



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0005170-03.2016.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rodovia BR 116 - Linha Verde, 13.057, Hauer, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Roberto Cesar da Silva.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado na Rodovia BR 116 - Linha Verde, 13.057, Hauer, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: ABRIL/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 3/13/15/16, oriundo da unificação dos lotes nºs. 3, 13, 15 e 16, da quadra nº 83, da Planta Fanny nº 4, sito no lugar Vila Hauer, medindo 38,00m de frente para a Rua Sonia Maria, tendo na lateral direita, perpendicular à Rua Sonia Maria, 50,00m, onde faz frente para a Rua Professor João Soares Barcelos, forma ângulo reto à esquerda numa extensão de 14,00m, e confronta com o lote nº 6, forma novo ângulo reto à esquerda em 5,00m, e confronta com o lote nº 6, forma outro ângulo reto à direita numa extensão de 12,00m, e confronta com o nº 5, forma ângulo reto à esquerda em 5,00m, e confronta com o lote nº 9, forma ângulo reto à direita numa extensão de 12,00m, e confronta com o lote nº 9, vo ângulo reto à direita e segue numa extensão de 42,40m, até encontrar a BR-116, onde confronta com o lote nº 4, formando com a BR-116, paralela qual faz testada, um ângulo agudo à esquerda em 12,70m, e outro ângulo obtuso à esquerda, seguindo em linha reta numa extensão de 41,65m, onde confronta com o lote nº 3, forma ângulo reto à esquerda em 11,00m, paralela à Rua Sonia Maria, onde confronta com o lote nº 12, forma novo ângulo reto à direita e segue em linha reta, perpendicular à Rua Sonia Maria, numa extensão de 35,00m, até encontrar a Rua Sonia Maria, onde confronta com o lote nº 12, onde fecha o perímetro com a área total de 2.209,77m². Demais características constantes na Matrícula nº 6.202, do 7º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 62.101.019.000-1.

LOCALIZAÇÃO: Rodovia BR 116 - Linha Verde, 13.057, Hauer, Curitiba/PR.

Benfeitoria 1: Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 760,00m², com idade aparente de 30 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

Benfeitoria 2: Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 200,00m², com idade aparente de 25 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

Benfeitoria 3: Uma loja, em alvenaria, com aproximadamente 250,00m², com idade aparente de 25 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Hauer, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de intenso tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua Prof. João Soares Barcelos, Av. Presidente Wenceslau Braz, Av. Marechal Floriano Peixoto, entre outras, estando cercado pelos bairros Prado Velho, Guabirota, Uberaba, Xaxim, Fanny e Parolin.

O imóvel ora avaliado, está próximo a universidades, mercados, igrejas, loja de departamentos, escolas, farmácias, agência bancária, parques, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	6.202	7º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
62.101.019.000-1	38.0.0019.0142.00-2	O-14
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
PÓLO-LV.8 - Polo da Linha Verde	Normal / Normal / Setorial 1	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50% a 75%	-----	Livre
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Hauer	12,70 x 38,00 x 50,00 metros	Esquina p/ mais de 2 testadas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Acidentada

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

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\$3.706.487,91 (três milhões, setecentos e seis mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

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

Foi aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m², pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas locação de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M²)	VALOR DO M²	VALOR DO M² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$3.899.000,00	1995,00	R\$1.954,39	R\$1.758,95
AMOSTRA 2	R\$2.050.000,00	1540,00	R\$1.331,17	R\$1.198,05
AMOSTRA 3	R\$2.399.000,00	1440,00	R\$1.665,97	R\$1.499,38
AMOSTRA 4	R\$1.900.000,00	1320,00	R\$1.439,39	R\$1.295,45
AMOSTRA 5	R\$1.100.000,00	660,00	R\$1.666,67	R\$1.500,00
AMOSTRA 6	R\$1.450.000,00	996,00	R\$1.455,82	R\$1.310,24
AMOSTRA 7	R\$3.100.000,00	1104,00	R\$2.807,97	R\$2.527,17
AMOSTRA 8	R\$3.600.000,00	1980,00	R\$1.818,18	R\$1.636,36

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 8 = R\$12.725,61 / 8 = R\$1.590,70.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.590,70/m²) pela área do lote de terreno (2.209,77m²), obtendo o valor de R\$3.515.083,18.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Benfeitoria 1: Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 760,00m², com idade aparente de 30 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

Benfeitoria 2: Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 200,00m², com idade aparente de 25 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

Benfeitoria 3: Uma loja, em alvenaria, com aproximadamente 250,00m², com idade aparente de 23 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado 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 março de 2025, é de R\$2.990,37/m².

