



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0021656-97.2011.8.16.0004

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Antônio de Pauli, 100, Campo Comprido, 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): Prefeitura de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): GEMINIANO FERREIRA GUIMARAES NETO.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito a Rua Antônio de Pauli, 100, Campo Comprido, 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 apararia 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 nº. 14 (quatorze), da Planta de Divisão de Herdeiros de Angelo Bizinelli e Filhos e outros, sito no lugar denominado Barigui, distrito de Campo Comprido, nesta capital, medindo 30,50m. de frente para uma rua projetada, por igual metragem na linha de fundos, ou seja, 30,50m. onde confronta com propriedade de Paschoal Zilli; tendo de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, 65,82m. onde confronta com os lotes nºs. 15, 16 e 17; do lado esquerdo, no mesmo sentido, 71,00m. onde confronta com o lote nº. 13; com a área superficial de 2.130,00 metros quadrados, sem benfeitorias. Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob a Indicação Fiscal Setor 27; Quadra 024; Lote 009.000. Demais características constantes na Matrícula nº14821, do 8º Circunscrição de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº27.024.009.000-8.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio de Pauli, 100, Campo Comprido, Curitiba/PR

BENFEITORIA: Uma construção residencial, em alvenaria, com 60,70m² e idade aparente de 41 anos, padrão construtivo simples, necessitando de reparos, não averbada na matrícula.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Campo Comprido, pertencente ao Município de Curitiba, localizado na região oeste da cidade, em uma área com vias de tráfego importantes como a Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza e a Rua Eduardo Sprada, e com acesso facilitado pelo Terminal Campo Comprido. A região é cercada pelos bairros Mossunguê (Ecoville), Cidade Industrial (CIC), Campina do Siqueira e Santa Quitéria.

O imóvel ora avaliado, está localizado em uma rua de característica residencial, próximo a instituições de ensino, como a Universidade Positivo e a UTFPR, e a uma diversidade de comércios e serviços, incluindo supermercados e restaurantes.

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	14821	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
27.024.009.000-8	44.0.0001.0462.001	L-07
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR1.1 - ZONA RESIDENCIAL 1	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	1 pavimento
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Campo Comprido	30,50 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$1.686.733,66 (Um milhão, seiscentos e oitenta e seis mil, setecentos e trinta e três reais e sessenta 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 considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM EM (M²)	VALOTE DO M²	VALOR DO M² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$900.000,00	625,00	R\$1.440,00	R\$1.296,00
AMOSTRA 2	R\$970.000,00	801,00	R\$1.210,99	R\$1.089,89
AMOSTRA 3	R\$990.000,00	721,00	R\$1.373,09	R\$1.235,78
AMOSTRA 4	R\$4.500.000,00	3384,00	R\$1.329,79	R\$1.196,81
AMOSTRA 5	R\$1.800.000,00	1057,00	R\$1.702,93	R\$1.532,64
AMOSTRA 6	R\$842.000,00	561,00	R\$1.500,89	R\$1.350,80
AMOSTRA 7	R\$1.800.000,00	1139,00	R\$1.580,33	R\$1.422,30

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$9.124,22 / 7 = R\$1.303,46.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.303,46/m²) pela área do lote de terreno (2130,00m²), obtendo o valor de R\$2.776.370,33.

6.4 - OUTRAS CARACTERÍSTICAS.

Conforme consta na Guia Amarela do lote, disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Curitiba:

Bosque Nativo Relevante: Conforme Art. 6º, Lei Municipal de Curitiba nº 9806/2000, é vedado inclusive roçada em áreas de Bosques Nativos Relevantes.

Lote atingido por faixa de drenagem não edificável de 4,00 metros.

Considerando as limitações acima, aplico uma depreciação de 40% sobre o lote de terreno, nessa sistemática, R\$2.776.370,33 - 40% = R\$1.665.822,20.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção residencial, em alvenaria, com 60,70m² e idade de 41 anos, padrão construtivo simples, necessitando de reparos, 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 agosto de 2025, é de R\$2.499,14/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 descobriremos 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 se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado:

Benfeitoria: Caracteriza já ter atingido 64% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 68,30%.

Multiplicando-se a área total construída (60,70m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.499,14), menos taxa de depreciação (68,30%), avalio a benfeitoria em R\$48.088,20.

8 - RESUMO.

