



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.426 - 08/2020

AUTOS Nº 0009027-76.2006.8.16.0001

IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua Alagoas nº 2.309, bairro Guaíra, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





ESPÉCIE: Lote de terreno urbano com benfeitorias.

SOLICITANTE: Juízo da 17ª Vara Cível de Curitiba/PR.

REQUERENTE: Disfranco Distribuidora de Bebidas Ltda.

REQUERIDOS: Espólio de Adalberto Abrão Antunes (representado por Kallil Abrão Antunes). Kallil Abrão Antunes e M3A Transportes e Logística Ltda.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias averbadas na matrícula, sito na Rua Alagoas nº 2.309, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$732.000,00

Setecentos e trinta e dois mil reais.





2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

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

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

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

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

2.1 - NORMATIVAS.

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

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 96 da Planta Vila Guáira, medindo 10,00 metros de frente para a Rua Alagoas, por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos 10,00 metros, confrontando pelo lado direito de quem da Rua olha, com o lote fiscal nº 16.000, pelo lado esquerdo com o lote 95-A, e nos fundos confronta com o lote 108-F. Matrícula nº 26.052, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. BENFEITORIA: conforme AV9/26.052 da matrícula imobiliária, consta sobre o imóvel uma residência com a área de 378,75m² e uma edícula com a área de 89,75m², perfazendo a área total construída de 468,50m². OBS.: O terreno possui aproximadamente 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados e não 40,00 metros como consta no preâmbulo da matrícula.

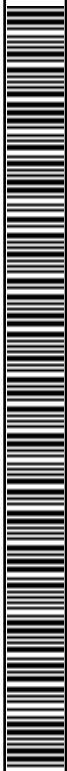
Indicação Fiscal nº 61.076.016.000-2.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alagoas nº 2.309, bairro Guáira, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Guáira, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de médio tráfego, com fácil acesso as principais vias do bairro, como a Avenida Presidente Kennedy em ambos sentidos, Rua Brigadeiro Franco, estando cercado pelos bairros, Parolin, Água Verde, Lindóia, entre outros.

www.topoleiloes.com.br





O imóvel ora avaliado, está próximo a unidade de saúde, mercados, igrejas, escolas, CMEIs, Universidade, bancos, 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 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 - CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Trata-se de um lote de terreno urbano, com a área aproximada total de 300,00m², contendo uma residência do tipo sobrado com a área construída de 378,75m² situada na frente do lote e uma edícula aos fundos com a área construída de 89,75m², perfazendo a área total construída de 468,50m². As benfeitorias estão averbadas conforme AV9/26.052 da matrícula imobiliária.

5.2 - DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	26.052	5º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
61.076.016.000-2	26.0.0087.0440.00-0	N-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3 - Zona Residencial 3	Coletora	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Guaíra	10,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$634.300,00.





7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

7.1 - 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 1	R\$500.000,00	652,00m ²	R\$766,87
PARÂMETRO 2	R\$480.000,00	608,00m ²	R\$789,47
PARÂMETRO 3	R\$415.000,00	465,00m ²	R\$892,47
PARÂMETRO 4	R\$560.000,00	632,00m ²	R\$886,08
PARÂMETRO 5	R\$500.000,00	540,00m ²	R\$925,93
PARÂMETRO 6	R\$450.000,00	637,00m ²	R\$706,44

7.2 - 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\$4.967,26 / 6 = R\$827,88.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$827,88/m²) pela área total do lote de terreno (300,00m²), obtendo o valor de R\$248.362,81.

8 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Uma residência do tipo sobrado com a área construída de 378,75m² situada na frente do lote e uma edícula aos fundos com a área construída de 89,75m², perfazendo a área total construída de 468,50m², de padrão construtivo normal, como idade aproximada de 19 anos, necessitando de reparos simples.

8.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores 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 julho de 2020, é de R\$1.831,75/m²

8.2 - 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 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

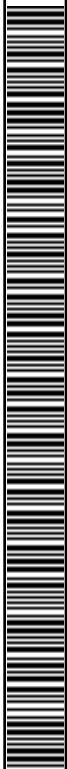
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	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

www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





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 descobriremos 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 29,23% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de benfeitoria de **34,10%**

8.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

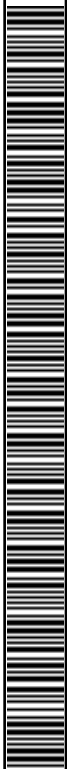
Multiplicando-se a área construída (468,50m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.831,75), menos taxa de depreciação (34,10%), avalia as benfeitorias em R\$565.537,24.

