



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0026017-60.2011.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Soldado Alfredo Gonçalves, 177, Alto Boqueirão, Curitiba/PR

C



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): Espólio de Luiz Tadeu Ostrowski (CPF 200.835.999-91)

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, situado na Rua Soldado Alfredo Gonçalves, 177, Alto Boqueirão, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/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: Constituído pelo lote de terreno n.º 01 da Quadra 18 do NÚCLEO HABITACIONAL ÉRICO VERÍSSIMO, situado no Bairro do Xaxim, cidade de Curitiba, com os seguintes característicos: Medindo 15,00 metros de frente para a rua 15, 20,00 metros pelo lado direito confrontando com o lote 02, 20,00 metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote 01 e 15,00 metros nos fundos confrontando com o lote 34. Contendo a casa tipo CT-4-51 sob n.º 177. Demais características constantes na Matrícula nº 23.364, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 84.444.001.000-5.

BENFEITORIA(S): Contém aproximadamente 190,00m² de benfeitorias, com idade aparente de 45 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes, não averbada na matrícula.

LOCALIZAÇÃO: Rua Soldado Alfredo Gonçalves, 177, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Alto Boqueirão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudeste da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua dos Pioneiros, Rua Francisco Derosso, Rua David Tows, Av. Marechal Floriano Peixoto, entre outras, estando cercado pelos bairros Xaxim, Boqueirão, Ganchinho e Sítio Cercado.

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	23.364	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
84.444.001.000-5	64.7.0047.0236.00-2	U-15
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
SEHIS.1 - Setor Especial de Habitação de Interesse Social	Normal/Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50% a 60%	25%	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Alto Boqueirão	15,00 x 20,00 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 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, é de R\$317.715,16 (trezentos e dezessete mil, setecentos e quinze reais e dezesseis 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\$380.000,00	360,00	R\$1.055,56	R\$950,00
AMOSTRA 2	R\$420.000,00	440,00	R\$954,55	R\$859,09
AMOSTRA 3	R\$450.000,00	431,00	R\$1.044,08	R\$939,68
AMOSTRA 4	R\$700.000,00	754,00	R\$928,38	R\$835,54
AMOSTRA 5	R\$420.000,00	429,00	R\$979,02	R\$881,12
AMOSTRA 6	R\$460.000,00	360,00	R\$1.277,78	R\$1.150,00
AMOSTRA 7	R\$445.000,00	429,00	R\$1.037,30	R\$933,57

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\$6.549,00 / 7 = R\$935,57.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$935,57/m²) pela área fração ideal do lote de terreno (300,00m²), obtendo o valor de R\$280.671,22.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém aproximadamente 190,00m² de benfeitorias, com idade aparente de 45 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos 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 julho de 2025, é de R\$2.166,04/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 69,23% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 79,70%.

Multiplicando-se a área total construída (190,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.166,04), menos taxa de depreciação (79,70%), avalio a benfeitoria em R\$83.544,16.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$280.671,22

ITEM 7.3: R\$83.544,16

TOTAL: R\$364.215,38

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\$364.000,00 (trezentos e sessenta e quatro mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cidade de Goio-erê, 692, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-360m2-venda-RS380000-id-2813495089/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Expedicionário Gumercindo da Silva, 120, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-440m2-venda-RS420000-id-2816578043/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Expedicionário Eliseu José Hipólito, 504, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-431m2-venda-RS450000-id-2827221218/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Erton Coelho Queiroz, 174, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-754m2-venda-RS700000-id-2814964690/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Jorge Simão, 371, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-429m2-venda-RS420000-id-2793499019/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cel. Joaquim Monteiro de Carvalho, 156, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-alto-boqueirao-360m2-RS460000/id-29412097/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Danilo Pedro Schreiner, 665, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-alto-boqueirao-429m2-RS445000/id-20953634/>



