



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0015704-93.2022.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Regina Schulmann, 1104, Boqueirão, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Arnaldo Fausto Portela.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, situado na Rua Regina Schulmann, 1104, Boqueirão, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/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 apartaria 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 02 (dois), da quadra nº 314 (trezentos e quatorze), da Planta Fazenda Boqueirão, no bairro do Boqueirão, nesta Capital, Curitiba/PR, com a área de 806,00m². Demais características constantes na Matrícula nº 52.556, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 86.197.002.000-5.

BENFEITORIA(S): Contém aproximadamente 360,00m² de benfeitorias, com idade aparente de 40 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos entre simples e importantes, não averbada na matrícula.

LOCALIZAÇÃO: Rua Regina Schulmann, 1104, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Boqueirão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Av. Marechal Floriano Peixoto, Rua Dr. Bley Zorning, Rua Pastor Carlos Frank, Rua Maestro Carlos Franck, entre outras, estando cercado pelos bairros Hauer, Uberaba, Alto Boqueirão e Xaxim.

O imóvel ora avaliado, está próximo à terminal de ônibus, mercados, colégios e escolas, farmácias, unidade de saúde, 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	52.556	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
86.197.002.000-5	56.5.0048.0318.00-1	S-17
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3-T.1 - Zona Residencial 3	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	4 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Boqueirão	33,50 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 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, é de R\$865.280,45 (oitocentos e sessenta e cinco mil, duzentos e oitenta reais e quarenta e cinco centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

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

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

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$475.000,00	560,00	R\$848,21	R\$763,39
AMOSTRA 2	R\$497.000,00	518,00	R\$959,46	R\$863,51
AMOSTRA 3	R\$700.000,00	770,00	R\$909,09	R\$818,18
AMOSTRA 4	R\$380.000,00	362,00	R\$1.049,72	R\$944,75
AMOSTRA 5	R\$685.000,00	760,00	R\$901,32	R\$811,18
AMOSTRA 6	R\$400.000,00	500,00	R\$800,00	R\$720,00
AMOSTRA 7	R\$780.000,00	770,00	R\$1.012,99	R\$911,69

6.3 - 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\$5.832,71 / 7 = R\$833,24.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$833,24/m²) pela área fração ideal do lote de terreno (806,00m²), obtendo o valor de R\$671.595,14.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém aproximadamente 360,00m² de benfeitorias, com idade aparente de 40 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos entre simples e importantes, 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 junho de 2025, é de R\$2.434,21/m².

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

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

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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
-----	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40

86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos 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 61,53% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **65,30%**.

Multiplicando-se a área total construída (360,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.434,21), menos taxa de depreciação (65,30%), avalio a benfeitoria em R\$304.081,51.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$671.595,14

ITEM 7.3: R\$304.081,51

TOTAL: R\$975.676,65

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\$975.000,00 (novecentos 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 Irmã Maria Pinheiro Araújo, 69, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-560m2-venda-RS475000-id-2819283821/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos Essenfelder, 1466, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-518m2-venda-RS497000-id-2753355833/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua O Brasil para Cristo, 3671, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS700000-id-2748477904/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Anne Frank, 5723, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-362m2-venda-RS380000-id-2816751414/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Peixoto de Lacerda Werneck, 1071, Boqueirão, Curitiba/PR.

