



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0011771-27.2018.8.16.0194

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Waldemiro David Geronasso, 264, casa 09, Boa Vista, 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 Waldemiro David Geronasso, 264, casa 09, Boa Vista, Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/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 equivalente a 0,092840 do solo e partes comuns, que corresponderá a CASA nº 09, do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PEDRA DOURADA, que tomará o nº 264-09 da numeração predial da Rua Waldemiro David Geronasso, será a nona casa aos fundos do terreno e a quinta casa da direita para a esquerda de quem da rua interna adentra ao condomínio, fazendo divisa no lado esquerdo com a casa nº08 e do lado direito com a casa nº10, com a área construída total de 128,63m², sendo 30,08m² no pavimento térreo mais a área coberta de 4,05m² de uso comum, 47,25m² no pavimento superior e 47,25m² no sótão, cuja construção ocupa no terreno uma área de 34,13m², área de uso exclusivo do terreno de 60,37m², localizada na frente da casa, destinada para uso de jardim e quintal, área de uso comum de 43,275m², perfazendo a área ocupada pela construção de, mais a área de uso exclusivo e mais a área de uso comum, o total de 137,775m². Demais características constantes na Matrícula nº 86.307, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação fiscal nº 76.099.007.008-2.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O bairro Boa Vista em Curitiba é conhecido por sua atmosfera residencial, com predominância de casas e sobrados, e por ser relativamente tranquilo e familiar. Possui boa infraestrutura, com fácil acesso a comércio, serviços e parques, e está localizado a cerca de 5 km do centro da cidade, possui uma população estimada em 32 mil habitantes, segundo o Censo Demográfico do IBGE de 2022. Está localizado próximo aos bairros Cabral, Ahú, Bacacheri, São Lourenço e outros.

Principais vias: A Avenida Paraná, Avenida Anita Garibaldi, Rua Nossa Senhora de Nazaré, Rua Flávio Dallegrave e Rua Alberto Potier são as principais vias do bairro.

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	86.307	9º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
76.099.007.008-2	34.1.0058.0372.00-9	D-16
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	6 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Boa Vista	11,20 metros	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\$510.407,69 (quinhentos e dez mil, quatrocentos e sete reais e sessenta e nove centavos).

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 DE ANÚNCIO	METRAGEM (M²)	VALOR DO M²	VALOR DO M² (10%)
AMOSTRA 1	R\$ 980.000,00	480,00	R\$ 2.041,67	R\$ 1.837,50
AMOSTRA 2	R\$ 750.000,00	360,00	R\$ 2.083,33	R\$ 1.875,00
AMOSTRA 3	R\$ 1.680.000,00	758,00	R\$ 2.216,36	R\$ 1.994,72
AMOSTRA 4	R\$ 750.000,00	385,00	R\$ 1.948,05	R\$ 1.753,25
AMOSTRA 5	R\$ 910.000,00	514,00	R\$ 1.770,43	R\$ 1.593,39
AMOSTRA 6	R\$ 1.500.000,00	620,00	R\$ 2.419,35	R\$ 2.177,42

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 (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 6 = R\$ 11.231,28/6 = R\$1.871,88.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.871,88/m²) pela área do lote de terreno (137,77m²), obtendo o valor de R\$ 257.888,78.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção residencial em alvenaria, com 128,63 m², padrão construtivo normal, de idade aparente de 15 anos.

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\$ 2.462,10/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:

Benfeitoria: Caracteriza já ter atingido 22% de sua vida útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 15,60%.

Multiplicando-se a área total construída (128,63m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.462,10), menos taxa de depreciação (15,60%), avalio a benfeitoria em R\$267.294,74.

8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$ 257.888,78
ITEM 7.3: R\$ 267.294,74
TOTAL: R\$ 525.183,51

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\$525.000,00(quinhentos e vinte cinco 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, 06 de junho de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua N. Sra. de Nazaré, 1206, Boa Vista, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boa-vista-bairros-curitiba-480m2-venda-RS980000-id-2668629285/?source=ranking%2Crp/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Capistrano de Abreu, 309, Boa Vista, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-boa-vista-360m2-RS750000/id-29917395/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos de Campos, 106, Boa Vista, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-boa-vista-758m2-RS1680000/id-19583809/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Manoel de Souza Dias Negrão, 911, Boa Vista, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-boa-vista-385m2-RS750000/id-24269219/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ary Barroso, 703, Boa Vista, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-boa-vista-514m2-RS910000/id-26552614/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Estados Unidos, 2381, Bacacheri, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-boa-vista-620m2-RS1500000/id-3965006/>



