



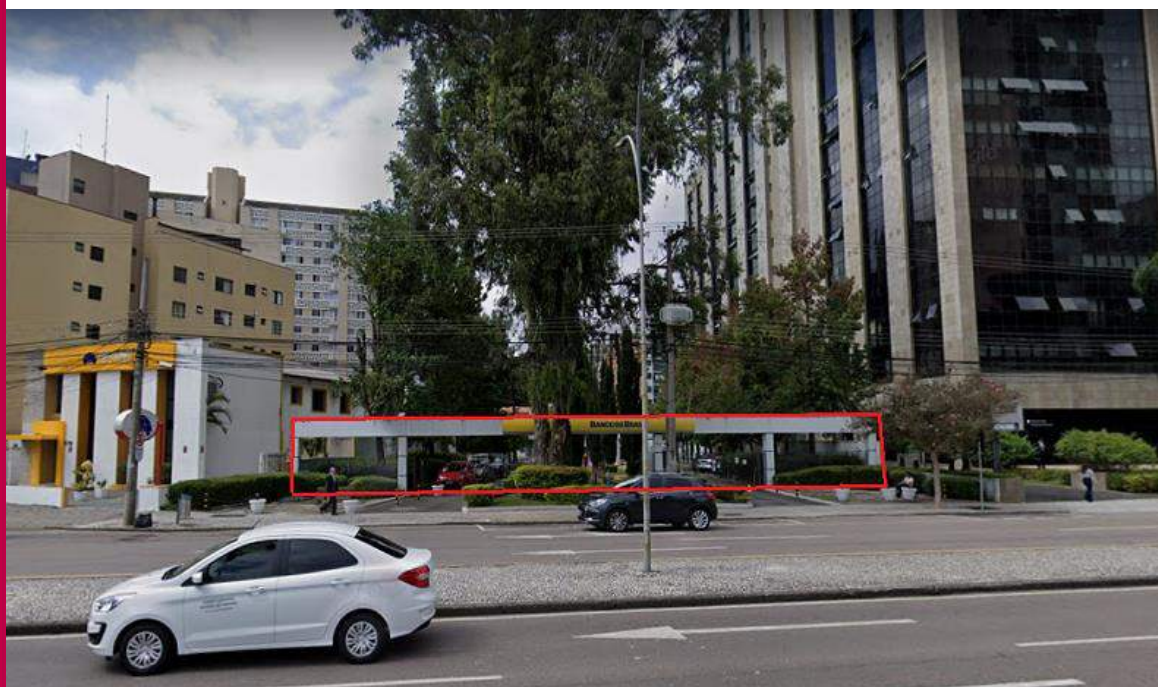
LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.306 – 05/2020

AUTOS Nº 0000516-22.2002.8.16.0004

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Avenida Cândido de Abreu nº 554, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel comercial.

SOLICITANTE: Juízo da 2ª Vara de Execuções Fiscais Municipais de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO: Banco do Brasil S/A.

OBJETO: Lote de terreno com benfeitorias, sito à Avenida Cândido de Abreu nº 554, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$15.572.000,00

Quinze milhões quinhentos e setenta e dois mil reais.





2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nos leilões judiciais (liquidação forçada) os bens são arrematados 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 IMÓVEL.

Terreno de forma poligonal, tendo como ponto inicial o canto de divisa com o terreno de Milton Hintz na confluência da curva de concordância da Rua Fontana, dali acompanhando a curva e completando o alinhamento da Avenida Cândido de Abreu (novo alinhamento), formando uma testada de 33,87m, dali com um ângulo interno de 96º35' com uma distância de 67,20m, dali com um ângulo interno de 172º47' com uma distância de 43,35m, confrontando com o terreno de Jorge Maximiliano Hochsteiner, onde faz canto com a divisa de confrontante Elias Farracha, dali com ângulo interno de 87º10' com a distância de 16,44m, onde confronta com Elias Farracha e também parte do terreno de Horst João Charin, dali com um ângulo interno de 175º43' com a distância de 4,86m ainda com o mesmo confrontante Horst João Charin, onde faz canto, dali com um ângulo interno de 96º39' com a distância de 10,47m, onde confronta com o terreno de Gualter Pinto Walvi, dali por um ângulo de interno de 181º18' com a distância de 28,95m confrontando ainda com Gualter Pinto Walvi e também com terreno pertencente a Retífica Alvorada Ltda. e ainda terreno de Luiz Schirman, finalmente com um ângulo interno de 195º59' com a distância de 70,40m confrontando com terreno de Milton Hintz, até o ponto inicial, perfazendo a área total de 2.771,27m², dito imóvel refere-se aos lotes 38.000 e 17.000, unificados, correspondentes ao lote A do croqui nº 5.951. Matrícula nº 569, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 32.077.087.000-4. Inscrição Imobiliária: 03.0.0018.0676.00-7.