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

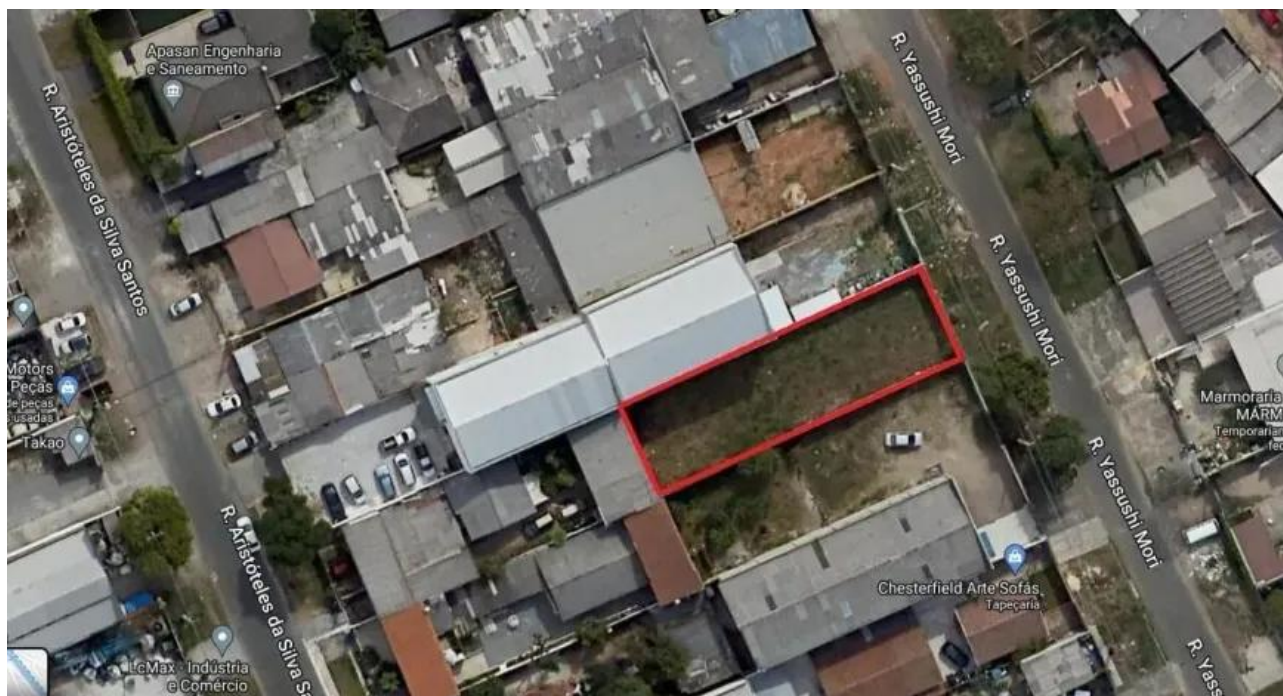


AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Yassushi Mori, 164, Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-500m2-venda-RS400000-id-2725144765/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