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

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

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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
-----	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70

6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e 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 auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido:

Benfeitoria 1: 42,85% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **42,50%**.

Multiplicando-se a área total construída (760,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.333,46), menos taxa de depreciação (42,50%), avalio a benfeitoria 1 em R\$582.722,02.

Benfeitoria 2: 35,71% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **36,80%**.

Multiplicando-se a área total construída (200,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.333,46), menos taxa de depreciação (36,80%), avalio a benfeitoria em R\$168.549,34.

Benfeitoria 3: 32,85% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **35,40%**.

Multiplicando-se a área total construída (250,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.401,99), menos taxa de depreciação (35,40%), avalio a benfeitoria em R\$387.921,39.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$3.515.083,18

ITEM 7.3: R\$1.139.192,75

TOTAL: R\$4.654.275,93

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\$4.654.000,00 (quatro milhões, seiscentos e cinquenta e quatro 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.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, 4050, Hauer, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hauer-bairros-curitiba-1995m2-venda-RS3899000-id-2784608967/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Professor João Soares Barcelos, 2312, Hauer, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hauer-bairros-curitiba-1540m2-venda-RS2050000-id-2705551063/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Tenente Francisco Ferreira de Souza, 2245, Hauer, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hauer-bairros-curitiba-1440m2-venda-RS2399000-id-2780387525/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Oliveira Viana, 935, Hauer, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hauer-bairros-curitiba-1320m2-venda-RS1900000-id-2796815023/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Professor João Soares Barcelos, 617, Hauer, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-hauer-660m2-RS1100000/id-18977096/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bom Jesus de Iguape, 819, Hauer, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-hauer-996m2-RS1450000/id-2488679/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Júlio César Ribeiro de Souza, 546, Hauer, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hauer-bairros-curitiba-1104m2-venda-RS3100000-id-2788261606/>



AMOSTRA 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Isaías Régis de Miranda, 549, Hauer, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-hauer-1980m2-RS3600000/id-26265319/>



