

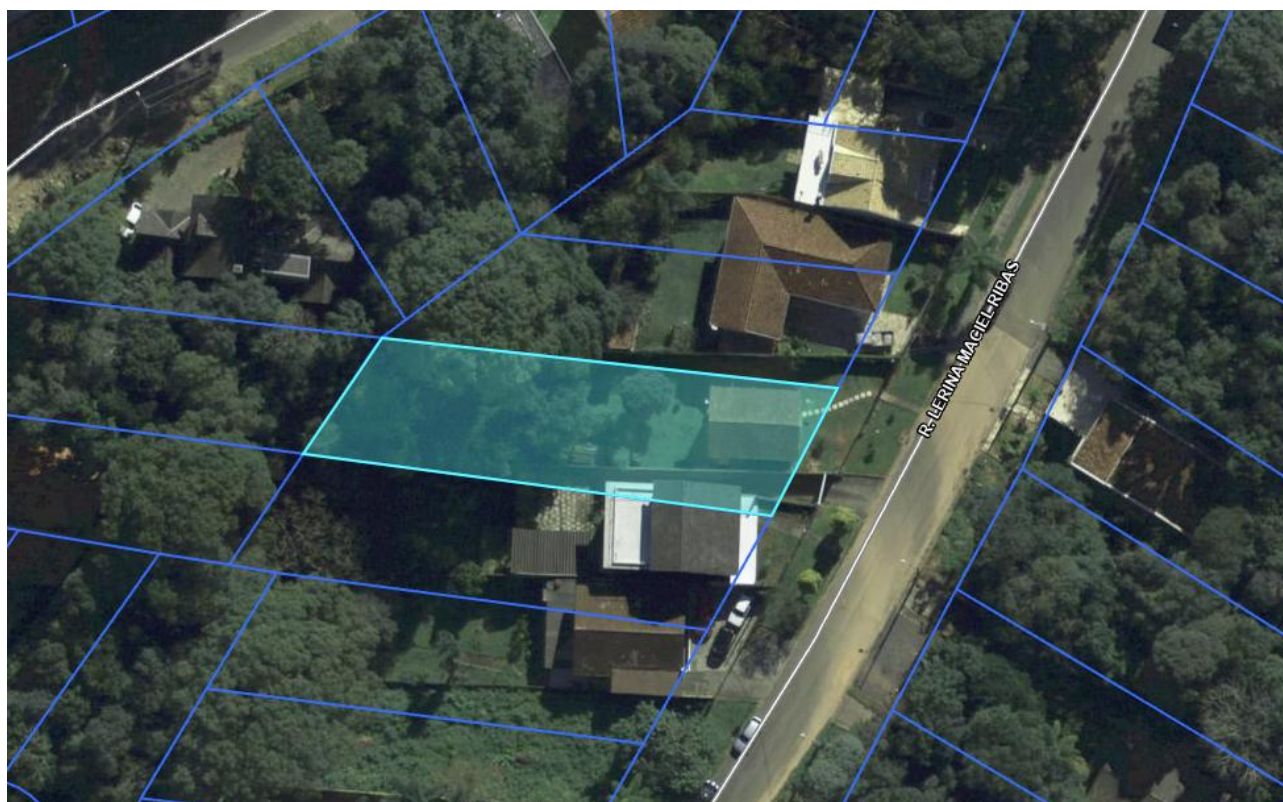


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0003791-23.1999.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Lenira Maciel Ribas, 705, Barreirinha, 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): Antonio Nunes de Oliveira

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, situado na Rua Lenira Maciel Ribas, 705, Barreirinha, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: SETEMBRO/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 nº 15 da Quadra nº 02 da Planta "**JARDIM DO MONJOLO**", situada no Bairro Barreirinha, em Curitiba, medindo 13,15 metros de frente para a rua "A", por 47,00 metros do lado direito de quem da rua olha o imóvel onde confronta-se com o lote nº 14; 48,00 metros do lado esquerdo onde confronta-se com o lote nº 16; e 13,00 metros na linha de fundos, onde confronta-se com o lote nº 07, de forma irregular, sem benfeitorias, com a área superficial de 621,06m², com demais características constantes na Matrícula nº 55.595, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 95.190.015.000-6.

