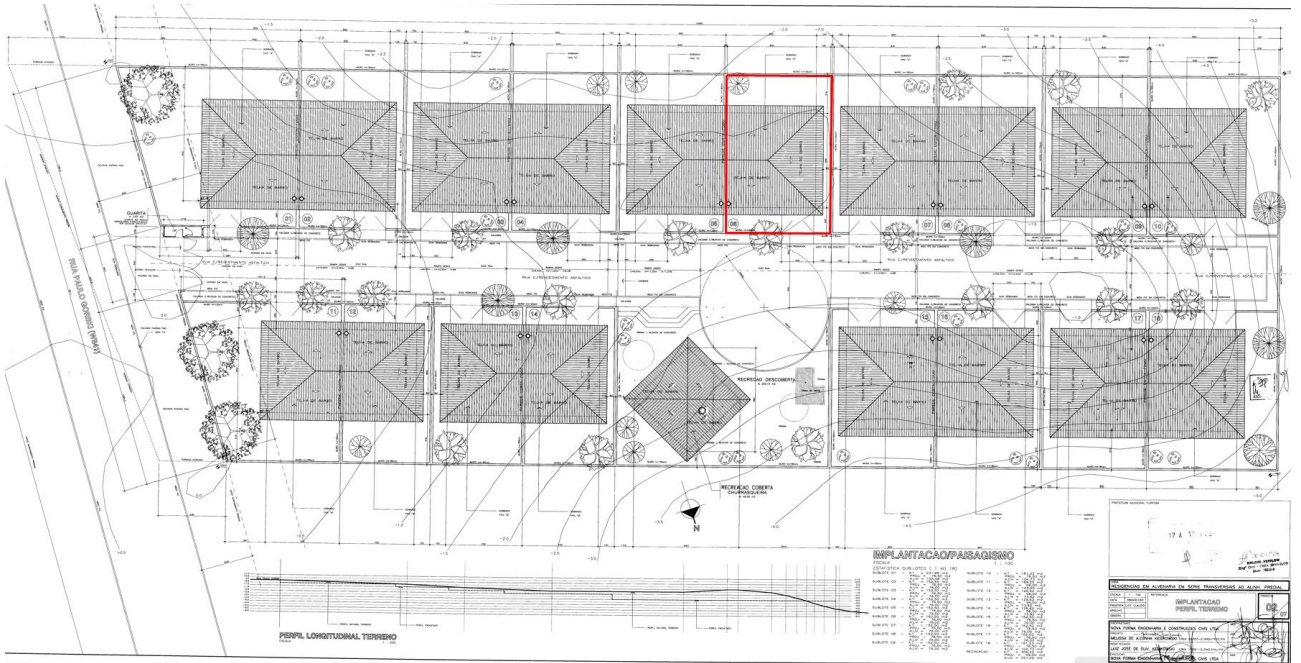
## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado





# ANEXO V

## Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal



DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 1  
34351/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 45.2.0034.0440.00-1	Indicação Fiscal 17.021.247.005-6	Sublote 0005
Planta de Loteamento PROJETO 002 DA PLANILHA 45.2	Lote na Planta 8B1-9A1/*	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 08 MATRIC: 088628 REG: 001 LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 3822,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
-------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro W.841. R. PAULO GORSKI	Número 576	Lado Par	Testada 39,10
--------------------------------------	---------------	-------------	------------------

**Histórico de Denominação**  
ESTRADA MUNICIPAL - PLANTA JARDIM CUTIBANO  
INICIA-SE NO KM 1 DA ESTRADA DO CAFE FAZENDO LIGACAO COM A ESTRADA VELHA DE CAMPO LARGO.  
\*ORIGEM:  
PROCESSO 00-015343/2023; DOAÇÃO DE 132,22M², DE ÁREA DE BEM DE USO COMUM EM FUNÇÃO DO PROJ. APROVADO DE SUBDIVISÃO; LOTE '1-E-1-B'; CONFORME MATR. Nº 232.284 DA 8ª CIRC., IND. FISCAL 17.045.068 E INSC. IMOB. 45.0.007.0801.  
01/11/2023

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço W.841. R. PAULO GORSKI	Número 000576	
Bairro MOSSUNGUÊ	CEP 81200000	
Tipo de Unidade CASA	Número da Unidade 06	Andar
Condomínio VILLAGIO RUBENS DORIA DE OLIVEIRA CJ RES	Bloco VILLAGIO RUBENS DORIA DE OLIVEIRA CJ RES	

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Lote não possui lançamento de Construção.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
17.021.023	0	
17.021.047.000	1964	1989
17.021.199.000	1989	1994
17.021.230.000	1994	1997
17.021.229.000	1994	1997

