



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0021988-92.2019.8.16.0001

### APARTAMENTO

Rua Thereza Lopes Skroski, Santa Cândida, Curitiba/PR - Condomínio Imbuia II



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)



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Apartamento.

REQUERENTE: Condomínio Residencial Imbuia II.

REQUERIDOS: Adriani Martins Beckert.

OBJETO: Apartamento nº 21, do bloco 1, do Condomínio Residencial Imbuia II, situado na Rua Thereza Lopes Skroski, 141, Santa Cândida, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/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 21, do bloco 01, localizado 1º andar ou 2º pavimento, do **RESIDENCIAL IMBUIA II**, localizado na Rua Thereza Lopes Skroski, nº 141, Santa Cândida, nesta cidade, localizado à direita e na frente de quem entra no bloco, com a área construída privativa de 44,1500m<sup>2</sup>; área construída de uso comum de 5,2360m<sup>2</sup>; área total construída de 49,3860m<sup>2</sup>; fração ideal de solo de 0,0125000 e quota de terreno de 59,1375m<sup>2</sup>, com demais características constantes na Matrícula nº 93.164, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 67.019.058.006-4.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Thereza Lopes Skroski, 141, Santa Cândida, Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Santa Cândida, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região nordeste da cidade, em via de baixo tráfego, mas com acesso fácil a outras principais vias como a Rua Theodoro Makiolka, Rua Guilherme Wigert, Rua José Milek Filho, entre outras, estando cercado pelos bairros Cachoeira, Barreirinha, Boa Vista, Tingui, entre outros.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, escolas, igrejas, farmácia, restaurantes e comércio vicinal diverso.

#### 4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

#### 5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	93.164	9º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
96.154.015.004-8	53.2.0004.0304.00-9	A-16
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZROC-1.1 - Zona Residencial de Ocupação Controlada	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
30%	50%	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santa Cândida	-----	Meio de quadra
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.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, é de R\$85.167,17 (oitenta e cinco mil, cento e dezessete reais e dezessete centavos).

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



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

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

Foi 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 locação de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem de 6%.

ANÚCIO	VALOR DO ANÚCIO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>	VALOR DO M <sup>2</sup> (-10%)
AMOSTRA 1	R\$175.000,00	44,00	R\$3.977,27	R\$3.579,55
AMOSTRA 2	R\$220.000,00	44,00	R\$5.000,00	R\$4.500,00
AMOSTRA 3	R\$160.000,00	44,00	R\$3.636,36	R\$3.272,73
AMOSTRA 4	R\$219.999,00	44,00	R\$4.999,98	R\$4.499,98
AMOSTRA 5	R\$175.000,00	44,00	R\$3.977,27	R\$3.579,55
AMOSTRA 6	R\$179.000,00	44,00	R\$4.068,18	R\$3.661,36

## 6.3 - DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (6), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 6 = R\$23.093,16 / 6 = R\$3.848,86.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$3.848,86/m<sup>2</sup>) pela área do apartamento (44,15m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$169.927,18.

## 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 os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais).

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



## 9 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Fotos do imóvel.
- ANEXO IV - Outros documentos.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



São Paulo  
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE  
[contato@topoleilos.com.br](mailto: contato@topoleilos.com.br)  
[www.topoleilos.com.br](http://www.topoleilos.com.br)  
[topoleilos](https://www.facebook.com/topoleilos)

Paraná  
Santa Catarina

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



# ANEXO I

## Pesquisa de mercado



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



## AMOSTRA 1

**IMÓVEL:** Apartamento.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Thereza Lopes Skroski, 141, Santa Cândida, Curitiba/PR - Cond. Res. Imbuia II.

