



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS nº 0009127-38.2023.8.16.0194

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): Rosely Machado Newton representada por Dama Imóveis LTDA.

REQUERIDO (S): Paulo Sergio Sadeck Chahin.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito a Avenida Marechal Floriano Peixoto, 8044, Boqueirão, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: FEVEREIRO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 12 (doze), da Quadra 131, da Planta Fazenda Boqueirão, nesta Capital, medindo 15,00m. de frente para a Rua Marechal Floriano Peixoto, por 39,40m. na divisa norte; onde confronta com o lote nº 11; 39,40m. na divisa sul, onde confronta com o lote nº 13 e 15,00m. na divisa oeste, confrontando aí com o lote nº 26, com a área de 591,00m². Demais Características constantes na Matrícula nº 4.138, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 86.081.012.000-6.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Marechal Floriano Peixoto, 8044, Boqueirão, Curitiba/PR.

BENFEITORIA: Uma construção comercial, em alvenaria, com aproximadamente 251,00m², idade aparente de 45 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples. Uma construção, aparentemente residencial, com aproximadamente 240,00m², padrão construtivo baixo, idade aparente de 35 anos, necessitando entre reparos simples e importantes.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Boqueirão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudeste da cidade, em via de intenso tráfego, com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua Anne Frank, Rua Carlos de Laet, Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, entre outras, estando cercado pelos bairros Hauer, Uberaba, Alto Boqueirão e Xaxim.

O imóvel ora avaliado, está próximo a terminal de ônibus, colégios e escolas, mercados, farmácias, clínicas médicas, mercados, igrejas, 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.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	4.138	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
86.081.012.000-6	56.0.0118.0168.00-3	Q-16
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EFE.2 - Eixo Floriano Peixoto	Central	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50 a 75%	25%	4 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Boqueirão	15,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

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

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo 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 ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (10%)
AMOSTRA 1	R\$709.000,00	687,50	R\$1.031,27	R\$928,15
AMOSTRA 2	R\$559.000,00	392,00	R\$1.426,02	R\$1.283,42
AMOSTRA 3	R\$980.000,00	770,00	R\$1.272,73	R\$1.145,45
AMOSTRA 4	R\$799.000,00	770,00	R\$1.037,66	R\$933,90
AMOSTRA 5	R\$1.500.000,00	995,00	R\$1.507,54	R\$1.356,78
AMOSTRA 6	R\$430.000,00	360,00	R\$1.194,44	R\$1.075,00
AMOSTRA 7	R\$1.200.000,00	770,00	R\$1.558,44	R\$1.402,60

6.2 - 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 (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$8.125,30 / 7 = R\$1.160,76.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.160,76/m²) pela área do lote de terreno (591,00m²), obtendo o valor de R\$686.007,12.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Na frente do imóvel, contém uma construção comercial, em alvenaria, com aproximadamente 251,00m², idade aparente de 45 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples. Nos fundos do imóvel, contém uma construção, aparentemente residencial, com aproximadamente 240,00m², padrão construtivo baixo, idade aparente de 35 anos, necessitando entre reparos simples e importantes.

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 janeiro de 2025, é de R\$2.390,99/m² para a construção comercial e R\$2.397,32/m² para a construção residencial.

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 descobirmos 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 (comercial): Com idade aparente de 45 anos, caracteriza já ter atingido 64,28% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 61,10%.

Multiplicando-se a área total construída (251,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.390,99), menos taxa de depreciação (61,10%), avalio a benfeitoria em R\$233.453,87.

Benfeitoria 2 (residencial): Com idade aparente de 35 anos, caracteriza já terem atingido 53,84% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 61,00%.

Multiplicando-se a área total construída (240,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.397,32), menos taxa de depreciação (61,00%), avalio a benfeitoria em R\$224.389,15.

8 – RESUMO DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

ITEM 6.2: R\$686.007,12

ITEM 7.3: R\$457.843,02

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: R\$1.143.850,14

9 – CONCLUSÃO.

Considerando que a penhora não recaiu sobre imóvel em si, mas sobre os direitos hereditários do executado Paulo Sergio Sadeck Chahin, correspondente a fração ideal de 12,5% do imóvel, cujo formal de partilha, apesar de homologado judicialmente, ainda não foi registrado na matrícula imobiliária, aplico a depreciação de 10% sobre a referida fração ideal penhorada, decorrente dos custos necessários ao seu respectivo registro, a qual, portanto, fica avaliada em R\$128.683,14 (cento e vinte e oito mil, seiscentos e oitenta e três reais e quatorze centavos).

