

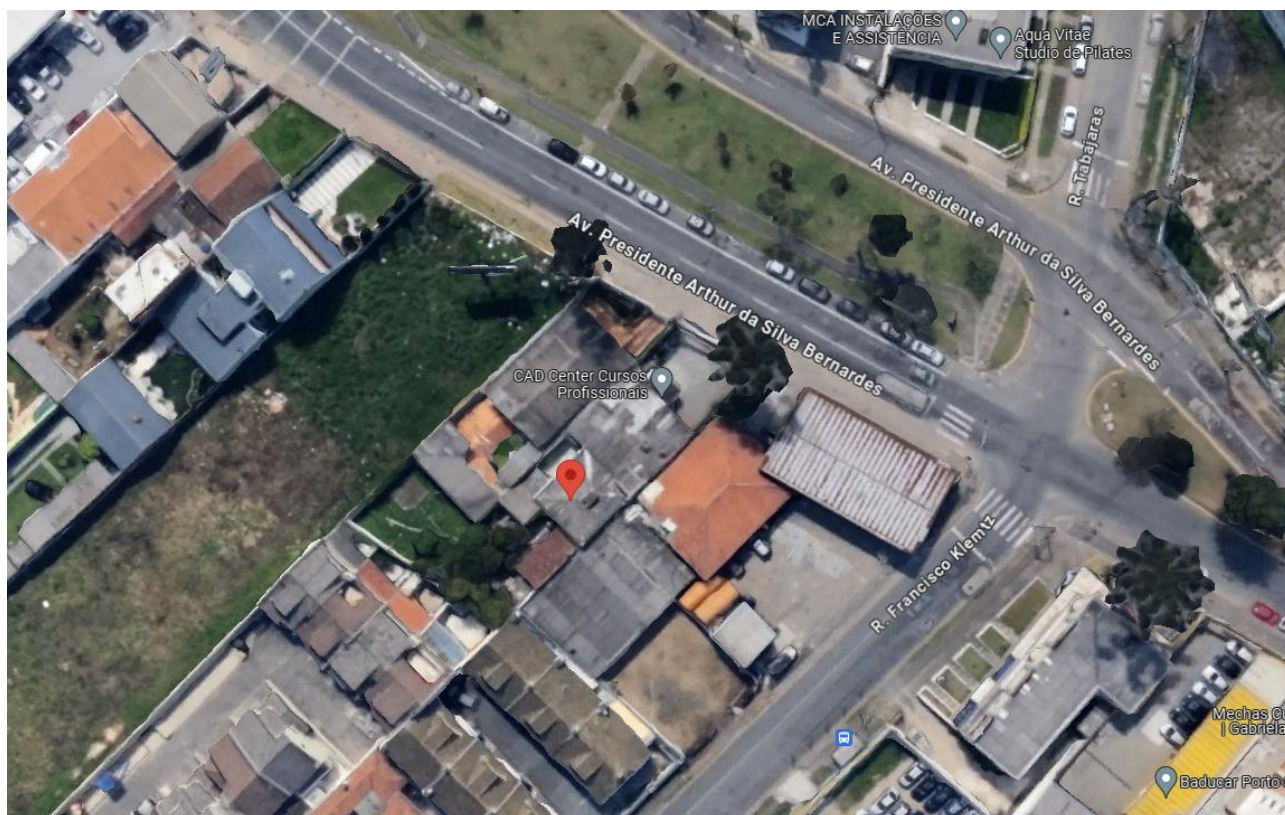


LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0006022-13.2005.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Avenida Presidente Arthur da Silva Bernardes, 1730, Portão, 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): Marco Aurélio da Cruz Oda.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado sito a Avenida Presidente Arthur da Silva Bernardes, 1730, Portão, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/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 n.º 1-A, subdivisão do lote n.º 1, da planta Leonel Gusso, sito no arrabalde de Santa Quitéria, medindo 12m de frente para a rua Nossa Senhora da Luz, atual Av. Pres. Arthur Bernardes, por 33,75m de extensão da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem do terreno olha a rua, onde confronta com o lote 1-B, originário da mesma subdivisão, de propriedade de Waldemiro Odia, quebrando à direita em ângulo reto, numa linha de 12m, onde confronta com o mesmo lote 1-B, seguindo deste ponto em direção à linha de fundos, numa reta de 11m, onde confronta com terreno de propriedade de João Caetano Neto, tendo do lado direito uma extensão de 46,50m, onde confronta com terreno de propriedade de Leonel Gusso, tendo na linha de fundos 24m, onde confronta com terreno também de propriedade do mesmo Sr. Leonel Gusso, terreno este de forma irregular, com demais características constantes na Matrícula nº 4.309, 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 63.094.048.000-8.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Presidente Arthur da Silva Bernardes, 1730, Portão, Curitiba/PR.

BENFEITORIA: Uma construção alvenaria, com aproximadamente 227,20m², 50 anos de idade aparente, de padrão construtivo normal, necessitando entre reparos simples e importantes.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Portão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de intenso tráfego, e permitindo acesso fácil a vias como a Rua Cel. Ayrton Plaisant, Av. República Argentina, Rua Carlos Dietzsch, Av. Presidenter Kenedy, entre outras, estando cercado pelos bairros Santa Quitéria, Vila Izabel, Água Verde, Guaíra, Lindóia, Novo Mundo e Fazendinha.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, hospitais, shoppings, colégios e escolas, Unidade de Saúde, terminal de ônibus, pontos de ônibus, farmácias, 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	4.309	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
63.094.048.000-8	27.2.0071.0166.00-8	N-10
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3.1 - Zona Residencial 3	Setorial 1	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Portão	12,00 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 VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$736.090,77 (setecentos e trinta e seis mil, noventa reais e setenta e sete 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 considerado neste laudo um deságio de 10% (dez por cento) sobre o preço do m² das amostras que possuem vaga de garagem, pois o imóvel avaliado, conforme matrícula imobiliária não possui, foi ainda 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%.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-5%)
