



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0005693-80.2019.8.16.0194

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Sobrado 5 - Rua Ver. Antenor Pamphilo dos Santos, 546
esquina com a Rua Coronel Roberto Muller, 13, Vista Alegre, 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): Edilene do Rocio Riera Antunes Furquim e Outras.

REQUERIDO (S): André Amaral Souza e Outros.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado na Rua Coronel Roberto Muller, nº 13, Vista Alegre, 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 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: **Sobrado sob nº 05 (cinco)**, em alvenaria, com dois pavimentos e entrada independente, sendo a quinta unidade contada da esquerda para a direita de quem da rua Vereador Pamphilo dos Santos olhar o imóvel, fazendo esquina pelo seu lado direito com a rua Coronel Roberto Muller, com a **área total construída exclusiva de 245,51m²**, sendo a área de subsolo de 47,36m², área do pavimento térreo de 74,33m², área do pavimento superior de 82,94m² e área de sótão de 40,88m², com **área total do terreno exclusiva de 207,81m²**, sendo a área descoberta de 133,48m² destinada a jardim e quintal e a área de implantação de 74,33m², com demais características constantes na matrícula nº 58.826 do 1º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Roberto Muller, 13, Vista Alegre, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Vista Alegre, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região centro-oeste da cidade, em via de baixo tráfego, com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua Olympio Trombini, Av. Manoel Ribas, Rua José Valle, Rua Ângelo Domingos Durigan, entre outras, estando cercado pelos bairros Pilarzinho, Bom Retiro, Mercês, Cascatinha e São João.

O imóvel ora avaliado, está próximo a colégios e escolas, unidade de saúde, parques, igrejas, 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	58.826	1º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
53.004.009.004-0	31.1.0013.0172.00-0	G-10
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Vista Alegre	13,00 metros	Esquina
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.

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.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$330.000,00	250,00	R\$1.320,00
AMOSTRA 2	R\$550.000,00	424,00	R\$1.297,17
AMOSTRA 3	R\$690.000,00	471,00	R\$1.464,97
AMOSTRA 4	R\$550.000,00	455,00	R\$1.208,79
AMOSTRA 5	R\$620.000,00	492,00	R\$1.260,16
AMOSTRA 6	R\$840.000,00	686,00	R\$1.224,49

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 (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 6 = R\$7.775,58 / 6 = R\$1.295,93.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.295,93/m²) pela área do lote de terreno (207,81m²), obtendo o valor de R\$269.307,27.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: **Sobrado sob nº 05 (cinco)**, em alvenaria, com dois pavimentos e entrada independente, sendo a quinta unidade contada da esquerda para a direita de quem da rua Vereador Pamphilo dos Santos olhar o imóvel, fazendo esquina pelo seu lado direito com a rua Coronel Roberto Muller, com a **área total construída exclusiva de 245,51m²**, sendo a área de subsolo de 47,36m², área do pavimento térreo de 74,33m², área do pavimento superior de 82,94m² e área de sótão de 40,88m², com **área total do terreno exclusiva de 207,81m²**, sendo a área descoberta de 133,48m² destinada a jardim e quintal e a área de implantação de 74,33m².

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\$3.650,04/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 18,46% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 10,60%.

Multiplicando-se a área total construída (241,51m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$3.650,04), menos taxa de depreciação (10,60%), avalio a benfeitoria em R\$789.842,96.

8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$269.307,27

ITEM 7.3: R\$789.842,96

TOTAL: R\$1.059.150,23

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

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

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.060.000,00 (um milhão e sessenta mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba/PR, 20 de fevereiro de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Costa, 156, Vista Alegre, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vista-alegre-bairros-curitiba-250m2-venda-RS330000-id-2776518956/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Luiz Leduc, 1295, Vista Alegre, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vista-alegre-bairros-curitiba-424m2-venda-RS550000-id-2492580185/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Barão de Studart, 33, Vista Alegre, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vista-alegre-bairros-curitiba-417m2-venda-RS690000-id-2730443164/>

