



## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Creare Moveis e Decorações Ltda.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado na Rua Afonso Fuet, 290, Fazendinha, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/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 nº 01 da quadra 05 da Planta Neri, com as seguintes metragens e confrontações: medindo 167,30m de frente para a rua 04 (atual Antonio Fruet); por 42,00m de extensão da frente aos fundos, do lado direito de quem da citada rua olha o imóvel, onde confronta com o lote nº. 02, da mesma quadra e planta; 52,00m do lado esquerdo (em duas linhas, uma de 22,00m e outra de 30,00m), confrontando com o Rio Fazendinha (atual Canal Vila Formosa), tendo de largura na linha de fundos 161,80m, onde confronta com os lotes fiscais nºs. 16.000 a 28.000. Demais características constantes na Matrícula nº 22.168, 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 85.164.001.000-4.

LOCALIZAÇÃO: Rua Afonso Fruet, 290, Fazendinha, Curitiba/PR.

Benfeitoria 1: Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 1.526,10m<sup>2</sup>, com idade aparente de 39 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

Benfeitoria 2: Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 177,10m<sup>2</sup>, com idade aparente de 34 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

Benfeitoria 3: Uma construção em alvenaria, com aproximadamente 71,10m<sup>2</sup>, com idade aparente de 34 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

Observações: Conforme consta na Guia Amarela e Cadastro Imobiliário, o imóvel possui a área de 6.309m<sup>2</sup>.

Em verificação junto a matrícula do imóvel, precisamente na AV.25, foi usucapida uma área de 552,00m<sup>2</sup>, com abertura de nova matrícula de nº 117,750.

Considerando as informações, para fins de cálculo, será feita a avaliação com base na área remanescente do imóvel, que corresponde a 5.575m<sup>2</sup>, (6.309m<sup>2</sup> - 552m<sup>2</sup> = 5.757m<sup>2</sup>).

### **3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

O imóvel está situado no bairro Fazendinha, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste da cidade, em via de intenso tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua João Bettega, Rua Itacolomi, Rua Carlos Klentz, Rua Rezala Simão, Rua General Potiguara, entre outras, estando cercado pelos bairros Campo Comprido, Santa Quitéria, Portão, Novo Mundo, Capão Raso e Cidade Industrial.

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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	22.168	6º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
85.14.001.000-4	42.0.0030.0444.00-5	O-08
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ECO - Eixo Conector Oeste	Normal / Coletora 1	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	4 pavimentos
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Fazendinha	-----	Testada para 2 ruas
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	plana

## 6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

### 6.1 - VALOR VENAL

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, é de R\$ 6.150.197,73 (seis milhões, cento e cinquenta mil, cento e noventa e sete reais e setenta e três 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 m<sup>2</sup>, 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%.

<b>ANÚNCIO</b>	<b>VALOR DO ANÚNCIO</b>	<b>METRAGEM (M<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR DO M<sup>2</sup></b>	<b>VALOR DO M<sup>2</sup> (-10%)</b>
<b>AMOSTRA 1</b>	R\$500.000,00	315,00	R\$1.587,30	R\$1.428,57
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$440.000,00	330,00	R\$1.333,33	R\$1.200,00
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$480.000,00	360,00	R\$1.333,33	R\$1.200,00
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$580.000,00	498,00	R\$1.164,66	R\$1.048,19
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$850.000,00	498,00	R\$1.706,83	R\$1.536,14
<b>AMOSTRA 6</b>	R\$800.000,00	460,00	R\$1.739,13	R\$1.565,22
<b>AMOSTRA 7</b>	R\$650.000,00	568,00	R\$1.144,37	R\$1.029,93

### 6.3 - 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\$9.008,06 / 7 = R\$1.286,87.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.286,87/m<sup>2</sup>) pela área remanescente do lote de terreno (5.757,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$7.408.482,42.