**LINK:** <https://www.chavesnاما.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-49m2-RS175000/id-29254825/>



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



## AMOSTRA 2

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Thereza Lopes Skroski, 141, Santa Cândida, Curitiba/PR - Cond. Res. Imbuia II.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-49m2-RS220000/id-30097746/>



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



## AMOSTRA 3

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Thereza Lopes Skroski, 141, Santa Cândida, Curitiba/PR - Cond. Res. Imbuia II.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-44m2-RS160000/id-5417284/>



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial

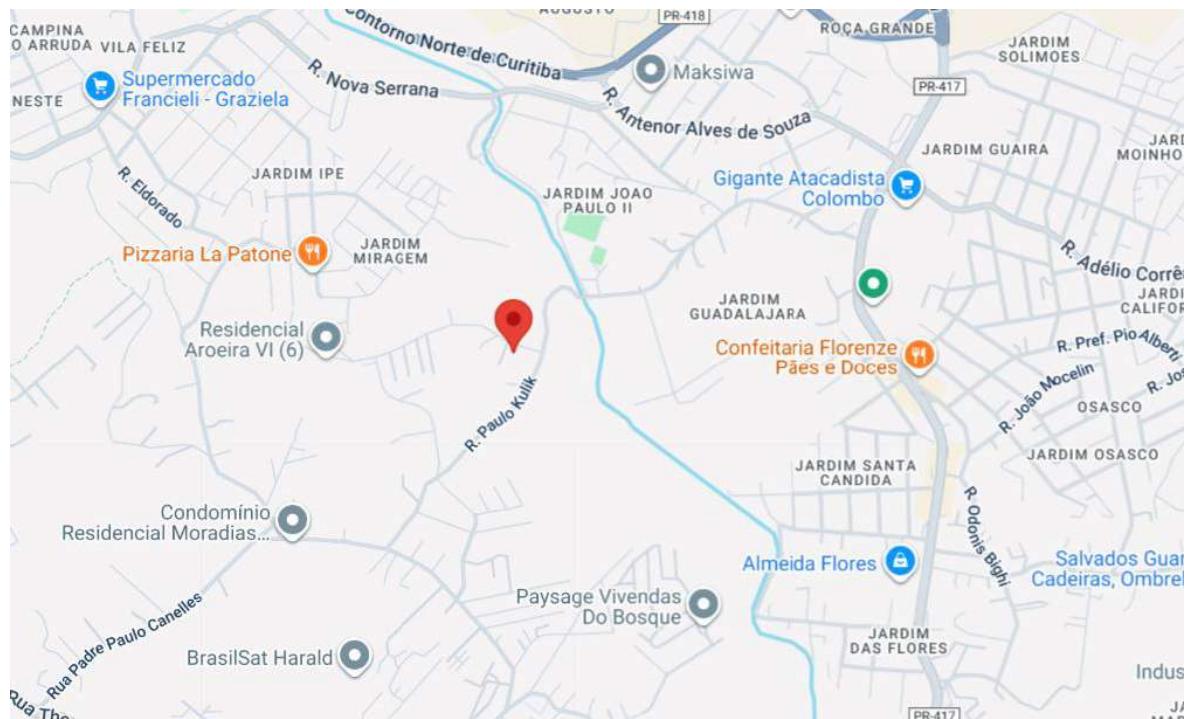


## AMOSTRA 4

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Thereza Lopes Skroski, 141, Santa Cândida, Curitiba/PR - Cond. Res. Imbuia II.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-49m2-RS219999/id-33353428/>



