

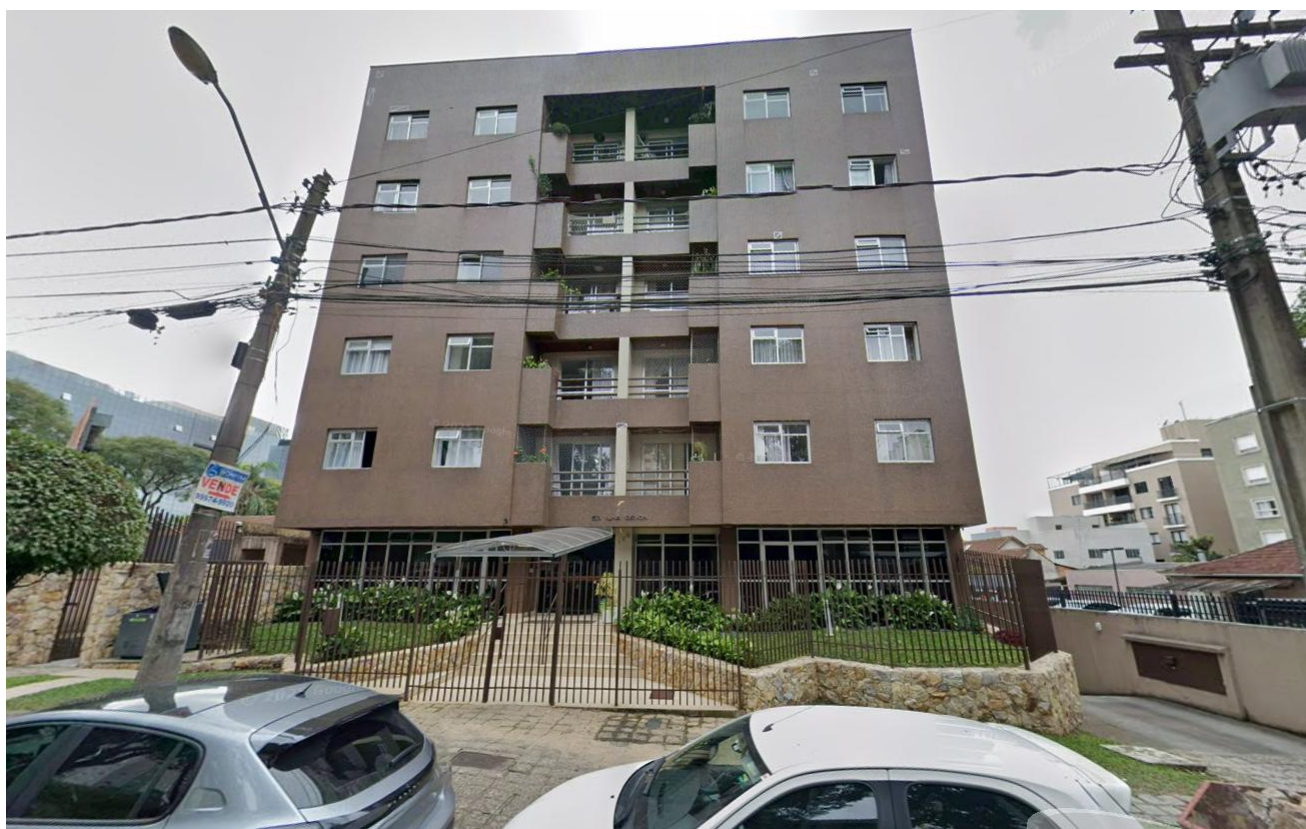


# LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0000064-56.1995.8.16.0004

APARTAMENTO COM VAGA - EDIFÍCIO ILHA DEVON

Rua Acre, 165, Água Verde, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

---

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE (S): Marcos Vinícius de Castro Risolia.

REQUERIDO(S): Sociedade Construtora Taji Marral Ltda.

OBJETO: Apartamento nº 24 com vaga de garagem nº 12, do Edifício Ilha Devon, localizado sito a Rua Acre, 165, Água Verde, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/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: Apartamento nº 24, tipo II, localizado no 3º andar ou 4º pavimento, do Edifício Ilha Devon, situado na Rua Acre, 165, nesta Cidade de Curitiba/PR, com a área construída privativa de 66,40m², área construída de uso comum de 15,66m², e vaga de garagem com a área de 26,3709, perfazendo a área total construída de 108,4309m², correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,0445486 e quota do terreno de 34,74793m², com demais características constantes na Matrícula nº 30.003, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 63.011.043.009-5.

