

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0008300-60.2000.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Avenida Água Verde, 1570, Água Verde, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano com benfeitorias.

REQUERENTE (S): Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO (S): Teobaldo Vitório Machado.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sítio na Av. Água Verde nº 1570, bairro Água Verde, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2024.

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: Lote de terreno foreiro, constituído pelo lote nº 21, da subdivisão do lote nº 17-S0-F-15, do Cadastro Municipal, croqui nº 8312, com 16,52 metros de frente para a Avenida Água Verde, do lado direito e quem da avenida olha o lote, mede 59,90 metros, confrontando com o lote fiscal 43.024.019.000 de Gerda S. de Albuquerque, do lado esquerdo de quem da avenida olha o lote, mede 60,30 metros, confrontando com o lote fiscal nº 43.024.021.000, de Teobaldo Vitório Machado, na linha de fundos, mede 15,53 metros, confrontando com o lote fiscal 43.024.043.000, do Condomínio Edifício Spartacus, **perfazendo a área total de 962,30m², conforme descrição contida no AV5/36.177, da Matrícula nº 36.177, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.** Indicação Fiscal nº 43-024-020.000-7.

BENFEITORIAS: Contém construção em alvenaria somando aproximadamente 196,50m², de padrão construtivo normal, com 76 anos de construção, e idade aparente de aproximadamente 50 anos, necessitando de reparos simples.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Água Verde, pertencente ao Município de Curitiba/PR, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de intenso tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Brasílio Itiberê, Av. República Argentina, Rua Guilherme Pugsley, Rua

Petit Carneiro, Rua Saint Hilaire, entre outras, estando cercado pelos bairros Batel, Centro, Rebouças, Parolin, Guaíra, Portão, Vila Izabel e Seminário.

O imóvel ora avaliado, está próximo a farmácias, mercados, cartório, igrejas, escola municipal, 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	36.177	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
43.024.020.000-7	09.0.0076.0356.00-2	L-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-4.1 - Eixo Estrutural Centro	Outras Vias	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50 A 75% (conf. guia amarela)	25% (conf. guia amarela)	Livre (conf. guia amarela)
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Água Verde	16,52 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 2024, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$2.925.675,33 (dois milhões, novecentos e vinte e cinco mil, seiscentos e setenta e cinco reais e trinta e três centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para apartamentos 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.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$ 1.200.000,00	429	R\$ 2.797,20
AMOSTRA 2	R\$ 1.550.000,00	544	R\$ 2.849,26
AMOSTRA 3	R\$ 1.750.000,00	639	R\$ 2.738,65
AMOSTRA 4	R\$ 1.200.000,00	471	R\$ 2.547,77
AMOSTRA 5	R\$ 1.300.000,00	432	R\$ 3.009,26
AMOSTRA 6	R\$ 1.700.000,00	485	R\$ 3.505,15

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 das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$17.447,31 / 6 = R\$2.907,88.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2.907,88m²) pela **área do lote de terreno (962,30m²)**, obtendo o valor de R\$2.798.527,13.

Considerando que se trata de imóvel de zoneamento Eixo Estrutural Centro, aplica-se +30% (trinta por cento) do valor indicado acima, nessa sistemática, somamos o valor de R\$2.798.527,13 + 30%, obtendo o valor de R\$3.637.734,27, para o lote de terreno.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém construção em alvenaria somando aproximadamente 196,50m², de padrão construtivo normal, com 76 anos de construção, e idade aparente de aproximadamente 50 anos, necessitando de reparos simples.

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 disponível para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em outubro de 2024, é de R\$2.972,56/m².

7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80

78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

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 72,90%.

7.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Multiplicando-se a área total construída (196,50m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.972,56), menos taxa de depreciação (72,90%), avalio a benfeitoria em R\$158.293,28.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$3.637.734,27

ITEM 7.3: R\$158.293,28

TOTAL: R\$3.796.027,55

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 as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais).

11 - 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.