3.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Centro Cívico, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de intenso tráfego por ser uma das principais da cidade, permitindo acesso fácil aos bairros vizinhos, como Alto da Glória, Juvevê, Bom Retiro, São Francisco, Centro entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à hospitais, igrejas, mercados, praças, bancos, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor de venda em leilão - venda/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também 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 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Trata-se de lote de terreno com área total 2.771,27m², contendo uma edificação com 545,01m², no qual funciona uma agência bancária, em regular estado de conservação, com aproximadamente 27 anos de idade.

5.2 - DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	569	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
32.077.087.000-4	03.0.0018.0676.00-7	I-13
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
SE-CC - Setor Esp. Cândido de Abreu	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	----	----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Centro Cívico	33,80 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana





6 - PESQUISA DE VALORES.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$9.630.800,00 (nove milhões seiscentos e trinta mil e oitocentos reais).

6.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em parâmetros obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos parâmetros levantados.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM	VALOR DO M ²
PARÂMETRO	R\$6.200.000,00	1.021,65m ²	R\$6.068,61

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Nessa sistemática, (R\$6.068,61 x 2.771,27m²), o valor do lote de terreno corresponde à R\$16.817.756,83.

7 - 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 um parâmetro comparativo 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 maio de 2020, é de R\$1.471,95/m²

8 - 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 os seguintes parâmetros:

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

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 38,57% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de benfeitoria de **39,60%**

9 - DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Multiplicando-se a área construída (545,01m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.471,95), menos taxa de depreciação (39,60%), avalio a benfeitoria em R\$484.545,39.

10 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) em razão da liquidez forçada, bem como pelo fato dos parâmetros levantados se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.

11 - VALOR DA AVALIAÇÃO.

ITEM 6.3: R\$16.817.756,83.
ITEM 9: 484.545,39.
SUB-TOTAL: R\$17.302.302,22
ITEM 10: DEPRECIAÇÃO: (-10%)
TOTAL: R\$15.572.071,99

12 - CONCLUSÃO.

Considerando os fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$15.572.000,00 (quinze milhões quinhentos e setenta e dois mil reais).





13 – 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 - Documentos do imóvel.

Curitiba, 13 de maio de 2020.

Guilherme Toporoski
- Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc* -

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXF-LPGG9-RBGM UVT2Y





ANEXO I

Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXF-LPGG9-RBGM UVT2Y





PARÂMETRO

IMÓVEL: Lote de terreno.