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial

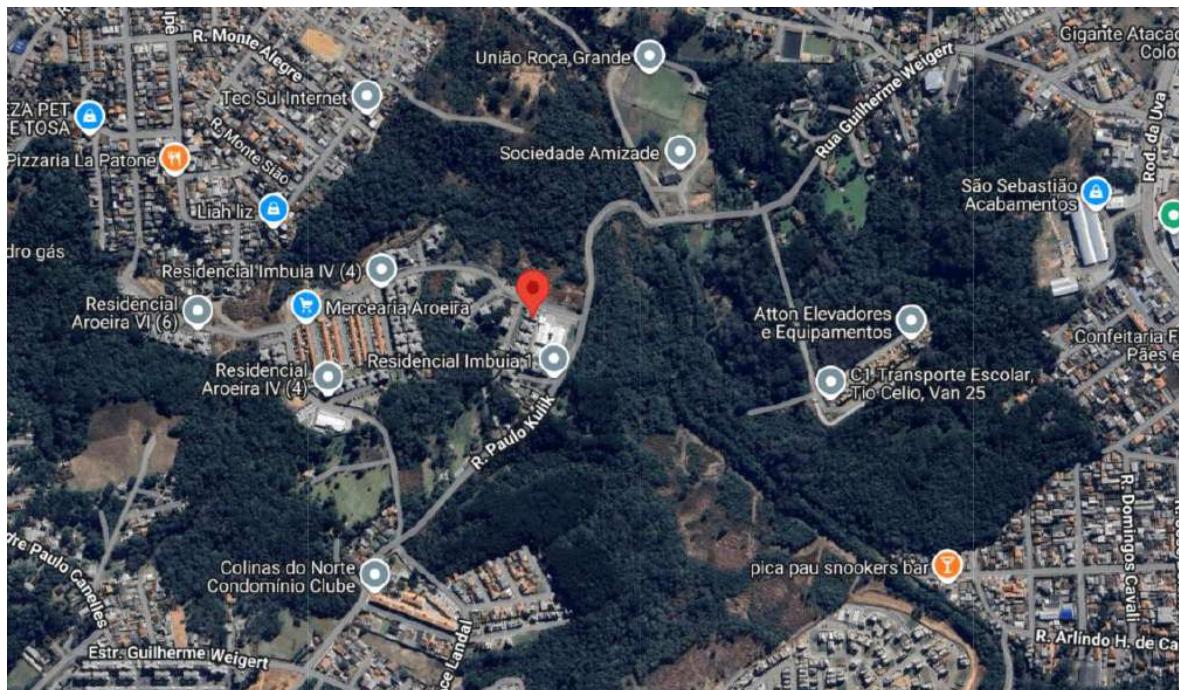


## AMOSTRA 5

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Thereza Lopes Skroski, 141, Santa Cândida, Curitiba/PR - Cond. Res. Imbuia II.

**LINK:** <https://www.chavesnاما.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-candida-56m2-RS175000/id-24686882/>



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



## AMOSTRA 6

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Thereza Lopes Skroski, 141, Santa Cândida, Curitiba/PR - Cond. Res. Imbuia II.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-frente-para-o-mar-santa-candida-curitiba-pr-44m2-id-2755437595/?source=ranking%2Crp>



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



# ANEXO II

## Localização Google Earth



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/CE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



# ANEXO III

## Fotos do Imóvel Avaliado



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



São Paulo  
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE  
[contato@topoleiloes.com.br](mailto: contato@topoleiloes.com.br)  
[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)  
 topoleiloes

Paraná  
Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



São Paulo  
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE  
 contato@topoleilos.com.br  
 www.topoleilos.com.br  
 @topoleilos

Paraná  
Santa Catarina

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



São Paulo  
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE  
 contato@topoleilos.com.br  
 www.topoleilos.com.br  
 @topoleilos

