



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0011771-27.2018.8.16.0194

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Wallace Landal, 300, Santa Cândida, 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): Gilberto Charin.

REQUERIDO (S): José Carlos dos Santos.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado na Rua Wallace Landal, 300, Santa Cândida, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2025.

2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Fração Ideal de Solo de 0,021011, que corresponderá à CASA TIPO "A" nº 5, integrante do CONDOMÍNIO SANTA CÂNDIDA, a situar-se na Rua Wallace Landal, nº 300, Santa Cândida, em Curitiba/PR, será edificada em um único pavimento, terá área total construída privativa com 47,60m², área de terreno ocupada pela construção com 47,60m², área de terreno privativo destinada a jardim e quintal com 216,40m², área total de terreno privativo com 264,00m², área de terreno de uso comum (rua interna, calçada de acesso e área de recreação) com 167,7211m², área total de terreno e quota com 431,7211m². Demais características constantes na Matrícula nº 91.306 do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 96.096.017.004-2.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O bairro Santa Cândida em Curitiba, com uma área de 10,33 km² e 27.870 habitantes, é conhecido pela sua qualidade de vida, infraestrutura e equilíbrio entre vida urbana e sossego suburbano. É um dos bairros mais antigos e importantes de Curitiba, localizado na Zona Norte, é conhecido por sua atmosfera tranquila e agradável, com ruas arborizadas e um bom equilíbrio entre natureza e serviços essenciais. É um bairro com boa infraestrutura, comércio variado e acesso fácil a outras partes da cidade e região metropolitana.

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

4 - OBJETIVO.

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

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

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

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR.	91.306	9º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
96.096.017.004-2	53.4.0013.0754.01-8	B-16
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	-
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Santa Cândida	-	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfáltico	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 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$244.596,00 (duzentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e noventa e seis reais).

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 considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (10%)
AMOSTRA 1	R\$ 4.000.000,00	4.800,00	R\$ 833,33	R\$ 750,00
AMOSTRA 2	R\$ 649.900,00	600,00	R\$ 1.083,17	R\$ 974,85
AMOSTRA 3	R\$ 105.000,00	100,00	R\$ 1.050,00	R\$ 945,00
AMOSTRA 4	R\$ 4.000.000,00	3.975,00	R\$ 1.006,29	R\$ 905,66
AMOSTRA 5	R\$ 800.000,00	784,00	R\$ 1.020,41	R\$ 918,37

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 (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 5 = R\$ 4.493,88 / 5 = R\$898,78.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$898,78/m²) pela área do lote de terreno (110,57m²), obtendo o valor de R\$ 99.377,61.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção residencial em alvenaria, com aproximadamente 140,00m², padrão construtivo normal, de idade aparente de 20 anos, 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 Sindicato 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 abril de 2025 é de R\$ 3.018,11/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

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

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, que caracteriza já ter atingido 30,76% de sua vida útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 34,10%.

Multiplicando-se a área total construída (140,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$3.018,11), menos taxa de depreciação (34,10%), avalio a benfeitoria em R\$278.450,83.

8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$ 99.377,61
ITEM 7.3: R\$ 278.450,83
TOTAL: R\$ 377.828,44

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\$378.000,00(trezentos e setenta e oito mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x parâmetros utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba/PR, 30 de maio de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-zr3-4.800-m-uma-chacara-urbana-av-parana-2997823751.html/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Lázaro Zacarias dos Santos, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-600-m-no-santa-candida-em-curitiba-3006332017.html/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Clementina Kulik, 132, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otimo-terreno-zr2!-100-30m-de-area-total-muito-bem-2994545547.html/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dra. Jenny Lagos Pereira de Souza, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-unica-de-investimento-no-santa-candida!-3011056731.html/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua James Anderson, 178, Santa Cândida, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-santa-candida-bairros-curitiba-784m2-venda-RS800000-id-2557980885/?source=ranking%2Crp/>



