

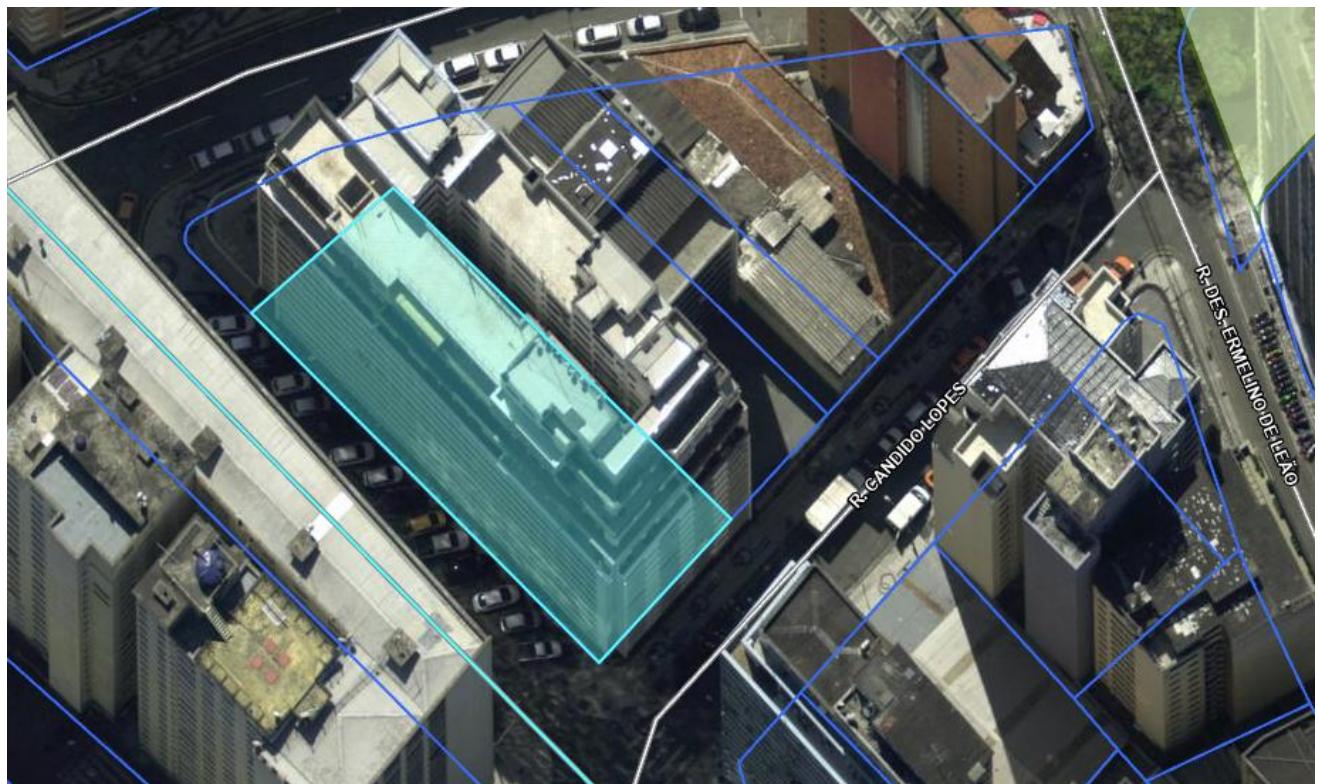


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0020460-47.2024.8.16.0001

APARTAMENTO Nº 302-A - BLOCO A
EDIFÍCIO VILLANOVA

Rua Voluntários da Pátria, 442, Centro, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Edifício Villanova.

REQUERIDO (S): Espólio de Rosa Jabur Chede e Espólio de Nascim Chede.