ANEXO II

Localização Google Earth



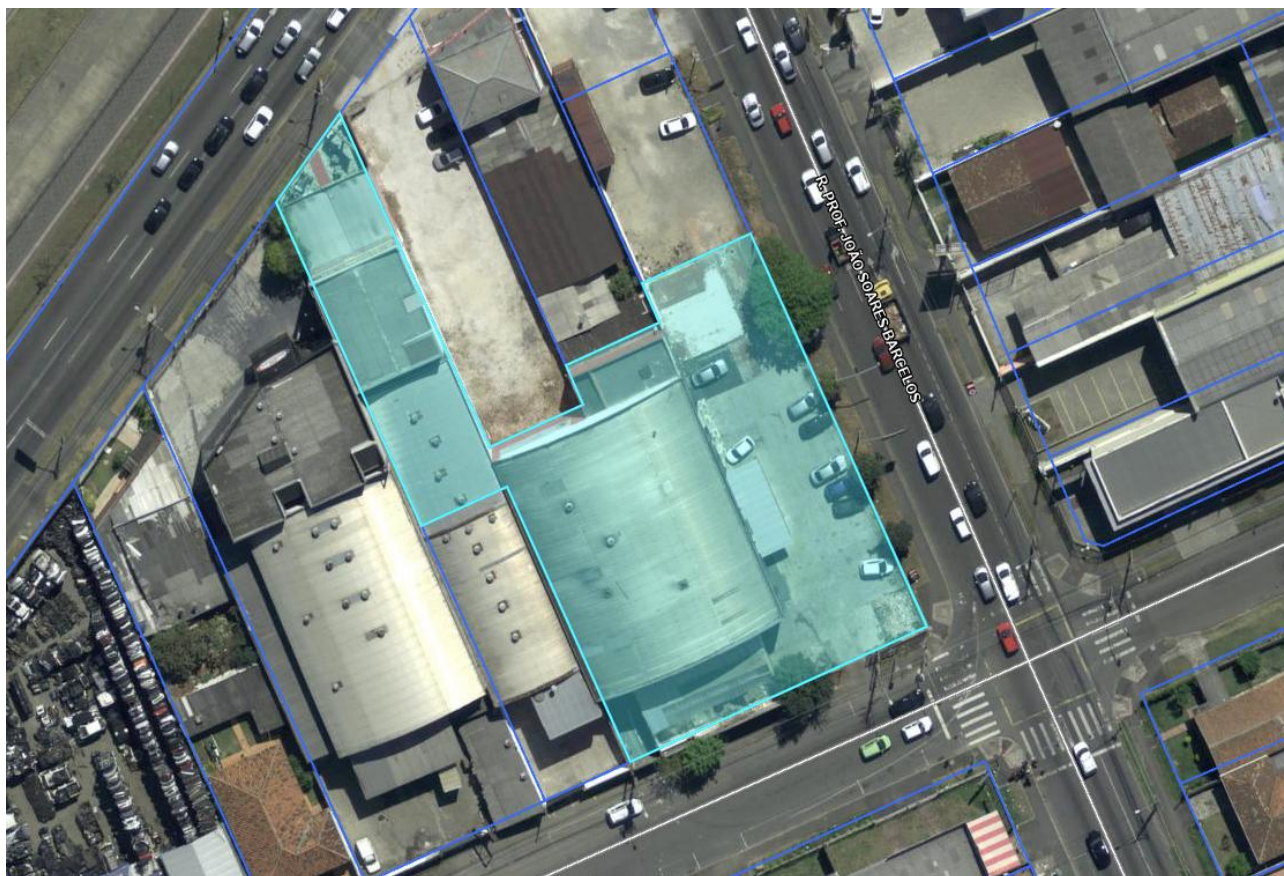
ANEXO III

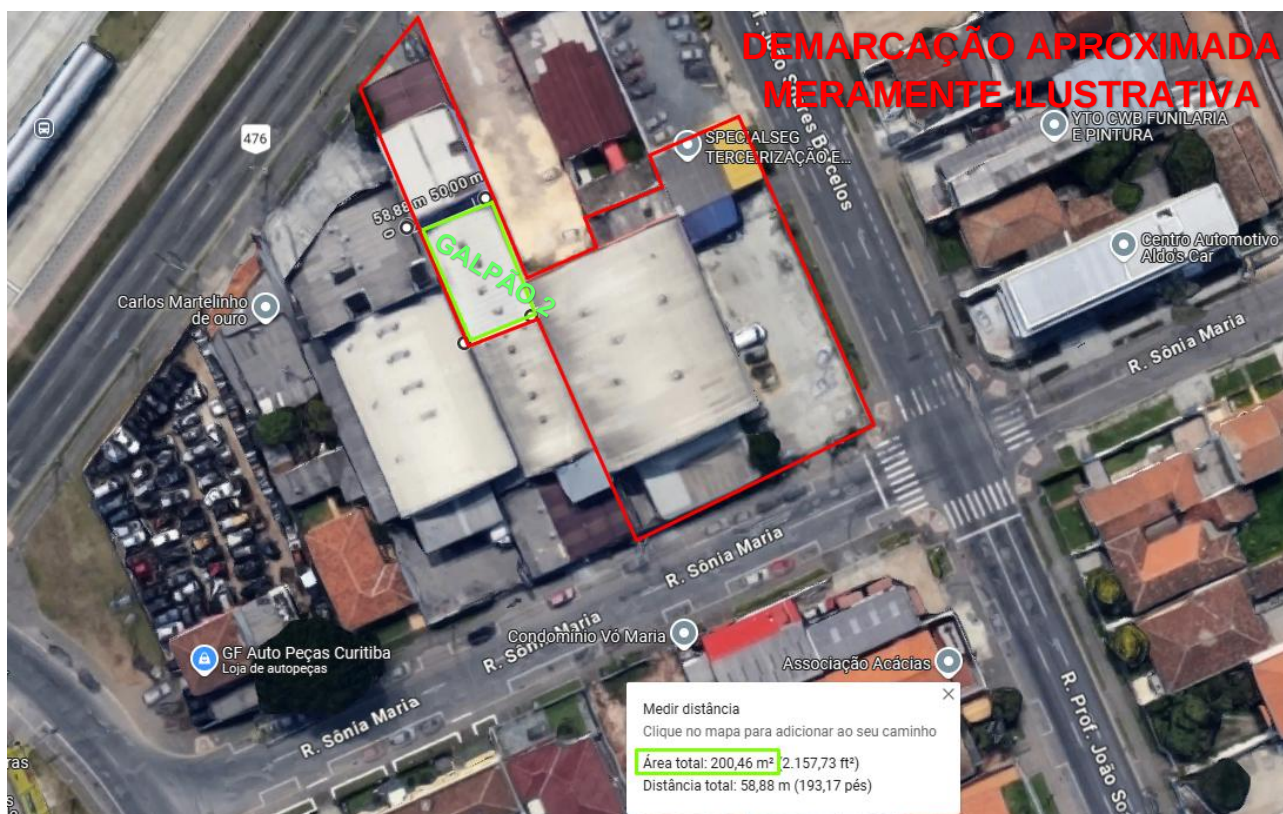
Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado







ANEXO V

Outros Documentos

Guia Amarela / Cadastro Imobiliário / Tabela CUB /
Valor Venal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 38.0.0019.0142.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 62.101.019	Nº da Consulta / Ano 151366/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: HAUER Quadrícula: O-14 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boqueirão
---	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina p/ mais de 02 testadas**

1- Denominação: **ROD. BR 116**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C888

Tipo: Principal

Nº Predial: 13057 Testada (m): 12,70

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

Dados de Alinhamento Predial: VERIFICAR NA PRANCHA DE PROJETO DE RUA FAIXA DE DOMÍNIO E FAIXA NÃO EDIFICÁVEL

2- Denominação: **R. SÔNIA MARIA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S602H

Tipo: Secundária

Nº Predial: 672 Testada (m): 38,00

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

3- Denominação: **R. PROFESSOR JOÃO SOARES BARCELOS**

Sistema Viário: **SETORIAL 1**

Cód. do Logradouro: S617

Tipo: Secundária

Nº Predial: 116 Testada (m): 50,00

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

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **PÓLO-LV.8 - PÓLO DA LINHA VERDE - 8 - S. SUL-P3**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL/SETORIAL 1**

Classificação dos Usos para a Matriz: **PÓLO-LV.8.RY**

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	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Habitação Institucional	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Habitação Transitória 1	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Habitação Transitória 2	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 38.0.0019.0142.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 62.101.019	Nº da Consulta / Ano 151366/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comunitário 1	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comércio e Serviço Específico 1	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	LIVRE		Embasamento e Subsolo 75 Torre 50		5,00 m

USOS TOLERADOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50 Embasamento e Subsolo 75		5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

20.00 X 1000.00

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

EMBASAMENTO OU ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6 ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

Observações Para Construção

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
38.0.0019.0142.00-2	0000	62.101.019	151366/2025

Entende-se por embasamento os primeiros pavimentos localizados sobre o solo ou acima do subsolo, limitados a uma altura total de 10 m, medida considerando a distância entre o piso do pavimento térreo e o piso do pavimento localizado imediatamente acima do embasamento.

Possibilidade de modificação de parâmetros urbanísticos, de forma onerosa, com compra de CEPACs, de acordo com o definido no Anexo V da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- Usos: Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 2, Comunitário 3 - Ensino, Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial e Comércio e Serviço Específico 1

- Coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0

- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, podendo chegar a densidade livre

- O acréscimo de densidade além do básico de 100 HAB/HA poderá ocorrer na proporção de 15 CEPACs para cada unidade habitacional excedente, podendo chegar a densidade livre.