BENFEITORIA(S): Contém uma construção residencial com aproximadamente 48,30m², com idade aparente de 25 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples e importantes, não averbada na matrícula.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lenira Maciel Ribas, 705, Barreirinha, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Barreirinha, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua Theodoro Makiolka, Rua Fernando de Noronha, Avenida Anita Garibaldi, entre outras, estando cercado pelos bairros Cachoeira, Santa Cândida, Boa Vista, São Lourenço e Abranches.

O imóvel ora avaliado, está próximo à mercados, pontos de ônibus, parques, postos de combustível, farmácias, colégios e escolas, farmácias, 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	55.595	9º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
94.190.015.000-6	52.1.0003.0082.00-3	B-15
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2.1 - Zona Residencial 2	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Barreirinha	13,10 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Acidentada

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\$ 434.425,36 (quatrocentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e vinte e cinco reais e trinta e seis 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\$350.000,00	448,00	R\$781,25	R\$703,13
AMOSTRA 2	R\$500.000,00	537,00	R\$931,10	R\$837,99
AMOSTRA 3	R\$440.000,00	583,00	R\$754,72	R\$679,25
AMOSTRA 4	R\$550.000,00	595,00	R\$924,37	R\$831,93
AMOSTRA 5	R\$420.000,00	574,00	R\$731,71	R\$658,54
AMOSTRA 6	R\$699.000,00	644,00	R\$1.085,40	R\$976,86
AMOSTRA 7	R\$950.000,00	956,00	R\$993,72	R\$894,35

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\$5.582,04 / 7 = R\$797,43.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$797,43/m²) pela área fração ideal do lote de terreno (621,06m²), obtendo o valor de R\$495.254,83.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém uma construção residencial com aproximadamente 48,30m², com idade aparente de 25 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de entre reparos 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 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 38,46% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 50,70%.

Multiplicando-se a área total construída (48,30m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.499,14), menos taxa de depreciação (50,70%), avalio a benfeitoria em R\$59.509,27.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$495.254,83

ITEM 7.3: R\$59.509,27

TOTAL: R\$554.764,46

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\$555.000,00 (quinhentos e cinquenta 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 Theodoro Makiolka, 3305, Barreirinha, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-448m2-venda-RS350000-id-2824045758/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Theodoro Makiolka, 3233, Barreirinha, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-537m2-venda-RS500000-id-2612975903/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lenira Maciel Ribas, 525, Barreirinha, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-583m2-venda-RS440000-id-2823343913/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Camile Flammarion, 354, Barreirinha, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-595m2-venda-RS550000-id-2801560041/?source=ranking%2Crp>