### 6.4 - DA DEPRECIAÇÃO NA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO

Conforme guia amarela disponibilizada pela Prefeitura de Curitiba, o imóvel é atingido por:

- Bosque nativo relevante. Conforme Art. 6º, Lei Municipal de Curitiba nº 9806/2000, é vedado inclusive roçada em áreas de Bosques Nativos Relevantes.

- Área de Preservação Permanente (APP), estabelecido por lei federal nº 12.651/2012.

Considerando as informações acima, do valor encontrado, será abatido 30%. Nessa sistemática, R\$7.408.482,42 - 30% = R\$5.185.973,69.

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

**Benfeitoria 1:** Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 1.526,10m<sup>2</sup>, com idade aparente de 39 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

**Benfeitoria 2:** Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 177,10m<sup>2</sup>, com idade aparente de 34 anos, padrão construtivo normal, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

**Benfeitoria 3:** Uma construção em alvenaria, com aproximadamente 71,10m<sup>2</sup>, com idade aparente de 34 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples, não averbada 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\$1.337,82/m<sup>2</sup> para os galpões, e de R\$2.428,36/m<sup>2</sup> para a residência.

## 7.2 - DA DEPRECIÇÃO 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 auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido:

**Benfeitoria 1:** 55,71% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 52,10%.

Multiplicando-se a área total construída (1.526,10m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.337,82), menos taxa de depreciação (52,10%), avalio a benfeitoria 1 em R\$977.948,96.

**Benfeitoria 2:** 48,57% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 47,20%.

Multiplicando-se a área total construída (177,10m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.337,82), menos taxa de depreciação (47,20%), avalio a benfeitoria em R\$ 125.097,94.

**Benfeitoria 3:** 52,30% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 50,50%.

Multiplicando-se a área total construída (71,10m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.428,36), menos taxa de depreciação (50,50%), avalio a benfeitoria em R\$85.464,92.

## 8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$5.185.937,69

ITEM 7.3: R\$1.188.511,82

TOTAL: R\$6.374.449,51

## 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\$6.375.000,00 (seis milhões, trezentos e setenta e cinco 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

