



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua Marechal Bittencourt nº 110/124, Bairro Alto, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel residencial.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Carlos Alberto de Campos.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito a Rua Marechal Bittencourt nº 110/124, Bairro Alto, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$374.000,00

Trezentos e setenta e quatro 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 nº 09, subdivisão dos lotes nºs 4, 5 e 6, da quadra nº 08 da Planta Vila Higienópolis, situado em Curitiba, medindo 12,00 metros de frente para a Rua Marechal Bittencourt, por 33,00 metros de extensão da frente aos fundos, pela lateral direita de quem da rua olha o imóvel onde limita com o lote nº 08, pela lateral esquerda mede 23,00 metros, onde limita com o lote nº 10, tendo de extensão na linha de fundos 16,40 metros em duas linhas, uma reta de 6,00 metros e outra curva de 10,40 metros, limitando nessas linhas com o Rio Bacacheri, com a área total de 366,00m². Matrícula nº 59.630, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 38.113.030.000-3.

BENFEITORIAS: Há uma casa em alvenaria, não averbada na matrícula imobiliária, medindo aproximadamente 140m², com idade aproximada de 28 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos entre simples e importantes.

LOCALIZAÇÃO: Com frente para a Rua Marechal Bittencourt, nº 110/124, Bairro Alto, em Curitiba/PR.





3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no Bairro Alto, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Linha Verde, Av. da Integração, Rua Konrad Adenauer, entre outras, estando cercado pelos bairros Capão da Imbuia, Atuba, Bacacheri, Tarumã, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à hospital, unidade de saúde, supermercado, faculdade, shopping, igrejas, escola e 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 aferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	59.630	9º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
38.113.030.000-3	36.0.0022.0402.00-1	H-18
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZT - Zona de Trans. L. Verde	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	----	4 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Bairro Alto	12,00 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 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$216.900,00 (duzentos e dezesseis mil e novecentos reais).





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 (M ²)	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$260.000,00	360,00	R\$722,22
PARÂMETRO 2	R\$1.200.000,00	1000,00	R\$1.200,00
PARÂMETRO 3	R\$320.000,00	335,00	R\$955,22
PARÂMETRO 4	R\$420.000,00	420,00	R\$1.000,00
PARÂMETRO 5	R\$330.000,00	360,00	R\$916,67
PARÂMETRO 6	R\$350.000,00	350,00	R\$1.000,00
PARÂMETRO 7	R\$370.000,00	330,00	R\$1.121,21
PARÂMETRO 8	R\$369.000,00	366,00	R\$1.008,20
PARÂMETRO 9	R\$780.000,00	780,00	R\$1.000,00

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 (9), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 9 = R\$8.923,52 / 9 = R\$991,50.

Foi ainda aplicado uma depreciação de 20% no valor do m² pelo fato do lote de terreno avaliado se localizar em margem de rio e os valor em locais melhores do mesmo bairro.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$991,50m²) pela área do lote de terreno (366m²), menos a depreciação de 20%, obtendo o valor de R\$290.311,90.

8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Há uma casa em alvenaria, não averbada na matrícula, com aproximadamente 140,00m², com aproximadamente 28 anos de idade, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos entre simples e importantes.

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 março de 2021, é de R\$1.951,74/m².

8.2 - 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 os seguintes parâmetros:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA -----	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70





64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobrirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 43,07% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 54,40%.

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

Multiplicando-se a área construída (140,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.108,01), menos taxa de depreciação (54,40%), avalia a benfeitoria em R\$124.599,08.





9 - DEPRECIÇÃO.

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\$290.311,90
ITEM 8.3: R\$124.599,08
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$374.319,88

11 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$374.000,00 (trezentos e setenta e quatro 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 março de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*





ANEXO I

Pesquisa de mercado

www.topoleiloes.com.br

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

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: P-JZDF-AAUFU-V4QG3-L9EPR





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Epaminondas Santos, nº 2.087, Bairro Alto, Curitiba/PR.

VALOR: R\$260.000,00.

ÁREA: 360,00m².

R\$/m²: R\$722,22.

LINK:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lindo-terreno-no-bairro-alto-de-curitiba-360-m-sup-2-2951415675.html>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Av. da Integração, nº 1.439, Bairro Alto, Curitiba/PR.