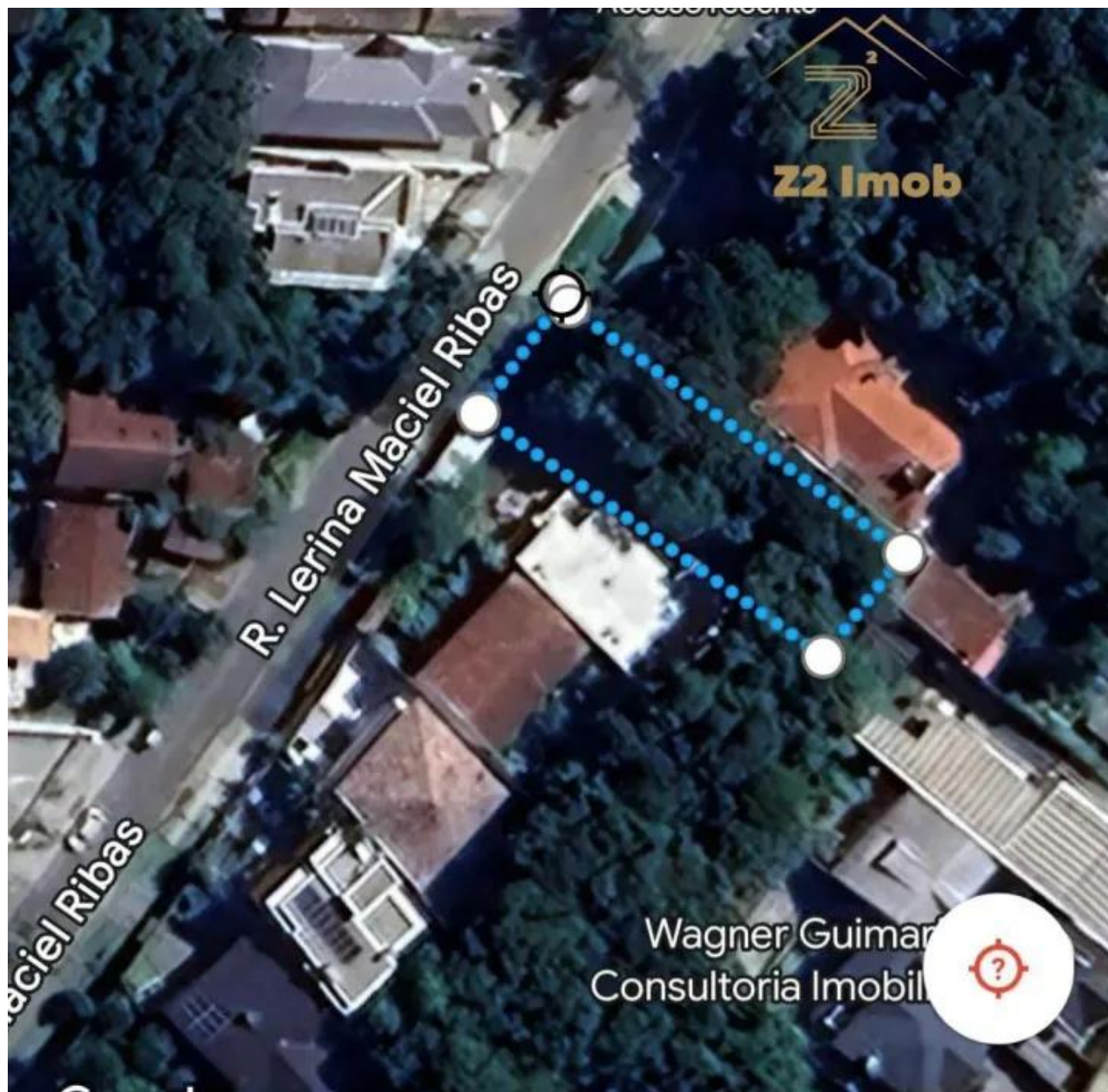


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lenira Maciel Ribas, 620, Barreirinha, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-574m2-venda-RS420000-id-2813835020/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Altevir Baptista de Lara, 88, Barreirinha, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-644m2-venda-RS699000-id-2771409234/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua da Peroba, 100, Barreirinha, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-956m2-venda-RS950000-id-2780681719/?source=ranking%2Crp>