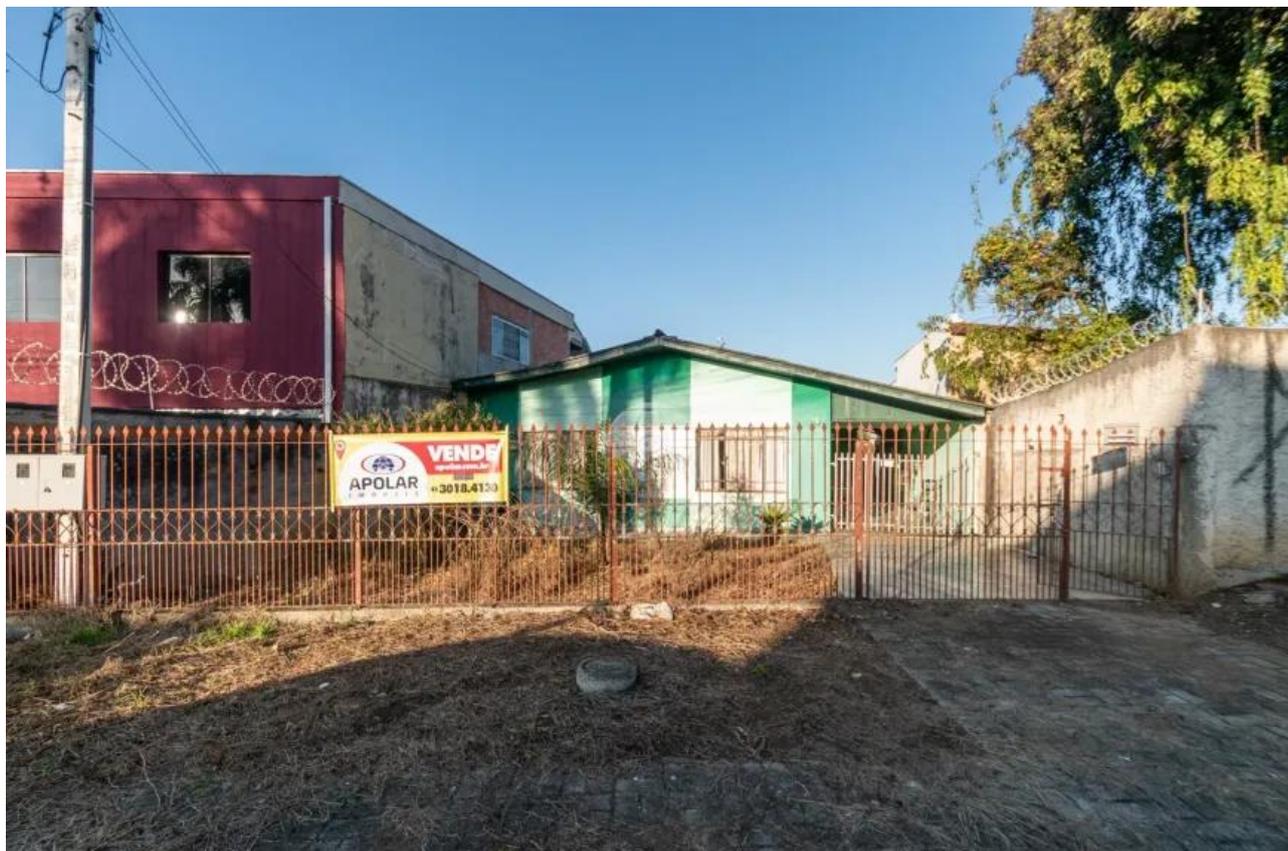
## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Luiz Carlos Bruginski, 455, Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-175m2-venda-RS500000-id-2807591944/?source=ranking%2Crp>