OBJETO: Apartamento nº 302-A, do bloco A, do Edifício Villanova, sítio à Rua Voluntário da Pátria, 442, Centro, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicações diretas 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: Apartamento nº 302-A, localizado no 3º andar, bloco A, Edifício Villanova, nº 442, da Rua Voluntários da Pátria, com a área de 179,67m² correspondente a fração ideal do solo de 0,013894, com demais características constantes na Matrícula nº 4.614, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 11.105.006.021-1.

LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, 442, Centro, Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo considerável tráfego e com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Marechal Deodoro, Rua Emiliano Perneta, Rua Brigadeiro Franco, Rua Comendador Araújo, Alameda Dr. Murici, entre outras, estando cercado pelos bairros São Francisco, Centro Cívico, Alto da Glória, Alto da Rua XV, Cristo Rei, Jardim Botânico, Rebouças, Água Verde, Batel, Bigorrilho e Mercês.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, mercados, praças, hospitais, colégios e escolas, farmácia, 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	4.614	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
11.105.006.021-1	01.0.0033.0208.00-0	J-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
Z.C.B - Zona Central	Normal / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Atuba	-----	Testada para 2 ruas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde a R\$435.038,46 (quatrocentos e trinta e cinco mil, trinta e oito reais e quarenta e seis centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para conjuntos 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 venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

Considerando que o imóvel avaliado não possui vaga de garagem, foi aplicada uma depreciação de 10% (dez por cento) nas amostras

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)	VALOR DO M ² (-10% - GARAGEM)
AMOSTRA 1	R\$350.000,00	150,00	R\$2.333,33	R\$2.100,00	R\$2.100,00
AMOSTRA 2	R\$450.000,00	180,00	R\$2.500,00	R\$2.250,00	R\$2.250,00
AMOSTRA 3	R\$470.000,00	125,00	R\$3.760,00	R\$3.384,00	R\$3.045,60
AMOSTRA 4	R\$479.000,00	120,00	R\$3.991,67	R\$3.592,50	R\$3.233,25
AMOSTRA 5	R\$350.000,00	110,00	R\$3.181,82	R\$2.863,64	R\$2.863,64
AMOSTRA 6	R\$395.000,00	119,00	R\$3.319,33	R\$2.987,39	R\$2.987,39
AMOSTRA 7	R\$450.000,00	164,00	R\$2.743,90	R\$2.469,51	R\$2.469,51

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO CONJUNTO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$18.949,06 / 7 = R\$2.707,06.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2.707,06m²) pela área do apartamento (160,80m²), obtendo o valor de R\$435.294,64.

6.4 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES.

Em diligência realizada no dia 18/06/2025, por volta das 11h, no endereço Rua Voluntários da Pátria, nº 442, Centro, Curitiba/PR, foi feito contato com o Sr. Jorge José Chede (CPF 549.306.779-04), identificado como herdeiro e representante do Espólio.

O Sr. Jorge informou residir no mesmo edifício, porém em outra unidade, e relatou que o imóvel objeto da presente avaliação encontra-se fechado há bastante tempo e em mau estado de conservação. Segundo sua percepção, considerando as condições atuais, o valor estimado de mercado não ultrapassaria R\$350.000,00.

Em relação às chaves do imóvel, informou que estariam sob a posse de sua irmã, a qual não reside no local, impossibilitando o acesso interno no momento da diligência.

Nessa sistemática, considerando as informações prestadas pelo representante do espólio do executado quanto à necessidade de investimentos no imóvel para adequá-lo às condições de habitabilidade, aplicou-se uma dedução de 15% (quinze por cento) sobre o valor original de R\$ 435.294,64, resultando no montante de R\$ 370.000,44, com o objetivo de atribuir ao bem o valor real de mercado.

7 - 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.

8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$370.000,00 (trezentos e setenta mil reais).

9 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de Mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.