Disposição interna: Cozinha, área de serviço, sala de TV/jantar, um quarto, um banheiro e uma suíte.

LOCALIZAÇÃO: Rua Acre, 165, Edifício Ilha Devon, apartamento 24, Água Verde, Curitiba/PR.

### **3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

O imóvel está situado no bairro Água Verde, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a Av. Guilherme Pugsley, Av. República Argentina, Av. Dos Estados, Av. Presidente Kennedy, Av. Presidente Arthur da Silva Bernardes, entre outras, estando cercado pelos bairros Centro, Rebouças, Parolin, Guaíra, Portão, Vila Izabel, Seminário e Batel.

O imóvel ora avaliado, está próximo a hospitais e clínicas médicas, farmácias, igrejas, escolas e colégios, mercados, shopping, 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	30.003	5º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
63.011.043.009-5	09.2.0072.0280.02-0	M-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.1 - Zona Residencial 4	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Água Verde	-----	-----
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

#### 6 - AVALIAÇÃO DO APARTAMENTO.

##### 6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$325.229,49 (trezentos e vinte e cinco mil, duzentos e vinte e nove reais e quarenta e nove centavos).

##### 6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço médio do m² para conjuntos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

Foi aplicado o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para o m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>	VALOR DO M <sup>2</sup> (-10%)
AMOSTRA 1	R\$ 370.000,00	70,00	R\$ 5.285,71	R\$ 4.757,14
AMOSTRA 2	R\$ 580.000,00	96,00	R\$ 6.041,67	R\$ 5.437,50
AMOSTRA 3	R\$ 470.000,00	73,00	R\$ 6.438,36	R\$ 5.794,52
AMOSTRA 4	R\$ 560.000,00	96,00	R\$ 5.833,33	R\$ 5.250,00
AMOSTRA 5	R\$ 550.000,00	110,00	R\$ 5.000,00	R\$ 4.500,00
AMOSTRA 6	R\$ 499.000,00	88,00	R\$ 5.670,45	R\$ 5.103,41
AMOSTRA 7	R\$ 450.000,00	71,00	R\$ 6.338,03	R\$ 5.704,23

### 6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO CONJUNTO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o apartamento avaliado, somamos o valor com deságio das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$36.546,80 / 7 = R\$5.220,97.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$5.220,97m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (66,40m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$346.672,48.

### 7 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

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

### 8 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$347.000,00 (trezentos e quarenta e sete mil reais).

### 9 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de Mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.
- ANEXO IV - Fotos do Imóvel.
- ANEXO V - Outros Documentos.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