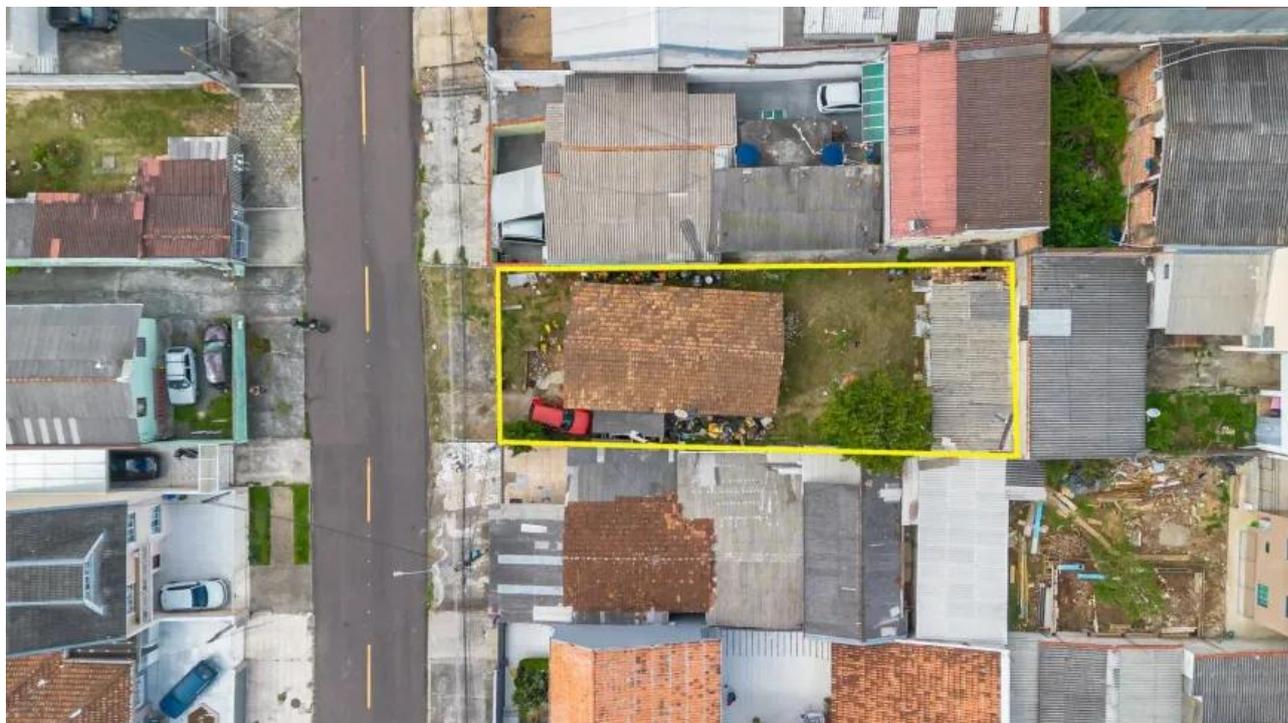
## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Martins Fontes, 443, Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-fazendinha-bairros-curitiba-330m2-venda-RS440000-id-2802118516/?source=ranking%2Crp>



## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Martins Fontes, 261, Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-360m2-venda-RS480000-id-2741181984/?source=ranking%2Crp>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José Felipe Daher Filho, 212, Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-498m2-venda-RS580000-id-2798166117/?source=ranking%2Crp>



## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José Felipe Daher Filho, 225, Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-154m2-venda-RS850000-id-2798166118/?source=ranking%2Crp>



## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Carlos Klemtz, 650, Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-460m2-venda-RS800000-id-2749520559/?source=ranking%2Crp>



## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Angelina Ansai, 299, Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-fazendinha-568m2-RS650000/id-31292697/>



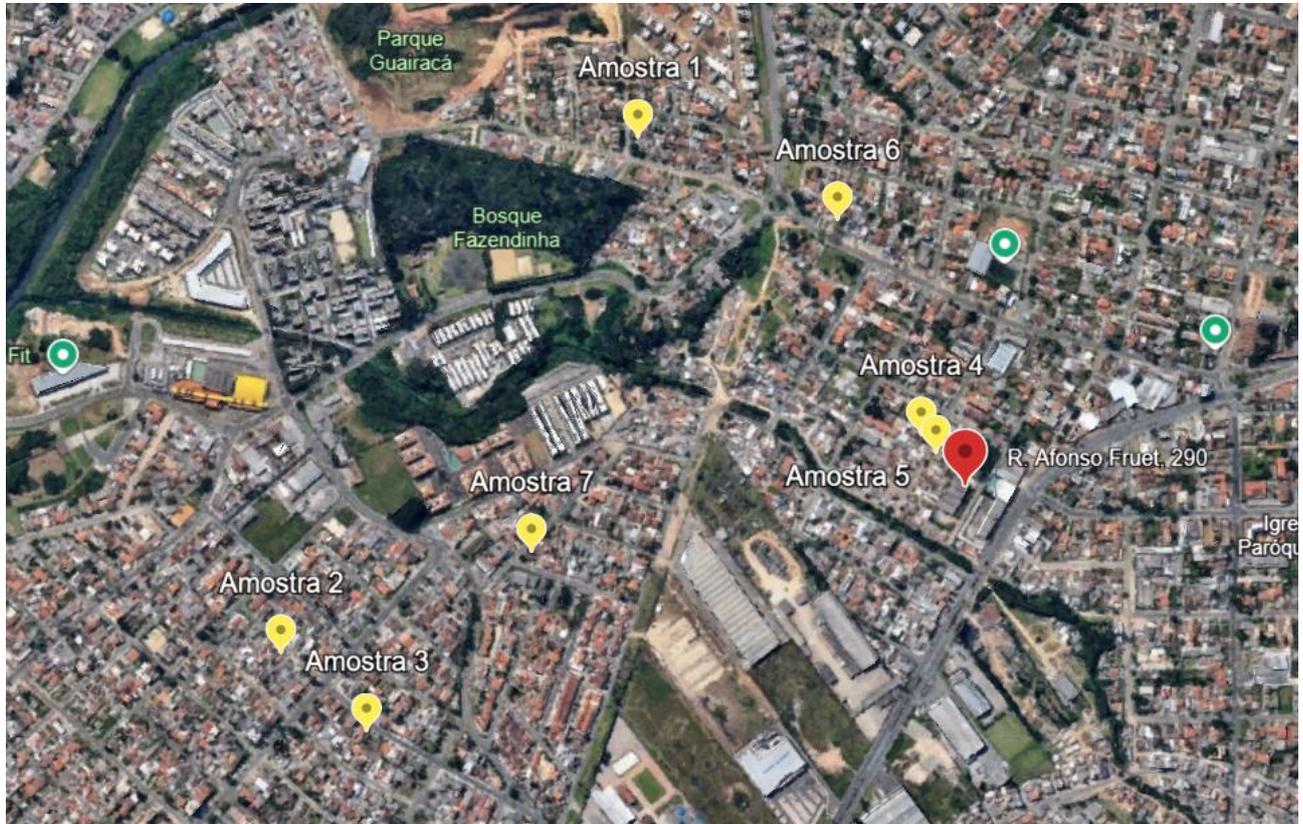
# ANEXO II

## 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 DE URBANISMO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2  
110067/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 42.0.0030.0444.00-5	Indicacao Fiscal 85.164.001.000-4	Sublote 0000
Planta de Loteamento NERÍ	Lote na Planta 1	Quadra na Planta 5
Registro de Imóveis CIRC: 06 MATRIC: 022186 REG: LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 6309,00	Posição do Lote Testada para 02 ruas	Número de Testadas 2
-------------------------	---	-------------------------

Logradouro W.606. R. AFONSO FRUET	Número 290	Lado Par	Testada 149,20
--------------------------------------	---------------	-------------	-------------------

Histórico de Denominação  
RUA 04 - PLANTA NERÍ

Logradouro W.603.B R. ARISTIDES BORSATO	Número 112	Lado Par	Testada 10,00
--	---------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação  
AVENIDA CANAL - PLANTA VILA ESTRELA.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço W.606. R. AFONSO FRUET	Número 000290
Bairro FAZENDINHA	CEP 81320020

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	71,10	Outros	Madeira	NORMAL	1	1991		1991	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	1526,10	Galpão	Alvenaria		1	1986		2001	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	8,70	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1991		1991	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	177,10	Galpão	Alvenaria		1	1991		2001	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	71,10	Outros	Madeira	NORMAL	1	1991		1991	29/09/2020	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	71,10	Convencional	Madeira	Medio	1	1991		1991	01/01/2023	

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:

FFF8.2F52.8804.4A87-3 8F6C.89C7.4E6C.5B9E-4

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 17 de junho de 2025 - 14:23:37

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





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  
110067/2025

0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	1526,10	Galpão	Alvenaria	Baixo	1	1986	2001	01/01/2023
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	8,70	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1991	1991	01/01/2023
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	177,10	Galpão	Alvenaria	Medio	1	1991	2001	01/01/2023

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	71,10	Convencional	Madeira	Medio	1	1991	1991	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	1526,10	Galpão	Alvenaria	Baixo	1	1986	2001	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	8,70	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1991	1991	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	177,10	Galpão	Alvenaria	Medio	1	1991	2001	

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:

**FFF.B.2F52.8804.4A87-3 8F6C.89C7.4E6C.5B9E-4**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 17 de junho de 2025 - 14:23:37