Incentivos construtivos admitidos onde houver aquisição de no mínimo 80% da ACA, conforme art. 8º da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- A área de construção destinada a estacionamento localizadas no térreo e demais pavimentos sobre o solo, desde que vedadas frontalmente e dotadas de tratamento paisagístico conforme artigo 3º do Decreto 001/2016, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento sendo consideradas no número de pavimentos

- Densidade livre para conjuntos habitacionais de habitação coletiva

- Para lote com área igual ou superior a 2.000m², será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m²

- Quando o lote possuir ocupação exclusivamente comercial ou de prestação de serviços, será concedido incentivo construtivo equivalente a 50% da área do lote.

Conforme o artigo 4º do decreto 001/2016, para as áreas livres dotadas de ajardinamento, paisagismo, arborização e permeabilidade será concedido acréscimo de 2 (duas) vezes as áreas livres do terreno, excetuando-se as áreas de recuo frontal. (A concessão desse incentivo não se aplica para os usos de habitações unifamiliares e habitações unifamiliares em série).

Obrigatória a implantação de mecanismos de contenção de cheias independente da área impermeabilizada nos termos do disposto em legislação específica (exceto para residências unifamiliares até o limite de 3 unidades, as quais deverão atender permeabilidade mínima de 25%). O reservatório quando fechado deverá estar localizado preferencialmente sob a edificação e inserido na área de projeção desta.

Conforme o artigo 13º, parágrafo 5º da Lei 13.909/2011, entende-se por Uso Residencial as edificações destinadas à Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série e Habitação Coletiva. Todos os demais usos se enquadram como Uso Não Residencial, inclusive as edificações destinadas à Habitação de Uso Institucional e Habitação Transitória 1, 2 e 3.

Para os usos não residenciais, em que não haja compra de CEPACs, o coeficiente é limitado a 1,0 independente do porte.

Atender regulamentação específica quanto a Comércio e Serviço Específico 1.

Tolerada 1 habitação unifamiliar por lote.

**** 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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 38.0.0019.0142.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 62.101.019	Nº da Consulta / Ano 151366/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

- 9 09187/93 PROV/CTZ -31/12/93 RAMO 022002 022010 022052 061052 082083 OUVIR CB P/RENOV APRESENTAR CVCO 09188/93 PROV/CTZ -31/12/93 RAMO ESCRIT COM DE PROD IMUNO-BIOLOG FITOTERAPICOS QUIMIOTERAPICOS REPRES CO- MERCIAL OUVIR CB P/RENOV APRESENTAR CVCO 14544/94 PROV CTZ -31/12/94 013099 OUVIR SMMA P/RENO- VACAO APRESENTAR CVCO REFE- RENTE A REFORMA E AMPLIACAO 78200/95 PROV CMU LIBERACAO P/REFORMA E AMPLIACAO DE CO MERCIO E SERVICO SETORIAL E GERAL ATENDER PARAM CONSUL TA AMARELA E LEGISL VIGOR Processo 01-020724/2011 coeficiente de aproveitamento, decisão Negado
- 87 CMU 005263/2017 - Decisão = Negado em 14/12/2017.; CMU 003286/2019 - Decisão = Negado em 29/08/2019.; CMU 004255/2024 - Decisão = Negado em 12/12/2024.