ANEXO II

Localização Google Earth



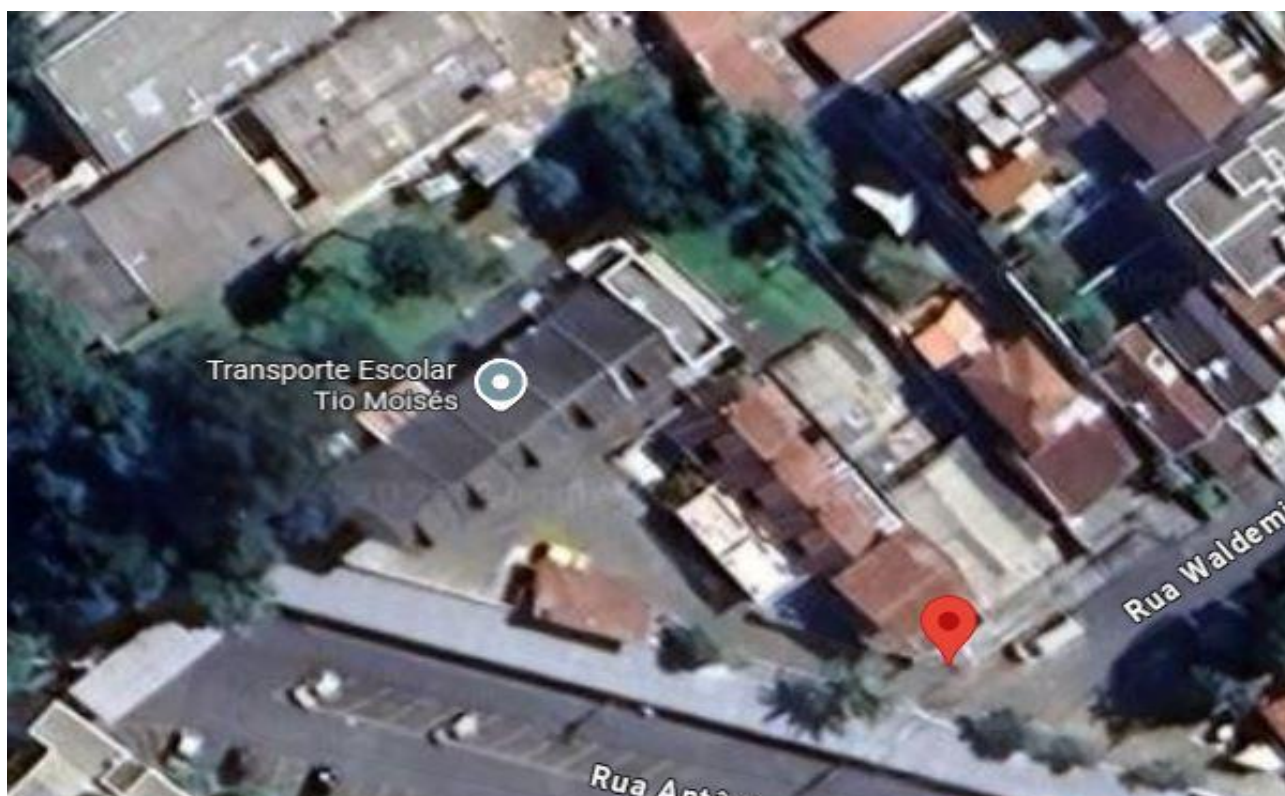
ANEXO III

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 34.1.0058.0372.00-9	Sublote 0008	Indicação Fiscal 76.099.007	Nº da Consulta / Ano 208719/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: BOA VISTA Quadrícula: D-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. WALDEMIRO DAVID GERONASSO** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: N106G Tipo: Principal Nº Predial: 264 Testada (m): 11,20
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 974,16m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4**
Sistema Viário: **NORMAL**

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

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

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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	15.00 X 450.00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO. ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 34.1.0058.0372.00-9	Sublote 0008	Indicação Fiscal 76.099.007	Nº da Consulta / Ano 208719/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

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

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

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

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

**** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.**
Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

9 114016/2000 PROV CMU CONS- TRUCAO DE RESIDENCIAS EM SE RIE ATENDER DEMAIS
PARAM DA C AMARELA E LEGISL VIGOR

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
34.1.0058.0372.00-9

Sublote
0008

Indicação Fiscal
76.099.007

Nº da Consulta / Ano
208719/2025

LICENÇAS EMITIDAS

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo:	034547B	Número Novo:49289	Finalidade:OUTROS
Situação:	Cancelado		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00
Número Antigo:	053567B	Número Novo:85173	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	CVCO Parcial		
Área Vistoriada (m²):	345,70	Área Liberada (m²): 1.083,01	Área Total (m²): 1.083,01
Número Antigo:	120529A	Número Novo:156205	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 891,10	Área Total (m²): 891,10
Número Antigo:		Número Novo:263353	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 114,95	Área Total (m²): 1.083,01
Número Antigo:		Número Novo:263487	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 124,58	Área Total (m²): 1.083,01
Número Antigo:		Número Novo:263685	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 124,58	Área Total (m²): 1.083,01
Número Antigo:		Número Novo:264268	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 124,58	Área Total (m²): 1.083,01
Número Antigo:		Número Novo:264458	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 124,58	Área Total (m²): 1.083,01
Número Antigo:		Número Novo:266114	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído		
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²): 124,04	Área Total (m²): 1.083,01
Número Antigo:		Número Novo:302882	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):	132,12	Área Liberada (m²): 132,12	Área Total (m²): 1.100,18