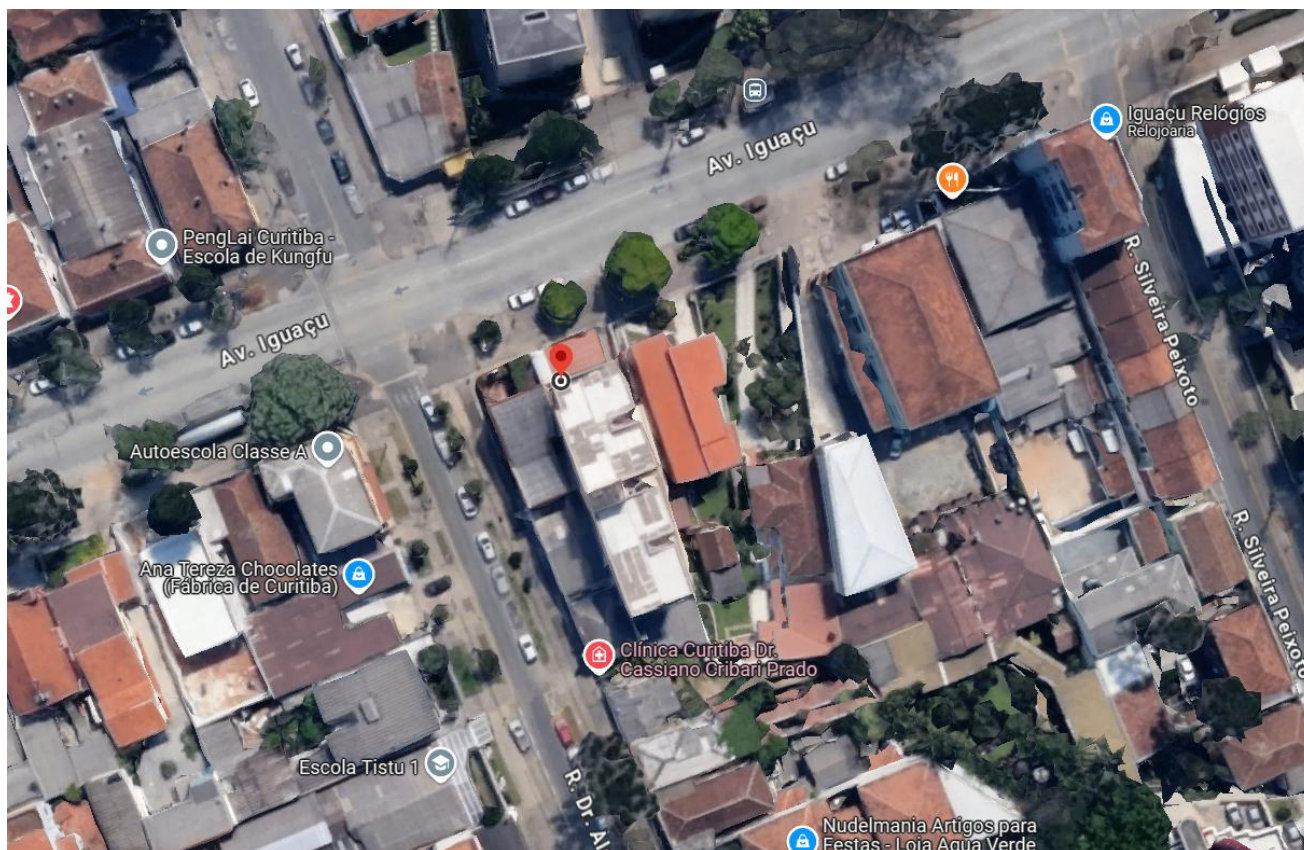


## AMOSTRA 1

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Iguaçu, 2475, Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-70m2-venda-RS370000-id-2795470319/?source=ranking%2Crp>



## AMOSTRA 2

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Guilherme Pugsley, 1524, Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-73m2-venda-RS470000-id-2816048721/?source=ranking%2Crp>





## AMOSTRA 3

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Monsenhor Manoel Vicente, 1004, Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-95m2-venda-RS560000-id-2813879728/?source=ranking%2Crp>



## AMOSTRA 4

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Monsenhor Manoel Vicente, 1027, Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-agua-verde-170m2-RS770000/id-29875121/>





## AMOSTRA 5

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José Cadilhe, 930, Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-110m2-venda-RS550000-id-2788093919/?source=ranking%2Crp>



## AMOSTRA 6

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Professor Assis Gonçalves, 650, Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-88m2-venda-RS499000-id-2816593144/?source=ranking%2Crp>