ITEM 6.4: R\$1.665.822,20

ITEM 7.3: R\$48.088,20

TOTAL: R\$1.713.910,40

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

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

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.714.000,00 (um milhão, setecentos e quatorze 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

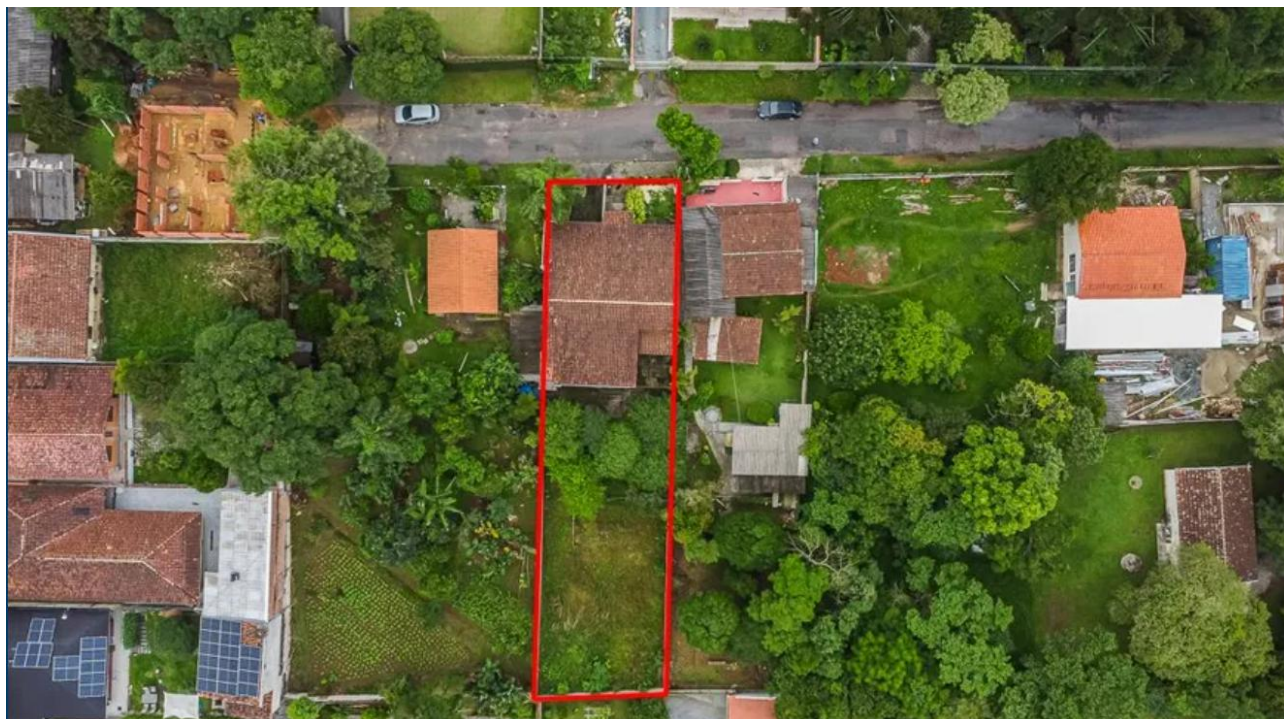
Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Travessa Bagé, 249 - Campo Comprido, Curitiba/PR

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-campo-comprido-bairros-curitiba-625m2-venda-RS900000-id-2669399258/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bernardo Sobieck, 510 - Campo Comprido, Curitiba - PR

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-comprido-bairros-curitiba-801m2-venda-RS970000-id-2835405946/?source=ranking%2Crp>