AMOSTRA 1	R\$580.000,00	360,00	R\$1.611,11	R\$1.450,00
AMOSTRA 2	R\$850.000,00	539,00	R\$1.576,99	R\$1.419,29
AMOSTRA 3	R\$1.550.000,00	956,00	R\$1.621,34	R\$1.459,21
AMOSTRA 4	R\$1.490.000,00	1060,00	R\$1.405,66	R\$1.265,09
AMOSTRA 5	R\$2.000.000,00	1170,00	R\$1.709,40	R\$1.538,46
AMOSTRA 6	R\$1.250.000,00	760,00	R\$1.644,74	R\$1.480,26

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 (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 6 = R\$8.612,32 / 6 = R\$1.435,39.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.435,39/m²) pela área do lote de terreno (662,00m²), obtendo o valor de R\$950.225,87.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção alvenaria, com aproximadamente 227,20m², 50 anos de idade aparente, de padrão construtivo normal, necessitando entre reparos simples e importantes.

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 outubro de 2025, é de R\$2.516,65/m², para construção.

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 se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 76,92% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 77,90%.

Nessa sistemática, multiplicando-se a área total construída (227,20m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.516,65), menos taxa de depreciação (77,90%), avalio a benfeitoria em R\$126.364,02.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$950.225,87

ITEM 7.3: R\$126.364,02

TOTAL: R\$1.076.589,88

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\$1.077.000,00 (um milhão e setenta e sete 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 Alberto Rutz, 126, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portao-bairros-curitiba-360m2-venda-RS580000-id-2846868932/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua São Mateus, 121, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portao-bairros-curitiba-539m2-venda-RS850000-id-2831970978/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Flávio Ribeiro, 170, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portao-bairros-curitiba-956m2-venda-RS1550000-id-2848593232/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Coronel Pretextato Pena Forte Taborda Ribas, 1823, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portao-bairros-curitiba-1060m2-venda-RS1490000-id-2798212692/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos Dietzsch, 965, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portao-bairros-curitiba-1170m2-venda-RS2000000-id-2541772457/?source=ranking%2Crp>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pinheiro Guimarães, 1352, Portão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portao-bairros-curitiba-760m2-venda-RS1250000-id-2748154009/?source=ranking%2Crp>