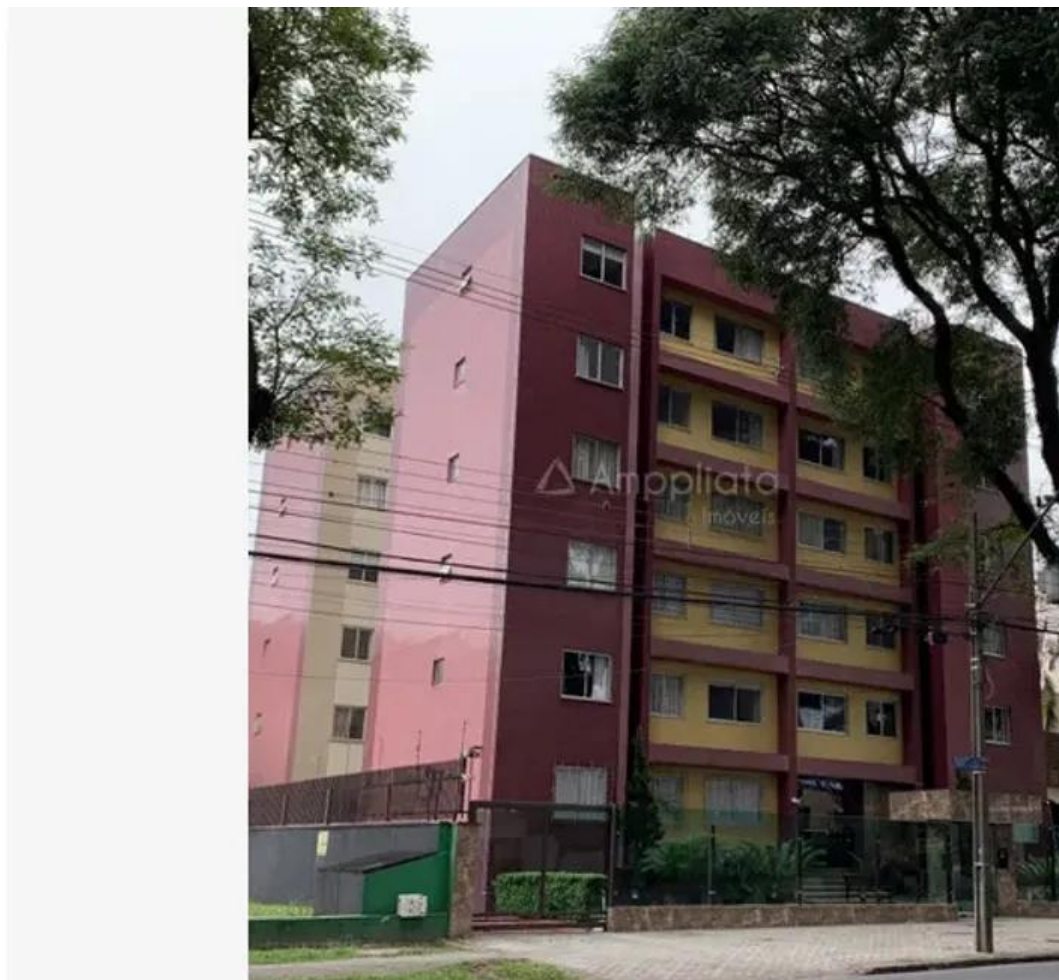


## AMOSTRA 7

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Guilherme Pugsley, 1835, Água Verde, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-71m2-venda-RS450000-id-2777090734/?source=ranking%2Crp>



# ANEXO II

## Localização Google Earth



# ANEXO III

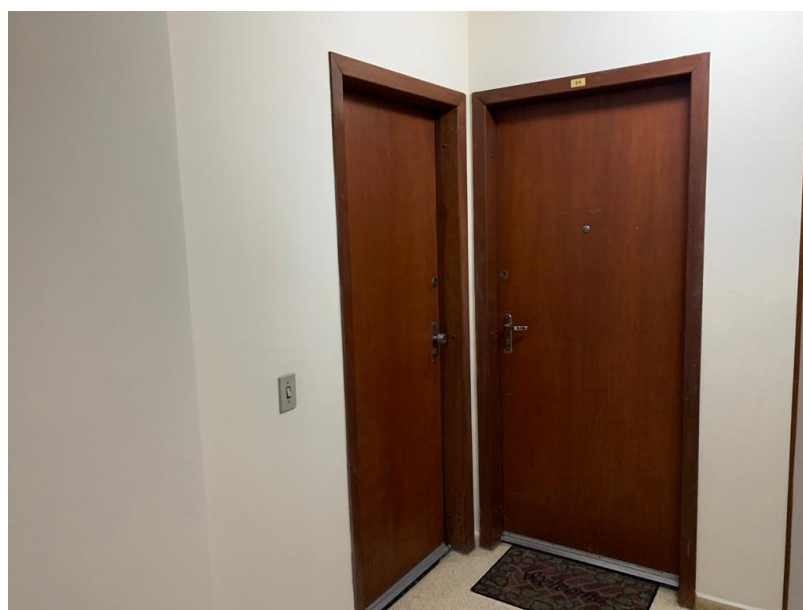
## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