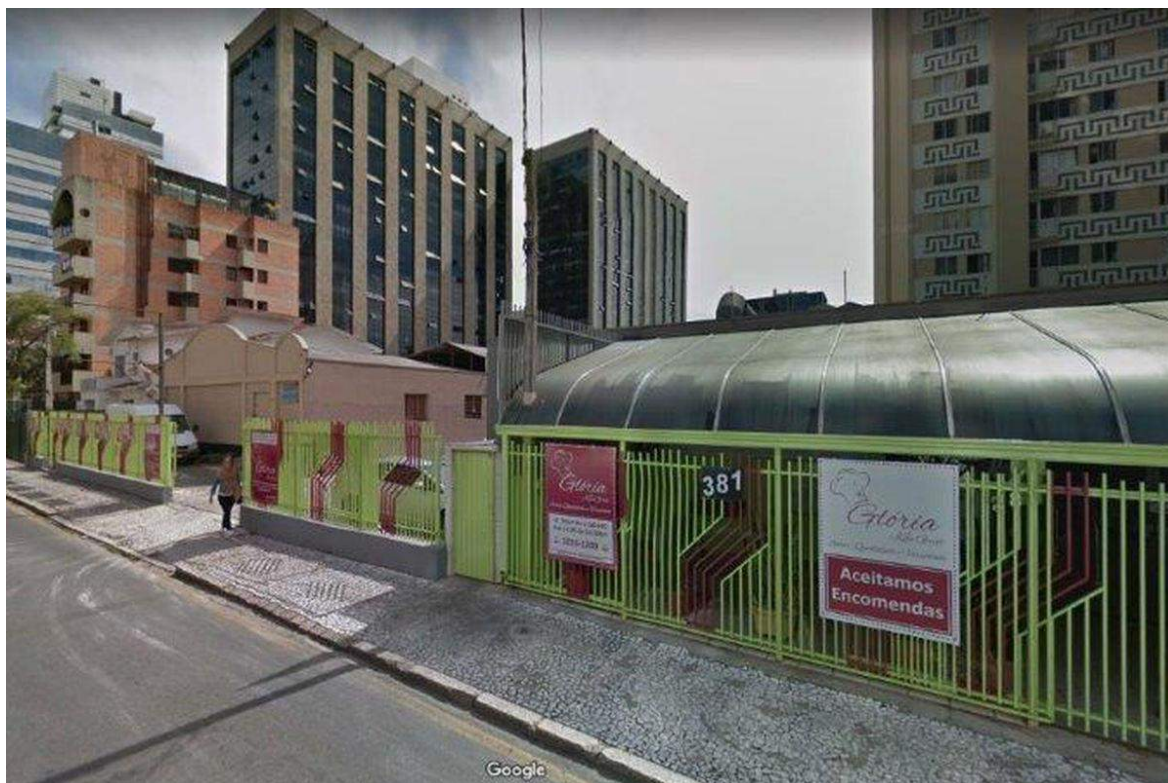
LOCALIZAÇÃO: Rua Da Glória, nº 369/381, bairro Centro Cívico, Curitiba/PR.

VALOR: R\$6.200.000,00.

ÁREA: 1.021,65m².

R\$/m²: R\$6.068,61/m².

LINK: https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/lote-a-venda-no-centro-civico-curitiba-pr/1833790?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer



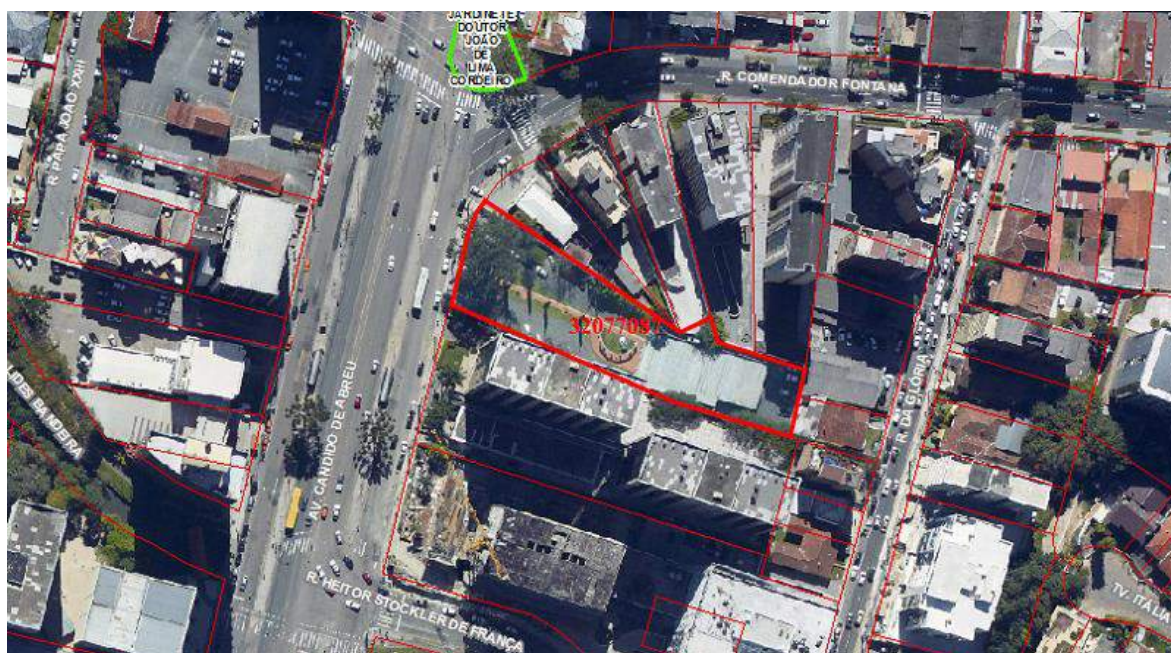


ANEXO II

Localização Google Earth

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXF-LPGG9-RBGM UVT2Y





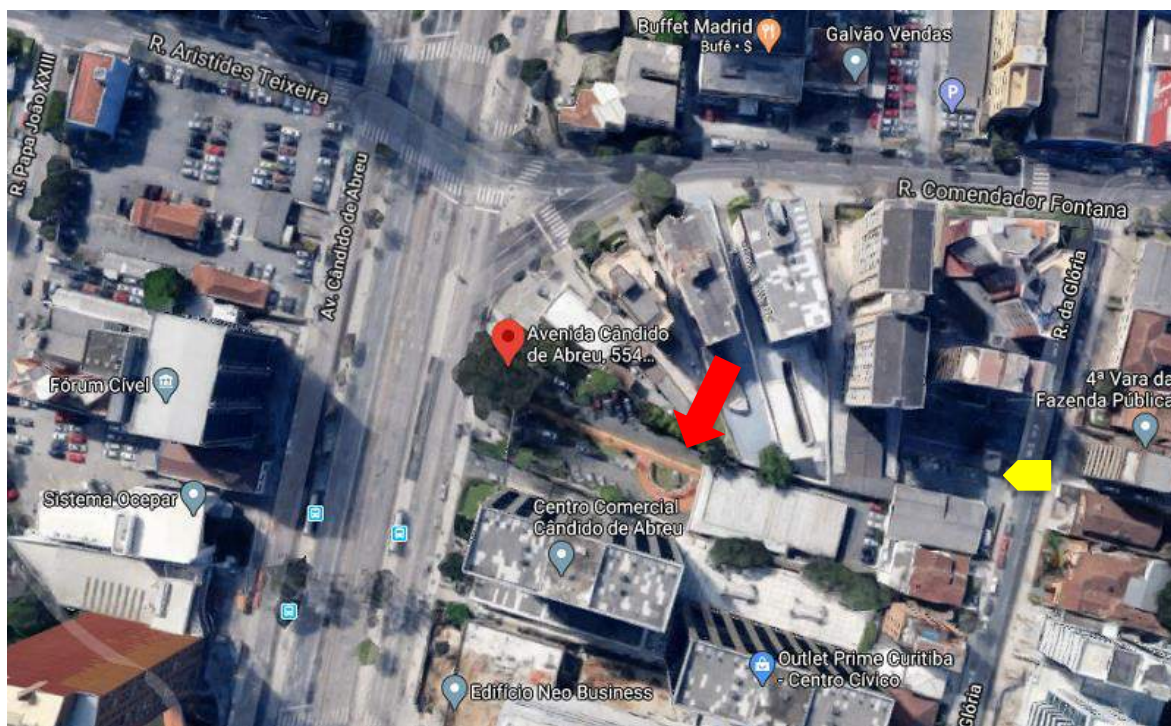


ANEXO III

Imóvel Avaliado x Parâmetros Utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXF-LPGG9-RBGM UVT2Y