Curitiba/PR, 15 de novembro de 2024.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Goiás, 475, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-429m2-venda-RS1200000-id-2745689825/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Goiás, 163, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-544m2-venda-RS1550000-id-2648968005/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Água Verde, 1210, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-639m2-venda-RS1750000-id-2736909033/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bento Viana, 419, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-471m2-venda-RS1200000-id-2712356297/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley, 1840, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-432m2-venda-RS1300000-id-2647824487/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida dos Estados, 1179, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-485m2-venda-RS1700000-id-2621060402/>



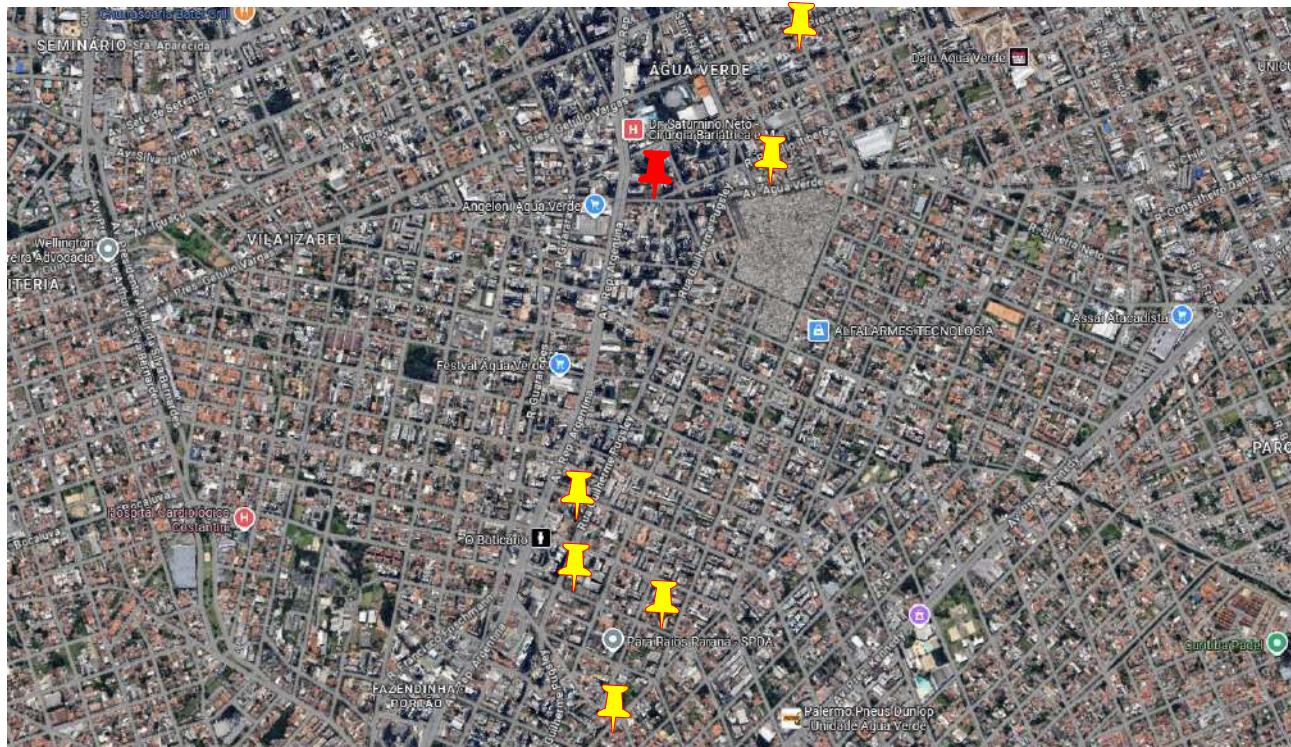
ANEXO II

Localização Google Earth



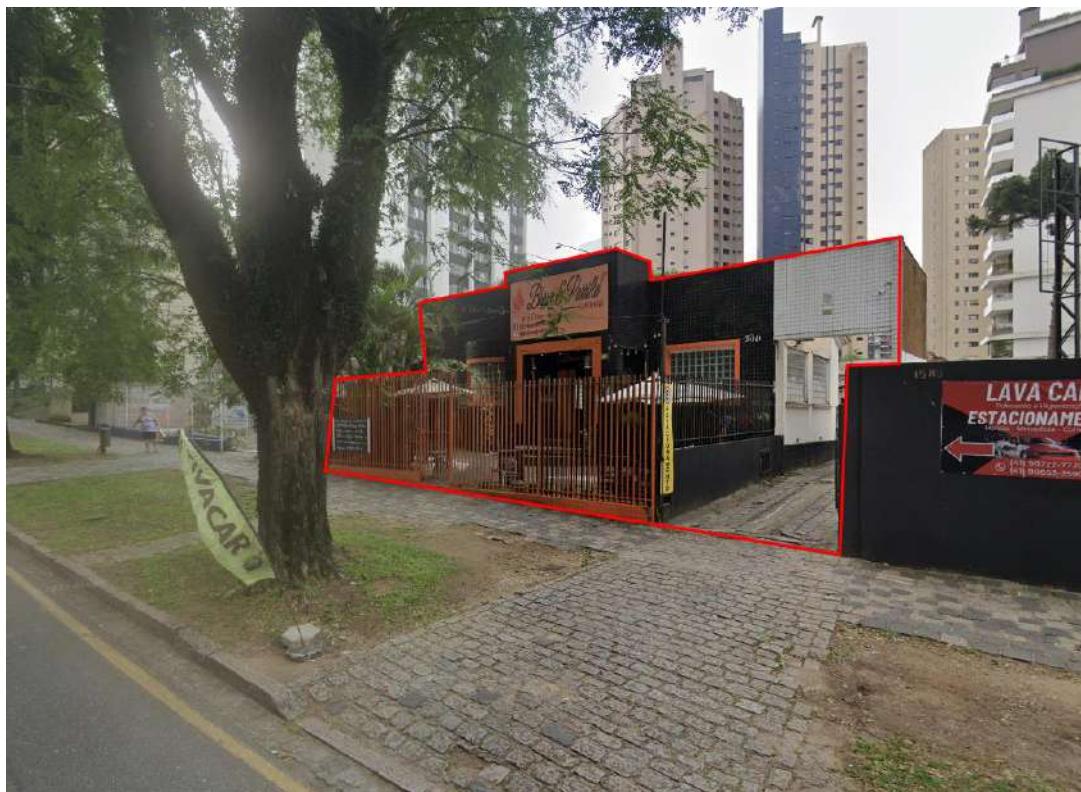
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

São Paulo
Distrito Federal

contato@topoleilos.com.br

www.topoleilos.com.br

[topoleilos](https://www.facebook.com/topoleilos)

Paraná
Santa Catarina



ANEXO V

Outros Documentos

Tabela CUB / Cadastro Imobiliário / Guia Amarela



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
172870/2024

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 09.0.0076.0356.00-2	Indicação Fiscal 43.024.020.000-7	Sublote 0000