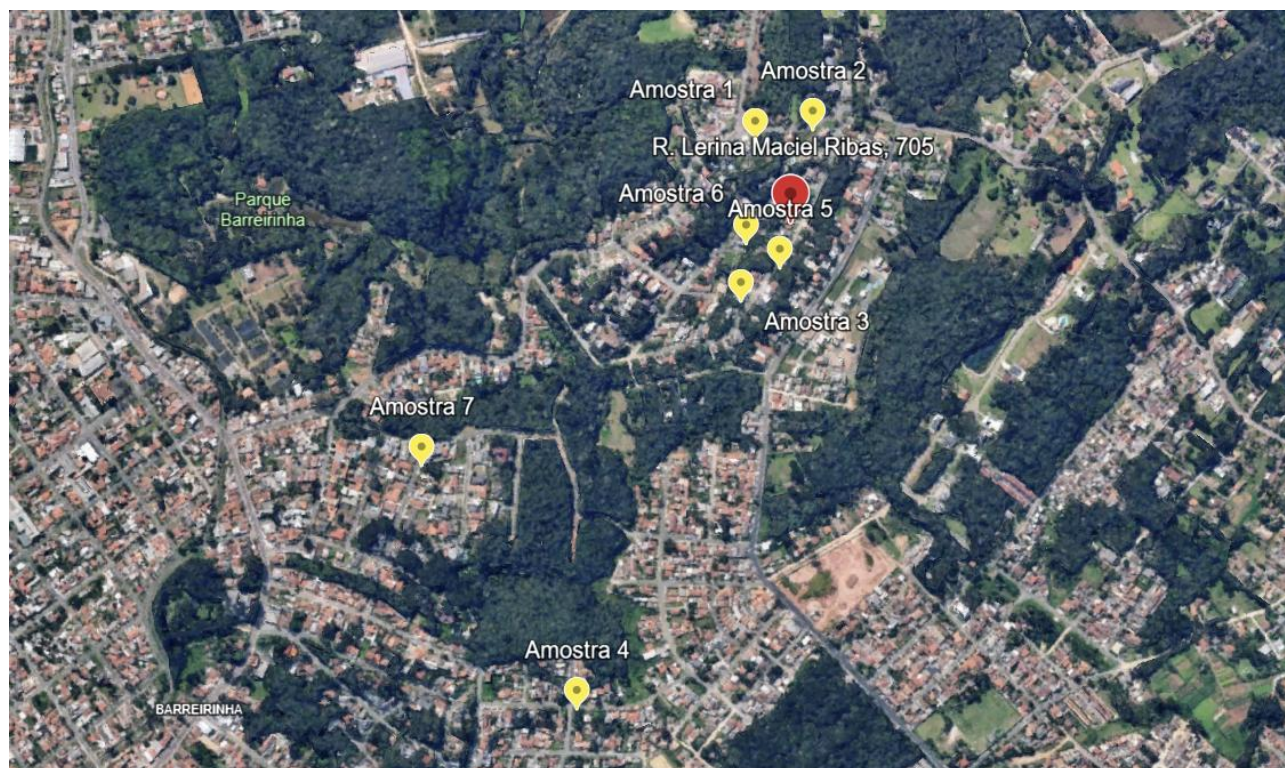
ANEXO II

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

Inscrição Imobiliária 52.1.0003.0082.00-3	Sublote 0000	Indicação Fiscal 94.190.015	Nº da Consulta / Ano 342567/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: BARREIRINHA Quadrícula: B-15 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boa Vista
---	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. LERINA MACIEL RIBAS**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: N247

Tipo: Principal

Nº Predial: 705

Testada (m): 13,10

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.024,77m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **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

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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
52.1.0003.0082.00-3

Sublote
0000

Indicação Fiscal
94.190.015

Nº da Consulta / Ano
342567/2025

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

- 37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 52.1-16-01
- 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 gerados na edificação.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
52.1.0003.0082.00-3

Sublote
0000

Indicação Fiscal
94.190.015

Nº da Consulta / Ano
342567/2025

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 022565D

Número Novo: 30562

Finalidade: MORADIA POPULAR

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²):

Área Liberada (m²): 48,00

Área Total (m²): 48,00

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.01623-

Nº Quadra
2

Nº Lote
15

Protocolo
01-111363/2021

Nome da Planta: JARDIM DO MONJOLO

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

Espécie: Normal

Área do Terreno: 621,00 m²

Área Total Construída: 48,30 m²

Qtde. de Sublotes: 1





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 52.1.0003.0082.00-3	Sublote 0000	Indicação Fiscal 94.190.015	Nº da Consulta / Ano 342567/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Área Construída
48,30 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 ATUBA

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 17/09/2025
--	---------------------------

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
165861/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 52.1.0003.0082.00-3	Indicacao Fiscal 94.190.015.000-6	Sublote 0000
Planta de Loteamento JARDIM DO MONJOLO	Lote na Planta 15	Quadra na Planta 2
Registro de Imóveis CIRC: 09 MATRIC: 055595 REG: R02 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 621,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro N.247. R. LERINA MACIEL RIBAS	Número 705	Lado Ímpar	Testada 13,10
---	---------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação
RUA " A " - PLANTA JARDIM DO MONJOLO

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.247. R. LERINA MACIEL RIBAS	Número 000705	Complemento
Bairro BARREIRINHA	CEP 82710080	

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	48,30	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	1	1999		2001	19/01/2002	

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	48,30	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1999		2001	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	48,30	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1999	2001	

Total de Sublotes: 0001

Observações da Construção

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:
A5C6.5301.EF25.40FA-4 9773.44A1.3EB4.5B3B-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 17 de setembro de 2025 - 15:20:08

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



Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
94.090.002	0	
94.090.003	0	
94.090.004	0	
94.090.005	0	
94.163.001.000	1975	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:
A5C6.5301.EF25.40FA-4 9773.44A1.3EB4.5B3B-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 17 de setembro de 2025 - 15:20:08