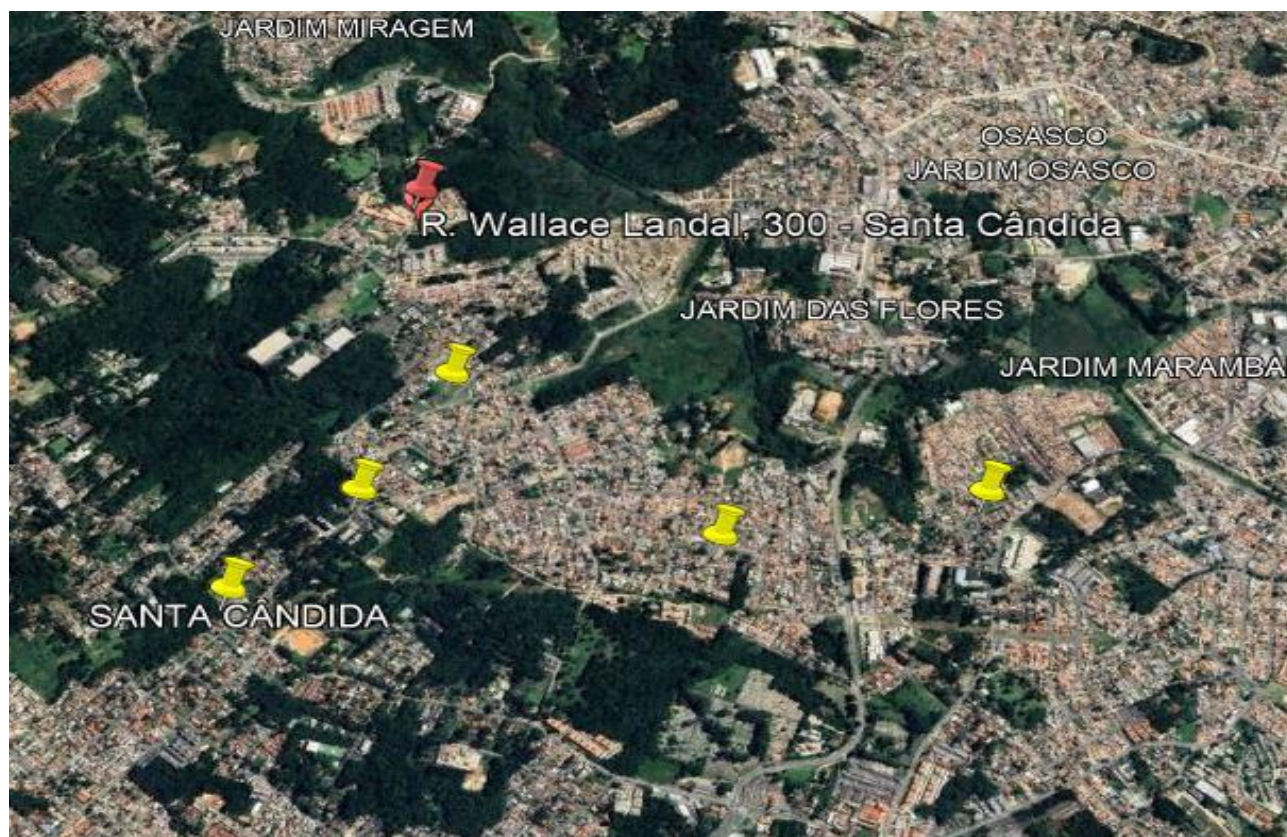
ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