ANEXO II

Localização Google Earth



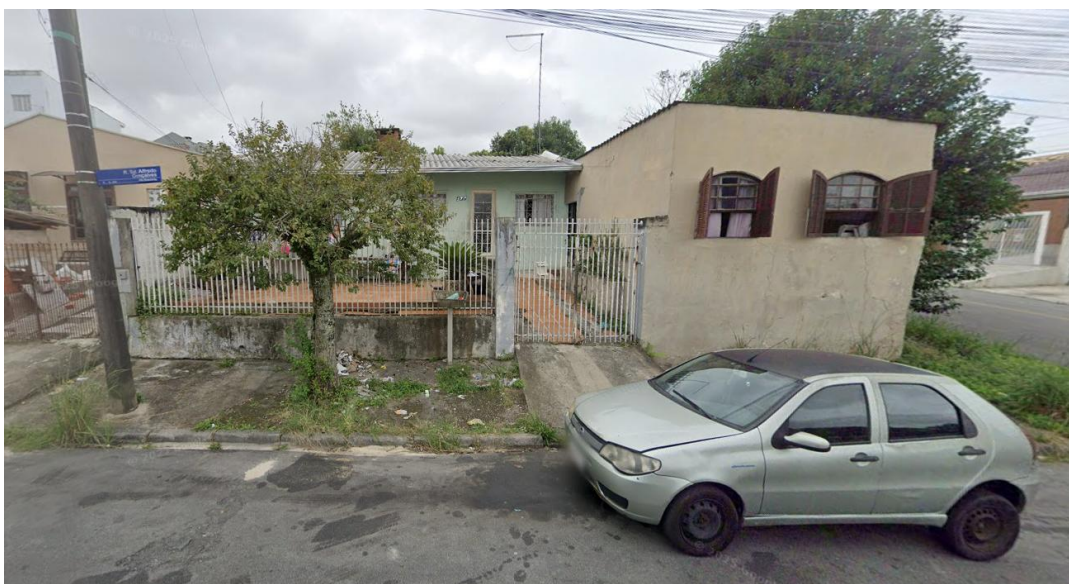
ANEXO III

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 64.7.0047.0236.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 84.444.001	Nº da Consulta / Ano 307305/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: ALTO BOQUEIRÃO Quadrícula: U-15 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boqueirão
--	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

- 1- Denominação: **R. SOLDADO ALFREDO GONÇALVES** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S663D Tipo: Principal Nº Predial: 177 Testada (m): 15,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.
- 2- Denominação: **R. MARECHAL HUGO PANASCO ALVIM** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S666 Tipo: Secundária Nº Predial: 582 Testada (m): 20,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 1.044,45m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **SEHIS.1 - SETOR ESPECIAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **SEHIS.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	3		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		60		3,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		60		3,00 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	3,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	200	50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	3,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	3,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	6.00 X 180.00 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	2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL 2,00 M PARA HABITAÇÃO COLETIVA





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
64.7.0047.0236.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
84.444.001

Nº da Consulta / Ano
307305/2025

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 20.000,00m².

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente e porte.

Nos parcelamentos efetuados pela COHAB-CT será permitido o lote mínimo de acordo com o disposto na Legislação Federal e Municipal de Regularização Fundiária.

Para os usos de habitação institucional, habitação coletiva e comunitário 1: permitido somente em terrenos com área igual ou superior a 360,00m² e lotes com testada para vias com caixa igual ou superior a 12,00m.

Para os usos habitacionais de habitação unifamiliar: Altura máxima de 10,00 m.

** 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

Bloqueios





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 64.7.0047.0236.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 84.444.001	Nº da Consulta / Ano 307305/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Unidade Emissora	Código 119	Bloqueio Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização o proponente deve 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 requerido: Secretaria e Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	Data 04/07/2016
------------------	---------------	---	--------------------

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 069010A	Número Novo: 104890	Finalidade: CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²): 26.151,02	Área Liberada (m²): 26.151,00	Área Total (m²): 26.151,00	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote 0000	Situação de Foro Não foreiro	Nº Documento Foro
--------------	------------------------------	-------------------

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.01633-	Nº Quadra 18	Nº Lote	Protocolo 01-111363/2021
Nome da Planta: NUCLEO HABITACIONAL ERICO VERISSIMO			
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: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante	

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Mista		
Área do Terreno: 300,00 m²	Área Total Construída: 239,90 m²	Qtde. de Sublotes: 2





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 64.7.0047.0236.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 84.444.001	Nº da Consulta / Ano 307305/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Área Construída
180,90 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)

RIBEIRAO DOS PADILHAS

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 20/08/2025
--	---------------------------

ATENÇÃO

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
148262/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 64.7.0047.0236.00-2	Indicacao Fiscal 84.444.001.000-5	Sublote 0000
Planta de Loteamento NUCLEO HABITACIONAL ERICO VERISSIMO	Lote na Planta	Quadra na Planta 18
Registro de Imóveis CIRC: 8ª MATRIC: 023364 REG: R-3 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 300,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2
------------------------	----------------------------	-------------------------