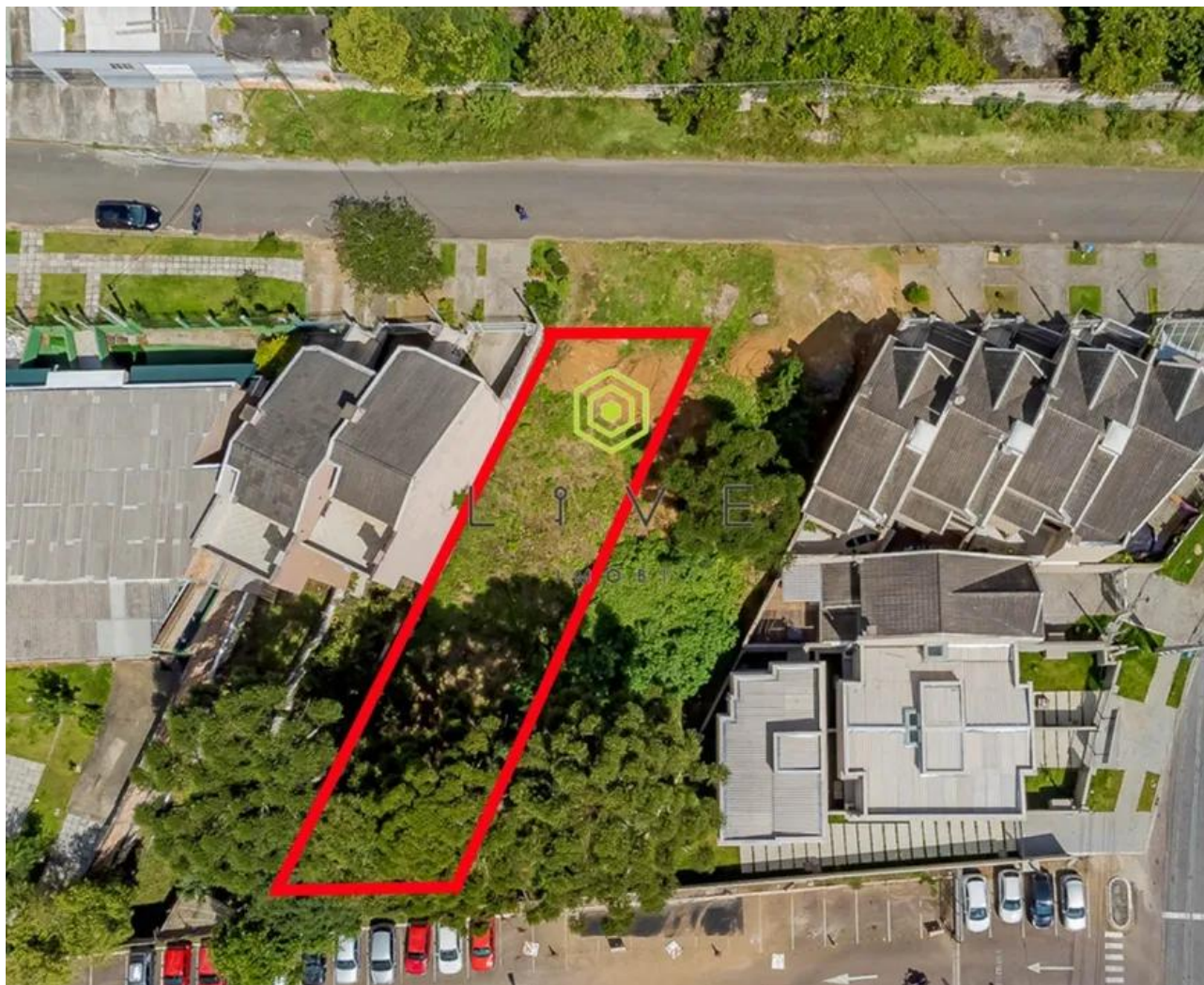


AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Elias Carazzai, 108, Vista Alegre, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vista-alegre-bairros-curitiba-455m2-venda-RS550000-id-2694462116/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Casagrande, 387, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vista-alegre-bairros-curitiba-492m2-venda-RS620000-id-2564334818/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Manoel Ribas, 2310, Vista Alegre, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vista-alegre-bairros-curitiba-686m2-venda-RS840000-id-2625752497/>