9 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) 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.

10 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$248.362,81
ITEM 8.3: R\$565.537,24
ITEM 9: DEPRECIAÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$732.510,05





11 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$732.000,00 (setecentos e trinta e dois mil reais).

12 - 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, 04 de agosto de 2020.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público e Avaliador *Ad Hoc*





ANEXO I

Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P5JCN EFWTD 2QRUD 7N7WY





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida da República, nº 7.225, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$500.000,00.

ÁREA: 652,00m².

R\$/m²: R\$766,84.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-651-m-sup2--por-R\\$500.000-guaira-2947937435.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-651-m-sup2--por-R$500.000-guaira-2947937435.html)





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bahia, nº 1.054, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$480.000,00.

ÁREA: 608,00m².

R\$/m²: R\$789,48.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/zoneamento-zr3-excelente-terreno-com-608.00-m-2948205047.html>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Pernambuco, nº 2.356, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$415.000,00.

ÁREA: 465,00m².

R\$/m²: R\$892,47

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-465m2-venda-RS415000-id-2431376492/?_vt=ldph:b





PARÂMETRO4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Augusto de Mari, nº 1.589, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$560.000,00.

ÁREA: 632,00m².

R\$/m²: R\$886,08.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-632m2-venda-RS560000-id-2451736356/?_vt=ldph:b



www.topoleiloes.com.br

Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Sergipe, nº 1.089, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$500.000,00.

ÁREA: 540,00m².

R\$/m²: R\$925,83.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-540m2-venda-RS500000-id-2486222075/?_vt=ldph:b





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Paraíba, nº 2.300, bairro Guaíra, Curitiba/PR.

VALOR: R\$450.000,00.

ÁREA: 637,00m².

R\$/m²: R\$706,44.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-637m2-venda-RS450000-id-1039335236/?_vt=ldph:b





ANEXO II

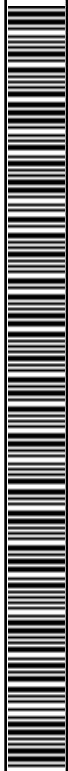
Localização Google Earth

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P5JCN EFWTD 2QRUD 7N7WY





Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5CN EFWTD 2QRUD 7N7WY





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 T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P5JCN EFWTD 2QRUD 7N7WY