VALOR: R\$1.200.000,00.

ÁREA: 1000,00m².

R\$/m²: R\$1.200,00.

LINK:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bairro-alto-bairros-curitiba-1000m2-venda-RS120000-id-2465993384/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Arnaldo Pisseti, nº 315, Bairro Alto, Curitiba/PR.

VALOR: R\$320.000,00.

ÁREA: 335,00m².

R\$/m²: R\$955,22.

LINK:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-totalizando-335-m-quadrados-bairro-2953776264.html>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Cândido Cavalin, nº 163, Bairro Alto, Curitiba/PR.

VALOR: R\$420.000,00.

ÁREA: 420,00m².

R\$/m²: R\$1.000,00.

LINK:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-murado-proximo-ao-terminal-do-bairr-2926990509.html>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Erasmo Maeder, nº 416, Bairro Alto, Curitiba/PR.

VALOR: R\$330.000,00.

ÁREA: 360,00m².

R\$/m²: R\$916,67.

LINK:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-localizacao-aceita-sobrado-no-b.-alto-como-2940353415.html>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Cândido Cavalim, nº 654, Bairro Alto, Curitiba/PR.

VALOR: R\$350.000,00.

ÁREA: 350,00m².

R\$/m²: R\$1.000,00.

LINK:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bairro-alto-bairros-curitiba-350m2-venda-RS350000-id-2479538774/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Raul Leite, nº 174, Bairro Alto, Curitiba/PR.

VALOR: R\$370.000,00.

ÁREA: 330,00m².

R\$/m²: R\$1.121,21.

LINK:

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-curitiba-bairro-alto-2944162279.html>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bento Ribeiro, nº 744, Bairro Alto, Curitiba/PR.

VALOR: R\$369.000,00.

ÁREA: 366,00m².

R\$/m²: R\$1.008,20.

LINK:

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-366-m-sup2--por-r\\$369.000-2946461133.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-366-m-sup2--por-r$369.000-2946461133.html)





PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Adílio Ramos, nº 2.317, Bairro Alto, Curitiba/PR.

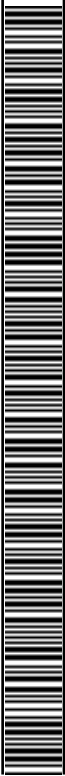
VALOR: R\$780.000,00.

ÁREA: 780,00m².

R\$/m²: R\$1.000,00.

LINK:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-bairro-alto-bairros-curitiba-venda-RS780000-id-2486612674/>

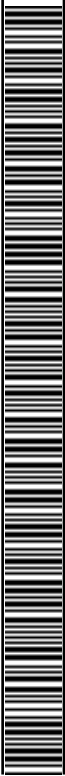




ANEXO II

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: P-JZDF-AAUFU-V4QG3-L9EPR





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-JZDF-AAUFU-V4QG3-L9EPR





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: P-JZDF-AAUFU-V4QG3-L9EPR





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: P-JZDF-AAUFU-V4QG3-L9EPR

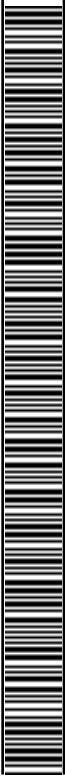




ANEXO IV

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: P-JZDF-AAUFU-V4QG3-L9EPR





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-JZDF-AAUFU-V4QG3-L9EPR





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: P-JZDF-AAUFU-V4QG3-L9EPR



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2021

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 **Fevereiro/2021**. "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	1.609,84	0,38%
PP-4	1.509,96	0,70%
R-8	1.440,09	0,65%
PIS	1.147,97	0,67%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.951,74	0,51%
PP-4	1.886,03	0,63%
R-8	1.624,25	0,58%
R-16	1.574,84	0,65%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.352,45	0,73%
R-8	1.956,10	0,76%
R-16	2.031,88	0,65%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.871,40	0,69%
CSL-8	1.607,57	0,49%
CSL-16	2.159,91	0,50%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.013,15	0,84%
CSL-8	1.783,82	0,57%
CSL-16	2.393,24	0,60%

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

RP1Q	1.670,95	0,38%
GI	879,98	0,17%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