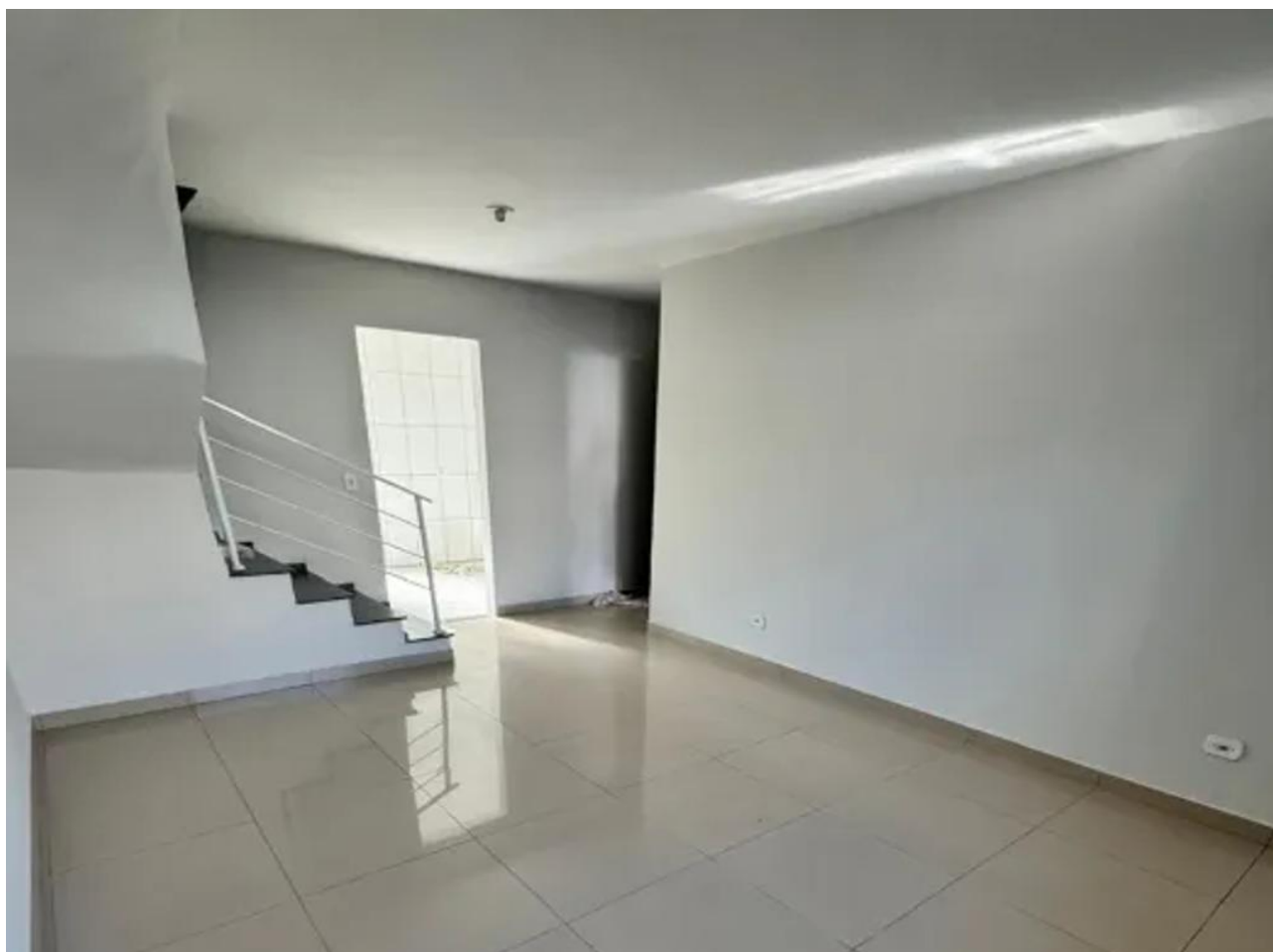
Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas

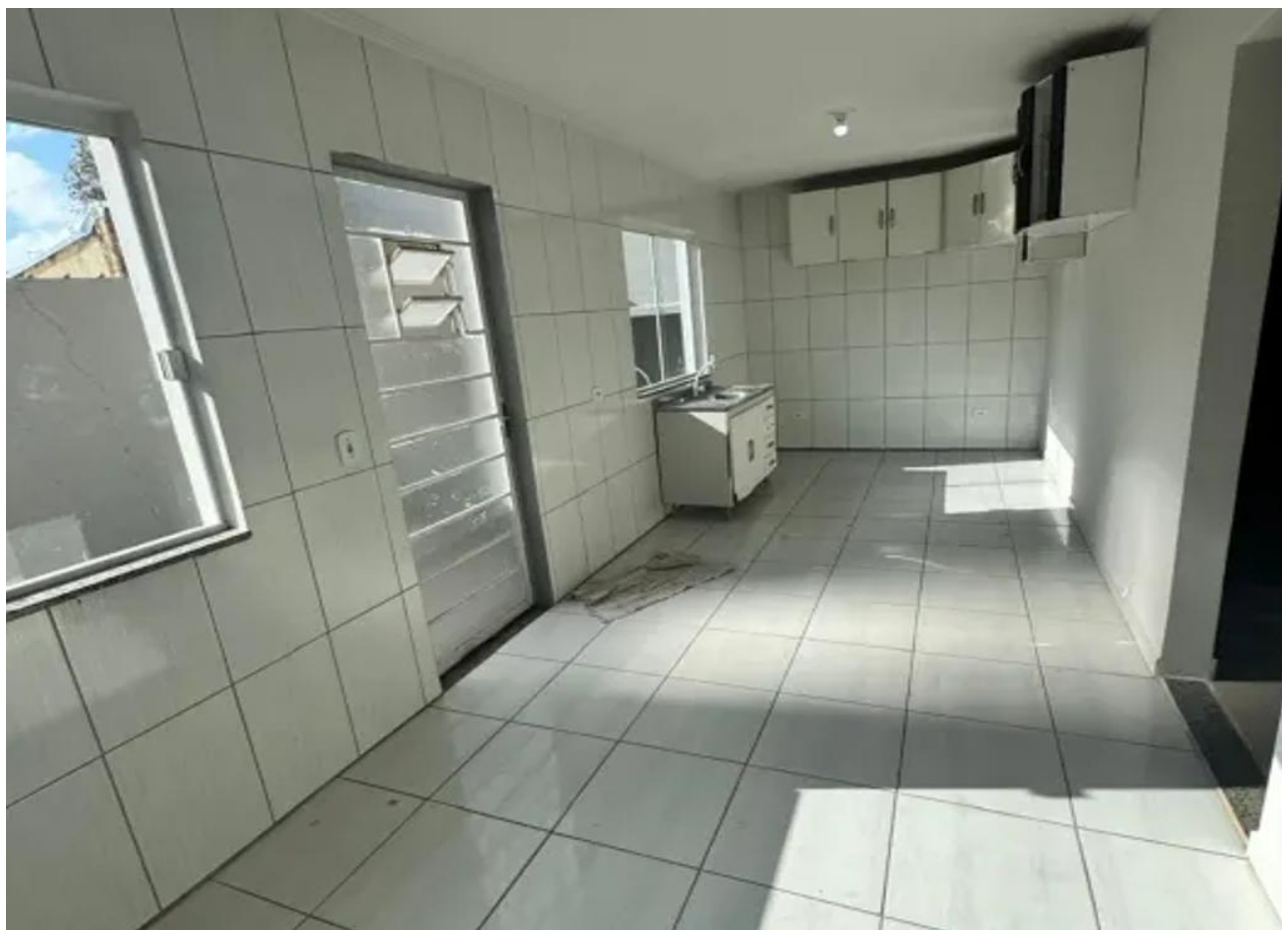


ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado









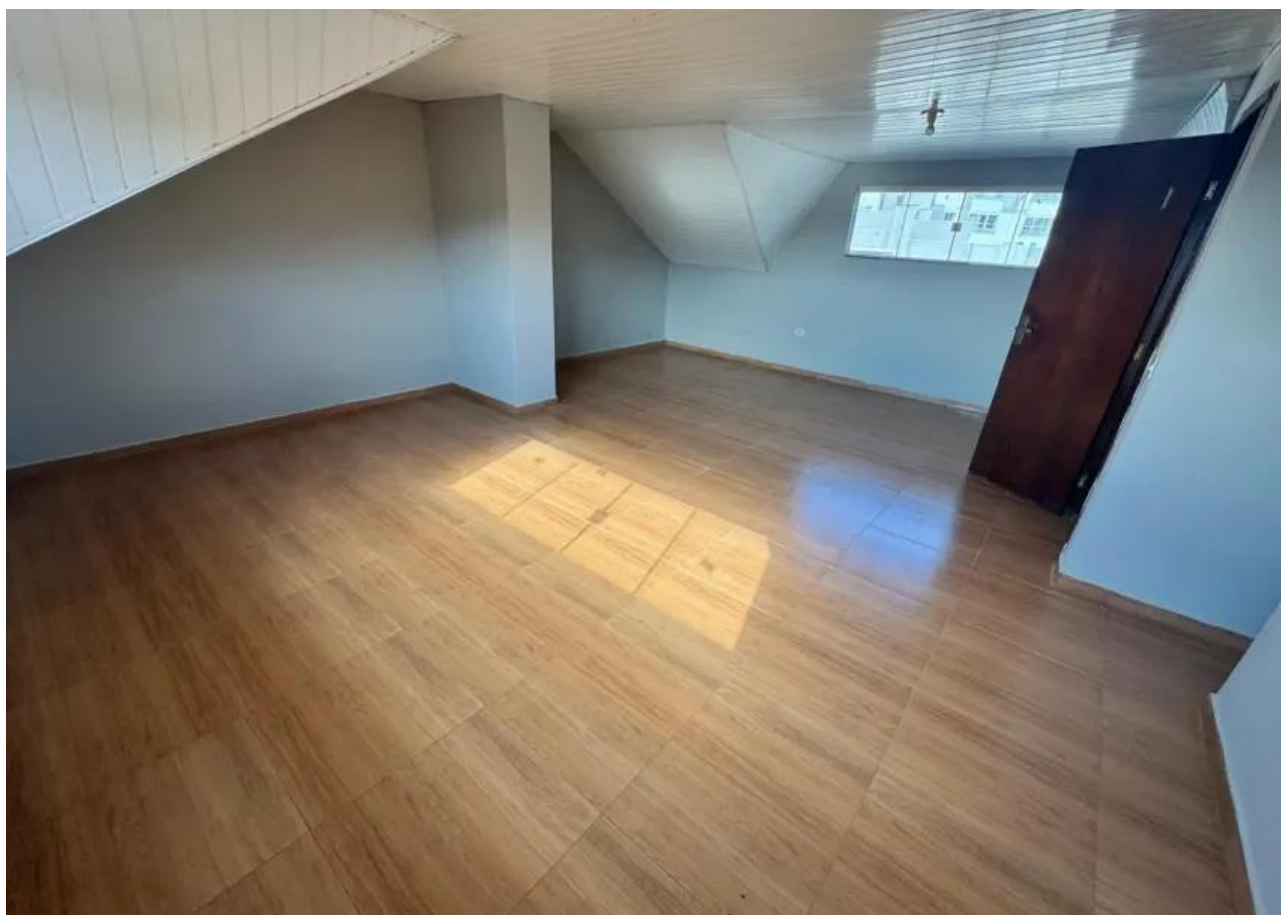














ANEXO V

Outros Documentos

Guia Amarela / Cadastro Imobiliário / Valor Venal /
Tabela CUB



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 53.4.0013.0754.01-8	Sublote 0004	Indicação Fiscal 96.096.017	Nº da Consulta / Ano 208779/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: SANTA CÂNDIDA Quadrícula: B-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. WALACE LANDAL**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: N188I

Tipo: Principal

Nº Predial: 300

Testada (m): 96,00

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

Sistema Viário: **NORMAL**

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

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	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
Comunitário 1	1	2	200	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 unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
53.4.0013.0754.01-8

Sublote
0004

Indicação Fiscal
96.096.017

Nº da Consulta / Ano
208779/2025

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 e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m².

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 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.