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: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, 442, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-150m2-venda-RS350000-id-2795068115/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, 442, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-180m2-venda-RS450000-id-2793931716/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, 442, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-com-garagem-125m2-venda-RS470000-id-2798213147/?source=ranking%2Crp>



EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

São Paulo
Distrito Federal

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

Paraná
Santa Catarina

AMOSTRA 4

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, 442, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-120m-no-centro-de-curitiba-2-quartos-3005746212.html>

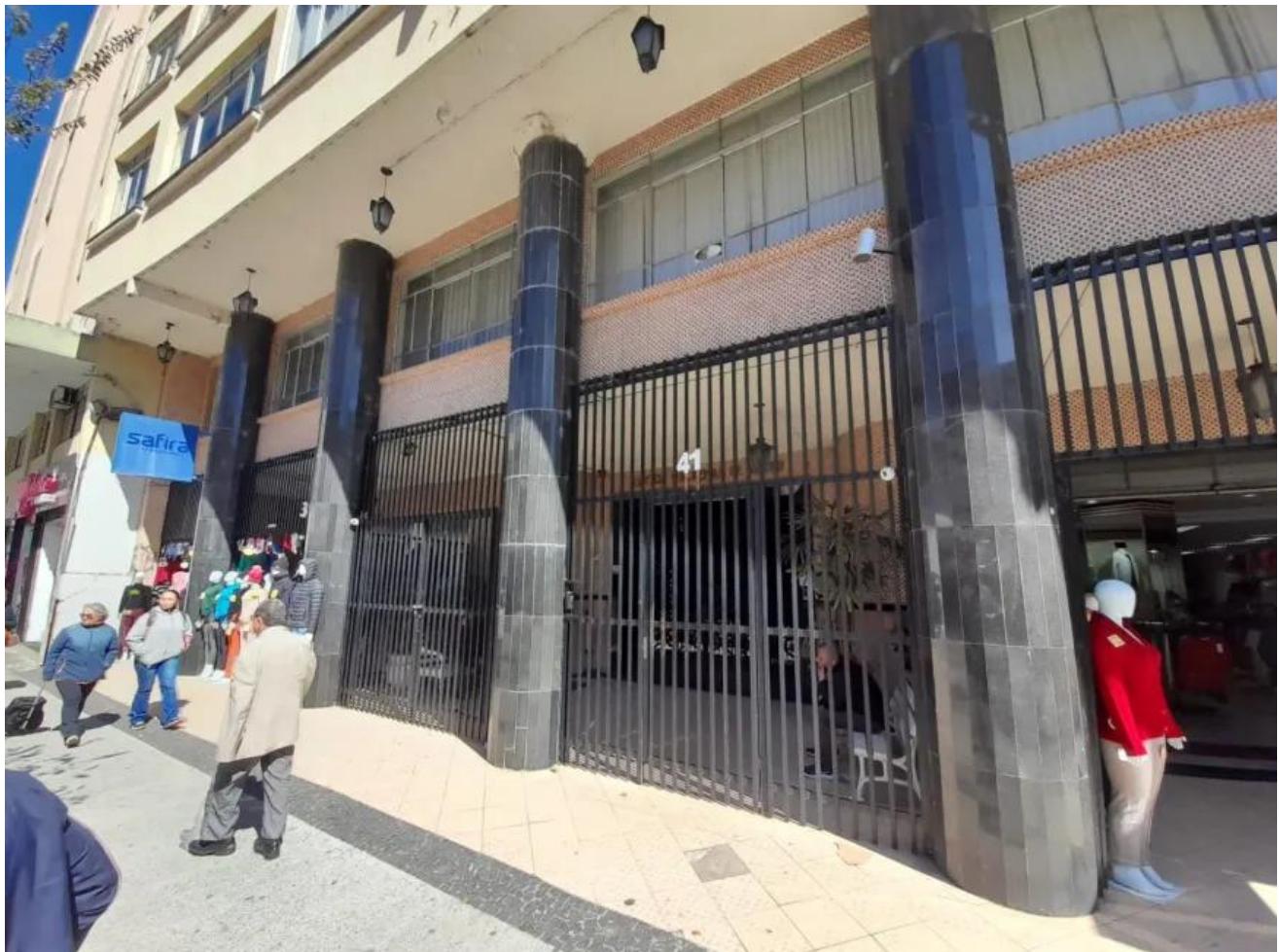


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, 41, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-110m2-venda-RS350000-id-2743011920/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Apartamento.

LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, 41, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-interfone-centro-curitiba-pr-119m2-id-2801951517/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Apartamento.

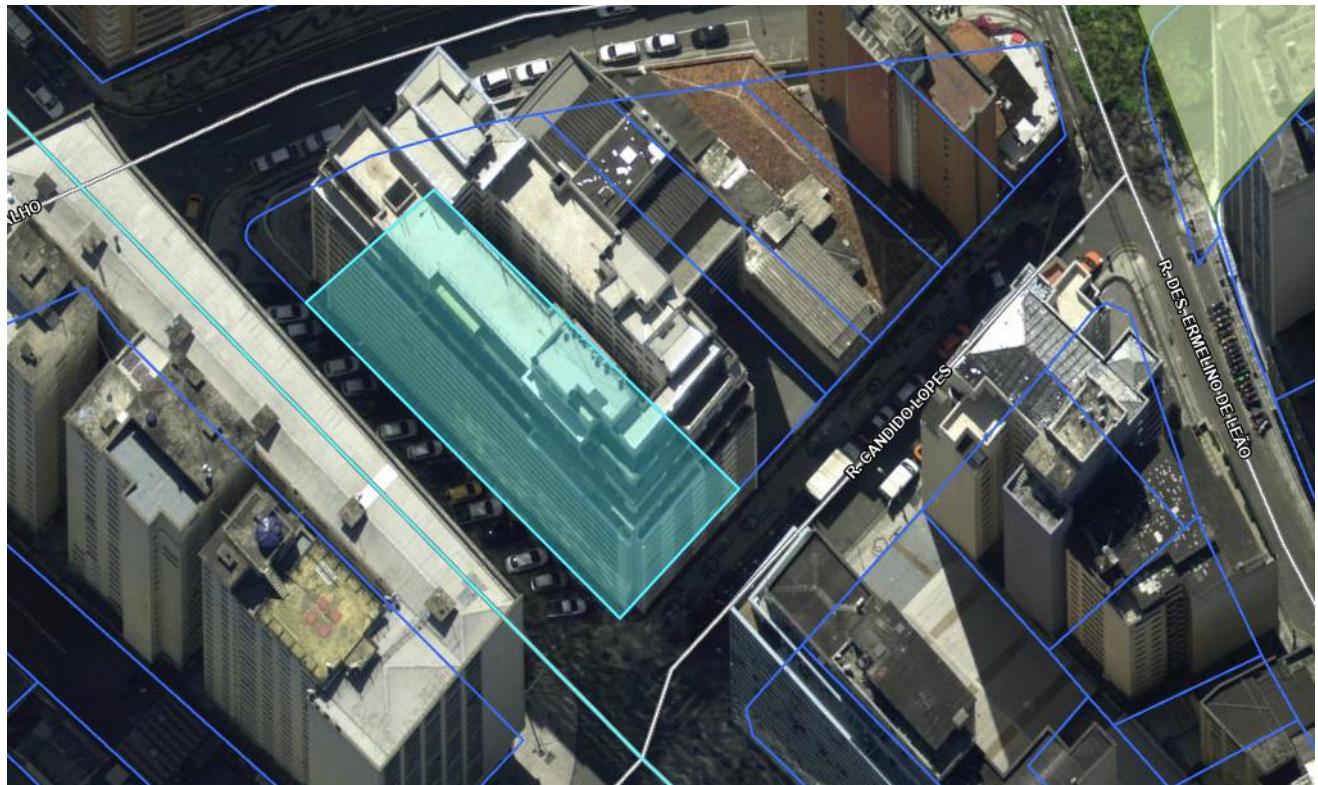
LOCALIZAÇÃO: Rua Voluntários da Pátria, 632, Centro, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-centro-bairros-curitiba-164m2-venda-RS450000-id-2787002133/?source=ranking%2Crp>