10 - 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: Rua O Brasil Para Cristo, 530, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-venda-RS709000-id-2575119779/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bartolomeu Lourenço de Gusmão, 3465, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-392m2-venda-RS559000-id-2775126636/>



AMOSTRA 3

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/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Carlos Essenfelder, 2652, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS799000-id-2678292518/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cezinando Dias Paredes, 467, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-995m2-venda-RS1500000-id-2712732798/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bom Jesus de Iguape 5035, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-360m2-venda-RS430000-id-2767795546/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Professor João Soares Barcelos, 1595, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS1200000-id-2773919535/>



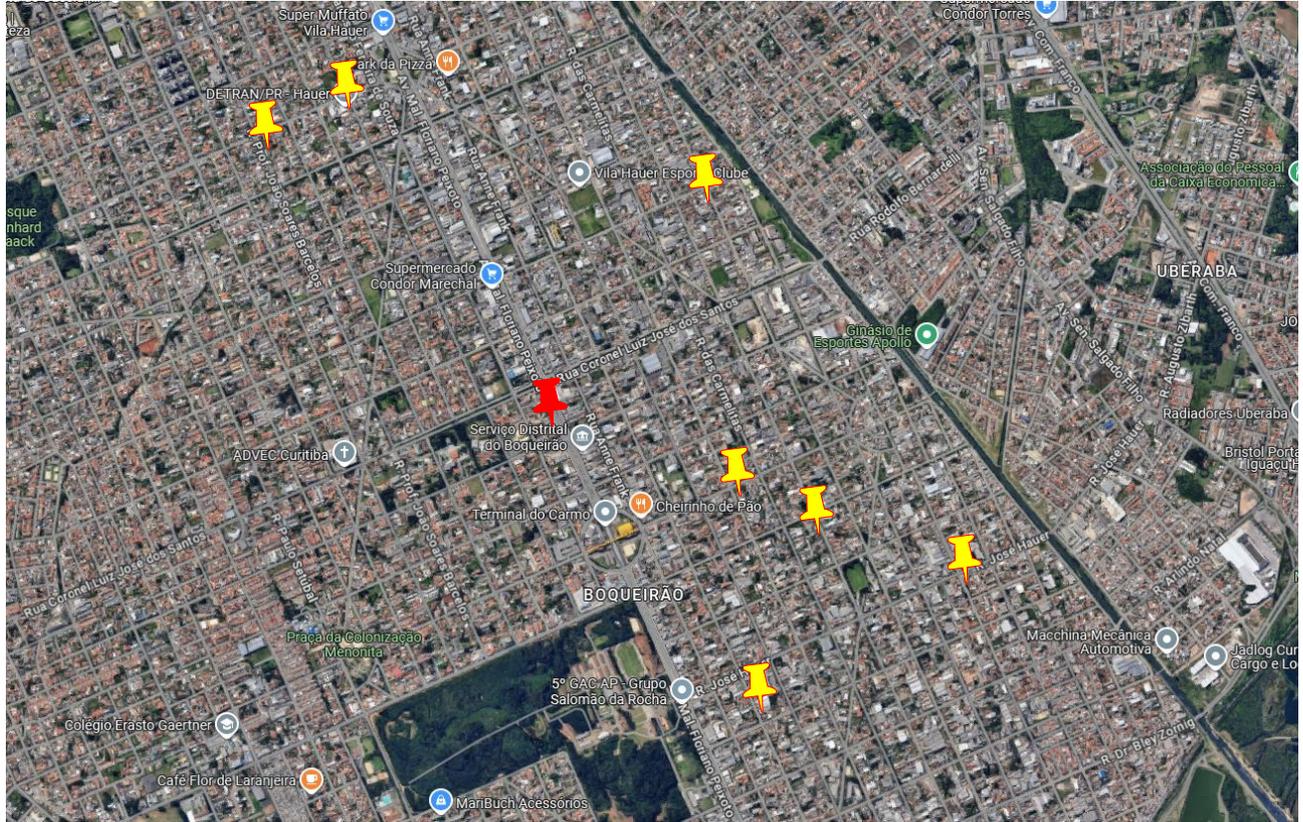
ANEXO II

Localização Google Earth



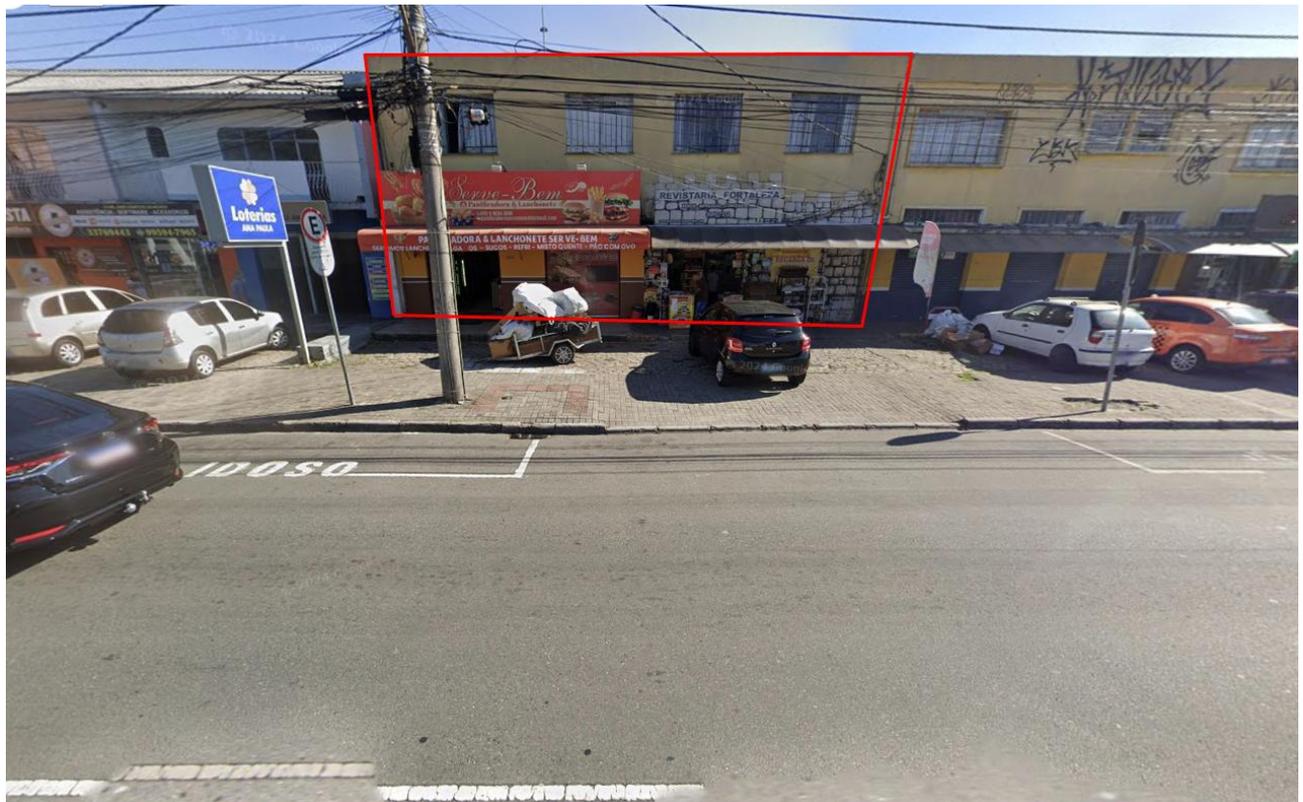
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Guia Amarela / Cadastro Imobiliário / Tabela CUB



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.0.0118.0168.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 86.081.012	Nº da Consulta / Ano 47256/2025
---	--------------	---------------------------------------	---

Bairro: BOQUEIRÃO Quadrícula: Q-16 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boqueirão
---	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **AV. MARECHAL FLORIANO PEIXOTO** Sistema Viário: **CENTRAL**
Cód. do Logradouro: S026 Tipo: Principal Nº Predial: 8044 Testada (m): 15,00
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR CAMADA 'ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO' NO MAPA CADASTRAL DE CURITIBA.

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **EMF.2 - EIXO MARECHAL FLORIANO**
Sistema Viário: **CENTRAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EMF.2.T**

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		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Habitação Transitória 1	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.0.0118.0168.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 86.081.012	Nº da Consulta / Ano 47256/2025
---	--------------	---------------------------------------	---

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 2 - Lazer	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 1	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Posto de Abastecimento e Serviços	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 2 - Saúde	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 2 - Ensino	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comércio e Serviço de Bairro	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comércio e Serviço Setorial	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comércio e Serviço Vicinal	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.0.0118.0168.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 86.081.012	Nº da Consulta / Ano 47256/2025
---	--------------	---------------------------------------	---

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 3 - Lazer	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 3 - Saúde	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 3 - Cultura	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

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

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO.

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

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 400,00m². Para porte superior deverá ser consultado o Conselho Municipal do Urbanismo - CMU.

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

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

Nos terrenos com frente para a Av. Marechal Floriano Peixoto é permitido padrão alinhamento, sendo proibido balanço sobre o passeio, permitida marquise com 1,20m.