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



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/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 **Agosto/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	2.499,14	0,34%
PP-4	2.288,26	0,23%
R-8	2.170,55	0,21%
PIS	1.725,02	0,17%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.125,55	0,32%
PP-4	2.921,97	0,24%
R-8	2.546,14	0,23%
R-16	2.469,60	0,25%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.817,28	0,46%
R-8	3.089,31	0,35%
R-16	3.140,85	0,26%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.875,85	0,21%
CSL-8	2.489,99	0,19%
CSL-16	3.325,11	0,17%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.087,76	0,23%
CSL-8	2.767,44	0,21%
CSL-16	3.692,08	0,19%

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

RP1Q	2.694,44	0,20%
GI	1.379,41	0,33%



Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 94-190-015.000-6	Inscrição Imobiliária 52.1.0003.0082.00-3	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
Endereço N0247 R. LERINA MACIEL RIBAS 000705		
Condomínio / Planta / Croqui PL JARDIM DO MONJOLO Q-2 L-15		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 621,00	Zoneamento ZR2	Microrregião pvc ZR2-52.1-0	LAPT 1981
--------------------------------	-------------------	--------------------------------	--------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	13,10	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 434.425,36
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 359.835,38

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 359.835,38	X	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0065) - 1185,16	=	Imposto (R\$) 1.153,77
------------------------------------	---	---	---	---------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 1.153,77
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 194,31
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 1.348,08

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 1.213,27

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	359.835,38	(VVI x 0,0065) - 1185,16	1.153,77	0,00	1.153,77	194,31

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	48,30	Convencional	Alvenaria	Medio	1		2001	1999	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: ANTONIO NUNES DE OLIVEIRA
Endereço Particular: R. LERINA MACIEL RIBAS 000705

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 2020 2019 2018 2012 2004 2003 2002 1998



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



Valor com
desconto
R\$ 1.213,27

Vencimento
20/03/2025

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6

Código de Processamento
50 218 763 800 2

Vencimento
20/03/2025

Total do exercício com bonificação
R\$ 1.213,27

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

1ª parcela
R\$ 134,80

Vencimento
20/03/2025

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6

Código de Processamento
50 218 763 801 0

Parcela
01

Vencimento
20/03/2025

Valor da Parcela
R\$ 134,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

2ª parcela
R\$ 134,80

Vencimento
20/04/2025

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6

Código de Processamento
50 218 763 802 9

Parcela
02

Vencimento
20/04/2025

Valor da Parcela
R\$ 134,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

3ª parcela
R\$ 134,80

Vencimento
20/05/2025

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6

Código de Processamento
50 218 763 803 7

Parcela
03

Vencimento
20/05/2025

Valor da Parcela
R\$ 134,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

4ª parcela
R\$ 134,80

Vencimento
20/06/2025

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6

Código de Processamento
50 218 763 804 5

Parcela
04

Vencimento
20/06/2025

Valor da Parcela
R\$ 134,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

5ª parcela
R\$ 134,80

Vencimento
20/07/2025

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6

Código de Processamento
50 218 763 805 3

Parcela
05

Vencimento
20/07/2025

Valor da Parcela
R\$ 134,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6Código de Processamento
50 218 763 806 1Parcela
06Vencimento
20/08/2025Valor da Parcela
R\$ 134,806ª parcela
R\$ 134,80Vencimento
20/08/2025

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6Código de Processamento
50 218 763 807 0Parcela
07Vencimento
20/09/2025Valor da Parcela
R\$ 134,807ª parcela
R\$ 134,80Vencimento
20/09/2025

81630000001-434801319202-950922502187-263807000003-6



IPTE: 2.2113.1952.6550.2187.6380.7047



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6Código de Processamento
50 218 763 808 8Parcela
08Vencimento
20/10/2025Valor da Parcela
R\$ 134,808ª parcela
R\$ 134,80Vencimento
20/10/2025

81620000001-534801319202-951020502187-463808800003-6



IPTE: 2.2113.1952.9350.2187.6380.8893



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6Código de Processamento
50 218 763 809 6Parcela
09Vencimento
20/11/2025Valor da Parcela
R\$ 134,809ª parcela
R\$ 134,80Vencimento
20/11/2025

81600000001-734801319202-951121502187-063809600003-6



IPTE: 2.2113.1953.2550.2187.6380.9660



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
94-190-015.000-6Código de Processamento
50 218 763 810 0Parcela
10Vencimento
20/12/2025Valor da Parcela
R\$ 134,8810ª parcela
R\$ 134,88Vencimento
20/12/2025

81640000001-334881319202-151222502187-663810000003-0



IPTE: 2.2113.1953.5650.2187.6381.0055