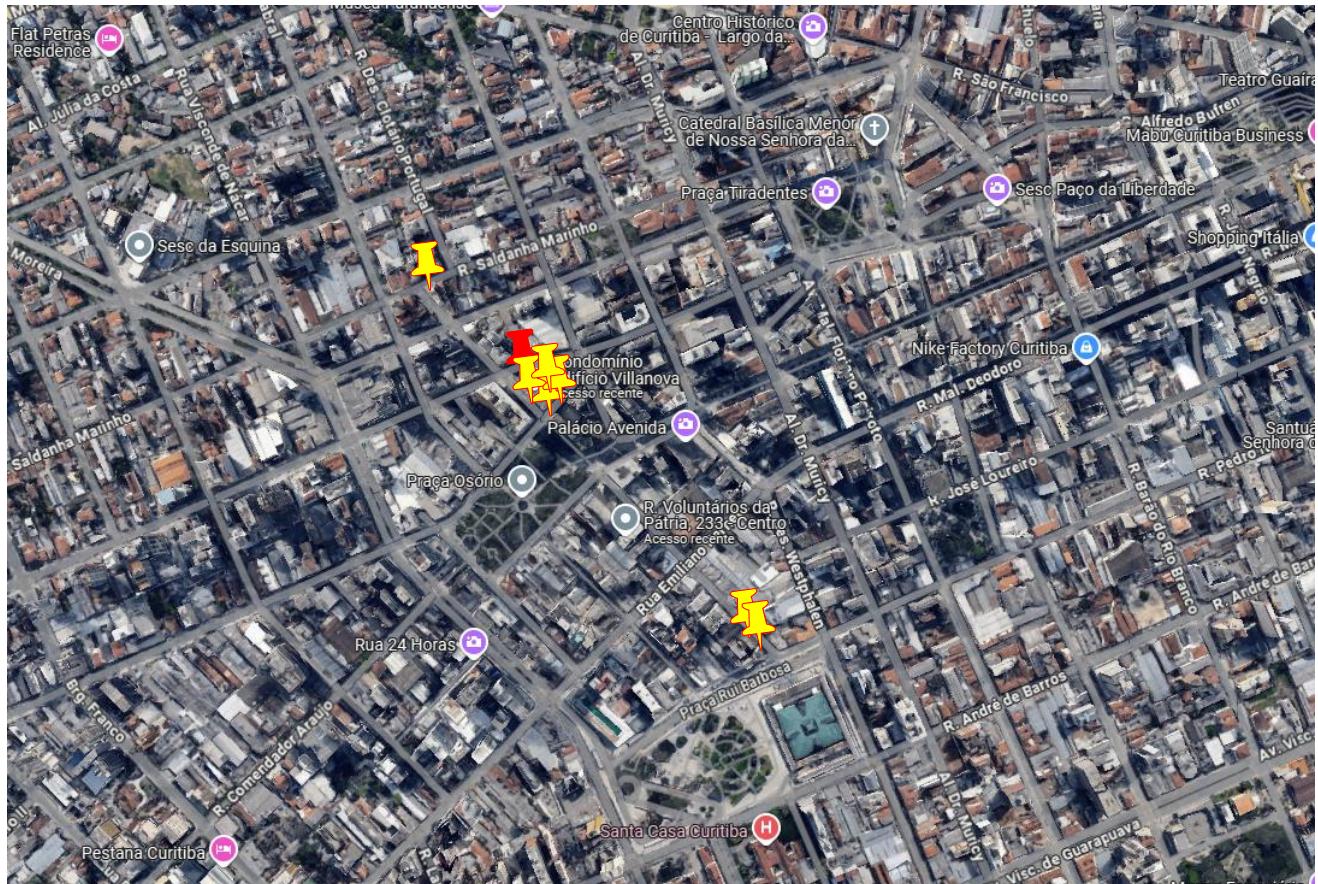
ANEXO II

Localização Google Earth



