



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0013166-18.2017.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua O Brasil Para Cristo 2269, Boqueirão - Curitiba/Pr.



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

---

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

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

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Luciano Egídio.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado na Rua O Brasil Para Cristo, 2269, Boqueirão - Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: maio/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.

Identificação do imóvel conforme matrícula 17.762: Lote de terreno nº 04, da quadra nº 242, da Planta Fazenda Boqueirão, situado no arrabalde do Boqueirão, nesta capital, medindo 14,00 metros de frente para a Rua nº 5, atualmente denominada Rua O Brasil Para Cristo. A partir desse ponto, segue em direção aos fundos pelo lado direito de quem da rua olha o lote, numa linha reta de 50,00 metros, confrontando com o lote nº 5. Daí faz ângulo à esquerda e segue numa extensão de 7,00 metros, confrontando com o lote nº 19. Daí faz ângulo à esquerda e segue numa extensão de 5,00 metros, confrontando com o lote nº 15. Daí faz ângulo à direita e segue numa extensão de 7,00 metros, confrontando com o mesmo lote nº 15. Daí faz ângulo à esquerda e segue numa extensão de 45,00 metros até encontrar novamente a Rua Brasil Para Cristo, onde fecha o perímetro, confrontando nessa extensão com o lote nº 3. Área total: 735,00 m<sup>2</sup>, Benfeitoria: Uma casa de madeira com 60,00 m<sup>2</sup>, sob nº 40 da referida rua. Indicação Fiscal: 88-133-004.000-3

Constam três benfeitorias no terreno, segundo dados retirados recentes de órgãos da prefeitura de Curitiba. Uma casa de madeira 110,80m<sup>2</sup>, um galpão em alvenaria 402,10 m<sup>2</sup> e uma garagem em alvenaria 40,60 m<sup>2</sup>.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Boqueirão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste, e um dos maiores bairros da cidade, com uma área de 14,80 km<sup>2</sup> e uma população estimada de 65.618 habitantes. O Boqueirão faz divisa com São José dos Pinhais, uma das cidades da região metropolitana de Curitiba. Está próximo os bairros do Hauer, Uberaba, Afonso Pena, Alto Boqueirão, Xaxim e Pinheirinho.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, colégios e escolas, universidade federal, farmácias, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

### 4 - OBJETIVO.

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

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

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

### 5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	17.762	4º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
88.133.004	56.2.0075.0472.00-5	R - 17
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZS1 – 1 – ZONA DE SERVIÇOS	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	956 m
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Boqueirão	14,00 metros	Meio de quadra
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
ANTI-PO	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.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$ 667.801,46 (seiscentos e sessenta e sete mil, oitocentos e um reais e quarenta e seis 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 considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>	VALOR DO M <sup>2</sup> (10%)
AMOSTRA 1	R\$ 595.000,00	500,00	R\$ 1.190,00	R\$ 1.071,00
AMOSTRA 2	R\$ 750.000,00	770,00	R\$ 974,03	R\$ 876,62
AMOSTRA 3	R\$ 780.000,00	770,00	R\$ 1.012,99	R\$ 911,69
AMOSTRA 4	R\$ 685.000,00	760,00	R\$ 901,32	R\$ 811,18
AMOSTRA 5	R\$ 980.000,00	770,00	R\$ 1.272,73	R\$ 1.145,45
AMOSTRA 6	R\$ 770.000,00	735,00	R\$ 1.047,62	R\$ 942,86
AMOSTRA 7	R\$ 820.000,00	770,00	R\$ 1.064,94	R\$ 958,44

### 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 dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 7 = R\$6.717,25 / 7 = R\$959,61.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$959,61/m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (735,00 m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$ 705.311,16.

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

**BENFEITORIAS:** Uma construção industrial, em alvenaria, tipo galpão, com 402,10 m<sup>2</sup>, uma garagem com 40,60 m<sup>2</sup> em alvenaria e uma casa de madeira com 110,80 m<sup>2</sup>, todas as benfeitorias com idade aparente de 24 anos, conforme dados que constam na prefeitura de Curitiba/PR.

### 7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em abril de 2025, para galpão é de R\$1.334,82/m<sup>2</sup>, padrão baixo é de R\$2.107,01 e para padrão normal é de R\$ 2.462,10/m<sup>2</sup>.

### 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 se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado:

Benfeitoria 1: Caracteriza já ter atingido 34,29% de sua vida útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 24,70%.