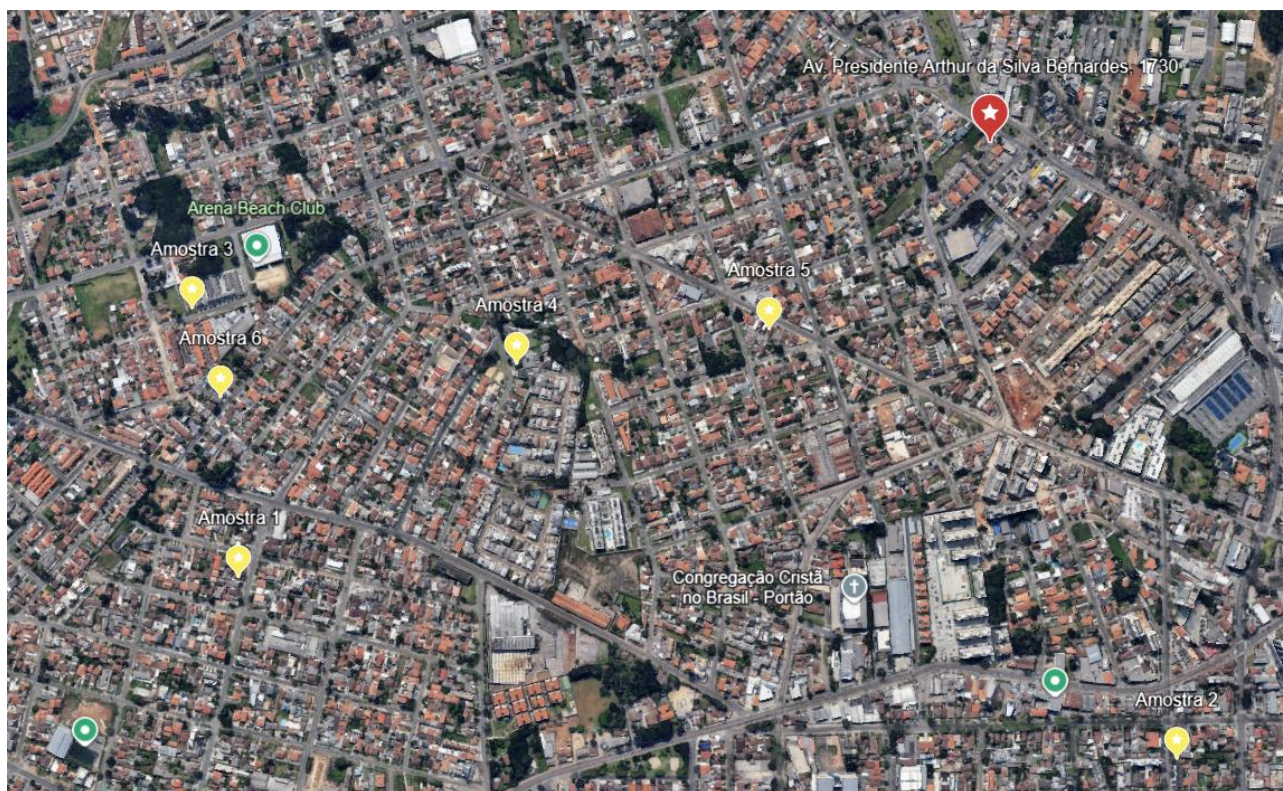
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Valor Venal /
Tabela CUB

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 27.2.0071.0166.00-8	Indicacao Fiscal 63.094.048.000-8	Sublote 0000
Planta de Loteamento LEONEL GUSSO	Lote na Planta 1A	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 6ª MATRIC: 004309 REG: 001 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote		
Área do Lote 662,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1