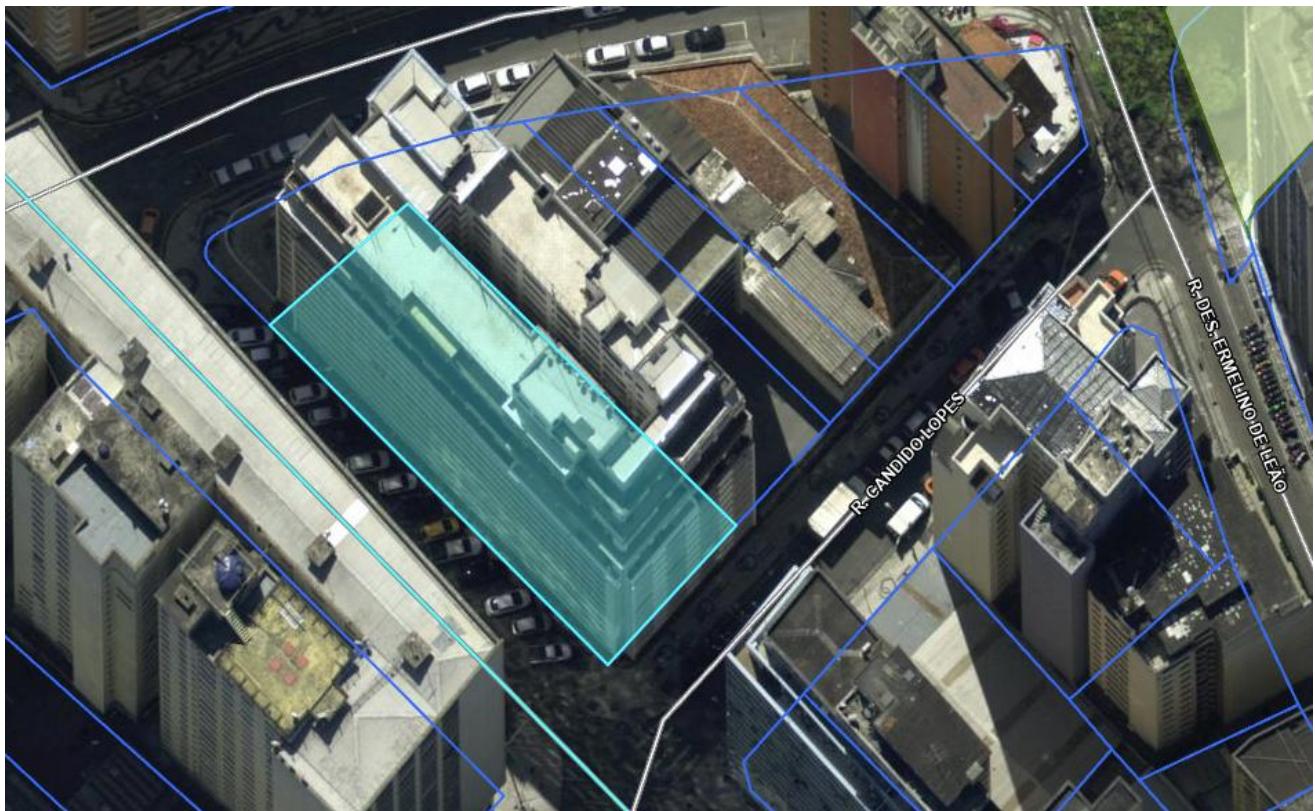
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