Paraná  
Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial

**topo**  
Leilões



São Paulo  
Distrito Federal

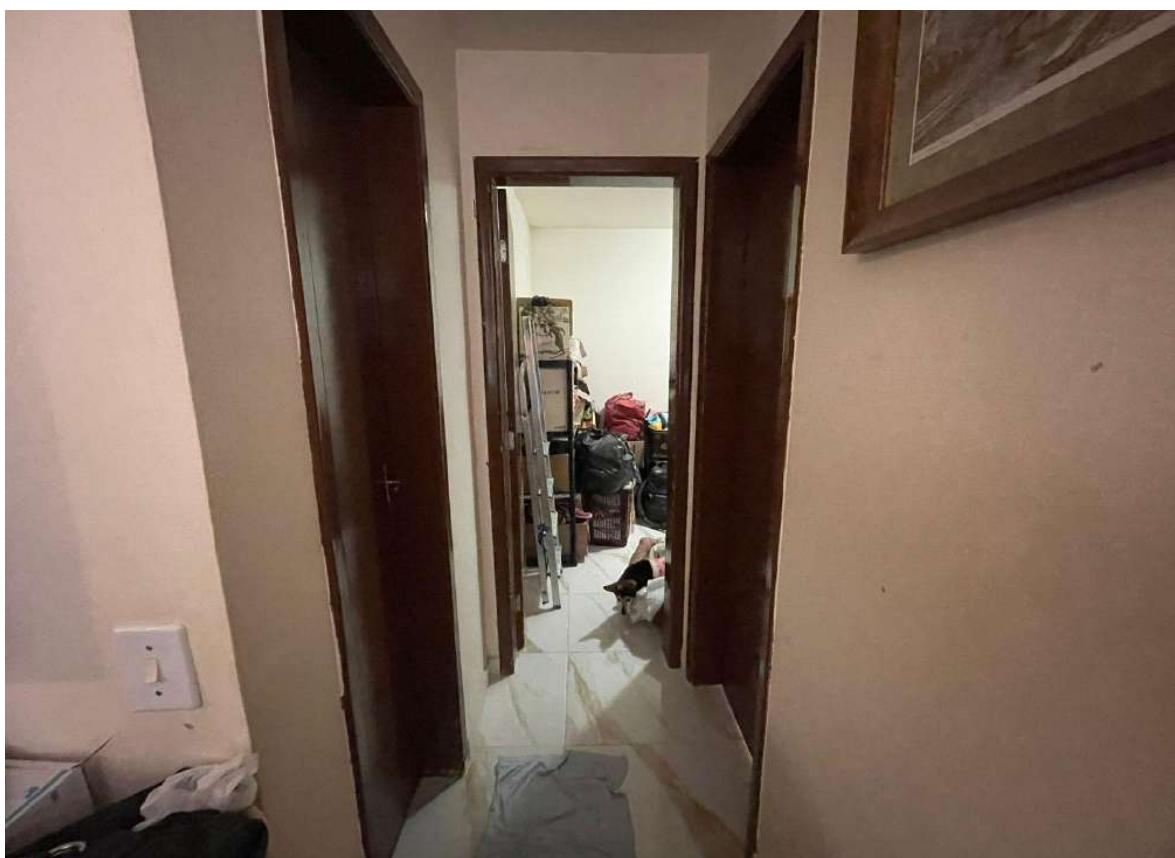
EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE  
 contato@topoleilos.com.br  
 www.topoleilos.com.br  
 @topoleilos