Nos empreendimentos situados na testada da Av. Marechal Floriano Peixoto, será obrigatória a implantação de fruição pública de lotes privados, conforme projeto específico do instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC e parâmetros definidos na Lei Municipal nº 15.824/2021.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
56.0.0118.0168.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
86.081.012

Nº da Consulta / Ano
47256/2025

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

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

69 ATIVIDADE DE RISCO AO MEIO AMBIENTE - OUVIR A SMMA

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 018357B	Número Novo:23188	Finalidade:RESTAURO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):57,20	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo: 037065A	Número Novo:53855	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):84,00	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.0.0118.0168.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 86.081.012	Nº da Consulta / Ano 47256/2025
---	--------------	---------------------------------------	---

Sublote: **0**

Número Antigo: 038598A Número Novo:56755 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):114,00 Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²):0,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	
0002	Não foreiro	
0003	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00459-	Nº Quadra 131	Nº Lote 12	Protocolo 01-111363/2021
---------------------------	------------------	---------------	-----------------------------

Nome da Planta: FAZENDA BOQUEIRAO
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: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante

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: 591,00 m² Área Total Construída: 471,30 m² Qtde. de Sublotes: 4

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Comercial	271,30 m²
0001	Comercial	56,20 m²
0002	Residencial	17,40 m²
0003	Residencial	126,40 m²

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
-----------------	---------------------	--------	--------------------	----------------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.0.0118.0168.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 86.081.012	Nº da Consulta / Ano 47256/2025
---	--------------	---------------------------------------	---

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 10/02/2025
--	---------------------------

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.





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
22101/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 56.0.0118.0168.00-3	Indicacao Fiscal 86.081.012.000-6	Sublote 0000
Planta de Loteamento FAZENDA BOQUEIRAO	Lote na Planta 12	Quadra na Planta 131
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 004138 REG: R01 LIVRO: 000	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 591,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro S.026. AV. MARECHAL FLORIANO PEIXOTO	Número 8044	Lado Par	Testada 15,00
--	----------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação
ANTIGA 'RUA SÃO JOSÉ' NO TRECHO ENTRE AS RUAS SILVA JARDIM e BRASILIO ITIBERÊ.
*ORIGEM:
PROCESSO 00-016511/2022; DOAÇÃO DE 144,60M², DE ÁREA DE BEM DE USO COMUM EM FUNÇÃO DO PROJ. APROVADO DE SUBDIVISÃO; LOTE '21-B'; CONFORME MATR. Nº 98.683 DA 4ª CIRC., IND. FISCAL 84.116.031 E INSC. IMOB. 38.1.057.0389.
01/11/2023

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.026. AV. MARECHAL FLORIANO PEIXOTO	Número 008044
Bairro BOQUEIRÃO	CEP 81670000

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	542,60	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1967	2001	2002	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 542,60

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	112,40	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1967	2001	2002	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 112,40

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	34,80	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1967	2001	2002	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 34,80

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0003	Principal	252,80	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	2	1967	2001	2002	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 252,80

Total de Sublotes: 0004

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	271,30	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1967	2001	2002	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 271,30

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:
AC99.A862.E72E.4952-3 BCBC.FB0D.9D9C.873B-6

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 10 de fevereiro de 2025 - 16:33:13

VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
22101/2025

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	56,20	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1967	2001	2002	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 56,20

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	17,40	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1967	2001	2002	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 17,40

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0003	Principal	126,40	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1967	2001	2002	01/01/2023	

Área Total do Sublote: 126,40

Total de Sublotes: 0004

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	271,30	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1967	2002	2001

Área Total do Sublote: 271,30

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0001	Principal	56,20	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1967	2002	2001

Área Total do Sublote: 56,20

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0002	Principal	17,40	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1967	2002	2001

Área Total do Sublote: 17,40

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0003	Principal	126,40	Edifício	Alvenaria	Baixo	2	1967	2002	2001

Área Total do Sublote: 126,40

Total de Sublotes: 0004

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
AC99.A862.E72E.4952-3 BCBC.FB0D.9D9C.873B-6

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 10 de fevereiro de 2025 - 16:33:13

VERSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/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 **Janeiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.397,32	0,30%
PP-4	2.203,04	0,31%
R-8	2.092,34	0,28%
PIS	1.662,00	0,33%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.990,37	0,31%
PP-4	2.799,81	0,25%
R-8	2.441,87	0,28%
R-16	2.367,67	0,26%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.650,04	0,36%
R-8	2.966,18	0,30%
R-16	3.015,63	0,36%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.757,16	0,23%
CSL-8	2.390,99	0,25%
CSL-16	3.194,36	0,27%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.962,20	0,21%
CSL-8	2.661,14	0,23%
CSL-16	3.551,08	0,25%

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

RP1Q	2.582,55	0,35%
GI	1.329,91	0,34%