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



02/03/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba



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

CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Folha 01 de 01
11.643/2021

Identificação do Imóvel

LOCALIZAÇÃO R. MARECHAL BITTENCOURT Nº 000110	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 36.0.0022.0402.00-1	SUBLOTE 0000
NOME DO PROPRIETÁRIO CARLOS ALBERTO DE CAMPOS	INDICAÇÃO FISCAL 38.113.030.000-3	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA HIGIENOPOLIS VILA	QUADRA 8	LOTE 9
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)
366,00	1971		Meio de quadra	12,00

Dados da Construção Atual

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lanço.	Pv.	Refor.
0000	Principal	140,00	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	Residencial	1993	1994	2	

Total do Sublote: 140,00

Valor Venal do Imóvel

Exercício	Valor Venal	Sublote
2021	216.900,00	0000

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
38.113.004		0
38.113.005		0
38.113.006		0

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

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ: **02/04/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

EA8B.4498.0EE9.4EB3-5 AAB3.995A.3BBE.E075-0

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 02 de março de 2021 - 14:06:35

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 36.0.0022.0402.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 38.113.030	Nº da Consulta / Ano 78065/2021
---	------------------------	---------------------------------------	---

Bairro: BAIRRO ALTO Quadrícula: H-18 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boa Vista
---	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. MARECHAL BITTENCOURT** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: E340H Tipo: Principal Nº Predial: 110 Testada (m): 12,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

*** LOTE ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL REFERENTE PREVISÃO DE PASSAGEM DE RUA ***
CONSULTAR DEPARTAMENTO DO USO DO SOLO - EMAIL : PROJETERUA@SMU.CURITIBA.PR.GOV.BR

Cone da Aeronáutica: 977,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZT-LV.ZONA DE TRANSIÇÃO LINHA VERDE - 3 - S. NORTE-AIB1**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz :

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Coletiva	1	4		50		15X 450
Habitação Transitória 1	1	4		50		15X 450
Habitação Institucional	1	4		50		15X 450
Habitação Unifamiliar em Série	1	4		50		15X 450

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Comércio e Serviço Vicinal	1	4	400	50		15X 450
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		50		15X 450
Comunitário 1	1	4	400	50		15X 450
Comércio e Serviço de Bairro	1	4	400	50		15X 450
Edifício de Escritórios	1	4		50		15X 450

USOS TOLERADOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Unifamiliar	1	4		50		15X 450

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
36.0.0022.0402.00-1	0000	38.113.030	78065/2021

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO . ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M

Observar o contido na Legislação Vigente sobre Concessão de Potencial Construtivo Adicional, mediante instrumentos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, Transferência do Direito de Construir - TDC e Cotas de Potencial Construtivo - CPC.

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

Parâmetros da Construção

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

Observações Para Construção

- 1- Independente do porte comercial estabelecido deverá ser obedecido o coeficiente de aproveitamento máximo de 1 (um).
- 2- Possibilidade de modificação de parâmetros urbanísticos, de forma onerosa, com compra de CEPACs, de acordo com o definido no Anexo V da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:
 - Usos: Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e Edifício de Escritórios.
 - Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,5
 - O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, respeitada a densidade máxima de 250 habitações por hectare.
 - O acréscimo de densidade além do básico de 100HAB/HA poderá ocorrer na proporção de 15 CEPACs para cada unidade habitacional excedente, atendendo o máximo de 250HAB/HA;
 - O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá o direito ao acréscimo de altura das edificações, na proporção de 1 (um) pavimento para cada fração de 0,5 acrescida no coeficiente de aproveitamento básico do lote, respeitada a altura máxima de 8 pavimentos.
- 3- Incentivos construtivos admitidos onde houver aquisição de no mínimo 80% da ACA, conforme art. 8º da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:
 - A área de construção destinada a estacionamento localizadas no terreno e demais pavimentos sobre o solo, desde que vedadas frontalmente e dotadas de tratamento paisagístico conforme artigo 3º do Decreto 001/2016, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento sendo consideradas no número de pavimentos;
 - para lote com área igual ou superior a 2.000m², será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m².
 - ampliação da taxa de ocupação do subsolo de 50% para 75%.
 - densidade máxima para conjuntos habitacionais de habitação coletiva de 250HAB/HA;
 - altura máxima de 8 pavimentos para os usos de habitação coletiva, habitação institucional, habitação transitória 1 e Edifício de Escritórios.
- 4- Conforme o artigo 4º do decreto 001/2016, para as áreas livres dotadas de ajardinamento, paisagismo, arborização e permeabilidade será concedido acréscimo de 2 (duas) vezes as áreas livres do terreno, excetuando-se as áreas de recuo frontal. (A concessão desse incentivo não se aplica para os usos de habitações unifamiliares e habitações unifamiliares em série).
- 5- Obrigatória a implantação de mecanismos de contenção de cheias independente da área impermeabilizada nos termos do disposto em legislação específica (exceto para residências unifamiliares até o limite de 3 unidades, as quais deverão atender permeabilidade mínima de 25%). O reservatório quando fechado deverá estar localizado preferencialmente sob a edificação e inserido na área de projeção desta.
- 6- Habitações unifamiliares em série são permitidas mediante outorga onerosa de potencial adicional de construção na proporção de 1 m² de área construída para cada 4 m² de área total construída.
- 7- Mediante elaboração de Estudo de Impacto para empreendimentos com área superior a 5000,00 m².
- 8- O licenciamento das atividades comerciais e de prestação de serviços, com porte superior a 5000,00 m² dependem