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



**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Maio/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 **Maio/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	2.428,36	0,41%
PP-4	2.232,24	0,56%
R-8	2.118,42	0,54%
PIS	1.678,61	0,47%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.026,25	0,27%
PP-4	2.832,61	0,28%
R-8	2.469,68	0,31%
R-16	2.393,91	0,30%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.706,73	0,30%
R-8	3.007,73	0,28%
R-16	3.047,50	0,29%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.786,19	0,29%
CSL-8	2.413,73	0,31%
CSL-16	3.224,87	0,30%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.996,36	0,26%
CSL-8	2.687,95	0,29%
CSL-16	3.587,30	0,29%

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

RP1Q	2.599,78	0,40%
GI	1.337,82	0,22%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>42.0.0030.0444.00-5</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>85.164.001</b>	Nº da Consulta / Ano <b>222736/2025</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: FAZENDINHA Quadrícula: O-08 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

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

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: **Testada para 02 ruas**

1- Denominação: **R. AFONSO FRUET** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: W606 Tipo: Principal Nº Predial: 290 Testada (m): 149,20  
Dados de Alinhamento Predial: **LOTE ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL. OBEDECER O PROJETO APROVADO DA RUA.**

2- Denominação: **R. ARISTIDES BORSATO** Sistema Viário: **COLETORA 1**  
Cód. do Logradouro: W603B Tipo: Secundária Nº Predial: 112 Testada (m): 10,00  
Dados de Alinhamento Predial: **LOTE ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL. OBEDECER O PROJETO APROVADO DA RUA.**

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

**Parâmetros da Lei de Zoneamento**

Zoneamento: **ECO.3 - EIXO CONECTOR OESTE 3**  
Sistema Viário: **NORMAL/COLETORA 1**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ECO.3.BY**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1,5	4		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1,5	4		50	25	5,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>42.0.0030.0444.00-5</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>85.164.001</b>	Nº da Consulta / Ano <b>222736/2025</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

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	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1,5	4		50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1,5	4		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1,5	4		50	25	5,00 m
Edifício Garagem	1	4		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1,5	4		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1,5	4		50	25	5,00 m

### Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M <sup>2</sup> )	15.00 X 450.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO. ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

### Observações Para Construção

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 1 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 400,00m<sup>2</sup>.

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispões sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária  
**42.0.0030.0444.00-5**

Sublote  
**0000**

Indicação Fiscal  
**85.164.001**

Nº da Consulta / Ano  
**222736/2025**

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 edifício garagem.

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

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno, porte comercial máximo de 200,00m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Nos trechos lindeiros a ZR-4 a altura básica será de 6 pavimentos, exceto para Habitação unifamiliar, Habitação unifamiliar em série, posto de abastecimento, estacionamento comercial e edifício garagem.

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

**Parâmetro para Construção**

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

**CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO**

Código Observações

- 9 71434/92PROV CTZ S/PRAZO DE VALIDADE RAMO INDUSTRIA E COMERCIO DE MOVEIS SERVICOS DE DECORACAO E OFICINA DE REPARACAO DE ARTIGOS DO MO\_BILIARIO 50159/98 PROV CMU LIBERACAO P/CONSTR RESID TRANSVERSAIS AO ALINHAMENTO PREDIAL ATENDER LEGISLACAO VIGENTE 56299/98 PROV CMU -TIT PREC RAMOS 056070 056071 056072 OUVIR CB DOS DPC E SMMA 36267/2001 PROVIDO CMU -TIT PRECARIO RAM 011030 013080 INFORMATIVO CMU 00499/2001
- 87 CMU 003863/2023 - Decisão = Negado em 09/11/2023.

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

- 37 **LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE** 42.0-23-01
- 115 POLUIÇÃO AMBIENTAL - ATIVIDADES DE RISCO AMBIENTAL SEM POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO AUTOMÁTICA DE ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO
- 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária  
**42.0.0030.0444.00-5**

Sublote  
**0000**

Indicação Fiscal  
**85.164.001**

Nº da Consulta / Ano  
**222736/2025**

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.

Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>  
- Acesso rápido: Secretaria e Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

**LICENÇAS EMITIDAS**

Código Observações

**Bloqueios**

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização 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: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

**Alvarás de Construção**

Sublote: **0**

Número Antigo: 034414B      Número Novo: 49061      Finalidade: OUTROS

Situação: Obra em Andamento

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

Número Antigo: 084905A      Número Novo: 120679      Finalidade: CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²): 1.783,07      Área Liberada (m²): 1.783,07      Área Total (m²): 1.783,07

**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.00912- 5 1 01-001000/2010

Nome da Planta: NERÍ

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária  
42.0.0030.0444.00-5

Sublote  
0000

Indicação Fiscal  
85.164.001

Nº da Consulta / Ano  
222736/2025

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 atingido no lado esquerdo SIM

Características: Existe mais de uma faixa de drenagem. Consultar SMOP-OPO para execução do projeto.

\*\* Respeitar faixa não edificável de drenagem de 40,00 m sendo que 20,00 m para cada lado do eixo.

Área sujeita a inundação, consultar SABH!

\*\* Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação Faixa  
30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

\*\* Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 6.309,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 1.783,00 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização  
0000 Comercial

Área Construída  
1.783,00 m<sup>2</sup>

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**  
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>42.0.0030.0444.00-5</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>85.164.001</b>	Nº da Consulta / Ano <b>222736/2025</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br) ) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

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

<b>Responsável pela Emissão</b> internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>Data</b> <b>17/06/2025</b>
---	----------------------------------

**ATENÇÃO**

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



# IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



CURITIBA

## Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 85-164-001.000-4	Inscrição Imobiliária 42.0.0030.0444.00-5	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
Endereço W0606 R. AFONSO FRUET 000290		
Condomínio / Planta / Croqui PL NERÍ Q-5 L-1		

## Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 6.309,00	Zoneamento ECO	Microrregião pvc ECO-42.0-0	LAPT 1955
----------------------------------	-------------------	--------------------------------	--------------

## Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
E	10,00	COLETORA 1
X	149,20	NORMAL

## Depreciações

Descrição	Coef.
Ár. Preserv. Permanente -	0,85

## Cálculo do IPTU e TCL

### Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 6.150.197,73
Valor Venal Desonerado (Bosque).....	R\$ 5.005.382,45
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 3.629.665,93

### Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 3.629.665,93	X	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0135) - 2505,13	=	Imposto (R\$) 46.495,36
--------------------------------------	---	---	---	----------------------------

### Deduções do Imposto

Não há Deduções

### Lançamento

Imposto (A) .....	R\$ 46.495,36
Taxa de Coleta de Lixo (B) .....	R\$ 996,23
Lançamento Anual (A + B) .....	R\$ 47.491,59

### Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 42.742,43

## 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

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	3.629.665,93	(VVI x 0,0135) - 2505,13	46.495,36	0,00	46.495,36	996,23

## Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	71,10	Convencional	Madeira	Medio	1		1991	1991	0000
UA01	U.A. - Outros (Área)	1526,10	Galpão	Alvenaria	Baixo	1		2001	1986	0000
UA02	U.A. - Outros (Área)	8,70	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		1991	1991	0000
UA03	U.A. - Outros (Área)	177,10	Galpão	Alvenaria	Medio	1		2001	1991	0000

## Dados do Sujeito Passivo

Nome: CREARE MÓVEIS E DECORAÇÕES LTDA E OUTROS

Endereço Particular: R. JOSÉ GUSSO 000381

Data para impugnação: 20/03/2025

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

### Observações:

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

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento em 03/02/2025, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2014 2011 2010 2009 2008 2007 2006 2005 2004 2003 2001 1997 1996 1995 1994 1993



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025



Valor com  
desconto  
R\$ 42.742,43

Vencimento  
20/03/2025

Indicação Fiscal 85-164-001.000-4	Código de Processamento 50 229 230 400 3
Vencimento 20/03/2025	Total do exercício com bonificação R\$ 42.742,43

## Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025

1ª parcela  
R\$ 4.749,15

Vencimento  
20/03/2025

Indicação Fiscal 85-164-001.000-4	Código de Processamento 50 229 230 401 1	
Parcela 01	Vencimento 20/03/2025	Valor da Parcela R\$ 4.749,15

## Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025

2ª parcela  
R\$ 4.749,15

Vencimento  
20/04/2025

Indicação Fiscal 85-164-001.000-4	Código de Processamento 50 229 230 402 0	
Parcela 02	Vencimento 20/04/2025	Valor da Parcela R\$ 4.749,15

## Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025

3ª parcela  
R\$ 4.749,15

Vencimento  
20/05/2025

Indicação Fiscal 85-164-001.000-4	Código de Processamento 50 229 230 403 8	
Parcela 03	Vencimento 20/05/2025	Valor da Parcela R\$ 4.749,15

## Parcela Vencida



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025



4ª parcela  
R\$ 4.749,15

Vencimento  
20/06/2025

81690000047-149151319202-250620502292-030404600003-6



IPTE: 2.2113.1951.7150.2292.3040.4655

Indicação Fiscal 85-164-001.000-4	Código de Processamento 50 229 230 404 6	
Parcela 04	Vencimento 20/06/2025	Valor da Parcela R\$ 4.749,15



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025



5ª parcela  
R\$ 4.749,15

Vencimento  
20/07/2025

81660000047-449151319202-250721502292-630405400003-5



IPTE: 2.2113.1952.0250.2292.3040.5425

Indicação Fiscal 85-164-001.000-4	Código de Processamento 50 229 230 405 4	
Parcela 05	Vencimento 20/07/2025	Valor da Parcela R\$ 4.749,15



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025



6ª parcela  
R\$ 4.749,15

Vencimento  
20/08/2025

81660000047-449151319202-250820502292-630406200003-5



IPTE: 2.2113.1952.3250.2292.3040.6241

Indicação Fiscal  
85-164-001.000-4

Código de Processamento  
50 229 230 406 2

Parcela  
06

Vencimento  
20/08/2025

Valor da Parcela  
R\$ 4.749,15



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025



7ª parcela  
R\$ 4.749,15

Vencimento  
20/09/2025

81630000047-749151319202-250922502292-030407000003-5



IPTE: 2.2113.1952.6550.2292.3040.7000

Indicação Fiscal  
85-164-001.000-4

Código de Processamento  
50 229 230 407 0

Parcela  
07

Vencimento  
20/09/2025

Valor da Parcela  
R\$ 4.749,15



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025



8ª parcela  
R\$ 4.749,15

Vencimento  
20/10/2025

81610000047-949151319202-251020502292-230408900003-4



IPTE: 2.2113.1952.9350.2292.3040.8932

Indicação Fiscal  
85-164-001.000-4

Código de Processamento  
50 229 230 408 9

Parcela  
08

Vencimento  
20/10/2025

Valor da Parcela  
R\$ 4.749,15



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025



9ª parcela  
R\$ 4.749,15

Vencimento  
20/11/2025

81690000047-149151319202-251121502292-830409700003-4



IPTE: 2.2113.1953.2550.2292.3040.9700

Indicação Fiscal  
85-164-001.000-4

Código de Processamento  
50 229 230 409 7

Parcela  
09

Vencimento  
20/11/2025

Valor da Parcela  
R\$ 4.749,15



Prefeitura Municipal de Curitiba  
IPTU/TCL 2025



10ª parcela  
R\$ 4.749,24

Vencimento  
20/12/2025

81610000047-949241319202-151222502292-430410000003-9



IPTE: 2.2113.1953.5650.2292.3041.0002

Indicação Fiscal  
85-164-001.000-4

Código de Processamento  
50 229 230 410 0

Parcela  
10

Vencimento  
20/12/2025

Valor da Parcela  
R\$ 4.749,24