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:  
**2614.B66D.BF15.468C-7 A563.2784.1A58.6188-0**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 26 de fevereiro de 2025 - 18:04:16

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>45.2.0034.0440.00-1</b>	Sublote <b>0005</b>	Indicação Fiscal <b>17.021.247</b>	Nº da Consulta / Ano <b>73814/2025</b>
---	------------------------	---------------------------------------	---

Bairro: MOSSUNGUÊ Quadrícula: J-07 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Santa Felicidade
---	------------------------------------

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

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. PAULO GORSKI**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: W841

Tipo: Principal

Nº Predial: 576

Testada (m): 39,10

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

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

**Parâmetros da Lei de Zoneamento**

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

Sistema Viário: **NORMAL**

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

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	4		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	4		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	4		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
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Edifício de Escritórios	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2		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

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 2 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m

**Parâmetros Gerais**

LOTE PADRÃO (M/M<sup>2</sup>)

15.00 X 450.00

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  
45.2.0034.0440.00-1

Sublote  
0005

Indicação Fiscal  
17.021.247

Nº da Consulta / Ano  
73814/2025

RECREAÇÃO:  
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA  
ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.  
ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO,  
ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

**Observações Para Construção**

Para habitação unifamiliar 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 coletiva somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>.

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 200,00m<sup>2</sup> até o máximo de 400,00m<sup>2</sup>.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - ensino atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00.

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 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.

\*\* 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 101586/97 PROV CMU LIBERA- CAO DE POTENCIAL CONSTRUTI- VO ATENDER LEGISL VIGENTE

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações

8 34-000492/2014 NRU2.1SF  
(CONSTRUIR CALÇADA )

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
45.2.0034.0440.00-1

Sublote  
0005

Indicação Fiscal  
17.021.247

Nº da Consulta / Ano  
73814/2025

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

90 OBSERVACOES EM ALVARAS DE CONSTRUCAO  
Conforme Decreto 1677/2012 TOS = 60% e CMS= 1,20  
Para o alvará nº 109673-A (alvará mãe), não existem áreas a serem transferidas ao município de Curitiba  
Este condomínio se enquadra nos termos do Decreto 1234/2015

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

Sublote: 0  
Número Antigo: 109673A Número Novo:145420 Finalidade:CONSTRUÇÃO  
Situação: CVCO Parcial  
Área Vistoriada (m²):344,07 Área Liberada (m²): 2.706,13 Área Total (m²):2.706,13

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro  
0005

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo  
S.00452-PRJ002 8B1-9A1/\* 01-002500/2008

Nome da Planta: PROJETO 002 DA PLANILHA 45.2  
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  
Não Informado NÃO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
45.2.0034.0440.00-1

Sublote  
0005

Indicação Fiscal  
17.021.247

Nº da Consulta / Ano  
73814/2025

Características: 3

**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 Horizontal

Área do Terreno: 3.822,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 510,57 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 18

**Dados dos Sublotes**

Sublote Utilização  
0005 Vago

Área Construída  
0,00 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**

26/02/2025

**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 17-021-247.005-6	Inscrição Imobiliária 45.2.0034.0440.00-1	Especie do Lote / Grupo 5- Condomínio Horizontal / 2
Endereço W0841 R. PAULO GORSKI 000576 CS 06		
Condomínio / Planta / Croqui VILLAGIO RUBENS DORIA DE OLIVEIRA CJ RES		

## Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 3.822,00	Zoneamento ZR3-T	Microrregião pvc ZR3-T-45.2-0	LAPT 1997
----------------------------------	---------------------	----------------------------------	--------------

## Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	39,10	NORMAL

## Depreciações

Descrição	Coef.
Infra Estrutura Condom. -	0,80

## Cálculo do IPTU e TCL

### Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 252.896,85

## Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 252.896,85	X	Aplicação da Aliquota (VVI x 0,0088) - 780,08	=	Imposto (R\$) 1.445,41
------------------------------------	---	--	---	---------------------------

## Deduções do Imposto

Não há Deduções

## Lançamento

Imposto (A) .....	R\$ 1.445,41
Taxa de Coleta de Lixo (B) .....	R\$ 0,00
Lançamento Anual (A + B) .....	R\$ 1.445,41

### Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 1.300,86

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
5	Territorial	Territorial	Vago	Particular	Normal	Taxa Não Incidente

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	Ftr. Priv. do Lote (m²)	Coef. Proporc.
5	-	152,50	0,054510

## Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
	SEM INFORMAÇÃO									

## Dados do Sujeito Passivo

Nome: LUIZ JOSE DE OLIVEIRA KESIKOWSKI-ENGENHARIA E CONSTR CIVIS LTDA

Endereço Particular: AV. SETE DE SETEMBRO 000310

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](http://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 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2013 2012 2011 2010 2009 2008 2004 2003 2002 2001 2000