Paraná  
Santa Catarina

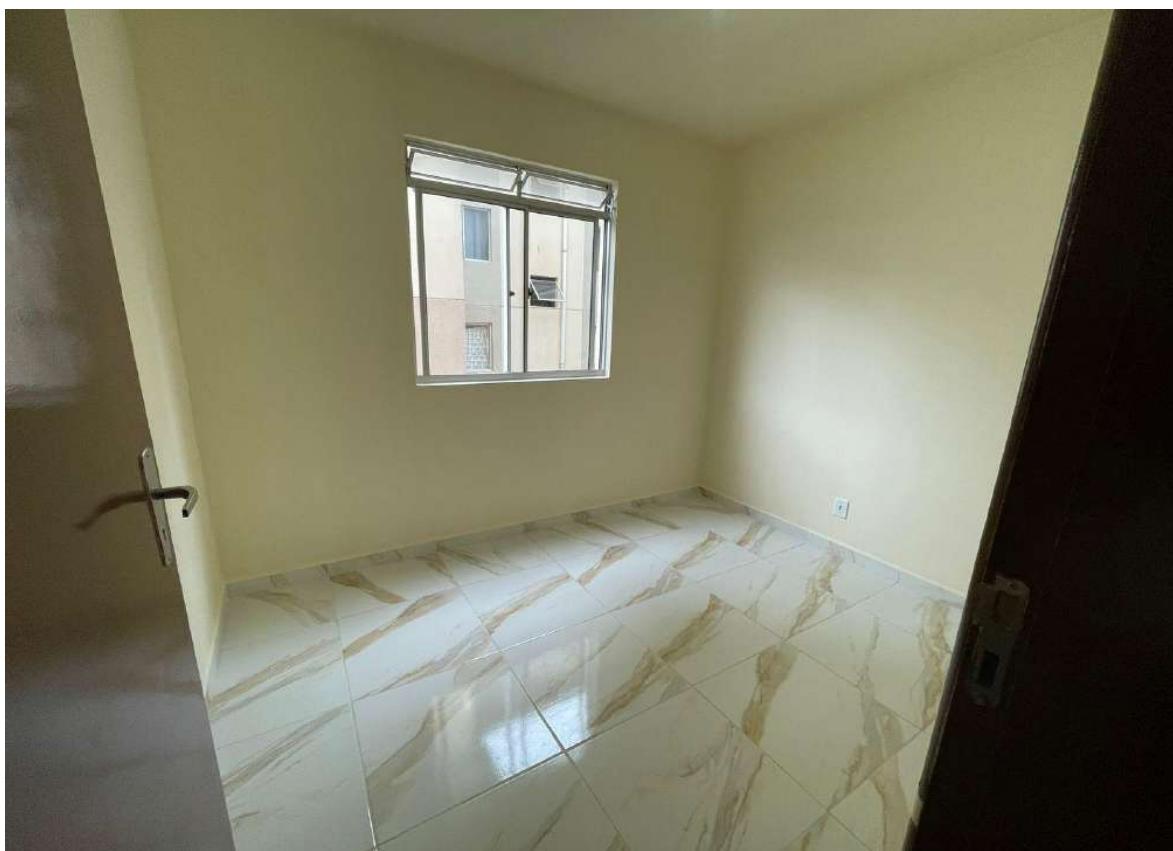
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial

**topo**  
Leilões



São Paulo  
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE  
 contato@topoleilos.com.br  
 www.topoleilos.com.br  
 @topoleilos

Paraná  
Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

@topoleiloes

São Paulo  
Distrito Federal

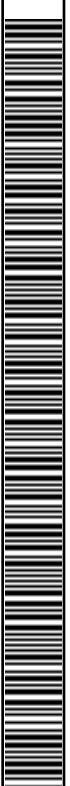
Paraná  
Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial

**topo**  
Leilões



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



São Paulo  
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE  
[contato@topoleilos.com.br](mailto: contato@topoleilos.com.br)  
[www.topoleilos.com.br](http://www.topoleilos.com.br)  
 topoleilos

Paraná  
Santa Catarina

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/CE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



# ANEXO IV

## Outros Documentos

Guia Amarela / Cadastro Imobiliário / Valor Venal

São Paulo  
Distrito Federal

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE  
[contato@topoleilos.com.br](mailto: contato@topoleilos.com.br)  
[www.topoleilos.com.br](http://www.topoleilos.com.br)  
[topoleilos](https://www.facebook.com/topoleilos)

Paraná  
Santa Catarina



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária <b>53.2.0004.0304.00-9</b>	Sublote <b>0004</b>	Indicação Fiscal <b>96.154.015</b>	Nº da Consulta / Ano <b>379440/2025</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: SANTA CÂNDIDA Quadrícula: A-16 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boa Vista
---	-----------------------------

**Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo**

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. THEREZA LOPEZ SKROSKI**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: **N199A**

