

LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0022774-05.2020.8.16.0001

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Avenida Senador Salgado Filho, 2969, Uberaba, 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): Invest Factoring Fomento Mercantil Ltda.

REQUERIDO (S): Pacto Serigrafia e Artes Gráficas Ltda e Roger Alexandre Stachon.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado na Av. Senador Salgado Filho, 2969, Uberaba, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: ABRIL/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: Lote de terreno nº. 23, da quadra nº. 19, da Planta Vila Ernestina, situada no bairro do Guabirotuba, nesta Capital, medindo 12,00 metros de frente para a Estrada Curitiba a São José dos Pinhais, por 45,00 metros de extensão da frente aos fundos no lado direito de quem de frente olha o imóvel, confronta com o lote nº. 24, por 50,00 metros de extensão da frente aos fundos no lado esquerdo, confronta com o lote nº. 22 e 12,00 metros de largura na linha de fundos, confronta com os lotes nºs. 13 e 27, todos da mesma quadra e planta, com a área de 650,00m², com demais características constantes na Matrícula nº 19.830, do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 66.098.020.000-1.

Observações: No local, foi possível observar que o imóvel possui aproximadamente 520,00m².

LOCALIZAÇÃO: Av. Senador Salgado Filho, 2969, Uberaba, Curitiba/PR.

Benfeitorias 1: Uma construção residencial, em alvenaria, com aproximadamente 120,00m², idade aparente de 30 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

Benfeitorias 2: Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 285,00m², idade aparente de 40 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Uberaba, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Av. Senador Salgado Filho, Av. Comendador Francos, Av. Marechal Floriano Peixoto, entre outras, estando cercado pelos bairros Guabirotuba, Jardim das Américas, Cajuru, Boqueirão e Hauer.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, escolas, UPA 24h, 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	MATRÍCULAS	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	19.830	4º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
66.098.020.000-1	37.0.0032.0264.00-2	N-16
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2-1 - Zona Residencial 2	Setorial 2	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Uberaba	12,00	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Acidentada

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde a R\$743.559,82 (setecentos e quarenta e três mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e oitenta e dois centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

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.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$550.000,00	371,00	R\$1.482,48	R\$1.334,23
AMOSTRA 2	R\$850.000,00	496,00	R\$1.713,71	R\$1.542,34
AMOSTRA 3	R\$700.000,00	464,00	R\$1.508,62	R\$1.357,76
AMOSTRA 4	R\$520.000,00	468,00	R\$1.111,11	R\$1.000,00
AMOSTRA 5	R\$700.000,00	436,00	R\$1.605,50	R\$1.444,95
AMOSTRA 6	R\$870.000,00	561,00	R\$1.550,80	R\$1.395,72
AMOSTRA 7	R\$850.000,00	645,00	R\$1.317,83	R\$1.186,05

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$9.261,05 / 7 = R\$1.323,01.

Considerando que foi observado que o imóvel possui aproximadamente 520,00m², nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.323,01/m²) pela área do lote de terreno (520,00m²), obtendo o valor de R\$687.963,84.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Benfeitorias 1: Uma construção residencial, em alvenaria, com aproximadamente 120,00m², idade aparente de 30 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples, não averbada na matrícula.

Benfeitorias 2: Um galpão, em alvenaria, com aproximadamente 285,00m², idade aparente de 40 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de reparos simples, não averbado na matrícula.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em março de 2025, é de R\$2.410,62/m² para construção residencial e de R\$1.333,46/m², para o galpão.

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

EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

@topoleiloes

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 auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido:

Benfeitoria 1: 46,15% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 45,60%.

Multiplicando-se a área total construída (120,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.410,62), menos taxa de depreciação (45,60%), avalio a benfeitoria 1 em R\$157.365,27.

Benfeitoria 2: 57,14% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 53,90%.