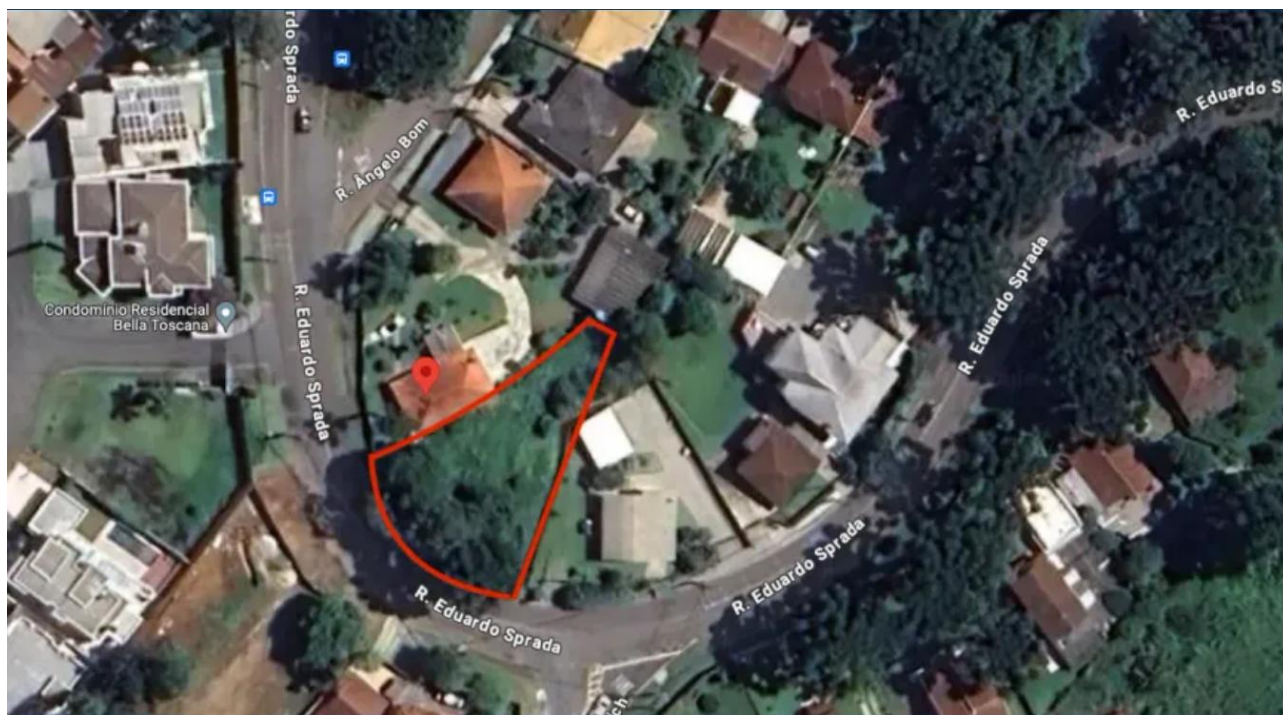


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Eduardo Sprada, 2750 - Campo Comprido, Curitiba - PR

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-comprido-bairros-curitiba-721m2-venda-RS990000-id-2743002886/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Leonardo Wesolowski, 490 - Campo Comprido, Curitiba – PR

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-comprido-bairros-curitiba-3384m2-venda-RS4500000-id-2720052568/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Nicolau Latchoc, 125 - Campo Comprido, Curitiba - PR

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-comprido-bairros-curitiba-1057m2-venda-RS1800000-id-2558399751/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Padre José Kentenich, 21 - Campo Comprido, Curitiba – PR

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-comprido-bairros-curitiba-561m2-venda-RS842000-id-2725617075/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Renato Polatti, 31 - Campo Comprido, Curitiba - PR

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-campo-comprido-bairros-curitiba-1139m2-venda-RS1800000-id-2725148039/?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 / Valor Venal / Cadastro Imobiliário /
Tabela CUB



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
166062/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 44.0.0001.0462.00-1	Indicacao Fiscal 27.024.009.000-8	Sublote 0000
Planta de Loteamento ANGELO, JOSE BIZINELLI E OUTROS	Lote na Planta 14	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 08 MATRIC: 014821 REG: R02 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 2130,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
-------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro W.840. R. ANTONIO DE PAULI	Número 100	Lado Par	Testada 30,50
--	---------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação
PRIMEIRA PARALELA AO NORTE DA RUA EDUARDO SPRADA

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço W.840. R. ANTONIO DE PAULI	Número 000100	Complemento
Bairro CAMPO COMPRIDO	CEP 81210150	

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	60,70	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	1	1984		1985	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	60,70	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1984		1985	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	60,70	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1984	1985	

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:
FE1D.78A1.8605.4283-1 9C2C.5F6D.9163.11D9-2
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 17 de setembro de 2025 - 17:56:14


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



DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
166062/2025

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:
FE1D.78A1.8605.4283-1 9C2C.5F6D.9163.11D9-2

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 17 de setembro de 2025 - 17:56:14

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%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
44.0.0001.0462.00-1

Sublote
0000

Indicação Fiscal
27.024.009

Nº da Consulta / Ano
342972/2025

Bairro: CAMPO COMPRIDO

Rua da Cidadania: Fazendinha

Quadrícula: L-07

Bairro Referência:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. ANTONIO DE PAULI**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: W840

Tipo: Principal

Nº Predial: 100

Testada (m): 30,50

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

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR1.1 - ZONA RESIDENCIAL 1**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR1.1.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 Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 600.00

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

Deverá ser obedecido o limite de uma habitação unifamiliar por fração de terreno de 300,00 m², para os usos de habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série. Para habitação unifamiliar em série garantida a fração de 300,00m² excluídas as áreas de uso comum.

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

Para o uso de comércio e serviço vicinal, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte básico de 100,00 m².

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente, vinculado ao uso habitacional, com porte máximo de 100,00m².