Tipo: **Principal**

Nº Predial: **141**

Testada (m): **57,00**

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

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

**Parâmetros da Lei de Zoneamento**

Zoneamento: **ZROC-1.1 - ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZROC-1.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Transitória 1	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Institucional	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	0,4	2		30	50	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
Comércio e Serviço de Bairro	0,4	2	200	30	50	5,00 m
Comunitário 1	0,4	2		30	50	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	0,4	2	200	30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	0,4	2		30	50	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 - Ensino	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	0,4	2		30	50	5,00 m

**Parâmetros Gerais**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária <b>53.2.0004.0304.00-9</b>	Sublote <b>0004</b>	Indicação Fiscal <b>96.154.015</b>	Nº da Consulta / Ano <b>379440/2025</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

LOTE PADRÃO (M/M<sup>2</sup>)

20.00 X 2000.00

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

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

**Observações Para Construção**

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a densidade máxima de 5 habitações por hectare.

O uso de conjunto habitacional de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente e porte.

\*\* 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 110705/96 NEG CMU LIBERACAO PARA IMPLANTACAO DE LOTEA- MENTO POPULAR Processo 01-139350/2009 liberação de consulta amarela, decisão Provedo com Condições Processo 01-063522/2010 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-063522/2010 parametros construtivos, decisão Negado Processo 01-161439/2010 parametros construtivos, decisão Negado Processo 01-161442/2010 parametros construtivos, decisão Provedo com Condições Processo 01-170971/2010 parametros construtivos, decisão Provedo com Condições

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

- 0 MAIS DE UMA INFORMACAO  
37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 53.2-08-02

**LICENÇAS EMITIDAS**

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária  
**53.2.0004.0304.00-9**

Sublote  
**0004**

Indicação Fiscal  
**96.154.015**

Nº da Consulta / Ano  
**379440/2025**

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

Sublote:	<b>0</b>	
Número Antigo:		Número Novo:
Situação:	Projeto Aprovado	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 3.950,88 Área Total (m²): 3.950,88
Número Antigo:		Número Novo:296620 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Cancelado	Área Liberada (m²): 4.698,24 Área Total (m²): 4.698,24
Área Vistoriada (m²):		
Número Antigo:		Número Novo:300089 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído	Área Liberada (m²): 3.950,88 Área Total (m²): 3.950,88
Área Vistoriada (m²):		
Número Antigo:		Número Novo:326634 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída	Área Liberada (m²): 3.950,88 Área Total (m²): 3.950,88
Área Vistoriada (m²):		

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0004	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.02312-	Nº Quadra Q02	Nº Lote 03	Protocolo 01-001000/2010
---------------------------	------------------	---------------	-----------------------------

Nome da Planta: RESIDENCIAL IMBUIA

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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

\*\*\*\*\*

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Lote não Atingido	Faixa	Sujeito à Inundação SIM
-------------------------------	-------	----------------------------







PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

IMÓVEL ATINGIDO POR BOSQUE.

Inscrição Imobiliária  
**53.2.0004.0304.00-9**

Sublote  
**0004**

Indicação Fiscal  
**96.154.015**

Nº da Consulta / Ano  
**379440/2025**

**Responsável pela Emissão**

internet

[PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

**Data**

**13/10/2025**

**ATENÇÃO**

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.





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  
182897/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 53.2.0004.0304.00-9	Indicação Fiscal 96.154.015.004-8	Sublote 0004
Planta do Loteamento RESIDENCIAL IMBUIA	Lote na Planta 03	Quadra na Planta Q02
Registro de Imóveis CIRC: 9ª MATRIC: 093164 REG: LIVRO: OFIC	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 4731,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
-------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro N.199.A R. THEREZA LOPES SKROSKI	Número 141	Lado Ímpar	Testada 57,00
--	---------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação RUA " 1 " PLANTA RESIDENCIAL AROEIRA. RUA " 1 " PLANTA RESIDENCIAL IMBUIA.			
---	--	--	--