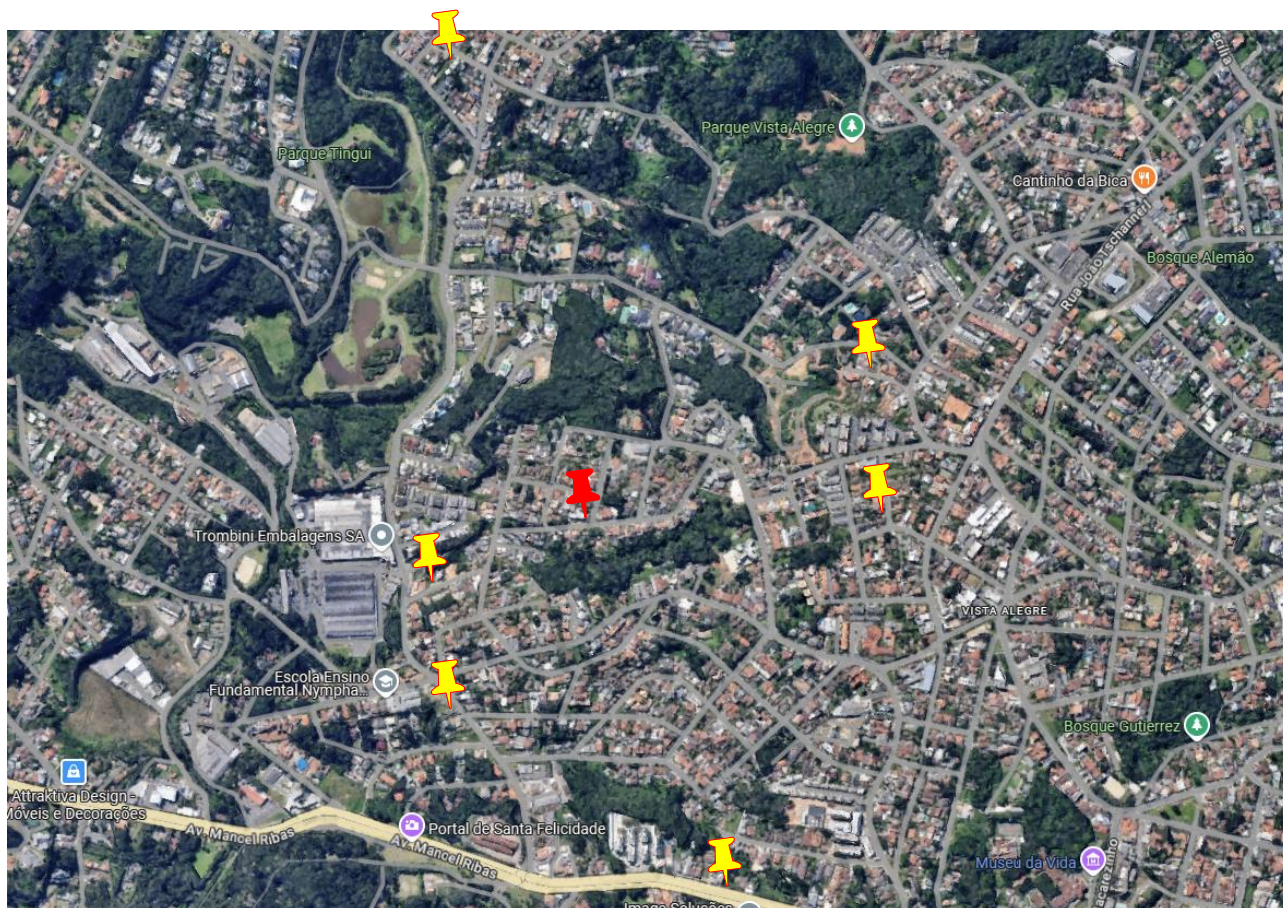
ANEXO II

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 31.1.0013.0172.00-0	Sublote 0004	Indicação Fiscal 53.004.009	Nº da Consulta / Ano 59477/2025
---	------------------------	---------------------------------------	---