Planta de Loteamento HERDEIROS DE JOSÉ ANTONIO DE LIMA CASTRO E ESCOLASTICA DE LIMA CASTRO	Lote na Planta 21	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Planta de Loteamento CROQUI 08155	Lote na Planta 21	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Planta de Loteamento CROQUI 08312	Lote na Planta 21	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Registro de Imóveis CIRC: 06 MATRIC: 036177 REG: R01 LIVRO: 000	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1211,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
--------------------------------	--	--------------------------------

Logradouro S.015.A AV. ÁGUA VERDE	Número 1570	Lado Par	Testada 17,00
---	-----------------------	--------------------	-------------------------

Histórico de Denominação
TRECHO PROLONGAMENTO DA RUA PETIT CARNEIRO.
RUA BANDEIRANTES - PLANTA VILLA FRANCISCA MULLER.
ANTIGA ESTRADA DA IGREJA DA ÁGUA VERDE, CONFORME CROQUIS 2733.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.015.A AV. ÁGUA VERDE	Número 001570
Bairro ÁGUA VERDE	CEP 80620200

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	120,00	Outros	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	1	1948		1954	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	44,00	Outros	Mista	MEDIA	1	1998		1999	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	20,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1998		1999	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	12,50	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1998		1999	19/01/2002	

Área Total do Sublote: 196,50

Total de Sublots: 0001

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	120,00	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	1	1948		1954	01/03/2004	