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

9 Processo 01-110693/2005 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-056540/2023 decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-056540/2023 liberação de consulta amarela, decisão Interlocutório para ciência e/ou esclarecimentos Processo 01-056540/2023 liberação de consulta amarela, decisão Negado Processo 01-106466/2025 decisão Arquivado Face Tempo Decorrido Processo 01-106527/2025 liberação de consulta amarela, decisão Provido com Condições

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 53.4-03-01
90 OBSERVACOES EM ALVARAS DE CONSTRUCAO
Conforme Decreto 1677/2012 TOS = 60% e CMS= 1,61;
Para o alvará nº 252756 (alvará mãe), não existem áreas a serem transferidas ao município de Curitiba, não possui CVCO das áreas comuns
Este condomínio se enquadra nos termos do Decreto 1234/2015





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
53.4.0013.0754.01-8

Sublote
0004

Indicação Fiscal
96.096.017

Nº da Consulta / Ano
208779/2025

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações
403 **** Condomínio Residencial Horizontal - Alteração Parcial UCE ****

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Sublote: 4

Unidade Emissora

Código
119

Bloqueio
Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização 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 Órgãos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto

Data
19/09/2016

PROTOCOLO FDH 16/3491

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo:

Situação: Cancelado

Área Vistoriada (m²):

Número Novo:

Finalidade: CONSTRUÇÃO

Área Liberada (m²): 146,17

Área Total (m²): 146,17

Número Antigo: 123679A

Situação: Substituído

Área Vistoriada (m²):

Número Novo: 159259

Finalidade: CONSTRUÇÃO

Área Liberada (m²): 3.232,45

Área Total (m²): 3.232,45

Número Antigo: 124316A

Situação: Substituído

Área Vistoriada (m²):

Número Novo: 159889

Finalidade: CONSTRUÇÃO

Área Liberada (m²): 3.232,45

Área Total (m²): 3.232,45

Número Antigo:

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²):

Número Novo: 252756

Finalidade: CONSTRUÇÃO

Área Liberada (m²): 3.232,45

Área Total (m²): 3.232,45

Número Antigo:

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²):

Número Novo: 376295

Finalidade: CONSTRUÇÃO

Área Liberada (m²): 98,06

Área Total (m²): 98,06





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
53.4.0013.0754.01-8	0004	96.096.017	208779/2025

Sublote: 0

Número Antigo: Número Novo:394161 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 229,78 Área Total (m²): 229,78

Sublote: 1

Número Antigo: Número Novo:256094 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 143,78 Área Total (m²): 3.328,63

Sublote: 5

Número Antigo: Número Novo:338915 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 110,57 Área Total (m²): 110,57

Sublote: 6

Número Antigo: Número Novo:361878 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra concluída
Área Vistoriada (m²):108,96 Área Liberada (m²): 108,96 Área Total (m²): 108,96

Sublote: 9

Número Antigo: Número Novo:390507 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):175,54 Área Liberada (m²): 175,54 Área Total (m²): 175,54

Sublote: 13

Número Antigo: Número Novo:318849 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 128,87 Área Total (m²): 128,87

Sublote: 14

Número Antigo: Número Novo:261621 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 121,48 Área Total (m²): 3.391,26

Sublote: 17

Número Antigo: Número Novo:328822 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):155,83 Área Liberada (m²): 155,83 Área Total (m²): 155,83

Sublote: 19

Número Antigo: Número Novo:341480 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):155,88 Área Liberada (m²): 155,88 Área Total (m²): 155,88

Sublote: 22

Número Antigo: Número Novo:400383 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 227,62 Área Total (m²): 227,62

Sublote: 42

Número Antigo: Número Novo:394161 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 229,78 Área Total (m²): 229,78





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 53.4.0013.0754.01-8	Sublote 0004	Indicação Fiscal 96.096.017	Nº da Consulta / Ano 208779/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Sublote: **47**

Número Antigo: Número Novo:293698 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 99,64 Área Total (m²): 3.639,23

Sublote: **48**

Número Antigo: Número Novo:323437 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 142,66 Área Total (m²): 142,66

Sublote: **52**

Número Antigo: Número Novo:350160 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 142,45 Área Total (m²): 142,45