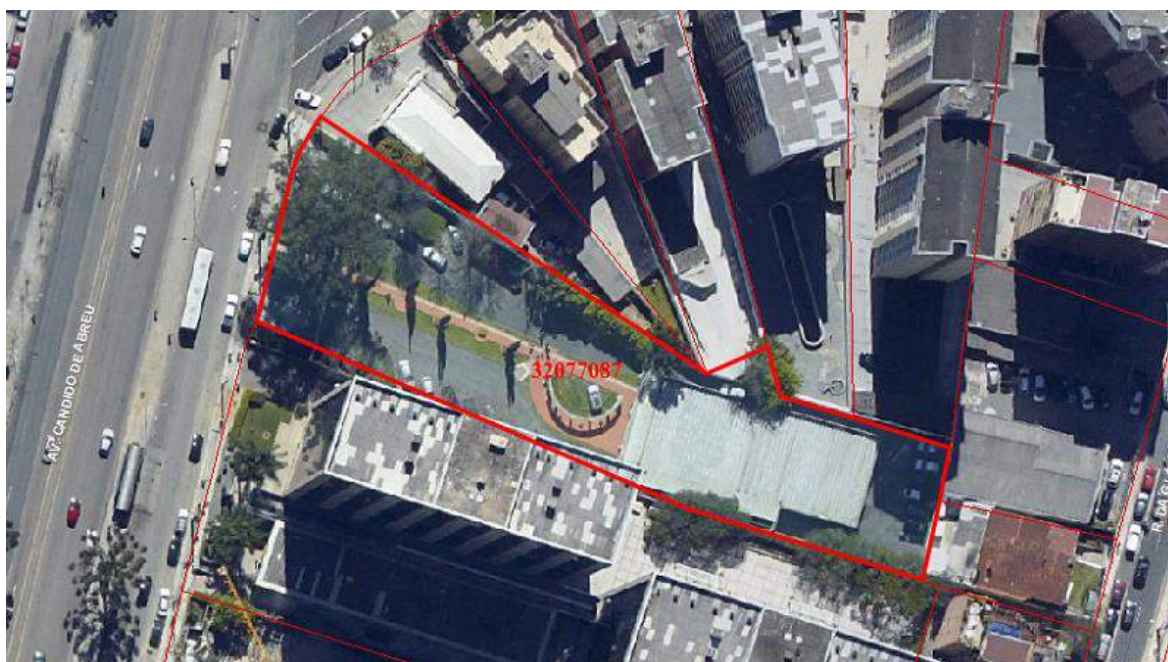
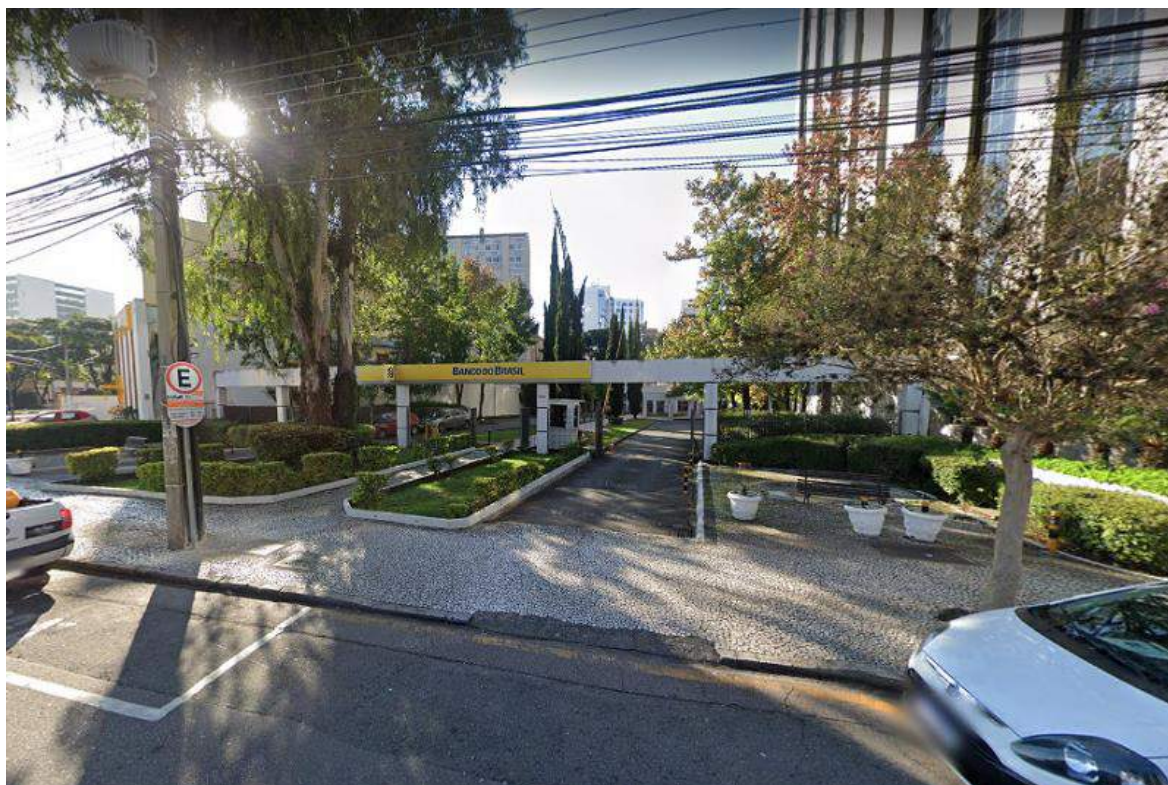