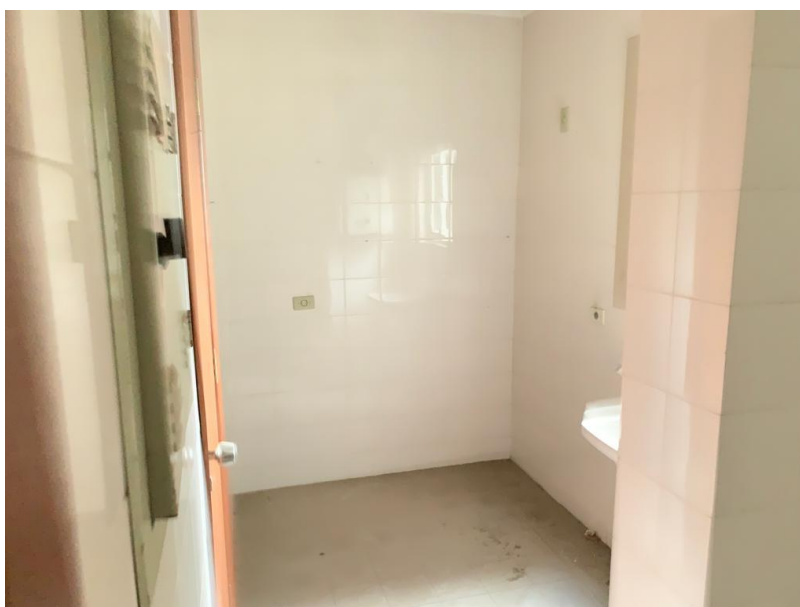


# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel Avaliado

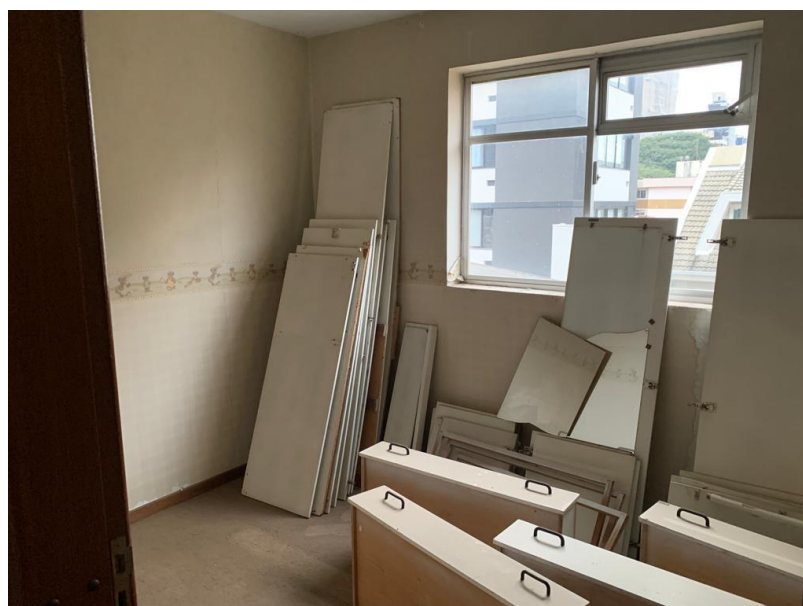
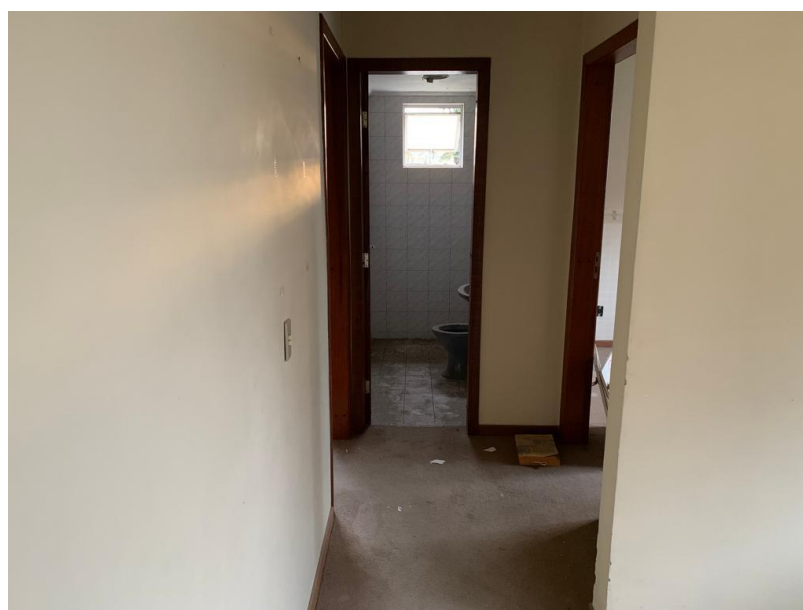