Área Total do Sublote: 120,00

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
0000	Principal	120,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1948		1954	01/01/2023	

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

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

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

C3D8.A443.9F08.4AB2-8 ABD6.0E71.AA66.6BF2-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 15 de novembro de 2024 - 14:02:00

VERSSÃO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151





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
172870/2024

0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	44,00	Convencional	Alvenaria, Madeira	Medio	1	1998	1999	01/01/2023
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	20,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1998	1999	01/01/2023
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	12,50	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1998	1999	01/01/2023

Área Total do Sublote: 196,50

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	120,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1948	1954	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	44,00	Convencional	Alvenaria, Madeira	Medio	1	1998	1999	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	20,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1998	1999	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	12,50	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1998	1999	

Área Total do Sublote: 196,50

Total de Sublotes: 0004

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:

C3D8.A443.9F08.4AB2-8 ABD6.0E71.AA66.6BF2-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 15 de novembro de 2024 - 14:02:00

VERSAO P.4.1.0.16.1151 (19/09/2024) LIB
2.0.1.6.1151



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2024

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/2024**.

"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	2.380,19	0,31%
PP-4	2.182,95	0,47%
R-8	2.074,03	0,49%
PIS	1.643,69	0,32%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.972,56	0,35%
PP-4	2.781,27	0,40%
R-8	2.425,06	0,44%
R-16	2.350,60	0,43%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.627,52	0,34%
R-8	2.946,25	0,41%
R-16	2.989,90	0,51%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.735,86	0,34%
CSL-8	2.373,83	0,41%
CSL-16	3.169,63	0,45%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.941,24	0,34%
CSL-8	2.643,37	0,40%
CSL-16	3.525,36	0,44%

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

RP1Q	2.561,13	0,21%
GI	1.320,41	0,33%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.0.0076.0356.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 43.024.020	Nº da Consulta / Ano 438611/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: ÁGUA VERDE Quadrícula: L-11 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. ÁGUA VERDE**

Cód. do Logradouro: S015A Tipo: Principal Nº Predial: 1570 Testada (m): 17,00

Dados de Alinhamento Predial: LOTE ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL. OBEDECER O PROJETO APROVADO DA RUA.

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **EE-4.1 - EIXO ESTRUTURAL CENTRO**

Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EE-4.1.O**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.0.0076.0356.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 43.024.020	Nº da Consulta / Ano 438611/2024
--	-------------------------	--	---

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 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m

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	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.0.0076.0356.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 43.024.020	Nº da Consulta / Ano 438611/2024
---	------------------------	---------------------------------------	--

RECREAÇÃO:
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
PARA OUTRAS VIAS - ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO
ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO,
ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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.

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.

Observar incentivos construtivos do Decreto nº1.731/2020 e da Lei 15.824/2021.

Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.

Para as edificações com uso misto no bloco vertical o coeficiente de aproveitamento será igual a 4.

** 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 83074/91NG CTZ090044 082070

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

8 74445/92UFI COMERCIO SEM ALVARA EM 21 10 92

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

78

345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas à instalações hidrossanitárias do imóvel.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
09.0.0076.0356.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
43.024.020

Nº da Consulta / Ano
438611/2024

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

Para regularizar?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo.

Para maiores informa?äes acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso r pido: Secretaria e àrg?eos - Meio Ambiente - conte?do esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Nº Documento Foro
Livro F15289 Série

Protocolo
01-011956/2015

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote
A.00188- SEM DESIGN 21

Nome da Planta: HERDEIROS DE JOSÉ ANTONIO DE LIMA CASTRO E ESCOLASTICA DE LIMA CASTRO

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.08155- SEM DESIGN 21

Nome da Planta: CROQUI 08155

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.08312- SEM DESIGN 21

Nome da Planta: CROQUI 08312

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
09.0.0076.0356.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
43.024.020

Nº da Consulta / Ano
438611/2024

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: 1.211,00 m²

Área Total Construída: 196,50 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Comercial

Área Construída
196,50 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
S015A A ASFALTO

Esgoto
EXISTE

Iluminação Pública Coleta de Lixo
Sim Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