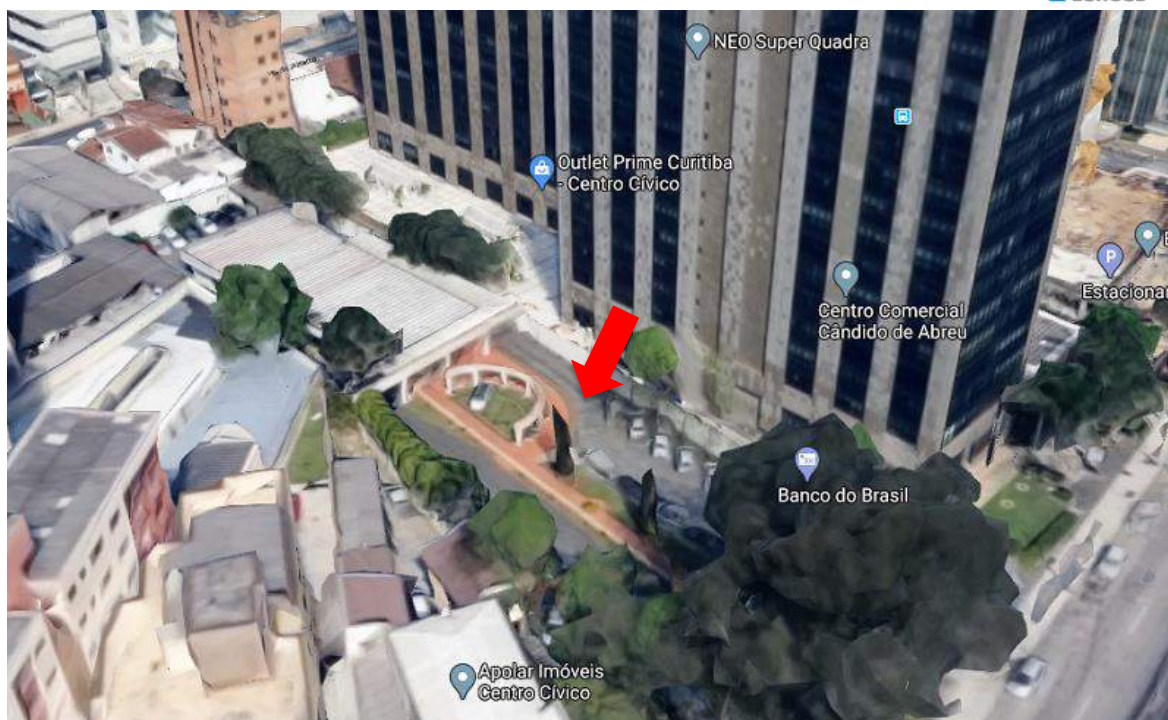
ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJVXF-LPGG9-RBGM UVT2Y









ANEXO V

Outros Documentos

(Guia Amarela /Valor Venal / Tabela CUB)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJXF-LPGG9-RBGM UVT2Y



06/05/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS								
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO									
Folha 01 de 01 11.928/2020									
Identificação do Imóvel									
LOCALIZAÇÃO AV. CANDIDO DE ABREU Nº 000554	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 03.0.0018.0676.00-7								
NOME DO PROPRIETÁRIO BANCO DO BRASIL S/A	SUBLOTE 0000								
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA CROQUI	INDICAÇÃO FISCAL 32.077.087.000-4								
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO *****	QUADRA A								
BLOCO *****									
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:									
Dados do Terreno									
Área(m²)	Lançamento Lote Posição								
2.771,00	1977 Meio de quadra								
Testada(s) 33,80									
Dados da Construção Atual									
Sublote Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Revis.
0000 Principal	412,50	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Comercial	1993	2003	1	2002
0000 UA01	44,00	TELHEIRO			Outras Unidades de Acompanhamento	2002	2003	1	
0000 UA02	22,20	TELHEIRO			Unidade Acompanhamento Garagem	2002	2003	1	
Total do Sublote: 478,70									
Valor Venal do Imóvel									
Exercício	Valor Venal	Sublote							
2020	9.630.800,00	0000							
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.									
Histórico de Indicações Fiscais									
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício							
32.077.063	0								
32.077.064	0								
32.077.065	0								