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

- 8 publicidade irregular muro pintado
not.:49357 de 19/02/08
proc.:21214/2008
publicidade irregular muro pintado
not.:49356 de 19/02/08
proc.:21213/2008
publicidade irregular muro pintado
not.:49355 de 19/02/08
proc.:21212/2008
- 216 Obras Irregulares alvara de construção para 200m²
not.:46585 de 21/02/08
proc.:20866/2008
- 217 - PROCESSO Nº 34-002607/2017 (19/05/2017)
Notificado sob o nº 98336, para em 05 dias, apresentar defesa quanto a proposta de cassação do alvará comercial nº 1.189.012, liberado para os ramos de comércio atacadista de calçados, comércio atacadista de artigos do vestuário e acessórios, exceto profissionais e de segurança e comércio atacadista de bolsas, malas e artigos de viagem, em razão da infração ao artigo 197 inciso nº V da lei 11095/2004, o qual prevê:
O alvará de localização e funcionamento do estabelecimento poderá ser cassado:
- pelo descaso por parte do proprietário que, embora devidamente advertido, negligenciou o cumprimento das disposições municipais para regularização da construção, por não possuir protocolos em andamento buscando a regularização das irregularidades até a presente data e a não demolição das construções irregulares, justificando assim a incompatibilidade de exercício da atividade comercial sobre imóvel irregular.
- PROCESSO Nº 34-002609/2017 (19/05/2017)
Notificado sob o nº 98341, para em 10 dias, apresentar o alvará de localização e funcionamento para oramo de fabricação de esquadrias.

Obs: Este processo de ação fiscal quanto ao comércio se originou face a existencia do processo de ação fiscal nº 01-020866/2008 quanto a obras irregulares e face não existir protocolos de regularização e nem demolição das construções irregulares, o comércio foi notificado pois não possui o devido alvará de





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 38.0.0019.0142.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 62.101.019	Nº da Consulta / Ano 151366/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

FISCALIZAÇÃO

Código Observações
localização e funcionamento.

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 54 FAIXA DE DOMINIO DO DNER
90 OUVIR O IPPUC QUANTO AO PRO JETO BR-CIDADE P/144/98 IPPUC 06/04/98
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

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	111	PROCESSO Nº 01-020866/2008 EMCAMINHADO PARA PROPOSITURA DE AÇÃO JUDICIAL FACE OBRA IRREGULAR - UFI	14/09/2017

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo:	000172D	Número Novo:179	Finalidade:MORADIA POPULAR
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 45,00	Área Total (m²): 45,00
Número Antigo:	030577B	Número Novo:42527	Finalidade:DEMOLIÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00
Número Antigo:	044073B	Número Novo:66931	Finalidade:RESTAURO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 297,65	Área Total (m²): 1.602,70





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 38.0.0019.0142.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 62.101.019	Nº da Consulta / Ano 151366/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Sublote: **0**

Número Antigo: 065588A	Número Novo: 101669	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Substituído		
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 375,10	Área Total (m²): 375,10
Número Antigo: 073892A	Número Novo: 109688	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²): 490,05	Área Liberada (m²): 490,05	Área Total (m²): 490,05
Número Antigo: 076064A	Número Novo: 111852	Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²): 815,00	Área Liberada (m²): 815,00	Área Total (m²): 1.305,05

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00795-	83	3*	01-002500/2008

Nome da Planta: FANNY Nº 4

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: 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: Subeconomia Mista		
Área do Terreno: 2.209,00 m²	Área Total Construída: 1.453,70 m²	Qtde. de Sublotes: 6

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Comercial	884,10 m²

* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

Infraestrutura Básica





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 38.0.0019.0142.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 62.101.019	Nº da Consulta / Ano 151366/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

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 24/04/2025
--	---------------------------

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.



Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 38.0.0019.0142.00-2	Indicacao Fiscal 62.101.019.000-1	Sublote 0000
Planta de Loteamento FANNY Nº 4	Lote na Planta 3*	Quadra na Planta 83
Registro de Imóveis CIRC: 07 MATRIC: 006202 REG: LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 2209,00	Posição do Lote Esquina p/ mais de 02 testadas	Número de Testadas 3	
Logradouro C.888. ROD. BR 116	Número 13057	Lado Ímpar	Testada 12,70
Histórico de Denominação BR.2 - PLANTAS VILA GUILHERMINA e VILA KWASINSKI BR CENTO E DEZESSEIS			
Logradouro S.602.H R. SÔNIA MARIA	Número 672	Lado Par	Testada 38,00
Histórico de Denominação A PRIMEIRA PARALELA A NOROESTE DA RUA MAJOR FABRICIANO DO REGO BARROS. RUA 28 - PLANTA VILA FANNY 4			
Logradouro S.617. R. PROFESSOR JOÃO SOARES BARCELOS	Número 116	Lado Par	Testada 50,00
Histórico de Denominação RUA 27 - PLANTAS FAZENDA BOQUEIRAO e FANNY 4			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários	
Endereço S.617. R. PROFESSOR JOÃO SOARES BARCELOS	Número 000116
Bairro HAUER	CEP 81630060