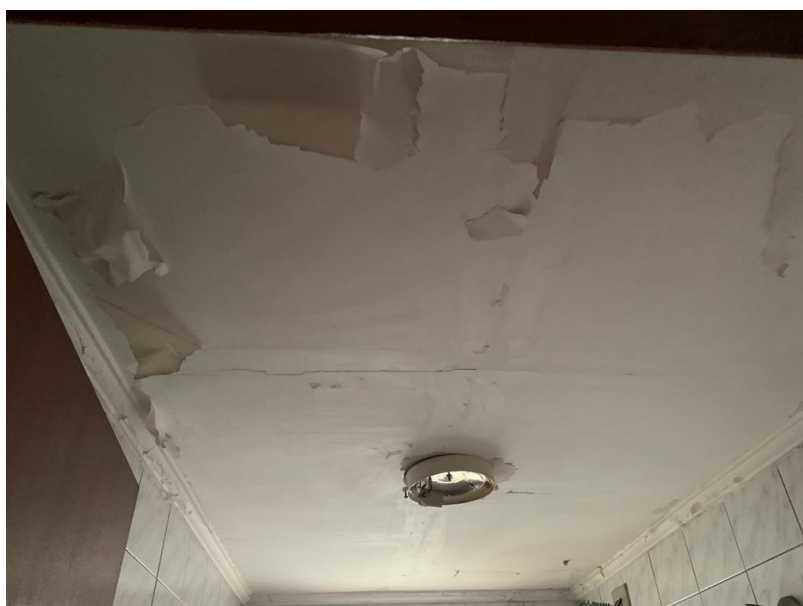








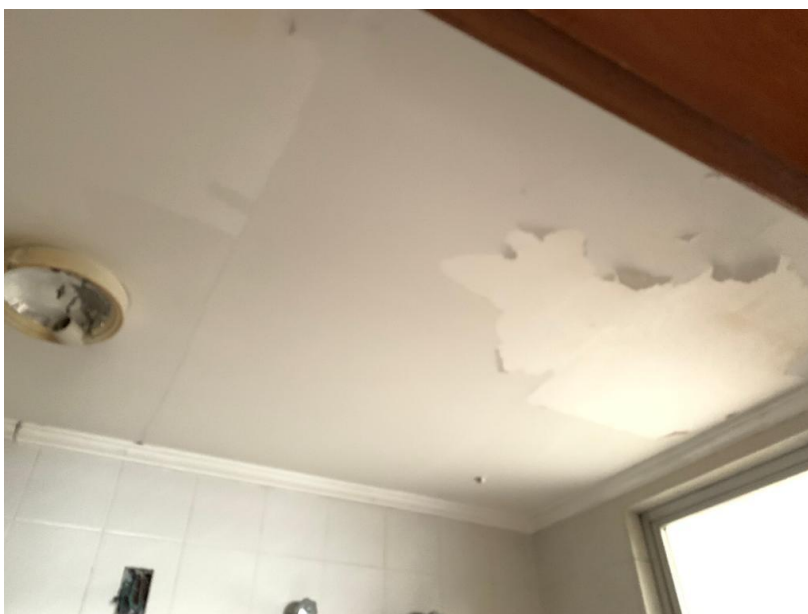
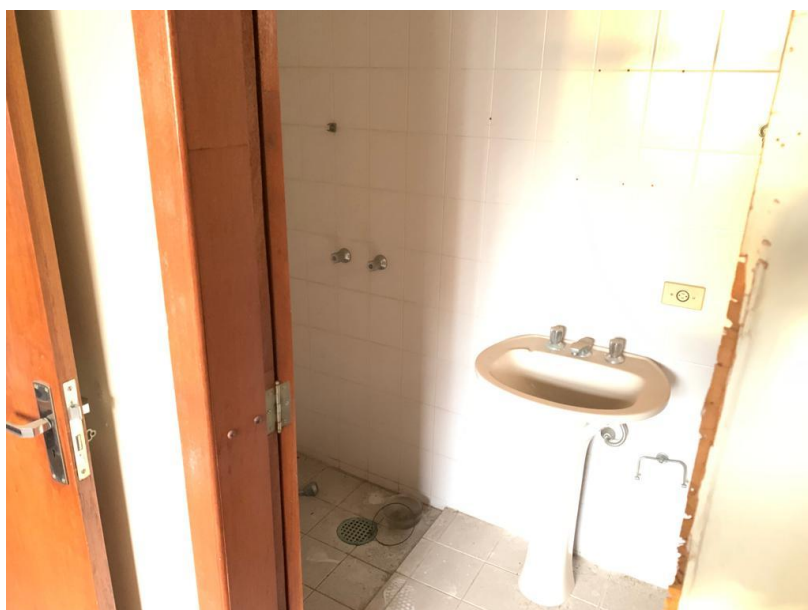