Logradouro
S.663.D R. SOLDADO ALFREDO GONÇALVES

Número
177

Lado
Ímpar

Testada
15,00

Histórico de Denominação
RUA 15 - PLANTA NÚCLEO HABITACIONAL ERICO VERISSIMO

Logradouro
S.666. R. MARECHAL HUGO PANASCO ALVIM

Número
582

Lado
Par

Testada
20,00

Histórico de Denominação
RUA 01 - PLANTA NÚCLEO HABITACIONAL ERICO VERISSIMO

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.663.D R. SOLDADO ALFREDO GONÇALVES	Número 000177	Complemento
Bairro ALTO BOQUEIRÃO	CEP 81850160	

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	121,40	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1982	2001	2002	19/01/2002	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	47,40	Galpão	Alvenaria		1	2001		2002	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0002

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	Unid. Acompanhamento	59,50	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	2018		2019	19/07/2019	
0000	Principal	121,40	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1982	2001	2002	25/07/2019	

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	121,40	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1982	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.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
01D1.AE3C.6320.4710-2 AF3A.861A.2407.3E2C-0
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de agosto de 2025 - 16:55:08

VERSÃO P.4.1.0.19.1452 (12/08/2025) LIB
2.0.1.7.1623



0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	59,50	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2018	2019	01/01/2023
------	------------------------------	-------	--------------	-----------	-------	---	------	------	------------

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	59,00	Galpão	Alvenaria	Baixo	1	2001	2019	01/01/2023		

Total de Sublotes: 0002

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	121,40	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1982	2002	2001
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	59,50	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2018	2019	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0001	Principal	59,00	Galpão	Alvenaria	Baixo	1	2001	2019	

Total de Sublotes: 0003

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
84.248.016	0	
84.248.020.000	1979	1981
84.248.019.000	1979	1981

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:

01D1.AE3C.6320.4710-2 AF3A.861A.2407.3E2C-0

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 20 de agosto de 2025 - 16:55:08

VERSÃO P.4.1.0.19.1452 (12/08/2025) LIB
2.0.1.7.1623



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/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 **Julho/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			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.490,57	2,32%	R-1	3.115,63	2,77%	R-1	3.799,65	2,30%
PP-4	2.283,02	2,12%	PP-4	2.915,00	2,65%	R-8	3.078,46	2,17%
R-8	2.166,04	2,10%	R-8	2.540,38	2,70%	R-16	3.132,58	2,61%
PIS	1.722,05	2,28%	R-16	2.463,42	2,74%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.869,88	2,77%	CAL-8	3.080,80	2,60%
CSL-8	2.485,19	2,77%	CSL-8	2.761,62	2,55%
CSL-16	3.319,44	2,76%	CSL-16	3.685,00	2,55%

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

RP1Q	2.689,17	3,29%
GI	1.374,87	2,61%



Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Especie do Lote / Grupo
84-444-001.000-5	64.7.0047.0236.00-2	6- Agr. Res. e Não Residencial
Endereço		
S0663D R. SOLDADO ALFREDO GONÇALVES 000177		
Condomínio / Planta / Croqui		
PL NUCLEO HABITACIONAL ERICO VERISSIMO Q-18		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
300,00	SEHIS	SEHIS-64.7-0	1981

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
D	15,00	NORMAL
A	20,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 317.715,16

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)	X	Aplicação da Aliquota Variável	=	Imposto (R\$)
317.715,16				873,70

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 873,70
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 780,46
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 1.654,16

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 1.488,74

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	259.880,17	(VVI x 0,0043) - 475,12	642,36	0,00	642,36	388,61
1	-	57.834,99	(VVI x 0,0040)	231,34	0,00	231,34	391,85

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	121,40	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		2002	1982	2001
UA01	U.A. - Outros (Área	59,50	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		2019	2018	0000
0001	Principal	59,00	Galpão	Alvenaria	Baixo	1		2019	2001	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: LUIZ TADEU OSTROWSKI - ESPÓLIO DE
Endereço Particular: R. SOLDADO ALFREDO GONÇALVES 000177

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 2014 2013 2012 2011 2010 2009 2008 2007 2006 2005 2004