Multiplicando-se a área total construída (285,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.333,46), menos taxa de depreciação (53,90%), avalio a benfeitoria 2 em R\$175.196,64.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$687.963,84

ITEM 7.3: R\$332.561,92

TOTAL: R\$1.020.525,76

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\$1.020.000,00 (um milhão e vinte mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel Avaliado x Amostras

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

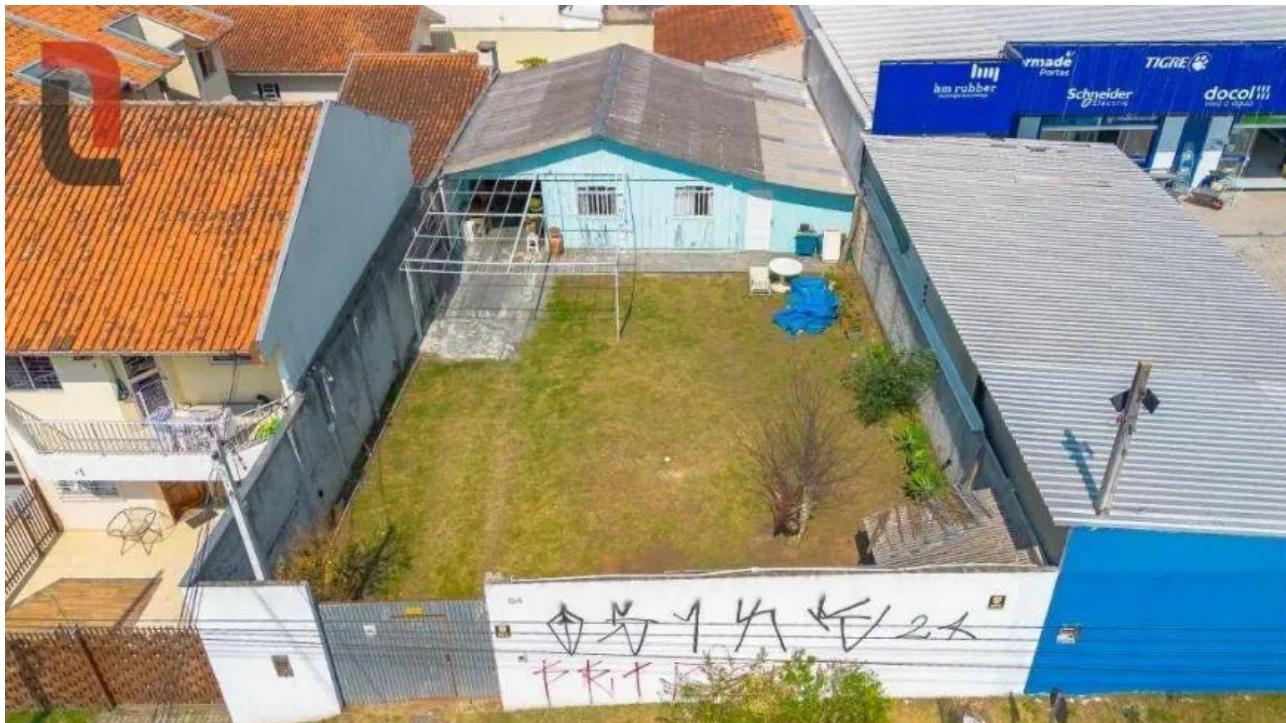
Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Rosa Mehl, 64, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-371m2-venda-RS550000-id-2744824925/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. João de Paula Moura Brito, 396, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-496m2-venda-RS850000-id-2754806146/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bacupari, 96, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-464m2-venda-RS700000-id-2793501046/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pacífico Guimarães Teixeira Filho, 232, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-468m2-venda-RS520000-id-2762053234/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alcides Mauro, 109, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-436m2-venda-RS700000-id-2796036530/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Capitão Leônidas Marques, 1984, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-561m2-venda-RS870000-id-2710993794/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Brandalize, 395, Uberaba, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-uberaba-bairros-curitiba-645m2-venda-RS850000-id-2773502133/>