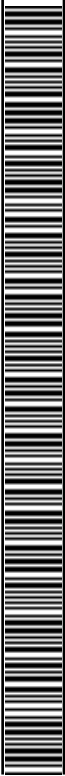


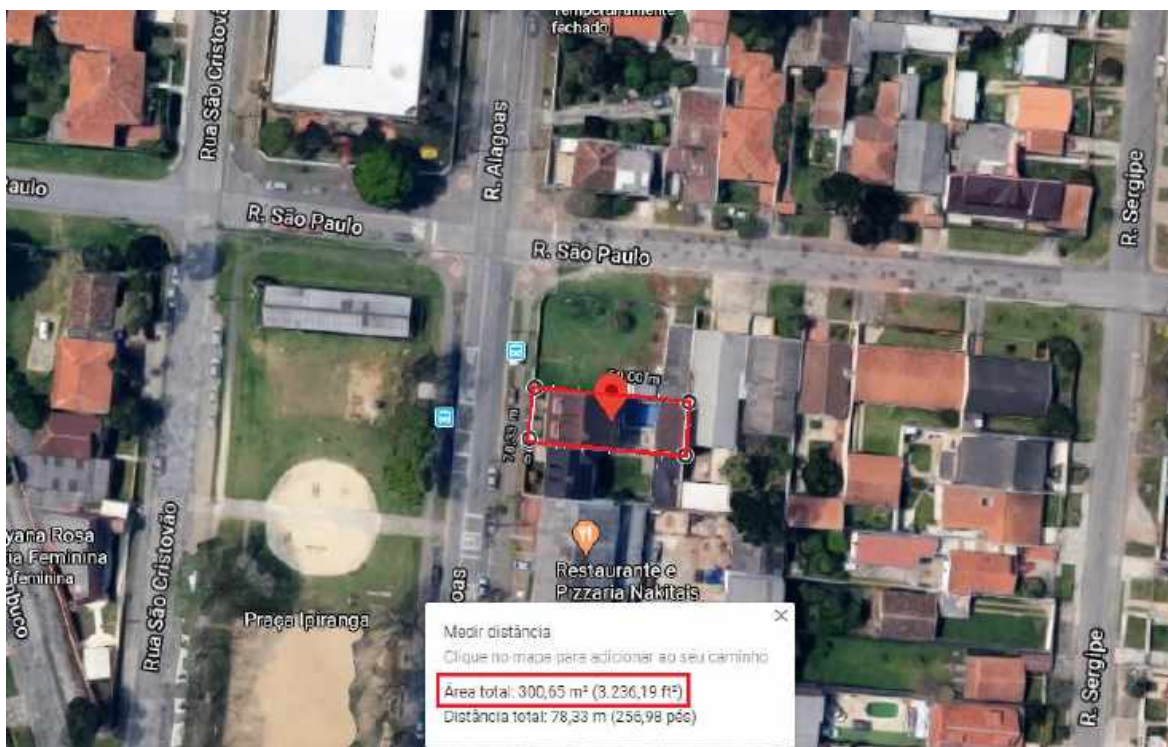


ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P5JCN EFWTD 2QRUD 7N7WY





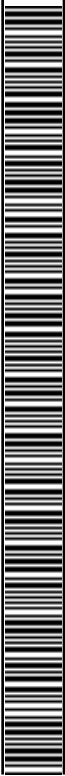


ANEXO V

Outros Documentos

(Tabela CUB / Cadastro Imobiliário / Guia Amarela)

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P5JCN EFWTD 2QRUD 7N7WY



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/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 **Junho/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, submuros, 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	1.499,88	0,27%
PP-4	1.360,62	0,41%
R-8	1.291,91	0,38%
PIS	1.054,77	0,35%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.831,75	0,28%
PP-4	1.737,29	0,30%
R-8	1.491,15	0,26%
R-16	1.441,58	0,30%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.200,69	0,43%
R-8	1.787,51	0,40%
R-16	1.851,35	0,32%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.714,75	0,15%
CSL-8	1.475,12	0,19%
CSL-16	1.967,45	0,20%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.847,06	0,17%
CSL-8	1.643,24	0,26%
CSL-16	2.188,66	0,27%

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

RP1Q	1.577,63	0,12%
GI	808,03	0,07%

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.



22/07/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 19.876/2020								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. ALAGOAS Nº 002309	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 26.0.0087.0440.00-0	SUBLOTE 0000								
NOME DO PROPRIETÁRIO ADALBERTO ABRAO ANTUNES	INDICAÇÃO FISCAL 61.076.016.000-2									
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA VILA GUAIRA	QUADRA	LOTE 96								
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO *****	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	Testada(s)						
300,00	1956	Meio de quadra		10,00						
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Revis.
0000	Principal	378,75	OUTROS	Alvenaria	FINA	Residencial	2001	2015	3	
0000	UA01	89,70	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	Outras Unidades de Acompanhamento	2001	2015	2	
Total do Sublote: 468,45										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2020	634.300,00	0000								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Lote não possui histórico de anteriores.										

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: **22/08/2020**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
FE83.46D0.0EA5.4FFC-6 9A29.B9B6.7C53.B35A-8

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 22 de julho de 2020 - 15:34:43

Versão P.4.1.0.1.1806 (29/06/2018)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 26.0.0087.0440.00-0	Sublote 0000	Indicação Fiscal 61.076.016	Nº da Consulta / Ano 413211/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: GUAÍRA Quadrícula: N-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. ALAGOAS**

Sistema Viário: **COLETORA 2**

Cód. do Logradouro: S221

Tipo: Principal

Nº Predial: 2309

Testada (m): 10,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **COLETORA 2**

* 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.

HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.

TOLERADO HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE ATENDIDA A DENSIDADE MÁXIMA.

