



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0008300-60.2000.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Avenida Água Verde nº 1570, Água Verde, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano com benfeitorias.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Teobaldo Vitório Machado.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito na Av. Água Verde nº 1570, bairro Água Verde, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$2.712.000,00





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 foreiro, constituído pelo lote nº 21, da subdivisão do lote nº 17-S0-F-15, do Cadastro Municipal, croqui nº 8312, com 16,52 metros de frete para a Avenida Água Verde, do lado direito e quem da avenida olha o lote, mede 59,90 metros, confrontando com o lote fiscal 43.024.019.000 de Gerda S. de Albuquerque, do lado esquerdo de quem da avenida olha o lote, mede 60,30 metros, confrontando com o lote fiscal nº 43.024.021.000, de Teobaldo Vitório Machado, na linha de fundos, mede 15,53 metros, confrontando com o lote fiscal 43.024.043.000, do Condomínio Edifício Spartacus, perfazendo a área total de 962,30m², conforme descrição contida no AV5/36.177, da Matrícula nº 36.177, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 43-024-020.000-7.

BENFEITORIAS: Contém construção em alvenaria somando aproximadamente 196,50m², com idade aparente de aproximadamente 30 anos, em regular estado de construção, e telheiros utilizados como vaga de garagem.

LOCALIZAÇÃO: Av. Água Verde nº 1570, bairro Água Verde, em Curitiba/PR.





3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Água Verde, pertencente ao Município de Curitiba/PR, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de intenso tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Brasília Itiberê, Av. República Argentina, Rua Guilherme Pugsley, Rua Petit Carneiro, Rua Saint Hilaire, entre outras, estando cercado pelos bairros Batel, Centro, Rebouças, Parolin, Guaíra, Portão, Vila Izabel e Seminário.

O imóvel ora avaliado, está próximo a farmácias, mercados, cartório, igrejas, escola municipal, 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 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	36.177	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
43.024.020.000-7	09.0.0076.0356.00-2	L-11
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
EE-4.1 - Eixo Estrutural Centro	Outras Vias	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
75%	25%	4 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Água Verde	17,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana





6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2022, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba/PR, corresponde à R\$2.650.400,00 (dois milhões, seiscentos e cinquenta mil e quatrocentos reais).

6.2 - AMOSTRAS 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 amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$1.090.000,00	444,00	R\$2.454,95
AMOSTRA 2	R\$1.300.000,00	503,00	R\$2.584,49
AMOSTRA 3	R\$1.300.000,00	432,00	R\$3.009,26
AMOSTRA 4	R\$1.400.000,00	585,00	R\$2.393,16
AMOSTRA 5	R\$2.550.000,00	1034,00	R\$2.466,15
AMOSTRA 6	R\$1.400.000,00	513,00	R\$2.729,04
AMOSTRA 7	R\$1.390.000,00	552,00	R\$2.518,12
AMOSTRA 8	R\$830.000,00	378,00	R\$2.195,77
AMOSTRA 9	R\$1.700.000,00	624,00	R\$2.724,36

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 das amostras obtidas (9), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 9 = R\$23.075,31 / 9 = R\$2.563,92. Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2.563,92m²) pela área do lote de terreno (962,30m²), obtendo o valor de R\$2.467.263,15.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém construção em alvenaria somando aproximadamente 196,50m², com idade aparente de aproximadamente 30 anos, em regular estado de construção, e telheiros utilizados como vaga de garagem.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em julho de 2022, é de R\$1.927,77/m².





7.2 - DA DEPRECIÇÃO 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

www.topoleiloes.com.br





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 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 46,15% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 35,20%.

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

Multiplicando-se a área total construída (196,50m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.927,77), menos taxa de depreciação (35,20%), avalio a benfeitoria em R\$245.466,81.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$2.467.236,15
ITEM 7.3: R\$245.466,81
TOTAL: R\$2.712.729,96





9 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$2.712.000,00 (dois milhões, setecentos e doze mil reais).

10 - ANEXOS.

- ANEXO I - Pesquisa de Mercado.
- ANEXO II - Localização Google Earth.
- ANEXO III - Imóvel avaliado x Amostras Utilizadas.
- ANEXO IV - Fotos do Imóvel.
- ANEXO V - Outros Documentos.