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
44.0.0001.0462.00-1

Sublote
0000

Indicação Fiscal
27.024.009

Nº da Consulta / Ano
342972/2025

** 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 44.0-01-01

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 077517A

Número Novo:113304

Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):60,76

Área Liberada (m²): 60,76

Área Total (m²): 60,76

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 44.0.0001.0462.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 27.024.009	Nº da Consulta / Ano 342972/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Planta/Croqui
A.01352-

Nº Quadra

Nº Lote
14

Protocolo
01-000815/2020

Nome da Planta: ANGELO, JOSE BIZINELLI E OUTROS

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 atingido no lado direito

Faixa

Sujeito à Inundação

NÃO

Características: 3

** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 4,00 m sendo que 2,00 m para cada lado do eixo.

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: 2.130,00 m²

Área Total Construída: 60,70 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Área Construída
60,70 m²

*** Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.**

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 44.0.0001.0462.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 27.024.009	Nº da Consulta / Ano 342972/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

- 5 -
- 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.





Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 27-024-009.000-8	Inscrição Imobiliária 44.0.0001.0462.00-1	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
Endereço W0840 R. ANTONIO DE PAULI 000100		
Condomínio / Planta / Croqui PL ANGELO, JOSE BIZINELLI E OUTROS L-14		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 2.130,00	Zoneamento ZR1	Microrregião pvc ZR1-44.0-0	LAPT 1964
----------------------------------	-------------------	--------------------------------	--------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	30,50	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 1.686.733,66
Valor Venal Desonerado (Bosque).....	R\$ 871.541,64
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 325.819,32

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 325.819,32	X	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0088) - 892,71	=	Imposto (R\$) 1.974,50
------------------------------------	---	--	---	---------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 1.974,50
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 237,05
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 2.211,55

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 1.990,39

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	-	325.819,32	(VVI x 0,0088) - 892,71	1.974,50	0,00	1.974,50	237,05

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	60,70	Convencional	Alvenaria	Medio	1		1985	1984	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: GEMINIANO FERREIRA GUIMARAES NETO
Endereço Particular: R. ANTONIO DE PAULI 000100

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 2013 2012 2011 2010 2009 2008 2007 2006 2005



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



Valor com
desconto
R\$ 1.990,39

Vencimento
20/03/2025

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8

Código de Processamento
50 222 702 500 6

Vencimento
20/03/2025

Total do exercício com bonificação
R\$ 1.990,39

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

1ª parcela
R\$ 221,15

Vencimento
20/03/2025

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8

Código de Processamento
50 222 702 501 4

Parcela
01

Vencimento
20/03/2025

Valor da Parcela
R\$ 221,15

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

2ª parcela
R\$ 221,15

Vencimento
20/04/2025

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8

Código de Processamento
50 222 702 502 2

Parcela
02

Vencimento
20/04/2025

Valor da Parcela
R\$ 221,15

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

3ª parcela
R\$ 221,15

Vencimento
20/05/2025

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8

Código de Processamento
50 222 702 503 0

Parcela
03

Vencimento
20/05/2025

Valor da Parcela
R\$ 221,15

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

4ª parcela
R\$ 221,15

Vencimento
20/06/2025

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8

Código de Processamento
50 222 702 504 9

Parcela
04

Vencimento
20/06/2025

Valor da Parcela
R\$ 221,15

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

5ª parcela
R\$ 221,15

Vencimento
20/07/2025

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8

Código de Processamento
50 222 702 505 7

Parcela
05

Vencimento
20/07/2025

Valor da Parcela
R\$ 221,15

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8Código de Processamento
50 222 702 506 5Parcela
06Vencimento
20/08/2025Valor da Parcela
R\$ 221,156ª parcela
R\$ 221,15Vencimento
20/08/2025

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8Código de Processamento
50 222 702 507 3Parcela
07Vencimento
20/09/2025Valor da Parcela
R\$ 221,157ª parcela
R\$ 221,15Vencimento
20/09/2025

81660000002-921151319202-450922502227-602507300003-3



IPTE: 2.2113.1952.6550.2227.0250.7305



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8Código de Processamento
50 222 702 508 1Parcela
08Vencimento
20/10/2025Valor da Parcela
R\$ 221,158ª parcela
R\$ 221,15Vencimento
20/10/2025

81650000002-021151319202-451020502227-802508100003-3



IPTE: 2.2113.1952.9350.2227.0250.8124



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8Código de Processamento
50 222 702 509 0Parcela
09Vencimento
20/11/2025Valor da Parcela
R\$ 221,159ª parcela
R\$ 221,15Vencimento
20/11/2025

81620000002-321151319202-451121502227-402509000003-2



IPTE: 2.2113.1953.2550.2227.0250.9017



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
27-024-009.000-8Código de Processamento
50 222 702 510 3Parcela
10Vencimento
20/12/2025Valor da Parcela
R\$ 221,2010ª parcela
R\$ 221,20Vencimento
20/12/2025

81680000002-721201319202-751222502227-002510300003-7



IPTE: 2.2113.1953.5650.2227.0251.0350