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	Unid. Acompanhamento	24,10	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	1	2001		2002	19/01/2002	
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	100,00	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1997	2001	2002	19/01/2002	
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	120,00	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1997	2001	2002	19/01/2002	
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0003	Principal	200,00	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1997	2001	2002	19/01/2002	

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0004	Principal	200,00	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1997	2001	2002	19/01/2002	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0005	Principal	519,20	Outros	Alvenaria	MEDIA	2	1997	2001	2002	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0006

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	860,00	Galpão	Alvenaria	Medio	1	1982	2001	2002	01/01/2023	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	24,10	Convencional	Alvenaria	Medio	1	2001		2002	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	50,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2001	2002	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	60,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2001	2002	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0003	Principal	100,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2001	2002	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0004	Principal	100,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2001	2002	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0005	Principal	259,60	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2001	2002	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0006

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	860,00	Galpão	Alvenaria	Medio	1	1982	2002	2001
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	24,10	Convencional	Alvenaria	Medio	1	2001	2002	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0001	Principal	50,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2002	2001

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0002	Principal	60,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2002	2001

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0003	Principal	100,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2002	2001

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:

7DD6.EA1F.0C06.4728-1 92EB.3DB9.BCA0.53C5-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 24 de abril de 2025 - 11:23:10

VERSÃO P.4.1.0.17.1422 (01/04/2025) LIB
2.0.1.7.1838



Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0004	Principal	100,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2002	2001

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0005	Principal	259,60	Convencional	Alvenaria	Medio	2	1997	2002	2001

Total de Sublotes: 0007

Histórico de Indicações Fiscais		
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
62.101.013.000	1962	1981
62.101.003.000	1962	1981
62.101.018.000	1981	1983
62.101.016.000	1962	1983
62.101.015.000	1962	1983

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

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.410,62	0,16%	R-1	3.010,37	0,19%	R-1	3.681,43	0,28%
PP-4	2.212,16	0,27%	PP-4	2.818,35	0,22%	R-8	2.989,68	0,30%
R-8	2.100,35	0,25%	R-8	2.456,26	0,23%	R-16	3.032,43	0,28%
PIS	1.667,23	0,29%	R-16	2.380,90	0,23%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.773,30	0,31%	CAL-8	2.982,54	0,39%
CSL-8	2.401,99	0,19%	CSL-8	2.674,66	0,21%
CSL-16	3.209,47	0,23%	CSL-16	3.569,82	0,25%

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

RP1Q	2.587,94	0,15%
GI	1.333,46	0,15%



Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Especie do Lote / Grupo
62-101-019.000-1	38.0.0019.0142.00-2	6- Agr. Res. e Não Residencial
Endereço		
S0617 R. PROFESSOR JOÃO SOARES BARCELOS 000116		
Condomínio / Planta / Croqui		
PL FANNY Nº 4 Q-83 L-3*		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
2.209,00	PÓLO-LV	PÓLO-LV-38.0-0	1983

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
C	12,70	NORMAL
A	38,00	NORMAL
B	50,00	SETORIAL 1

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 3.706.487,91

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)	X	Aplicação da Aliquota	=	Imposto (R\$)
3.706.487,91		Variável		37.084,45

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 37.084,45
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 3.766,46
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 40.850,91