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

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ: **06/06/2020**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
EA40.0C9F.5C30.454E-9 BCCD.70AF.0300.5F67-0

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 06 de maio de 2020 - 16:16:11

Versão P.4.1.0.1.1806 (29/06/2018)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
03.0.0018.0676.00-7	0000	32.077.087	240208/2020

Bairro: CENTRO CÍVICO	Rua da Cidadania: Matriz
Quadrícula: I-13	
Bairro Referência:	

Motivo Incompleta: IMÓVEL DE INTERESSE DE PRESERVAÇÃO.

ENTORNO DE BEM TOMBADO

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **AV. CANDIDO DE ABREU**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: N006

Tipo: Principal

Nº Predial: 554

Testada (m): 33,80

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO EM LINHA RETA

Cota Direita: +/- 1,50 m

Cota Esquerda: +/- 3,00 m

Cone da Aeronáutica: 998,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **SE-CC.SETOR ESPECIAL CÂNDIDO ABREU - INCENTIVO CENTRO CÍVICO**

Sistema Viário: **NORMAL**

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

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais

HABITAÇÃO COLETIVA.

HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1 E 2.

TOLERADO UMA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR POR LOTE.

PARA MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.

Usos Permitidos Comerciais

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL EXCETO CENTROS COMERCIAIS.

Usos Tolerados

.....

Usos Permissíveis

COMUNITÁRIO 2 - LAZER E CULTURA.

CENTROS COMERCIAIS.

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

Usos Proibidos

.....

Parâmetros da Construção

Coeficiente de Aproveitamento

.....

Taxa de Ocupação

.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
03.0.0018.0676.00-7	0000	32.077.087	240208/2020

Taxa de Permeabilidade

.....

Densidade máxima

.....

Altura Máxima

.....

Recuo Frontal

.....

Afastamento das Divisas

.....

Estacionamento

.....

Recreação

.....

Observações Para Construção

- 1 - Uso proibido: super e hipermercado.
- 2 - Atender o decreto 189/2000.

Informações Complementares

Código	Observações
9	88680/92 PROV CTZ LIBERACAO P/CONSTRUCAO DE AGENCIA BAN CARIA Processo 01-104956/2005 publicidade, decisão Negado
76	Processo 01-106396/2014 decisão Provido
88	ENTORNO DE BEM TOMBADO PELO ESTADO - CONJUNTO DO CENTRO CÍVICO - CONSULTAR CAPC

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização é necessário 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 requerido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 040598B

Número Novo: 60575

Finalidade: Construção

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²): 545,01

Área Liberada (m²): 545,01

Área Total (m²): 545,01





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
03.0.0018.0676.00-7	0000	32.077.087	240208/2020

Sublote: 0

Número Antigo:

Número Novo:335142

Finalidade:Reforma Simplificada

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²):

Área Liberada (m²): 0,00

Área Total (m²):

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Foreiro

Nº Documento Foro
Livro 37045/3 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
C.05951-		A	

Nome da Planta: CROQUI

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

** Sujeito a Averbação.

** Por se tratar de terreno foreiro, solicitar Carta de Averbação de Aforamento no protocolo do Cadastro Técnico (UCT 6).

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 2.771,00 m²

Área Total Construída: 478,70 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1993	478,70 m²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
N006	E ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
03.0.0018.0676.00-7	0000	32.077.087	240208/2020

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	Data
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	06/05/2020

ATENÇÃO

- » Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito a construir.
- » Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção.
- » Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.

CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2020

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/2020**. "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	1.491,71	-0,12%
PP-4	1.348,63	0,07%
R-8	1.280,77	0,12%
PIS	1.045,80	0,06%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.826,52	0,09%
PP-4	1.730,15	-0,01%
R-8	1.486,02	0,14%
R-16	1.435,61	0,20%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.190,73	0,29%
R-8	1.779,35	0,38%
R-16	1.844,32	0,21%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.712,46	0,26%
CSL-8	1.471,95	0,11%
CSL-16	1.962,84	0,14%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.845,25	0,54%
CSL-8	1.638,25	0,47%
CSL-16	2.181,48	0,49%

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

RP1Q	1.573,07	0,11%
GI	805,95	0,17%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salieta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