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 34.1.0058.0372.00-9	Sublote 0008	Indicação Fiscal 76.099.007	Nº da Consulta / Ano 208719/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Sublote: **0**

Número Antigo: Número Novo:306598 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):161,04 Área Liberada (m²): 161,04 Área Total (m²):1.209,56

Número Antigo: Número Novo:306946 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):160,50 Área Liberada (m²): 160,50 Área Total (m²):1.282,48

Sublote: **1**

Número Antigo: Número Novo:306941 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):161,04 Área Liberada (m²): 161,04 Área Total (m²):1.246,02

Sublote: **6**

Número Antigo: Número Novo:304064 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):161,04 Área Liberada (m²): 161,04 Área Total (m²):1.136,64

Sublote: **7**

Número Antigo: Número Novo:306280 Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²):161,04 Área Liberada (m²): 161,04 Área Total (m²):1.173,10

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0008	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00826-	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
		7	01-000155/2021

Nome da Planta: FRANCISCO EUGENIO KLOS E LUDOVICO LANGOSKI
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: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 34.1.0058.0372.00-9	Sublote 0008	Indicação Fiscal 76.099.007	Nº da Consulta / Ano 208719/2025
---	------------------------	---------------------------------------	--

Espécie: Condomínio Horizontal

Área do Terreno: 1.484,00 m²

Área Total Construída: 1.258,18 m²

Qtde. de Sublotes: 10

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0008 Residencial

Área Construída
161,04 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 2
103966/2025

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 34.1.0058.0372.00-9	Indicacao Fiscal 76.099.007.008-2	Sublote 0008
Planta de Loteamento FRANCISCO EUGENIO KLOS E LUDOVICO LANGOSKI	Lote na Planta 7	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 09 MATRIC: 086307 REG: 0R1 LIVRO:		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1484,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
-------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro
N.106.G R. WALDEMIRO DAVID GERONASSO

Número
264

Lado
Par

Testada
11,20

Histórico de Denominação
RUA 02 - PLANTA JOVINO DO ROSARIO.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.106.G R. WALDEMIRO DAVID GERONASSO	Número 000264	
Bairro BOA VISTA	CEP 82560550	
Tipo de Unidade CASA	Número da Unidade 09	Andar
Condomínio PEDRA DOURADA CD RES	Bloco PEDRA DOURADA CD RES	

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
0008	Principal	161,04	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	3	2017		2018	11/07/2017	

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
0008	Principal	161,04	Convencional	Alvenaria	Medio	3	2017		2018	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
0008	Principal	161,04	Convencional	Alvenaria	Medio	3	2017	2018	

Total de Sublotes: 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:
8008.DDD6.5D25.4105-9 A956.485D.340B.F9DF-4

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 06 de junho de 2025 - 11:55:25



VERSÃO 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
103966/2025

Histórico de Indicações Fiscais

Lote não possui histórico anterior.

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.
QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
8008.DDD6.5D25.4105-9 A956.485D.340B.F9DF-4

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 06 de junho de 2025 - 11:55:25





Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 76-099-007.008-2	Inscrição Imobiliária 34.1.0058.0372.00-9	Especie do Lote / Grupo 5- Condomínio Horizontal / 1
Endereço N0106G R. WALDEMIRO DAVID GERONASSO 000264 CS 09		
Condomínio / Planta / Croqui PEDRA DOURADA CD RES		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 1.484,00	Zoneamento ZR4	Microrregião pvc ZR4-34.1-0	LAPT 1964
----------------------------------	-------------------	--------------------------------	--------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
A	11,20	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.
Infra Estrutura Condom. -	0,80

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral.....	R\$ 545.751,68
Valor Venal Máximo (Art 6 LC136/2022).....	R\$ 510.407,69

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 510.407,69	X	Aplicação da Aliquota (VVI x 0,0065) - 1185,16	=	Imposto (R\$) 2.132,49
------------------------------------	---	---	---	---------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 2.132,49
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 388,61
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 2.521,10

Pagamento Integral Com 10% de Desconto	R\$ 2.268,99
---	--------------

Dados da Unidade Tributária - Básicos

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

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Depreciações - Coeficiente	Ftr. Priv. do Lote (m²)	Coef. Proporc.
8	-	94,50	0,093447

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0008	Principal	161,04	Convencional	Alvenaria	Medio	3		2018	2017	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: JOSE CARLOS DOS SANTOS
Endereço Particular: R. WALDEMIRO DAVID GERONASSO 000264, CASA ,09

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%