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 36.765,81

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
0	Predial	Não	Comercial	Particular	Normal	Não Residencial
1	Predial	Não	Comercial	Particular	Normal	Não Residencial
2	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial
3	Predial	Não	Comercial	Particular	Normal	Não Residencial
4	Predial	Não	Comercial	Particular	Normal	Não Residencial
5	Predial	Não	Comercial	Particular	Normal	Não Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	2.090.467,59	(VVI x 0,0135) - 2505,13	25.716,18	0,00	25.716,18	996,23
1	-	141.855,72	(VVI x 0,0040)	567,42	0,00	567,42	332,08
2	-	170.226,86	(VVI x 0,0020)	340,45	0,00	340,45	233,17
3	-	283.711,43	(VVI x 0,0088) - 985,37	1.511,29	0,00	1.511,29	664,15
4	-	283.711,43	(VVI x 0,0088) - 985,37	1.511,29	0,00	1.511,29	664,15
5	-	736.514,88	(VVI x 0,0135) - 2505,13	7.437,82	0,00	7.437,82	876,68

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	860,00	Galpão	Alvenaria	Medio	1		2002	1982	2001
UA01	U.A. - Outros (Área)	24,10	Convencional	Alvenaria	Medio	1		2002	2001	0000
0001	Principal	50,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2		2002	1997	2001
0002	Principal	60,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2		2002	1997	2001
0003	Principal	100,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2		2002	1997	2001
0004	Principal	100,00	Convencional	Alvenaria	Medio	2		2002	1997	2001

Dados do Sujeito Passivo

Nome: ROBERTO CESAR DA SILVA
Endereço Particular: R. SANTO INÁCIO DE LOYOLA 000061

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 2021 2020 2019 2018 2016 2015 2014 2012 2009 2008 2006



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025



Valor com
desconto
R\$ 36.765,81

Vencimento
20/03/2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 500 0

Vencimento
20/03/2025

Total do exercício com bonificação
R\$ 36.765,81

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025

1ª parcela
R\$ 4.085,09

Vencimento
20/03/2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 501 8

Parcela
01

Vencimento
20/03/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,09

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025

2ª parcela
R\$ 4.085,09

Vencimento
20/04/2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 502 6

Parcela
02

Vencimento
20/04/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,09

Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025



3ª parcela
R\$ 4.085,09

Vencimento
20/05/2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 503 4

Parcela
03

Vencimento
20/05/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,09



IPTE: 2.2113.1951.4050.2347.9350.3464

81600000040-585091319202-550520502347-493503400003-1



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025



4ª parcela
R\$ 4.085,09

Vencimento
20/06/2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 504 2

Parcela
04

Vencimento
20/06/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,09



IPTE: 2.2113.1951.7150.2347.9350.4225

81690000040-685091319202-550620502347-293504200003-1



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025



5ª parcela
R\$ 4.085,09

Vencimento
20/07/2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 505 0

Parcela
05

Vencimento
20/07/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,09



IPTE: 2.2113.1952.0250.2347.9350.5003

81660000040-985091319202-550721502347-893505000003-0



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 506 9

Parcela
06

Vencimento
20/08/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,09



6ª parcela
R\$ 4.085,09

Vencimento
20/08/2025

81650000040-085091319202-550820502347-893506900003-9



IPTE: 2.2113.1952.3250.2347.9350.6974



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 507 7

Parcela
07

Vencimento
20/09/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,09



7ª parcela
R\$ 4.085,09

Vencimento
20/09/2025

81620000040-385091319202-550922502347-293507700003-9



IPTE: 2.2113.1952.6550.2347.9350.7724



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 508 5

Parcela
08

Vencimento
20/10/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,09



8ª parcela
R\$ 4.085,09

Vencimento
20/10/2025

81610000040-485091319202-551020502347-493508500003-9



IPTE: 2.2113.1952.9350.2347.9350.8551



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 509 3

Parcela
09

Vencimento
20/11/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,09



9ª parcela
R\$ 4.085,09

Vencimento
20/11/2025

81690000040-685091319202-551121502347-093509300003-9



IPTE: 2.2113.1953.2550.2347.9350.9363



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2025

Indicação Fiscal
62-101-019.000-1

Código de Processamento
50 234 793 510 7

Parcela
10

Vencimento
20/12/2025

Valor da Parcela
R\$ 4.085,10



10ª parcela
R\$ 4.085,10

Vencimento
20/12/2025

81680000040-785101319202-251222502347-693510700003-3



IPTE: 2.2113.1953.5650.2347.9351.0709