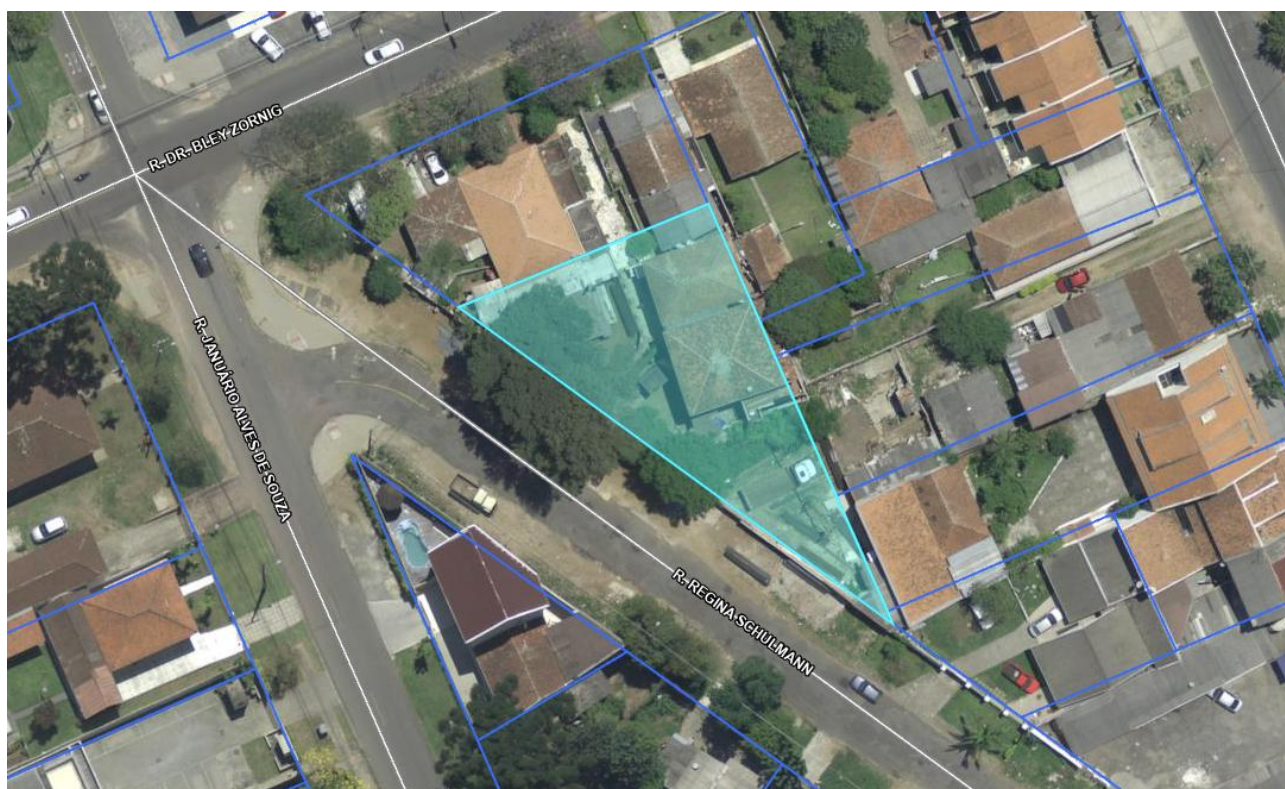
LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos de Laet, 5560, Boqueirão, Curitiba/PR.