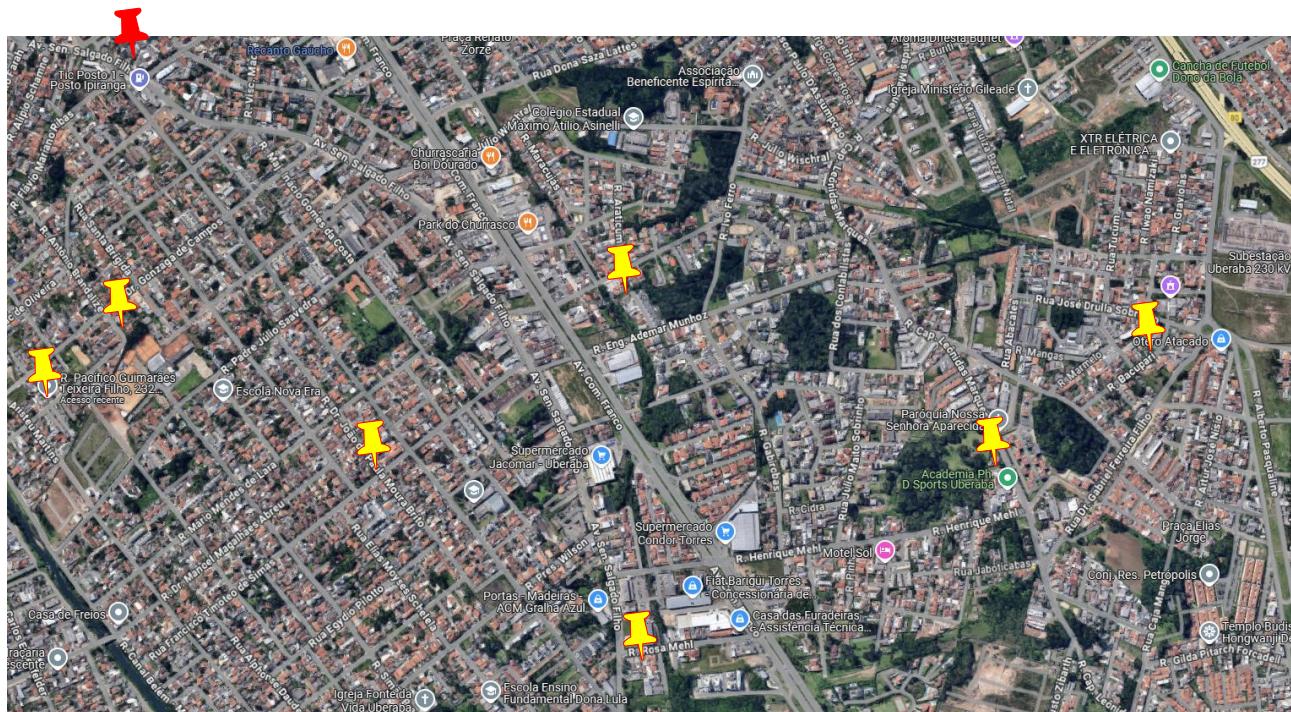
ANEXO II

Localização Google Earth



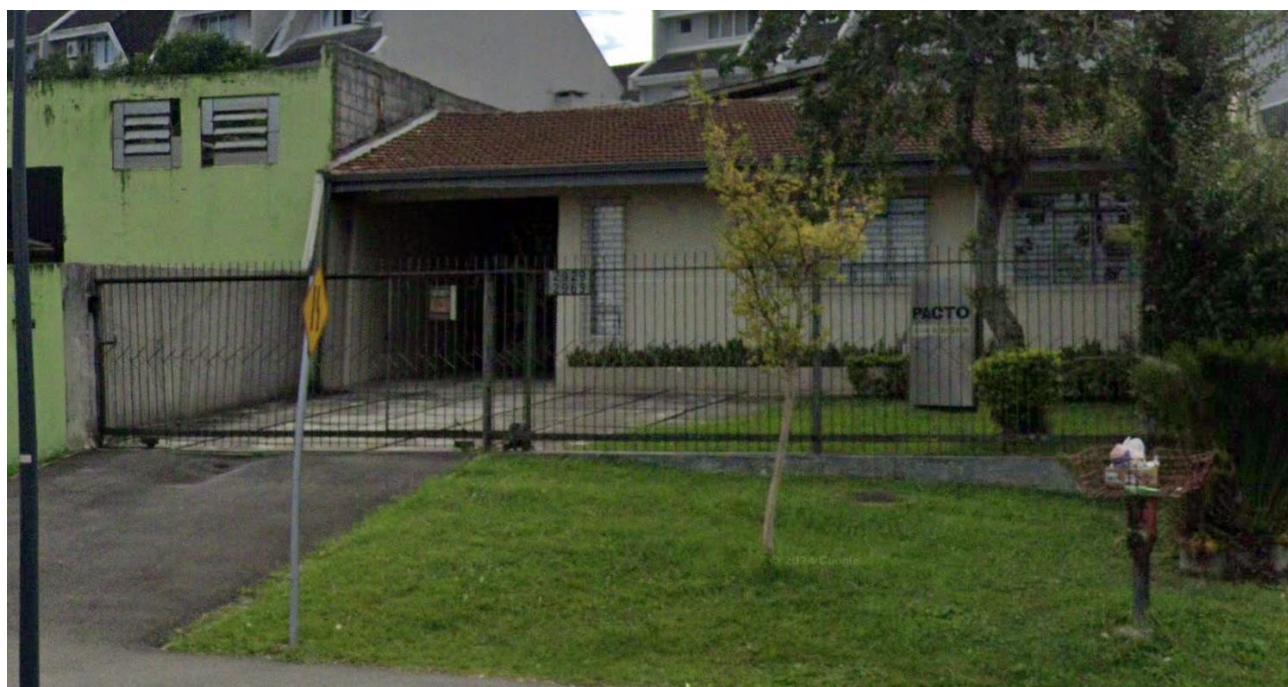
ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



EFICIÊNCIA E SEGURANÇA EM CADA LANCE

contato@topoleilos.com.br

www.topoleilos.com.br

 topoleilos

São Paulo
Distrito Federal

Paraná
Santa Catarina

ANEXO V

Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / Tabela CUB /
Valor Venal



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
74935/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 37.0.0032.0264.00-2	Indicação Fiscal 66.098.020.000-1	Sublote 0000
Planta de Loteamento VILA ERNESTINA	Lote na Planta 23	Quadra na Planta 19
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 019830 REG: 0R5 LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 492,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro S.713. AV. SENADOR SALGADO FILHO	Número 2969	Lado Ímpar	Testada 12,00
--	----------------	---------------	------------------

Histórico de Denominação
RUA DO MATADOURO NOVO - PLANTA JOCKEY CLUB.
*ORIGEM:
PROCESSO 01-179277/2021; DESTINAÇÃO DE 2.630,32M², DE ÁREA DE BEM DE USO COMUM EM FUNÇÃO DO PROJ. APROVADO DE SUBDIVISÃO; LOTE 'B-2', IND. FISCAL 44.011.012 E INSC. IMOB. 24.0.083.0015.
21/12/2023

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.713. AV. SENADOR SALGADO FILHO	Número 002969
Bairro UBERABA	CEP 81570000

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	671,20	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1984	2001	2002	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	335,60	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1984	2001	2002	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	335,60	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1984	2002	2001

Total de Sublotes: 0001

Histórico de Indicações Fiscais

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:

0F5E.FC7F.D463.4D0A-0 ADC6.3EDC.7C1B.2025-2

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 22 de abril de 2025 - 15:35:46

VERSAO P.4.1.0.17.1422 (01/04/2025) LIB
2.0.1.7.1838





DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
74935/2025

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:

0F5E.FC7F.D463.4D0A-0 ADC6.3EDC.7C1B.2025-2

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 22 de abril de 2025 - 15:35:46