@topoleiloes

São Paulo
Distrito Federal

Paraná
Santa Catarina

ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Valor Venal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
81657/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 01.0.0033.0208.00-0	Indicação Fiscal 11.105.006.021-1	Sublote 0021
Planta de Loteamento CROQUI 09848	Lote na Planta 7NOA26B	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Registro de Imóveis CIRC: 06 MATRIC: 004614 REG: LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 891,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2
------------------------	----------------------------	-------------------------

Logradouro C.011.K R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA	Número 442	Lado Par	Testada 47,70
--	---------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação SEM OBSERVACOES			
---	--	--	--

Logradouro C.014.H R. CANDIDO LOPES	Número 352	Lado Par	Testada 18,70
--	---------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação SEM OBSERVACOES			
---	--	--	--

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.011.K R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA	Número 000442
Bairro CENTRO	CEP 80020000
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 302
Condomínio VILANOVA ED	Bloco VILANOVA BL A/ BL B/ BL C ED

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
0021	Principal	160,80	Outros	Alvenaria	MEDIA	16	1967		1968	19/01/2002	

Total de Sublots: 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
0021	Principal	160,80	Edifício	Alvenaria	Medio	16	1967		1968	01/01/2023	

Total de Sublots: 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.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

B6FC.818C.953D.45B9-1 B9DF.4B5E.B8CA.E220-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 02 de maio de 2025 - 15:44:54

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
81657/2025

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0021	Principal	160,80	Edifício	Alvenaria	Medio	16	1967	1968	

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.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

B6FC.818C.953D.45B9-1 B9DF.4B5E.B8CA.E220-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 02 de maio de 2025 - 15:44:54

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária
01.0.0033.0208.00-0

Sublote
0021

Indicação Fiscal
11.105.006

Nº da Consulta / Ano
160925/2025

Bairro: CENTRO

Quadrícula: J-12

Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

ENTORNO DE BEM TOMBADO

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C011K Tipo: Principal

Nº Predial: 442 Testada (m): 47,70

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

2- Denominação: **R. CANDIDO LOPES**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: C014H Tipo: Secundária

Nº Predial: 352 Testada (m): 18,70

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

Cone da Aeronáutica: 1.035,25m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZC.B - ZONA CENTRAL**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZC.B.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	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Alinhamento predial
Habitação Institucional	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Habitação Transitória 1	5	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária 01.0.0033.0208.00-0	Sublote 0021	Indicação Fiscal 11.105.006	Nº da Consulta / Ano 160925/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 66 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Alinhamento predial

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

11.00 X 330.00

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

MÍNIMO DE 2,00 M EXCETO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária
01.0.0033.0208.00-0

Sublote
0021

Indicação Fiscal
11.105.006

Nº da Consulta / Ano
160925/2025

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

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

Para industria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m².

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.

Proibido balanço da edificação sobre o passeio, permitido marquise com no máximo 1,20 m.

Os usos não habitacionais de comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial são permitidos com exceção de comércio de veículos em geral, oficinas de reparação de veículos em geral, serv-car, borracharias e hipermercado.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

9 95239/99 PROVIDO P/CMU ATE 31/12/2001 R 061012 061052 061059 061064 061066 061068
061071 061090 061110 061253 P/EXPEDICAO APRESENTAR LAU DO CORPO DE BOMBEIROS

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

331 NOTIFICAÇÃO Nº.81933 DE 23.04.2013 PARA NO PRAZO DE 30 DIAS CONSTRUIR E/OU
RECUPERAR PASSEIO E/OU CALÇADA, CONFORME PADRÃO EXISTENTE NA QUADRA..

