



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua Carlos Klemtz, nº 255, esquina com a Rua Afonso Fruet,  
bairro Fazendinha, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br  
[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel residencial urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): José Antônio Valili.

OBJETO: Imóvel residencial urbano, sito na Rua Carlos Klemtz nº 255, esquina com a Rua Afonso Fruet, bairro Fazendinha, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$510.000,00**





## 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 B, de forma irregular, medindo 16,00 metros de frente para o novo alinhamento da Rua Carlos Klemtz, do lado direito de quem da citada rua olha o imóvel, medindo 19,50 metros, fazendo esquina com a Rua Afonso Fruet, tendo na linha de fundos 16,00 metros, confrontando com parte do lote fiscal nº 10.000, perfazendo a área total de 313,40m<sup>2</sup>. Matrícula nº 32.066, do 6º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 85.164.011.000-6.

BENFEITORIAS: Contém um imóvel residencial em alvenaria, com dois pavimentos e a área construída de aproximadamente 243,40m<sup>2</sup>, sendo que 185,09m<sup>2</sup> encontram-se averbados no R4/32.066 da matrícula imobiliária, com aproximadamente 30 anos de idade, de padrão construtivo simples, necessitando de reparos simples.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos Klemtz nº 255, fazendo esquina com a Rua Afonso Fruet, bairro Fazendinha, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Fazendinha, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste da cidade, em via de relevante tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua João Bettega, Rua Rezala Simão, entre outras, estando cercado pelos bairros Alto Boqueirão, Uberaba, Hauer, Xaxim, entre outros.

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)





O imóvel ora avaliado, está próximo escola, universidade, bancos, igrejas, farmácias, mercados, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA(S)</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	32.066	6º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
85.164.011.000-6	42.0.0025.0266.00-0	O-08
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
EC Oeste - Eixo Conector Oeste 3	Coletora 1 / Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
----	----	----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Fazendinha	16,00 x 19,50 metros	Esquina
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Plana

#### 6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$341,600,00 (trezentos e quarenta e um mil, e seiscentos reais).

#### 7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

##### 7.1 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> 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 (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
PARÂMETRO 1	R\$350.000,00	347,00	R\$1.008,65
PARÂMETRO 2	R\$325.000,00	328,00	R\$990,85
PARÂMETRO 3	R\$430.000,00	416,00	R\$1.033,65
PARÂMETRO 4	R\$350.000,00	360,00	R\$972,22
PARÂMETRO 5	R\$300.000,00	274,00	R\$1.094,89
PARÂMETRO 6	R\$160.000,00	150,00	R\$1.066,67
PARÂMETRO 7	R\$615.000,00	480,00	R\$1.281,25

## 7.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 7 = R\$7.448,18 / 7 = R\$1.064,03.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.064,03m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (313,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$333.040,16.

## 8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém um imóvel residencial em alvenaria, com dois pavimentos e a área construída de aproximadamente 243,40m<sup>2</sup>, sendo que 185,09m<sup>2</sup> encontram-se averbados no R4/32.066 da matrícula imobiliária, com aproximadamente 30 anos de idade, de padrão construtivo simples, 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 dos imóveis ora avaliado, em julho de 2021, é de R\$1.579,45/m<sup>2</sup>.

### 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
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

www.topoleiloes.com.br





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 45,60%.

### 8.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Multiplicando-se a área construída (243,40m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.579,45), menos taxa de depreciação (45,60%), avalio a benfeitoria em R\$209.134,34.

### 9 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% (seis 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\$333.040,16  
ITEM 8.3: R\$209.134,34  
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-6%)  
TOTAL: R\$509.644,03

### 11 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$510.000,00 (quinhentos e dez 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, 16 de julho de 2021.

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: PJV9Z LZ4LU QSBQ6 BUKCU





## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Alfredo José Pinto, nº 916, bairro Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-347m2-venda-RS350000-id-2476663314/>





## PARÂMETRO 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Luiz Carlos Bruginski, nº 519, bairro Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-338m2-venda-RS325000-id-2482758471/>





## PARÂMETRO 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Afonso Fruet, nº 183, bairro 183, bairro Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-416m2-venda-RS430000-id-2488364425/>





## PARÂMETRO 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Dr. Augusto Lobo de Moura, nº 409, bairro Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2939522465.html>





## PARÂMETRO 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José Gavioli, nº 44, bairro Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-fazendinha-curitiba-pr-274m2-id-2455298421/>





## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Arthur Martins Franco, nº 2.529, bairro Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fazendinha-bairros-curitiba-150m2-venda-RS160000-id-2478465691/>





## PARÂMETRO 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Bom Pinheiro Machado, nº 69, bairro Fazendinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-fazendinha-480m2-RS615000/id-1660517/>