VERSAO P.4.1.0.17.1422 (01/04/2025) LIB
2.0.1.7.1838



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Março/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 **Março/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	2.410,62	0,16%
PP-4	2.212,16	0,27%
R-8	2.100,35	0,25%
PIS	1.667,23	0,29%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.010,37	0,19%
PP-4	2.818,35	0,22%
R-8	2.456,26	0,23%
R-16	2.380,90	0,23%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.681,43	0,28%
R-8	2.989,68	0,30%
R-16	3.032,43	0,28%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.773,30	0,31%
CSL-8	2.401,99	0,19%
CSL-16	3.209,47	0,23%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.982,54	0,39%
CSL-8	2.674,66	0,21%
CSL-16	3.569,82	0,25%

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

RP1Q	2.587,94	0,15%
GI	1.333,46	0,15%



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
37.0.0032.0264.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
66.098.020

Nº da Consulta / Ano
148023/2025

Bairro: UBERABA
Quadrícula: N-16
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Cajuru

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **AV. SENADOR SALGADO FILHO**

Cód. do Logradouro: **S713**

Tipo: **Principal**

Sistema Viário: **SETORIAL 2**

Nº Predial: **2969** Testada (m): **12,00**

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

Cone da Aeronáutica: 1.051,02m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **SETORIAL 2**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.1.S**

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 37.0.0032.0264.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 66.098.020	Nº da Consulta / Ano 148023/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

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	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2	2000	50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	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 Vicinal	1	2	2000	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		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

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 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m 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 industria 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 5.000,00m² 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 - exceto Ensino com porte máximo de 5.000,00m² 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 5.000,00m² 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 de





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
37.0.0032.0264.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
66.098.020

Nº da Consulta / Ano
148023/2025

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.

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

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

69 ATIVIDADE DE RISCO AO MEIO AMBIENTE - OUVIR A SMMA

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
37.0.0032.0264.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
66.098.020

Nº da Consulta / Ano
148023/2025

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: **079067A**

Número Novo: **114853**

Finalidade: **CONSTRUÇÃO**

Situação: **Obra Concluída**

Área Vistoriada (m²): **299,20**

Área Liberada (m²): **229,20**

Área Total (m²): **229,20**

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote
A.00791-1 19 23

Protocolo
01-115346/2004

Nome da Planta: **VILA ERNESTINA**

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: Deverá prever passagem de águas pluviais dos lotes a montante

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: **492,00 m²**

Área Total Construída: **335,60 m²**

Qtde. de Sublotes: **1**

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Comercial

Área Construída
335,60 m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 37.0.0032.0264.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 66.098.020	Nº da Consulta / Ano 148023/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

* 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) 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 22/04/2025
---	----------------------------------

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.



IPTU/TCL 2025 - 2ª Via



CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 66-098-020.000-1	Inscrição Imobiliária 37.0.0032.0264.00-2	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
--------------------------------------	--	--------------------------------------

Endereço
S0713 AV. SENADOR SALGADO FILHO 002969

Condomínio / Planta / Croqui
PL VILA ERNESTINA Q-19 L-23

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m ²) 492,00	Zoneamento ZR2	Microrregião pvc ZR2-37.0-3	LAPT 1964
---	-------------------	--------------------------------	--------------

Testadas

L (m)	Sist. Viário Básico
12,00	SETORIAL 2

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....

R\$ 743.559,82

Cálculo do Imposto

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

743.559,82 \times (VVI x 0,0135) - 2505,13 = 7.532,93

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A) R\$ 7.532,93

Taxa de Coleta de Lixo (B) R\$ 943,09

Lançamento Anual (A + B) R\$ 8.476,02

Pagamento Integral

Com 10% de Desconto

R\$ 7.628,41

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	-	743.559,82	(VVI x 0,0135) - 2505,13	7.532,93	0,00	7.532,93	943,09

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublot	Descrição da Unidade	Área (m ²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	335,60	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		2002	1984	2001

Dados do Sujeito Passivo

Nome: ROGER ALEXANDRO STACHON

Endereço Particular: AV. SENADOR SALGADO FILHO 002969

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 2014