Curitiba/PR, 28 de julho de 2022.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial 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: PJDZ GNSYW RWLGS BZ8ZU





AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monsenhor Manoel Vicente, 1195, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-agua-verde-RS1090000/id-8221001/#listPic&Maps>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Prof. Assis Gonçalves, 157, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-502-m-sup2--por-r\\$1.300.000-agua-2960316191.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-502-m-sup2--por-r$1.300.000-agua-2960316191.html)



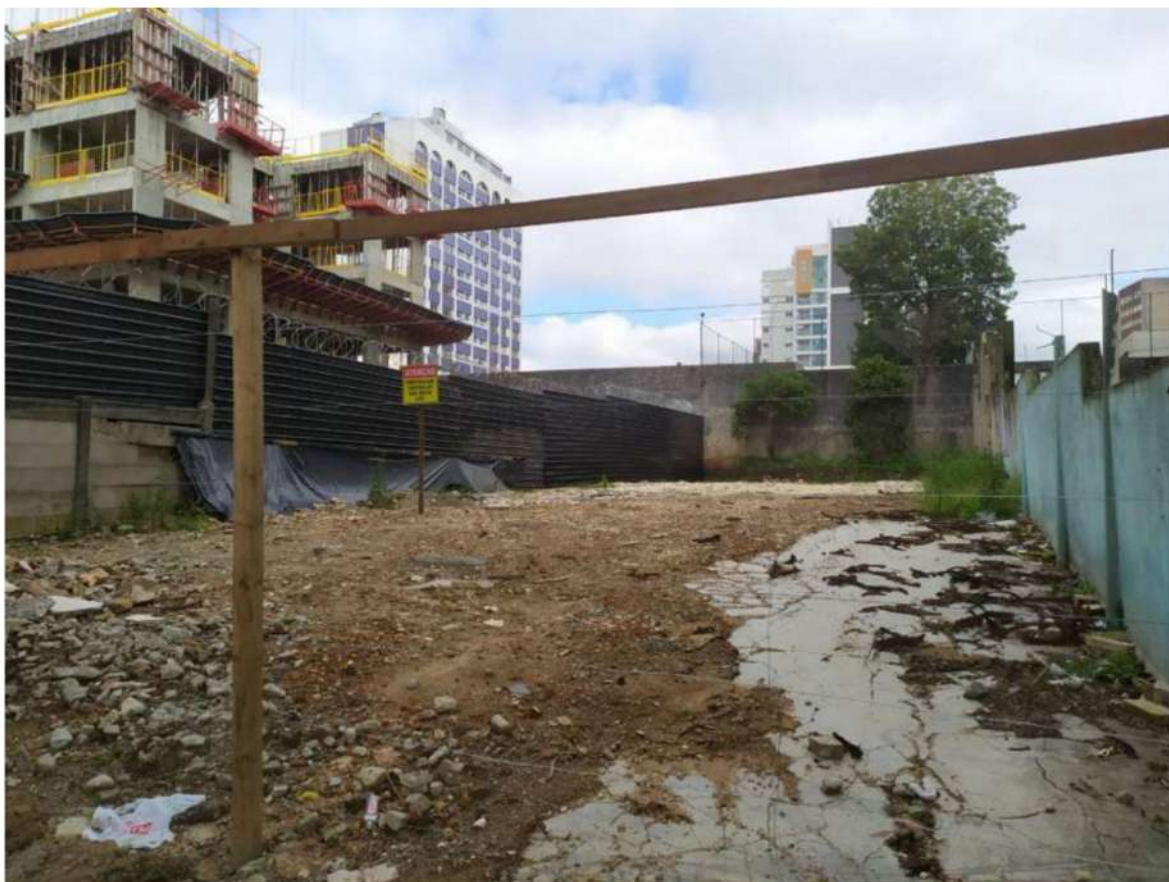


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley, 1840, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-432m2-venda-RS1300000-id-2562741665/>