Multiplicando-se a área total construída (402,10m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.334,82), menos taxa de depreciação (24,70%), avalio a benfeitoria em R\$404.158,53.

Benfeitoria 2: Caracteriza já ter atingido 53,33% de sua vida útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 59,60%.

Multiplicando-se a área total construída (110,80m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.107,01), menos taxa de depreciação (59,60%), avalio a benfeitoria em R\$94.316,51.

Benfeitoria 3: Caracteriza já ter atingido 40,00% de sua vida útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 29,90%.

Multiplicando-se a área total construída (40,60m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.462,10), menos taxa de depreciação (29,90%), avalio a benfeitoria em R\$70.072,84.

### 8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$ 705.311,16

ITEM 7.3: R\$ 568.547,89

TOTAL: R\$ 1.273.859,05

### 9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

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

### 10 - CONCLUSÃO.

**Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.274.000,00(um milhão, duzentos e setenta 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.

Curitiba/PR, 22 de maio de 2025.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Waldemar Loureiro Campos, 370 - Boqueirão, Curitiba - Pr.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-500m2-venda-RS595000-id-2727809042/?source=ranking%2Crp/>



## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Irmã Maria Pinheiro Araújo, 124 - Boqueirão, Curitiba - Pr.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS750000-id-2572841914/?source=ranking%2Crp/>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Carlos de Laet, 5560 - Boqueirão, Curitiba - Pr.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS780000-id-2775232801/?source=ranking%2Crp/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José Peixoto de Lacerda Wernek, 1071 - Boqueirão, Curitiba - Pr.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-760m2-venda-RS685000-id-2563241386/?source=ranking%2Cr/>



## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Frederico Maurer, 1772 - Boqueirão, Curitiba - Pr.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS980000-id-2748175688/?source=ranking%2Crp/>



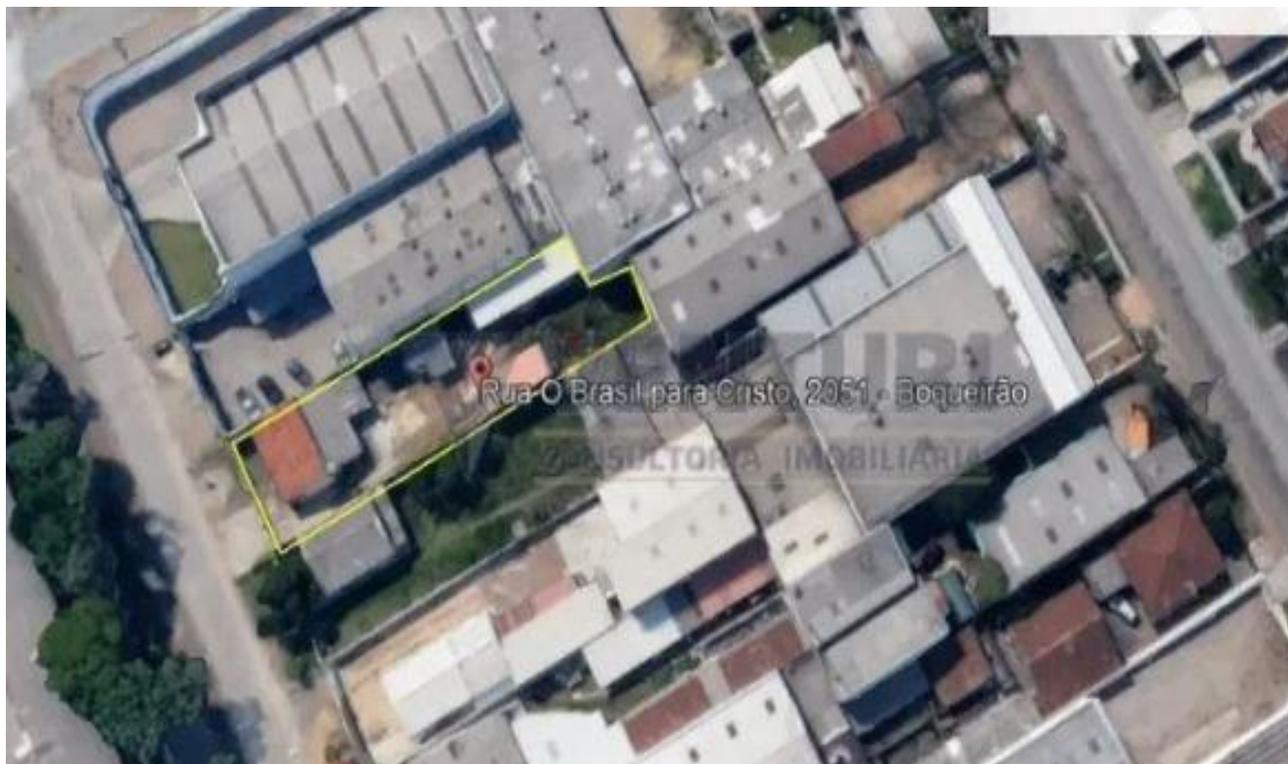
## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua O Brasil para Cristo, 2051 - Boqueirão, Curitiba - Pr.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-735m2-venda-RS770000-id-2751567709/?source=ranking%2Crp/>



## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua O Brasil para Cristo, 1438 - Boqueirão, Curitiba - Pr.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS820000-id-2773843937/?source=ranking%2Crp/>



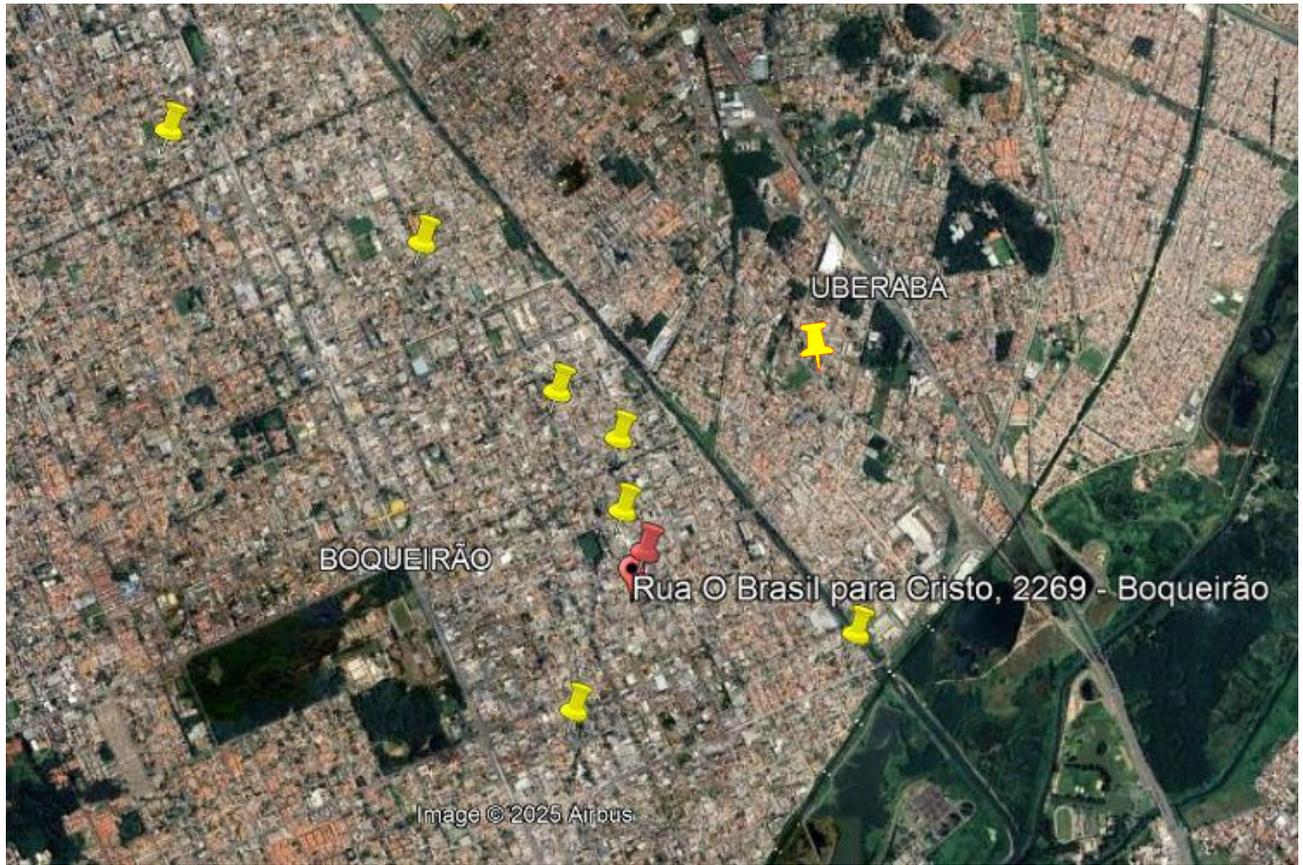
# ANEXO II

## Localização Google Earth



# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado



# ANEXO V

## Outros Documentos

Valor Venal / Cadastro Imobiliário / Tabela CUB

# IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



CURITIBA

## Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 88-133-004.000-3	Inscrição Imobiliária 56.2.0075.0472.00-5	Especie do Lote / Grupo 6- Agr. Res. e Não Residencial
Endereço S0641 R. Ó BRASIL PARA CRISTO 002269		
Condomínio / Planta / Croqui PL FAZENDA BOQUEIRAO Q-242 L-4		

## Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 735,00	Zoneamento ZS1	Microrregião pvc ZS-1-56.2-1	LAPT 1964
--------------------------------	-------------------	---------------------------------	--------------

## Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
C	14,00	NORMAL

## Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

## Cálculo do IPTU e TCL

### Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 667.801,46

### Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 667.801,46	X	Aplicação da Aliquota Variável	=	Imposto (R\$) 4.344,43
------------------------------------	---	-----------------------------------	---	---------------------------

### Deduções do Imposto

Não há Deduções

### Lançamento

Imposto (A) .....	R\$ 4.344,43
Taxa de Coleta de Lixo (B) .....	R\$ 1.384,84
Lançamento Anual (A + B) .....	R\$ 5.729,27

### Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 5.156,34

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
0	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial
1	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	-	189.668,24	(VVI x 0,0031) - 193,21	394,76	0,00	394,76	388,61
1	-	478.133,22	(VVI x 0,0135) - 2505,13	3.949,67	0,00	3.949,67	996,23

## Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	110,80	Convencional	Madeira	Medio	1		2002	1967	2001
UA01	U.A. - Garagem	40,60	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		2002	1980	2001
0001	Principal	402,10	Galpão	Alvenaria	Medio	1		2002	2001	0000

## Dados do Sujeito Passivo

Nome: LUCIANO EGIDIO DOMINGOS

Endereço Particular: R. Ó BRASIL PARA CRISTO 002269

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 2020 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2013 2012 2011



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  
94681/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 56.2.0075.0472.00-5	Indicacao Fiscal 88.133.004.000-3	Sublote 0000
Planta de Loteamento FAZENDA BOQUEIRAO	Lote na Planta 4	Quadra na Planta 242
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 017762 REG: R02 LIVRO: 000	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 735,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro S.641. R. Ó BRASIL PARA CRISTO	Número 2269	Lado Ímpar	Testada 14,00
--	----------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação  
RUA 05 - PLANTAS FAZENDA BOQUEIRAO, SITIO CERCADO e VILA CARMEN

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.641. R. Ó BRASIL PARA CRISTO	Número 002269
Bairro BOQUEIRÃO	CEP 81730070

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	221,60	Outros	Madeira	NORMAL	1	1967	2001	2002	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	81,20	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1980	2001	2002	19/01/2002	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	40,00	Outros	Madeira	SIMPLES	1	1990		1991	19/01/2002	01/01/2001

Total de Sublotes: 0002

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	110,80	Convencional	Madeira	Medio	1	1967	2001	2002	01/01/2023	
0000	U.A. - Garagem	40,60	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1980	2001	2002	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	402,10	Galpão	Alvenaria	Medio	1	2001		2002	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0002

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:

**3B3B.3DE8.448F.462A-6 87B0.67F5.363E.4F5E-5**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 22 de maio de 2025 - 15:20:31

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





DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2  
94681/2025

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	110,80	Convencional	Madeira	Medio	1	1967	2002	2001
0000	U.A. - Garagem	40,60	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1980	2002	2001

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0001	Principal	402,10	Galpão	Alvenaria	Medio	1	2001	2002	

Total de Sublotes: 0003

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:

**3B3B.3DE8.448F.462A-6 87B0.67F5.363E.4F5E-5**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 22 de maio de 2025 - 15:20:31



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

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.418,34	0,32%
PP-4	2.219,75	0,34%
R-8	2.107,01	0,32%
PIS	1.670,75	0,21%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.018,11	0,26%
PP-4	2.824,64	0,22%
R-8	2.462,10	0,24%
R-16	2.386,69	0,24%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.695,60	0,38%
R-8	2.999,38	0,32%
R-16	3.038,62	0,20%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.778,25	0,18%
CSL-8	2.406,37	0,18%
CSL-16	3.215,33	0,18%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.988,54	0,20%
CSL-8	2.680,19	0,21%
CSL-16	3.577,00	0,20%

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

RP1Q	2.589,54	0,06%
GI	1.334,82	0,10%