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



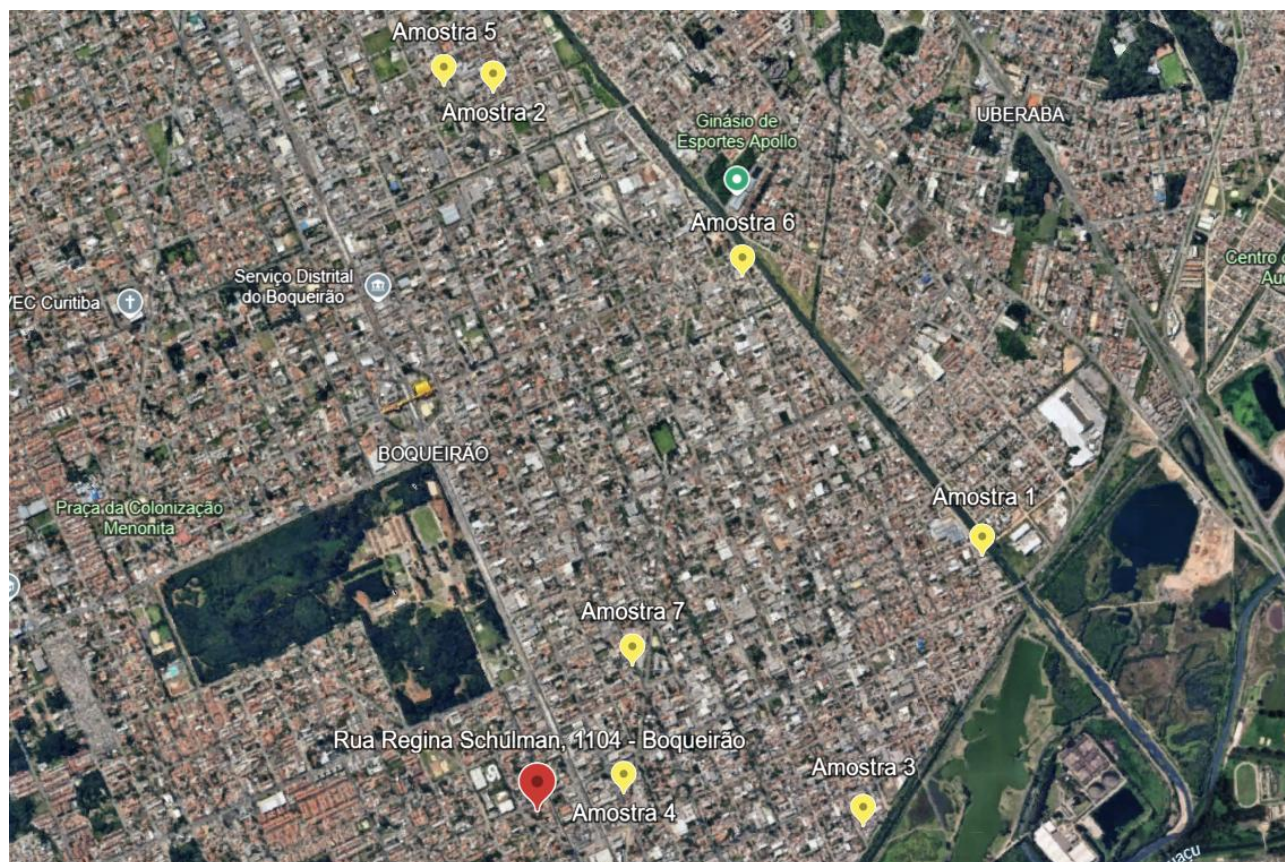
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Guia Amarela / Cadastro Imobiliário / Tabela CUB /
Valor Venal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.5.0048.0318.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 86.197.002	Nº da Consulta / Ano 254398/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: BOQUEIRÃO Quadrícula: S-17 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boqueirão
---	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. REGINA SCHULMANN**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S615H

Tipo: Principal

Nº Predial: 1104

Testada (m): 33,50

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

Cone da Aeronáutica: 1.009,06m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

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

Sistema Viário: **NORMAL**

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

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

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

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.5.0048.0318.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 86.197.002	Nº da Consulta / Ano 254398/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

RECREAÇÃO:

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

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

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

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 200,00 m².

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

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

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
56.5.0048.0318.00-1

Sublote
0000

Indicação Fiscal
86.197.002

Nº da Consulta / Ano
254398/2025

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

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	Face irregularidades nas instalações hidrosanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	01/09/2014
	119	Face irregularidades nas instalações hidrosanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	01/09/2014
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrosanitárias 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: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrosanitárias 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: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro

Nº Documento Foro





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
56.5.0048.0318.00-1

Sublote
0000

Indicação Fiscal
86.197.002

Nº da Consulta / Ano
254398/2025

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.00459-15

Nº Quadra
314

Nº Lote
2

Protocolo
01-011965/2003

Nome da Planta: FAZENDA BOQUEIRÃO

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

Lote não Atingido

Faixa

Sujeito à Inundação

NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Mista

Área do Terreno: 765,00 m²

Área Total Construída: 366,30 m²

Qtde. de Sublotes: 3

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Comercial

Área Construída
13,00 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

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.
Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.5.0048.0318.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 86.197.002	Nº da Consulta / Ano 254398/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

- 3 - 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 11/07/2025
---	----------------------------------

ATENÇÃO

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



Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 56.5.0048.0318.00-1	Indicacao Fiscal 86.197.002.000-5	Sublote 0000
Planta de Loteamento FAZENDA BOQUEIRÃO	Lote na Planta 2	Quadra na Planta 314
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 024288 REG: LIVRO: 03-L		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote		
Área do Lote 765,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1