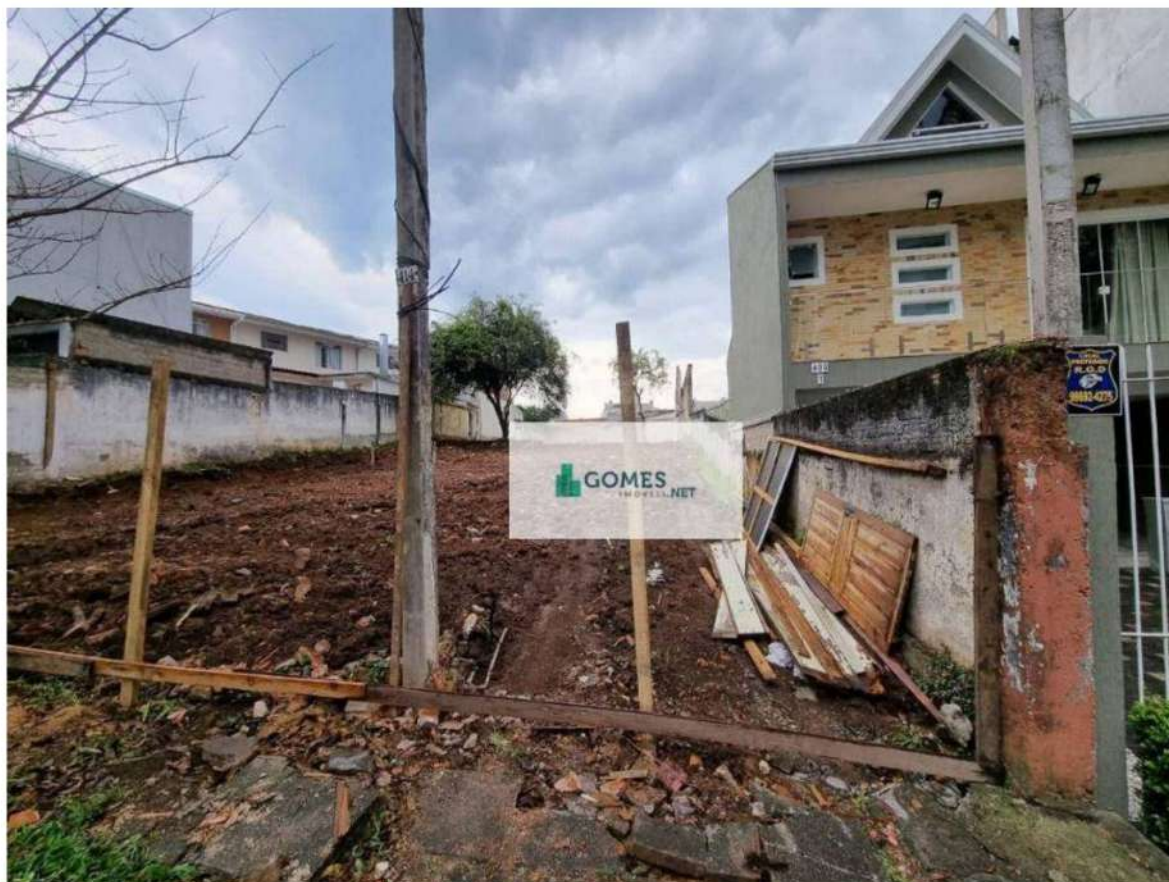


AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Amazonas, 414, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-585m2-venda-RS1400000-id-2510610771/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Guilherme Pugsley, 2550, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1034-m-sup2--por-r\\$2.550.000-agua-2933011121.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1034-m-sup2--por-r$2.550.000-agua-2933011121.html)





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Santa Catarina, 454, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-agua-verde-513m2-RS1400000/id-8692857/?gal=1>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pará, 1766, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-552m2-venda-RS1390000-id-2556479611/>





AMOSTRA 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Samuel César, 789, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-378m2-venda-RS830000-id-2553975351/>





AMOSTRA 9

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Mato Grosso, 312, bairro Água Verde, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-624m2-venda-RS1700000-id-2566941881/>