Sublote: **53**

Número Antigo: Número Novo:376295 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 98,06 Área Total (m²): 98,06

Sublote: **58**

Número Antigo: Número Novo:357734 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 132,06 Área Total (m²): 132,06

Sublote: **59**

Número Antigo: Número Novo:269477 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 243,53 Área Total (m²): 3.587,19

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0004	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui S.00534-PRJ003	Nº Quadra 01/02-A	Nº Lote 01/02-A	Protocolo 01-002500/2008
---------------------------------	----------------------	--------------------	-----------------------------

Nome da Planta: PROJETO 003 DA PLANILHA 53.4
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 atingido no Meio		NÃO

Características: Existe mais de uma faixa de drenagem. Consultar SMOP-OPO para execução do projeto.
** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 4,00 m sendo que 2,00 m para cada lado do eixo.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
53.4.0013.0754.01-8

Sublote
0004

Indicação Fiscal
96.096.017

Nº da Consulta / Ano
208779/2025

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 Horizontal

Área do Terreno: 20.546,00 m²

Área Total Construída: 596,21 m²

Qtde. de Sublotes: 62

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0004 Vago

Área Construída
0,00 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 ATUBA

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

06/06/2025

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 1
104061/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 53.4.0013.0754.01-8	Indicacao Fiscal 96.096.017.004-2	Sublote 0004
Planta de Loteamento PROJETO 003 DA PLANILHA 53.4	Lote na Planta 01/02-A	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 9º MATRIC: 091306 REG: R-1 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 20546,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
--------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro N.188.I R. WALACE LANDAL	Número 300	Lado Par	Testada 96,00
Histórico de Denominação SEM OBSERVAÇÕES.			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.188.I R. WALACE LANDAL	Número 000300	
Bairro SANTA CÂNDIDA	CEP 82720460	
Tipo de Unidade CASA	Número da Unidade 05	Andar
Condomínio SANTA CANDIDA CD	Bloco SANTA CANDIDA CD	

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Lote não possui lançamento de Construção.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
96.096.002.000	1964	1992
96.096.001.000	1964	1992
96.096.016.000	1992	2004

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:
20AE.105F.E2EE.4533-7 A4C7.CAED.EA0C.8D22-4

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 06 de junho de 2025 - 13:47:00

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





Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Especie do Lote / Grupo
96-096-017.004-2	53.4.0013.0754.01-8	5- Condomínio Horizontal / 3
Endereço		
N01881 R. WALACE LANDAL 000300 CS 05		
Condomínio / Planta / Croqui		
SANTA CANDIDA CD		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião pvc	LAPT
20.546,00	ZR2	ZR2-53.4-0	2005

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
D	96,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 316.002,72
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 244.596,00

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)	X	Aplicação da Aliquota	=	Imposto (R\$)
244.596,00		(VVI x 0,0075) - 510,25		1.324,22

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 1.324,22
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 0,00
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 1.324,22

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 1.191,79

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
4	Territorial	Territorial	Vago	Particular	Normal	Taxa Não Incidente

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	Ftr. Priv. do Lote (m²)	Coef. Proporc.
4	-	264,00	0,021011

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
	SEM INFORMAÇÃO									

Dados do Sujeito Passivo

Nome: JOSE CARLOS DOS SANTOS
Endereço Particular: R. WALACE LANDAL 000300, CASA ,05

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.

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/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 **Abril/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	2.418,34	0,32%
PP-4	2.219,75	0,34%
R-8	2.107,01	0,32%
PIS	1.670,75	0,21%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.018,11	0,26%
PP-4	2.824,64	0,22%
R-8	2.462,10	0,24%
R-16	2.386,69	0,24%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.695,60	0,38%
R-8	2.999,38	0,32%
R-16	3.038,62	0,20%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.778,25	0,18%
CSL-8	2.406,37	0,18%
CSL-16	3.215,33	0,18%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.988,54	0,20%
CSL-8	2.680,19	0,21%
CSL-16	3.577,00	0,20%

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

RP1Q	2.589,54	0,06%
GI	1.334,82	0,10%