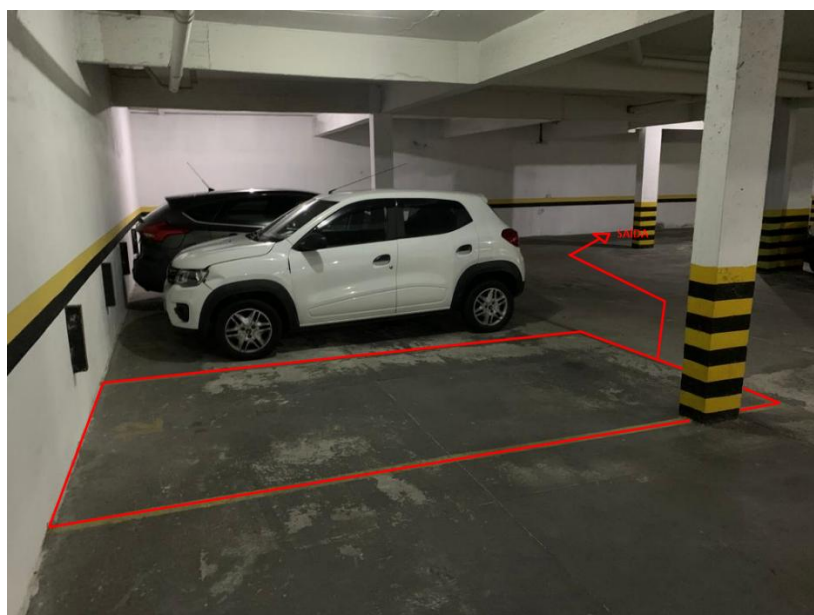












# ANEXO V

## Outros Documentos

### Cadastro Imobiliário / Valor Venal

Identificação do Imóvel		
Inscrição Imobiliária 09.2.0072.0280.02-0	Indicacao Fiscal 63.011.043.009-5	Sublote 0009
Planta de Loteamento JOÃO EHALT	Lote na Planta 3A/4A/3B	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Planta de Loteamento CROQUI 08952	Lote na Planta 3A/4A/3B	Quadra na Planta SEM DESIGNAÇÃO
Registro de Imóveis CIRC: 5ª MATRIC: 030003 REG: 002 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote				
Área do Lote 780,00		Posição do Lote Meio de quadra		Número de Testadas 1
Logradouro S.129. R. ACRE		Número 165	Lado Ímpar	Testada 24,00
Histórico de Denominação RUA 21 - PLANTA VILA GUAYRA				

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários				
Endereço S.129. R. ACRE			Número 000165	
Bairro ÁGUA VERDE			CEP 80620040	
Tipo de Unidade APARTAMENTO		Número da Unidade 24		Andar 02
Condomínio NAO INFORMADO		Bloco ILHA DEVON ED		

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)											
Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)											
Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0009	Principal	82,00	Outros	Alvenaria	MEDIA	7	1993		1994	19/01/2002	
0009	Unid. Acompanhamento	26,30	Outros	Alvenaria	SIMPLES	7	1993		1994	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
0009	Principal	82,00	Edifício	Alvenaria	Alto	7	1993		1994	01/01/2023	
0009	U.A. - Garagem	26,30	Edifício	Alvenaria	Alto	7	1993		1994	01/01/2023	
Total de Sublotes: 0001											