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: PJDZ GNSYW RWLGS BZ8ZU





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: PJDZ GNSYW RWLGS BZ8ZU



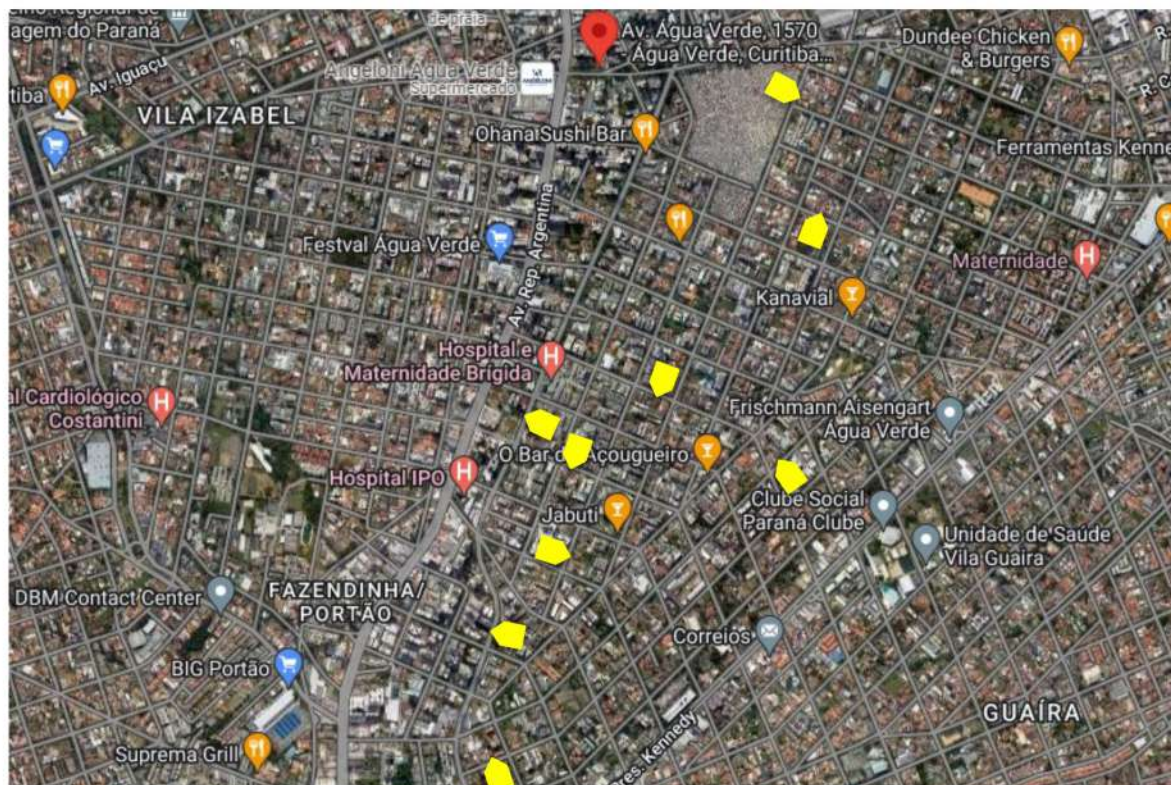


ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras 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: PJDZ GNSYW RWLGS BZ8ZU





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: PJDZ GNSYW RWLGS BZ8ZU



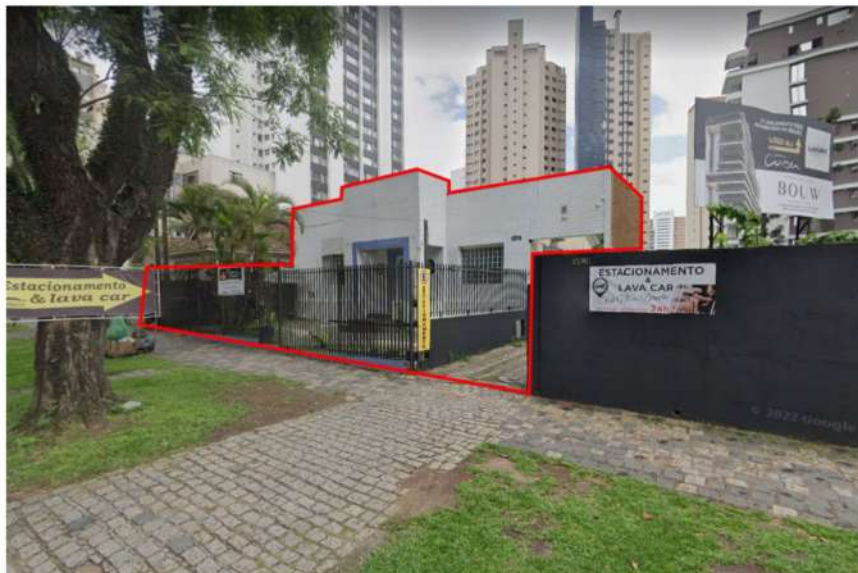


ANEXO IV

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: PJDZ GNSYW RWLGS BZ8ZU





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: PJDZ GNSYW RWLGS BZ8ZU





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: PJDZ GNSYW RWLGS BZ8ZU



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2022

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/2022**. "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	1.927,77	0,38%
PP-4	1.785,79	0,52%
R-8	1.699,64	0,47%
PIS	1.320,54	0,46%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.344,36	0,38%
PP-4	2.221,60	0,43%
R-8	1.935,91	0,44%
R-16	1.871,10	0,43%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.947,60	0,68%
R-8	2.396,61	0,55%
R-16	2.418,71	0,81%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.212,97	0,46%
CSL-8	1.913,90	0,43%
CSL-16	2.555,27	0,44%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.378,49	0,46%
CSL-8	2.119,43	0,48%
CSL-16	2.827,75	0,47%

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

RP1Q	1.961,13	0,13%
GI	1.073,10	0,08%

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. Salienta-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.