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

1 NÃO SOLICITAR PARECER DA CAPC, FACE TRATAR-SE DE ENTORNO DE BEM TOMBADO, UUS,
12/01/18

76 95239/99 CAPC NADA TEM A OPOR QUANTO A LIBERACAO DAS ATIVIDADES SOLICITADAS
FACE TRATAR-SE DE ENTORNO DE BEM TOMBADO 101660/99NADA A OPOR QUAN- TO AS
ATIVIDADES SOLICITA - DAS FACE TRATAR SE DE ENTORNO DE BEM TOMBADO 15527/2001
CAPC NADA A OPOR QUANTO AO USO FACE ENTORNO Processo 01-044180/2010 publicidade,
decisão Provedo Processo 01-113680/2010 decisão Provedo Processo 01-113687/2010 decisão
PROVIDO PARCIAL

88 ENTORNO DE BEM TOMBADO PELO ESTADO PAISAGEM URBANA DA RUA XV DE NOVEMBRO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária
01.0.0033.0208.00-0

Sublote
0021

Indicação Fiscal
11.105.006

Nº da Consulta / Ano
160925/2025

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

- | | |
|--------|-------------|
| Código | Observações |
|--------|-------------|
- CON- SULTAR CPHA-SEEC IPPUC CAPC
- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas à instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, procure 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, acesse o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br> - Acesso rápido: Secretaria e Áreas - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.
- 421 DECRETO 1.732/2020: Proibido novos estacionamentos de veículos privativos e coletivos.
- 433 OS PARÂMETROS CONSTRUTIVOS DESTE LOTE DEVERÃO SER CONFIRMADOS PELA CAPC, FACE TRATAR-SE DE IMÓVEL DE VALOR CULTURAL

LICENÇAS EMITIDAS

- | | |
|--------|-------------|
| Código | Observações |
|--------|-------------|

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularizar, procure 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, acesse o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Áreas - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 018564B Número Novo: 23548 Finalidade: CONSTRUÇÃO

Situação: Obra em Andamento

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

Área Total (m²): 0,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0021 Título de Propriedade

Nº Documento Foro
Livro 33T1248 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui

Nº Quadra

Nº Lote

Protocolo





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária
01.0.0033.0208.00-0

Sublote
0021

Indicação Fiscal
11.105.006

Nº da Consulta / Ano
160925/2025

Planta/Croqui
C.09848-

Nº Quadra
SEM DESIGN

Nº Lote
7NOA26B

Protocolo
01-001000/2009

Nome da Planta: CROQUI 09848

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: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 891,00 m²

Área Total Construída: 9.968,84 m²

Qtde. de Sublotes: 102

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0021 Residencial

Área Construída
160,80 m²

* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração

Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

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

Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

Inscrição Imobiliária
01.0.0033.0208.00-0

Sublote
0021

Indicação Fiscal
11.105.006

Nº da Consulta / Ano
160925/2025

6 -

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

Responsável pela Emissão

internet

[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Data

02/05/2025

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.



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 11-105-006.021-1	Inscrição Imobiliária 01.0.0033.0208.00-0	Especie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1
--------------------------------------	--	---

Endereço
C0011K R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA 000442 AP 302

Condomínio / Planta / Croqui
VILANOVA BL A/ BL B/ BL C ED

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m ²) 891,00	Zoneamento ZC	Microrregião pvc ZC-01.0-0	LAPT 1954
---	------------------	-------------------------------	--------------

Testadas

L (m)	Sist. Viário Básico
47,70	NORMAL
18,70	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 457.519,42
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 435.038,46

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 435.038,46	X	Aplicação da Aliquota (VVI x 0,0065) - 1185,16	=	Imposto (R\$) 1.642,59
------------------------------------	---	---	---	---------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 1.642,59
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 427,47
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 2.070,06

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 1.863,05

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublot	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
21	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublot	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
21	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublot	Descrição da Unidade	Área (m ²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0021	Principal	160,80	Edifício	Alvenaria	Medio	16	5	1968	1967	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: ROSA JABUR CHEDE - ESPÓLIO DE

Endereço Particular: R. VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA 000442, APARTAMENTO

,302

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 2017 2016 2015 2014 2012 2011