Logradouro W.700. AV. PRESIDENTE ARTHUR DA SILVA BERNARDES	Número 1730	Lado Par	Testada 12,00
Histórico de Denominação RUA 01 - PLANTAS EURIDES CUNHA e BANCO HIPOTECARIO LAR BRASILEIRO. AVENIDA SANTA QUITERIA - PLANTA VILA CLOTILDE. AVENIDA NOSSA SENHORA DA LUZ - PETIÇÕES 13102/1971 e 55038/1982. RUA PRESIDENTE ARTHR BERNARDES - PETIÇÃO 33416/1980. RUA CAETANO DA SILVA - CONFORME PETIÇÃO 35438/1966. RUA JOAQUIM CAETANO DA SILVA - CONFORME PETIÇÃO 7787/1968. AVENIDA PERIMETRAL 3 - PLANTA SANTA QUITERIA. ESTRADA PARA O PORTÃO - PLANTA INAH *ORIGEM: PROCESSO 01-103880/2022; TRANSFERÊNCIA DE 101,01M², DE ÁREA DE BEM DE USO COMUM, MEDIANTE DESAPROPRIAÇÃO, CONFORME DECRETO MUNICIPAL N° 500/2022. LOTE '69-A/70-A-2', IND. FISCAL 43.103.027. E INSC. IMOB. 27.3.004.0357. 18/12/2023			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários	
Endereço W.700. AV. PRESIDENTE ARTHUR DA SILVA BERNARDES	Número 001730
Bairro PORTÃO	CEP 80320300

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	144,90	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	1	1972	2002	2003	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	66,40	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	2002		2003	05/12/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	15,90	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	2002		2003	05/12/2002	
Total do Sublote: 227,20											
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	144,90	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1972	2002	2003	01/01/2023	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	66,40	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2002		2003	01/01/2023	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	15,90	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2002		2003	01/01/2023	
Total do Sublote: 227,20											

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 UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
126615/2024

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	144,90	Convencional	Alvenaria	Medio	1	1972	2003	2002
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	66,40	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2002	2003	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	15,90	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	2002	2003	

Total do Sublote: 227,20

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
63.094.015	0	

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:
FB88.A3DB.7128.452A-0 8E0C.8B67.0252.98DB-1

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 27 de agosto de 2024 - 11:51:05

VERSÃO P.4.1.0.15.1657 (16/08/2024) LIB
2.0.1.6.1151



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/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 **Outubro/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	2.516,65	0,25%
PP-4	2.295,41	0,27%
R-8	2.177,93	0,30%
PIS	1.730,94	0,24%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.145,75	0,23%
PP-4	2.942,24	0,20%
R-8	2.558,50	0,21%
R-16	2.480,84	0,21%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.837,48	0,19%
R-8	3.103,81	0,18%
R-16	3.157,52	0,20%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.891,34	0,18%
CSL-8	2.503,27	0,23%
CSL-16	3.340,76	0,20%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.103,49	0,16%
CSL-8	2.780,99	0,21%
CSL-16	3.708,42	0,20%

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

RP1Q	2.704,19	0,37%
GI	1.383,98	0,29%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
27.2.0071.0166.00-8

Sublote
0000

Indicação Fiscal
63.094.048

Nº da Consulta / Ano
330764/2024

Bairro: PORTÃO
Quadrícula: N-10
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **AV. PRESIDENTE ARTHUR DA SILVA BERNARDES**

Sistema Viário: **SETORIAL 1**

Cód. do Logradouro: W700

Tipo: Principal

Nº Predial: 1730

Testada (m): 12,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **SETORIAL 1**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 1.R**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUE FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	2000	50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	5000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	5000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	5000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 27.2.0071.0166.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 63.094.048	Nº da Consulta / Ano 330764/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

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 - Culto Religioso	1	2	10000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2	10000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	2	10000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2	10000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2	10000	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
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL

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 coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para as vias coletoras, setoriais e prioritárias permitido habitação unifamiliar em série com acesso somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Setorial 1 de até a metade da quadra, limitada em 80,00 m contados a partir do alinhamento predial.

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

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

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - exceto culto religioso com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo acima de 5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

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 posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 27.2.0071.0166.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 63.094.048	Nº da Consulta / Ano 330764/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

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.

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Para o uso não habitacional de edifício garagem será permitido apenas com aquisição de potencial construtivo para pavimentos.