Bairro: VISTA ALEGRE Quadrícula: G-10 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Santa Felicidade
--	------------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. CORONEL ROBERTO MÜLLER**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: N424D

Tipo: Principal

Nº Predial: 13

Testada (m): 13,00

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

2- Denominação: **R. VEREADOR ANTENOR PAMPHILO DOS SANTOS**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: N405I

Tipo: Secundária

Nº Predial: 546

Testada (m): 41,50

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME 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: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	2		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
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	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
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

12.00 X 360.00

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

Observações Para Construção





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
31.1.0013.0172.00-0

Sublote
0004

Indicação Fiscal
53.004.009

Nº da Consulta / Ano
59477/2025

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

O uso de conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série 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.

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m².

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 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.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

** 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

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
31.1.0013.0172.00-0

Sublote
0004

Indicação Fiscal
53.004.009

Nº da Consulta / Ano
59477/2025

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 073283A

Número Novo:109082

Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):122,40

Área Liberada (m²): 122,40

Área Total (m²):122,40

Número Antigo:

Número Novo:304803

Finalidade:DEMOLIÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):

Área Liberada (m²): 0,00

Área Total (m²):

Número Antigo:

Número Novo:308238

Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):1.103,77

Área Liberada (m²): 1.103,77

Área Total (m²):1.103,77

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0004 Domínio Pleno

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.00523-

Nº Quadra
7

Nº Lote
9

Protocolo
01-001000/2009

Nome da Planta: ALBERTO ANNIEHSS

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação

Faixa Sujeito à Inundação

Lote não Atingido

NÃO

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

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 31.1.0013.0172.00-0	Sublote 0004	Indicação Fiscal 53.004.009	Nº da Consulta / Ano 59477/2025
---	------------------------	---------------------------------------	---

Espécie: Condomínio Horizontal

Área do Terreno: 720,00 m²

Área Total Construída: 1.103,77 m²

Qtde. de Sublotes: 5

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0004 Residencial

Área Construída
245,51 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 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.
- 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 18/02/2025
---	----------------------------------

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.



Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 31.1.0013.0172.00-0	Indicacao Fiscal 53.004.009.004-0	Sublote 0004
Planta de Loteamento ALBERTO ANNIEHSS	Lote na Planta 9	Quadra na Planta 7
Registro de Imóveis CIRC: 01 MATRIC: 000007940 REG: 000 LIVRO: 000 FOLHA: 000000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 720,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2	
Logradouro N.424.D R. CORONEL ROBERTO MÜLLER	Número 13	Lado Ímpar	Testada 13,00
Histórico de Denominação A CONHECIDA RUA FORMOSA DA PL ALBERTO ANNISS			
Logradouro N.405.I R. VEREADOR ANTENOR PAMPHILO DOS SANTOS	Número 546	Lado Par	Testada 41,50
Histórico de Denominação ANTIGA RUA PROJETADA. RUA "A" - CONFORME PETIÇÃO 3.833 DE 1964. RUA AURORA - CONFORME PETIÇÃO 15.602/1967 e ALVARA 41702A.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários			
Endereço N.405.I R. VEREADOR ANTENOR PAMPHILO DOS SANTOS			Número 000546
Bairro VISTA ALEGRE			CEP 80820430
Tipo de Unidade SOBRADO		Número da Unidade 05	Andar
Condomínio NIVEA RES		Bloco NIVEA RES	

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)											
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
0004	Principal	210,40	OUTROS	Alvenaria	FINA	2	2013		2014	29/01/2014	
Área Total do Sublote: 210,40											
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
0004	Principal	245,51	Convencional	Alvenaria	Alto	3	2013		2014	01/01/2023	
Área Total do Sublote: 245,51											
Total de Sublotes: 0001											

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

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

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0004	Principal	245,51	Convencional	Alvenaria	Alto	3	2013	2014	

Área Total do Sublote: 245,51

Total de Sublotes: 0001

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.

(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, 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	2.397,32	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%