Dados da Construção Atual para Fins Tributários
---

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



DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2  
120356/2025

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0009	Principal	82,00	Edifício	Alvenaria	Alto	7	1993	1994	
0009	U.A. - Garagem	26,30	Edifício	Alvenaria	Alto	7	1993	1994	

Total de Sublotes: 0002

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
63.011.018.000	1954	1991
63.011.016.000	1954	1991
63.011.041.000	1991	1994

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



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
**09.2.0072.0280.02-0**

Sublote  
**0009**

Indicação Fiscal  
**63.011.043**

Nº da Consulta / Ano  
**247623/2025**

Bairro: ÁGUA VERDE

Rua da Cidadania: Fazendinha

Quadrícula: N-11

Bairro Referência:

### Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

#### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. ACRE**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S129

Tipo: Principal

Nº Predial: 165

Testada (m): 24,00

Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME 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: **ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR4.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

### 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

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
09.2.0072.0280.02-0

Sublote  
0009

Indicação Fiscal  
63.011.043

Nº da Consulta / Ano  
247623/2025

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - Saúde, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender 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.

Habitação Transitória 1 sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

\*\* 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

- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.  
Para regularizar, procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.  
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>  
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
09.2.0072.0280.02-0

Sublote  
0009

Indicação Fiscal  
63.011.043

Nº da Consulta / Ano  
247623/2025

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo:	037919B	Número Novo:55449	Finalidade:DEMOLIÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo:	037922B	Número Novo:55455	Finalidade:DEMOLIÇÃO
Situação:	Obra em Andamento		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²):0,00
Número Antigo:	038498B	Número Novo:56569	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 2.279,13	Área Total (m²):2.279,13
Número Antigo:	039146B	Número Novo:57811	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	2.433,99	Área Liberada (m²): 2.433,99	Área Total (m²):2.433,99
Número Antigo:	093636A	Número Novo:129389	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 2.321,24	Área Total (m²):2.321,24

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro  
0009

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00417-	SEM DESIGN	3A/4A/3B	01-111363/2021
Nome da Planta: JOÃO EHALT			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.08952-	SEM DESIGN	3A/4A/3B	01-001000/2009
Nome da Planta: CROQUI 08952			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			







PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária  
09.2.0072.0280.02-0

Sublote  
0009

Indicação Fiscal  
63.011.043

Nº da Consulta / Ano  
247623/2025

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

\*\*\*\*\*

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação  
Lote não Atingido NÃO  
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

\*\* Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM. \*\*

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 780,00 m²

Área Total Construída: 2.431,00 m²

Qtde. de Sublotes: 22

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização  
0009 Residencial

Área Construída  
108,30 m²

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>09.2.0072.0280.02-0</b>	Sublote <b>0009</b>	Indicação Fiscal <b>63.011.043</b>	Nº da Consulta / Ano <b>247623/2025</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

<b>Responsável pela Emissão</b> internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>Data</b> <b>07/07/2025</b>
---	----------------------------------

**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 63-011-043.009-5	Inscrição Imobiliária 09.2.0072.0280.02-0	Especie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1
Endereço S0129 R. ACRE 000165 AP 24 Andar 02		
Condomínio / Planta / Croqui ILHA DEVON ED		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 780,00	Zoneamento ZR4	Microrregião pvc ZR4-09.2-0	LAPT 1994
--------------------------------	-------------------	--------------------------------	--------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	24,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 325.229,49

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 325.229,49	X	Aplicação da Aliquota (VVI x 0,0054) - 798,74	=	Imposto (R\$) 957,50
------------------------------------	---	--	---	-------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A) .....	R\$ 957,50
Taxa de Coleta de Lixo (B) .....	R\$ 427,47
Lançamento Anual (A + B) .....	R\$ 1.384,97

Pagamento Integral  
Com 10% de Desconto

R\$ 1.246,47

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
9	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
9	-	

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0009	Principal	82,00	Edifício	Alvenaria	Alto	7	3	1994	1993	0000
UA01	U.A. - Garagem	26,30	Edifício	Alvenaria	Alto	7	1	1994	1993	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: MGM ADM E PART SOC LTDA  
Endereço Particular: R. ACRE 000165, APARTAMENTO ,24

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](http://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 2004 2003 2002 2001 1998