PARA MAIS DE 20 HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE OU MAIS DE DOIS BLOCOS DE HABITAÇÃO COLETIVA NO LOTE, CONSULTAR O IPPUC.

Usos Permitidos Comerciais

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 400,00 M2.

COMUNITÁRIO 1 E 2 COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 2000,00 M2.

COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1, ATENDIDA A LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA (OBS.2).

Usos Tolerados

.....

Usos Permissíveis

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA 2000,00 M2.

COMUNITÁRIO 1 E 2 COM ÁREA CONSTRUÍDA ACIMA DE 2000,00 M2.

INDÚSTRIA TIPO 1 COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 400,00 M2.

(OBSERVAÇÃO 2).

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

Usos Proibidos

.....

Parâmetros da Construção

Coefficiente de Aproveitamento

1,0.

Taxa de Ocupação

50%.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
26.0.0087.0440.00-0	0000	61.076.016	413211/2020

Taxa de Permeabilidade
25%.

Densidade máxima
80 HABITAÇÕES /HA, PARA HABITAÇÕES UNIFAMILIARES E HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE,
SENDO ADMITIDO 3 HABITAÇÕES EM LOTES DE 360,00 M2.

Altura Máxima
03 PAVIMENTOS PARA USO RESIDENCIAL.
02 PAVIMENTOS PARA USO COMERCIAL.
ATENDIDO LIMITE DA ANATEL E AERONAUTICA.

Recuo Frontal
5,00 M.
10,00 M PARA OS USOS COMUNITÁRIOS.

Afastamento das Divisas
FACULTADO ATÉ 02 PAVIMENTOS.
PARA O TERCEIRO PAVIMENTO MÍNIMO DE 2,00 M.
2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.

Estacionamento
OBEDECER O CONTIDO NO DECRETO 1021/2013 E REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Recreação
OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Observações Para Construção

- 1 - Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 2 de até a metade da quadra e limitados em 60m (sessenta metros) contados a partir do alinhamento predial.
- 2 - Independente do porte estabelecido para as atividades comunitárias, comerciais, de prestação de serviços e industriais, deverá ser respeitado o coeficiente 1.
- 3 - Observar o contido na lei 9803/2.000, que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo.
- 4 - Em caso de aquisição de potencial construtivo de acordo com a lei 9802/2.000 e decreto 196/2.000, os usos permitidos e parâmetros construtivos serão os seguintes:
 - Usos: Habitação coletiva e habitação transitória 1.
 - Coeficiente de aproveitamento: 1,5.
 - Altura máxima: 4 pavimentos.
 - Afastamento das divisas: Até 2 pavimentos facultado.
Acima de 2 pavimentos H/6 atendido o mínimo de 2,50 m.
 - Atender demais parâmetros desta consulta amarela.
- 5 - O licenciamento das atividades comerciais, de prestação de serviços e comunitárias, com porte superior à 5.000,00 m², dependerá da elaboração de Relatório Ambiental Prévio - RAP, nas condições estabelecidas no decreto 838/97.

Informações Complementares

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 117062A

Número Novo: 152775

Finalidade: Construção

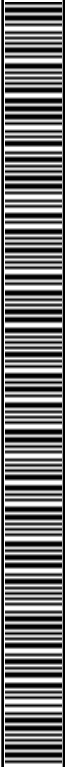
Situação: 020034-2
Obra Concluída
Para maiores informações acesse: www.curitiba.pr.gov.br

Área Vistoriada (m²): 468,50

Área Liberada (m²): 468,50

Área Total (m²): 468,50

223034-1





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 26.0.0087.0440.00-0	Sublote 0000	Indicação Fiscal 61.076.016	Nº da Consulta / Ano 413211/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00019-	Nº Quadra	Nº Lote 96	Protocolo 01-001907/2003
---------------------------	-----------	---------------	-----------------------------

Nome da Planta: VILA GUAIRA

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 na Frente		NÃO

Características: 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.

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: 300,00 m²

Área Total Construída: 468,45 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	2001	468,45 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S221	C ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM	Principal
-------------	-----------

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 26.0.0087.0440.00-0	Sublote 0000	Indicação Fiscal 61.076.016	Nº da Consulta / Ano 413211/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

- 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 23/07/2020
---	----------------------------------

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.