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.199.A R. THEREZA LOPES SKROSKI	Número 000141	Complemento
Bairro SANTA CÂNDIDA		CEP 82720414
Tipo de Unidade APARTAMENTO		Número da Unidade 21
Condomínio RESIDENCIAL IMBUIA I I	Bloco IMBUIA I I RES BL-01	Andar 01

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

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
0004	Principal	49,38	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	4	2014		2015	19/11/2018	

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
0004	Principal	49,38	Edifício	Alvenaria	Popular	4	2014		2015	01/01/2023	

Total de Sublots: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0004	Principal	49,38	Edifício	Alvenaria	Popular	4	2014	2015	

Total de Sublots: 0001

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:

971A.27BD.0326.4308-5 9E53.9166.3457.06F9-9

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 13 de outubro de 2025 - 10:58:54

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





**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  
**182897/2025**

**Observações da Construção**

Lote não possui histórico anterior.

**Histórico de Indicações Fiscais**

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
96.154.001.000	1965	2013

OE

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/

Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi - Identificador: PJ8Q6 NF/MJ BK4QA N87RU



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:

**971A.27BD.0326.4308-5 9E53.9166.3457.06F9-9**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 13 de outubro de 2025 - 10:58:54

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



# IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



CURITIBA

## Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 96-154-015.004-8	Inscrição Imobiliária 53.2.0004.0304.00-9	Especie do Lote / Grupo 1- Condomínio Vertical / 1
--------------------------------------	--	---

Endereço N0199A R. THEREZA LOPES SKROSKI 000141 AP 21 Andar 01	Condomínio / Planta / Croqui IMBUIA II RES BL-01
---	---

## Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m <sup>2</sup> ) 4.731,00	Zoneamento ZROC-1	Microrregião pvc ZROC-1-53.2-1	LAPT 2011
---	----------------------	-----------------------------------	--------------

## Testadas

L (m)	Sist. Viário Básico
57,00	NORMAL

## Depreciações

Descrição	Coef.

## Cálculo do IPTU e TCL

### Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 85.167,17

### Cálculo do Imposto

$$\text{VVI Tributável (R\$)} \quad \times \quad \text{Aplicação da Alíquota} \quad = \quad \text{Imposto (R\$)}$$

85.167,17                    X                    (VVI x 0,0020)                    =                    NÃO LANÇADO

### Deduções do Imposto

Não há Deduções

### Lançamento

Imposto (A) ..... R\$ 0,00

Taxa de Coleta de Lixo (B) ..... R\$ 0,00

Lançamento Anual (A + B) ..... R\$ 0,00

### Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 0,00

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
4	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Isenção Baixa Renda

## Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações (dir. Avaliação)	Coeficiente
4	-	

## Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m <sup>2</sup> )	Formato	Materiais	Padrão	Pvto	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0004	Principal	49,38	Edifício	Alvenaria	Popular	4	2	2015	2014	0000

## Dados do Sujeito Passivo

Nome: ADRIANI MARTINS BECKERT

Endereço Particular: R. THEREZA LOPES SKROSKI 000141, APARTAMENTO

,21

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).

Para o exercício de 2025, não houve lançamento do IPTU nem da Taxa de Coleta de Lixo para este imóvel, pois possui padrão construtivo popular, com área construída de até 70 m<sup>2</sup> e valor venal de até R\$ 232.000,00, conforme a Lei Complementar nº 40/2001 (alterada pela Lei Complementar nº 136/2022) e o Decreto nº 1997/2024. Além disso, o proprietário está inscrito no Cadastro Único da FAS, o que isenta a cobrança da Taxa de Lixo, resultando na indicação de valor 0 (zero) no Aviso de Lançamento.

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento em 03/02/2025, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2018





## Nada a pagar

Não há valor tributado e, portanto, não há parcelas a pagar para este imóvel.