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
36.0.0022.0402.00-1	0000	38.113.030	78065/2021

de elaboração de Relatório Ambiental Prévio -RAP.

9- Conforme o art. 13, parágrafo 5º da Lei 13.909/2011, entende-se por Uso Residencial as edificações destinadas à Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série e Habitação Coletiva. Todos os demais usos se enquadram como Uso Não Residencial, inclusive as edificações destinadas à Habitação de Uso Institucional e Habitação Transitória 1, 2 e 3.

10- Usos permitidos com compra de CEPACs, conforme Anexo VI da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m²

COMUNITÁRIO 2 - ENSINO, COM ÁREA MÁXIMA DE 2000,00 m²

COMUNITÁRIO 3 - ENSINO, COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m² (OBS. 11)

SUPERMERCADO E CENTRO COMERCIAL, COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m²

Atendidas as seguintes condições:

a) Coeficiente de Aproveitamento 1,0 (um).

b) Para usos contemplados no Anexo V, o cálculo de aquisição de CEPACs deverá obedecer a proporção de 1 m² para cada 8 m² de área total construída que exceder ao porte comercial básico previsto no Anexo V, aplicando-se os fatores de equivalência contidos na tabela II, do artigo 14 da Lei 13909/2011.

c) Para usos não contemplados no Anexo V, mas previstos no Anexo VI, o cálculo de aquisição de CEPACs deverá obedecer a proporção de 1 m² para cada 8 m² de área total construída, aplicando-se os fatores de equivalência contidos na tabela II, do artigo 14 da Lei 13909/2011.

d) Profundidade máxima até a metade da quadra limitada a 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

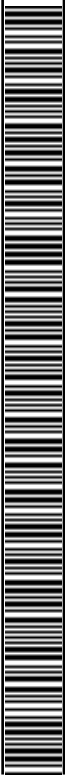
11- Mediante elaboração de Estudo de Impacto.

Informações Complementares

Código	Observações
8	R 20708/91DUFU OBRA IRREGULAR
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. 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: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Argêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

Bloqueios

Alvarás de Construção





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 36.0.0022.0402.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 38.113.030	Nº da Consulta / Ano 78065/2021
---	------------------------	---------------------------------------	---

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.00878-	Nº Quadra 8	Nº Lote 9	Protocolo
Nome da Planta: HIGIENOPOLIS VILA			
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 no lado esquerdo		SIM
Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto		
** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 100,00 m sendo que 50,00 m para cada lado do eixo.		
Área sujeita a inundação, consultar SABH!		
** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente		

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação	Faixa
	30,00 m
Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente	
Observações:	
** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.	

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal		
Área do Terreno: 366,00 m ²	Área Total Construída: 140,00 m ²	Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1993	140,00 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
E340H	D SEM BENEFICIAMENTO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA ATUBA	Principal
-------------	-----------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 36.0.0022.0402.00-1	Sublote 0000	Indicação Fiscal 38.113.030	Nº da Consulta / Ano 78065/2021
---	------------------------	---------------------------------------	---

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 02/03/2021
---	----------------------------------

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.