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

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora

Código Bloqueio

Data





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 27.2.0071.0166.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 63.094.048	Nº da Consulta / Ano 330764/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Unidade Emissora	Código 119	Bloqueio Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização o proponente deve procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso requerido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	Data 04/07/2016
------------------	---------------	--	--------------------

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 051062A	Número Novo: 80275	Finalidade: CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²): 171,92	Área Liberada (m²): 171,92	Área Total (m²): 171,92	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.01135-	Nº Quadra 1A	Nº Lote 1A	Protocolo 01-111363/2021
Nome da Planta: LEONEL GUSSO			
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: 662,00 m²	Área Total Construída: 227,20 m²	Qtde. de Sublotes: 1





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 27.2.0071.0166.00-8	Sublote 0000	Indicação Fiscal 63.094.048	Nº da Consulta / Ano 330764/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização 0000 Residencial	Ano Construção 1972	Área Construída 227,20 m²
--	------------------------	------------------------------

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro W700	Planta Pavimentação I ASFALTO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim	Coleta de Lixo Sim
-------------------------	----------------------------------	------------------	---------------------------	-----------------------

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BARIGUI	Principal
---------------	-----------

Observações Gerais

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

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 27/08/2024
--	---------------------------

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	Inscrição Imobiliária	Especie do Lote / Grupo
63-094-048.000-8	27.2.0071.0166.00-8	0- Normal
Endereço		
W0700 AV. PRESIDENTE ARTHUR DA SILVA BERNARDES 001730		
Condomínio / Planta / Croqui		
PL LEONEL GUSO L-1A		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
662,00	ZR3	ZR3-27.2-1	1976

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
I	12,00	SETORIAL 1

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 966.811,60
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 736.090,77

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)	X	Aplicação da Alíquota	=	Imposto (R\$)
736.090,77		(VVI x 0,0065) - 1185,16		3.599,43

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 3.599,43
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 388,61
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 3.988,04

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 3.589,23

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	-	736.090,77	(VVI x 0,0065) - 1185,16	3.599,43	0,00	3.599,43	388,61

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	144,90	Convencional	Alvenaria	Medio	1		2003	1972	2002
UA01	U.A. - Outros (Área	66,40	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		2003	2002	0000
UA02	U.A. - Outros (Área	15,90	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		2003	2002	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: MARCO AURELIO DA CRUZ
Endereço Particular: AV. PRESIDENTE ARTHUR DA SILVA BERNARDES 001730

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 2004



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



Valor com
desconto
R\$ 3.589,23

Vencimento
20/03/2025

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 700 0

Vencimento
20/03/2025

Total do exercício com bonificação
R\$ 3.589,23

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

1ª parcela
R\$ 398,80

Vencimento
20/03/2025

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 701 8

Parcela
01

Vencimento
20/03/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

2ª parcela
R\$ 398,80

Vencimento
20/04/2025

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 702 6

Parcela
02

Vencimento
20/04/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

3ª parcela
R\$ 398,80

Vencimento
20/05/2025

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 703 4

Parcela
03

Vencimento
20/05/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

4ª parcela
R\$ 398,80

Vencimento
20/06/2025

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 704 2

Parcela
04

Vencimento
20/06/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

5ª parcela
R\$ 398,80

Vencimento
20/07/2025

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 705 0

Parcela
05

Vencimento
20/07/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,80

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 706 9

Parcela
06

Vencimento
20/08/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,80

6ª parcela
R\$ 398,80

Vencimento
20/08/2025

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 707 7

Parcela
07

Vencimento
20/09/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,80

7ª parcela
R\$ 398,80

Vencimento
20/09/2025

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 708 5

Parcela
08

Vencimento
20/10/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,80

8ª parcela
R\$ 398,80

Vencimento
20/10/2025

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 709 3

Parcela
09

Vencimento
20/11/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,80

9ª parcela
R\$ 398,80

Vencimento
20/11/2025

Parcela Vencida



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via

Indicação Fiscal
63-094-048.000-8

Código de Processamento
50 231 599 710 7

Parcela
10

Vencimento
20/12/2025

Valor da Parcela
R\$ 398,84

10ª parcela
R\$ 398,84

Vencimento
20/12/2025



81670000003-698841319202-851222502315-399710700003-3



IPTE: 2.2113.1953.5650.2315.9971.0781