Logradouro S.615.H R. REGINA SCHULMANN	Número 1104	Lado Par	Testada 33,50
---	----------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação
AVENIDA DIAGONAL - PLANTA FAZENDA BOQUEIRAO .
AVENIDA DIAGONAL 2 - CONFORME PETIÇÃO 60.288/1978.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários			
Endereço S.615.H R. REGINA SCHULMANN			Número 001104
Bairro BOQUEIRÃO			CEP 81750350

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	13,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1991	2001	2002	19/01/2002	
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	129,20	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1991	2001	2002	19/01/2002	
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	199,40	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1991	2001	2002	19/01/2002	
Total de Sublotes: 0003											

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	13,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1991	2001	2002	01/01/2023	
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	129,20	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1991	2001	2002	01/01/2023	
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0002	Principal	199,40	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1991	2001	2002	01/01/2023	

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

0002	U.A. - Outros (Área Coberta)	24,70	Telheiro	Concreto	Medio	1	2001	2002	01/01/2023
------	------------------------------	-------	----------	----------	-------	---	------	------	------------

Total de Sublotes: 0003

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	13,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1991	2002	2001

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0001	Principal	129,20	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1991	2002	2001

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0002	Principal	199,40	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1991	2002	2001
0002	U.A. - Outros (Área Coberta)	24,70	Telheiro	Concreto	Medio	1	2001	2002	

Total de Sublotes: 0004

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

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:
2E69.1576.72A5.40B7-2 8359.8B47.AB74.6DD4-4

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 11 de julho de 2025 - 16:18:11

VERSÃO P.4.1.0.18.1427 (24/06/2025) LIB
2.0.1.7.1424



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

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.434,21	0,24%
PP-4	2.235,59	0,15%
R-8	2.121,55	0,15%
PIS	1.683,65	0,30%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.031,67	0,18%
PP-4	2.839,84	0,26%
R-8	2.473,54	0,16%
R-16	2.397,69	0,16%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.714,36	0,21%
R-8	3.012,96	0,17%
R-16	3.052,84	0,18%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.792,61	0,23%
CSL-8	2.418,21	0,19%
CSL-16	3.230,38	0,17%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.002,86	0,22%
CSL-8	2.692,89	0,18%
CSL-16	3.593,52	0,17%

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

RP1Q	2.603,63	0,15%
GI	1.339,96	0,16%



Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Especie do Lote / Grupo
86-197-002.000-5	56.5.0048.0318.00-1	6- Agr. Res. e Não Residencial
Endereço		
S0615H R. REGINA SCHULMANN 001104		
Condomínio / Planta / Croqui		
PL FAZENDA BOQUEIRÃO Q-314 L-2		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
765,00	ZR3-T	ZR3-T-56.5-0	1964

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	33,50	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 888.381,76
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 865.280,45

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)	X	Aplicação da Aliquota Variável	=	Imposto (R\$)
865.280,45				3.211,82

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 3.211,82
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 1.109,30
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 4.321,12

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 3.889,00

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	31.908,76	(VVI x 0,0040)	127,64	0,00	127,64	332,08
1	-	317.124,00	(VVI x 0,0054) - 798,74	913,73	0,00	913,73	388,61
2	-	516.247,69	(VVI x 0,0065) - 1185,16	2.170,45	0,00	2.170,45	388,61

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	13,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		2002	1991	2001
0001	Principal	129,20	Convencional	Alvenaria	Baixo	2		2002	1991	2001
0002	Principal	199,40	Convencional	Alvenaria	Baixo	2		2002	1991	2001
UA01	U.A. - Outros (Área	24,70	Telheiro	Concreto	Medio	1		2002	2001	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: ARNOLDO FAUSTO PORTELA
Endereço Particular: R. REGINA SCHULMANN 001104

Data para impugnação: 20/03/2025

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

Observações:

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

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento em 03/02/2025, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2024 2023 2022 2021 2020 2019 2018