22/07/2022 12:04

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
09.0.0076.0356.00-2
Natureza
PRED.*

Sublote
000
Cód. Taxação
11

Indicação Fiscal
43-024-020.000-7
Espécie
0

Nº do Talão
771.077



TEOBALDO VITORIO MACHADO
AV. ÁGUA VERDE 001570
ÁGUA VERDE

CURITIBA-PR
80620-200

17

Localização

S0015A AV. ÁGUA VERDE 001570

Planta ou Edifício

Hds. de José Antonio de Lima Castro e Escolastica de

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	
43-024-020.000-7	771.077	OPÇÕES DE PAGAMENTO 2022	
		POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA	
		Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2021 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s): 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2015	
		<ul style="list-style-type: none">• QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2022; ou• PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2022.	
		<ul style="list-style-type: none">• O pagamento/parcelamento poderá ser feito na Rua da Cidadania mais próxima ou através do site www.curitiba.pr.gov.br.• Caso o débito já tenha sido pago, solicitamos a gentileza de confirmar o pagamento através da certidão Negativa de Débitos, disponível no site www.curitiba.pr.gov.br, ou comparecer no Prédio Central da PMC - Palácio 29 de Março, ou nas Ruas da Cidadania, munido do comprovante de pagamento.• Na cobrança judicial, o débito terá o acréscimo das despesas processuais.	
		OBS.: Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos.	
		ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Fazendinha	
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022			

INDICAÇÃO FISCAL	Nº DO TALÃO	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
43-024-020.000-7	771.077	MENSAGEM						
Prezado contribuinte,								
Comunicamos que no exercício de 2022 do IPTU não teve o reajuste de imóveis prediais e territoriais que estava em vigor nos anos anteriores. A atualização foi apenas com base na correção monetária do IPCA acumulada no período de dezembro de 2020 a novembro de 2021, nos termos das Leis Complementares nº 105/2017 e nº 132/2021.								
Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais. Neste caso, o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município.								
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INCIDÊNCIA RESID.	INCIDÊNCIA NÃO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIXO	DESC. NOTA CURITIBANA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS
2.650.400,00	27.284,74	0	1	489,00	0,00	27.773,74	10	2.777,37





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
09.0.0076.0356.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
43.024.020

Nº da Consulta / Ano
301904/2022

Bairro: **ÁGUA VERDE**
Quadricula: L-11
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **AV. ÁGUA VERDE**

Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**

Cód. do Logradouro: S015A

Tipo: Principal

Nº Predial: 1570

Testada (m): 17,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): **LOTE ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL. OBEDECER 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: **EE-4.1 - EIXO ESTRUTURAL CENTRO**

Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EE-1.EIXO ESTRUTURAL NORTE 1.O**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.0.0076.0356.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 43.024.020	Nº da Consulta / Ano 301904/2022
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
09.0.0076.0356.00-2

Sublote
0000

Indicação Fiscal
43.024.020

Nº da Consulta / Ano
301904/2022

RECREAÇÃO:

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO,
ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva 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.

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Observar incentivos construtivos do Decreto nº1.731/2020 e da Lei 15.824/2021.

Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.

Para as edificações com uso misto no bloco vertical o coeficiente de aproveitamento será igual a 4.

** 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 83074/91NG CTZ090044 082070

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

8 74445/92UFI COMERCIO SEM ALVARA EM 21 10 92

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

78

90 Ouvir o IPPUC quanto ao Programa de Transporte Urbano.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.0.0076.0356.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 43.024.020	Nº da Consulta / Ano 301904/2022
---	------------------------	---------------------------------------	--

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularizar é o procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações
--------	-------------

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F15289 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00188-			01-011956/2015

Nome da Planta: HERDEIROS DE JOSÉ ANTONIO DE LIMA CASTRO E ESCOLASTICA DE LIMA CASTRO

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.08155-

Nome da Planta: CROQUI

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.08312-

21

Nome da Planta: CROQUI

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.0.0076.0356.00-2	Sublote 0000	Indicação Fiscal 43.024.020	Nº da Consulta / Ano 301904/2022
---	------------------------	---------------------------------------	--

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: 1.211,00 m ²	Área Total Construída: 196,50 m ²	Qtde. de Sublotes: 1
Dados dos Sublotes			
Sublote Utilização 0000 Comercial		Ano Construção 1948	Área Construída 196,50 m ²
Infraestrutura Básica			
Cód. Logradouro S015A	Planta Pavimentação A ASFALTO	Esgoto EXISTE	Iluminação Pública Sim
			Coleta de Lixo 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.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

*** Prazo de validade da consulta - 180 dias ***

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 22/07/2022
---	----------------------------------

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.