# 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: PJV9Z LZ4LU QSBQ6 BUKCU





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: PJV9Z LZ4LU QSBQ6 BUKCU





# 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: PJV9Z LZ4LU QSBQ6 BUKCU





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: PJV9Z LZ4LU QSBQ6 BUKCU





# 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: PJV9Z LZ4LU QSBQ6 BUKCU





[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

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

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial

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: PJV9Z LZ4LU QSBQ6 BUKCU





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: PJV9Z LZ4LU QSBQ6 BUKCU





# 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: PJV9Z LZ4LU QSBQ6 BUKCU



# CUB/m<sup>2</sup>

## Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados  
Com variação percentual



### (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 **Dezembro/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\$/m<sup>2</sup>

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.579,45	1,16%
PP-4	1.472,67	1,48%
R-8	1.407,14	1,68%
PIS	1.121,46	0,74%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.917,91	1,11%
PP-4	1.850,14	1,39%
R-8	1.595,81	1,51%
R-16	1.546,00	1,56%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.305,43	1,15%
R-8	1.914,14	1,67%
R-16	1.998,90	1,65%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.842,06	1,63%
CSL-8	1.587,31	1,60%
CSL-16	2.129,05	1,68%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.977,21	1,65%
CSL-8	1.759,06	1,55%
CSL-16	2.356,00	1,62%

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

RP1Q	1.647,32	0,58%
GI	870,16	1,57%

#### NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m<sup>2</sup> Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>) 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/m<sup>2</sup> desonerado é a mesma do CUB/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m<sup>2</sup> deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.



12/01/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**  
**DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS**

**CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO**

Folha 01 de 01  
**1.818/2021**

**Identificação do Imóvel**

LOCALIZAÇÃO <b>R. CARLOS KLEMTZ Nº 000255</b>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL <b>42.0.0025.0266.00-0</b>	SUBLOTE <b>0000</b>
NOME DO PROPRIETÁRIO <b>JOSE ANTONIO VALILI</b>	INDICAÇÃO FISCAL <b>85.164.011.000-6</b>	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA ****	QUADRA	LOTE <b>B</b>
NOME DO EDIFÍCIO / 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)
313,00	1955		Esquina	16,00
				19,50

**Dados da Construção Atual**

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lanço.	Pv.	Refor.
0000	Principal	243,40	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1991	2003	2	2002
0000	UA01	5,50	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	Outras Unidades de Acompanhamento	2002	2003	1	

Total do Sublote: 248,90

**Valor Venal do Imóvel**

Exercício	Valor Venal	Sublote
2021	341.600,00	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: **12/02/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

**E1E6.32BD.A827.421E-3 B18A.DE6D.70FE.CB7C-8**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 12 de janeiro de 2021 - 11:30:18

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**Boletim**

Inscrição Imobiliária <b>42.0.0025.0266.00-0</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>85.164.011</b>	Nº da Consulta / Ano <b>7046/2021</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

**Motivo(s) do Boletim: TESTADA SEM TIPO ATINGIMENTO**

Bairro: FAZENDINHA Quadrícula: O-08 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

**Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo**

**Testadas do Lote**

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. CARLOS KLEMTZ** Sistema Viário: **COLETORA 1**  
Cód. do Logradouro: W601 Tipo: Principal Nº Predial: 255 Testada (m): 16,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): ?????

2- Denominação: **R. AFONSO FRUET** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: W606 Tipo: Secundária Nº Predial: 32 Testada (m): 19,50  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): ?????

**Informações Complementares**

\*\*\*\*\*

**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 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: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

**Alvarás de Construção**

Sublote: <b>0</b>			
Número Antigo: 035858B	Número Novo: 51595	Finalidade: OUTROS	
Situação: Obra em Andamento			
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00	Área Total (m²): 0,00	
Número Antigo: 090967A	Número Novo: 126723	Finalidade: CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m²): 185,09	Área Liberada (m²): 185,09	Área Total (m²): 185,09	





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

**Boletim**

Inscrição Imobiliária <b>42.0.0025.0266.00-0</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>85.164.011</b>	Nº da Consulta / Ano <b>7046/2021</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Motivo(s) do Boletim: **TESTADA SEM TIPO ATINGIMENTO**

**Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)**

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

**Dados Sobre Planta de Loteamento**

Planta/Croqui S.00420-PRJ007	Nº Quadra	Nº Lote B	Protocolo 01-011956/2015
Nome da Planta: ****			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

\*\*\*\*\*

**Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas**

**Faixa não Edificável de Drenagem**

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.		

**Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente**

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

**Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças**

Espécie: Normal  
Área do Terreno: 313,00 m<sup>2</sup>      Área Total Construída: 248,90 m<sup>2</sup>      Qtde. de Sublotes: 1

**Dados dos Sublotes**

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1991	248,90 m <sup>2</sup>

**Infraestrutura Básica**

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
W601	C ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim
W606	B ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim

**Bacia(s) Hidrográfica(s)**

BACIA BARIGUI      Principal

<b>Responsável pela Emissão</b> internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>Data</b> 12/01/2021
---	---------------------------