- 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
- 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.
- 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.
- 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.
- 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

15/11/2024

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 43-024-020.000-7	Inscrição Imobiliária 09.00076.0356.00-2	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
Endereço S0015A AV. ÁGUA VERDE 001570		
Condomínio / Planta / Croqui PL CROQUI 08312 L-21		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m ²) 1.211,00	Zoneamento EE-4	Microrregião pvc EE-09.0-1	VUKT (R\$) 3.833,38
---	--------------------	-------------------------------	------------------------

Testadas

L (m)	Sist. Viário Básico	Depreciações	
		Descrição	Coef.
A 17,00	NORMAL		

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublot	Depreciações - Coeficiente	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0	-	2.925.675,33	(VVI x 0,0150) - 2517,55	41.367,58	0,00	41.367,58	848,64

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublot	Descrição da Unidade	Área (m ²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvto	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	120,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		1954	1948	0000
UA01	U.A. - Outros (Área	44,00	Convencional	Alvenaria,Madeira	Medio	1		1999	1998	0000
UA02	U.A. - Outros (Área	20,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		1999	1998	0000
UA03	U.A. - Outros (Área	12,50	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		1999	1998	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: TEOBALDO VITORIO MACHADO
Endereço Particular: AV. ÁGUA VERDE 001570

Data para impugnação: 20/03/2024

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2024 por meio do link <https://www.curitiba.pr.gov.br/iptu-impugnacao>

Observações:

Caso identificado o símbolo de "+" ao final de alguma das tabelas, significa que há mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. As respectivas informações podem ser acessadas pelo link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

**Tem dúvidas
sobre seu
IPTU?**



Aponte a câmera do seu celular



Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024



Valor com
desconto
R\$ 37.994,59

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 200 0
Vencimento 20/03/2024	Total do exercício com bonificação R\$ 37.994,59

Parcela Vencida

Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

1ª parcela
R\$ 4.221,62

Vencimento
20/03/2024

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 201 9	
Parcela 01	Vencimento 20/03/2024	Valor da Parcela R\$ 4.221,62

Parcela Vencida

Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

2ª parcela
R\$ 4.221,62

Vencimento
20/04/2024

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 202 7	
Parcela 02	Vencimento 20/04/2024	Valor da Parcela R\$ 4.221,62

Parcela Vencida

Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

3ª parcela
R\$ 4.221,62

Vencimento
20/05/2024

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 203 5	
Parcela 03	Vencimento 20/05/2024	Valor da Parcela R\$ 4.221,62

Parcela Vencida

Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

4ª parcela
R\$ 4.221,62

Vencimento
20/06/2024

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 204 3	
Parcela 04	Vencimento 20/06/2024	Valor da Parcela R\$ 4.221,62

Parcela Vencida

Prefeitura Municipal de Curitiba
IPTU/TCL 2024

5ª parcela
R\$ 4.221,62

Vencimento
20/07/2024

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 205 1	
Parcela 05	Vencimento 20/07/2024	Valor da Parcela R\$ 4.221,62

Parcela Vencida



6ª parcela
R\$ 4.221,62

Vencimento
20/08/2024

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 206 0
Parcela 06	Vencimento 20/08/2024

Parcela Vencida



7ª parcela
R\$ 4.221,62

Vencimento
20/09/2024

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 207 8
Parcela 07	Vencimento 20/09/2024

Parcela Vencida



8ª parcela
R\$ 4.221,62

Vencimento
20/10/2024

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 208 6
Parcela 08	Vencimento 20/10/2024

Parcela Vencida



9ª parcela
R\$ 4.221,62

Vencimento
20/11/2024

81600000042-121621319202-641120401418-698209400003-0



IPTE: 2.2113.1943.2540.1418.9820.9410

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 209 4
Parcela 09	Vencimento 20/11/2024



10ª parcela
R\$ 4.221,64

Vencimento
20/12/2024

81610000042-021641319202-441220401418-498210800003-4



IPTE: 2.2113.1943.5540.1418.9821.0846

Indicação Fiscal 43-024-020.000-7	Código de Processamento 40 141 898 210 8
Parcela 10	Vencimento 20/12/2024