



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 1.647 – 06/2020

AUTOS Nº 0001334-90.1996.8.16.0001

SOBRADO RESIDENCIAL Nº 01

Rua Antonio Muzzillo nº 288, bairro Tingui, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel residencial.

SOLICITANTE: Juízo da 13ª Vara Cível Curitiba/PR.

REQUERENTE: Construtora Folador.

REQUERIDO: Osvaldo Dolichney.

OBJETO: Sobrado residencial sob nº 1, de frente para a Rua Antonio Muzzillo, com numeração predial 288, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JUNHO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$407.000,00

Quatrocentos e sete mil reais.





2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nos leilões judiciais (liquidação forçada) os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que 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.

Casa residencial nº 1, com a área construída total de 219,17m², sendo 70,80m² no subsolo e 70,80m² no primeiro pavimento ou pavimento térreo e 77,57m² no pavimento superior ou segundo pavimento, com a área construída exclusiva de 199,37m², sendo 64,20m² no subsolo, 64,20 no primeiro pavimento ou pavimento térreo, 70,97m² no pavimento superior ou segundo pavimento, com a área construída comum de 19,80m², área de projeção da edificação no solo de 73,57m², fração ideal do solo de 180m², ficando não construída uma área de 109,20m², destinada a jardim e quintal.

Matrícula nº 35.804, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba.

Indicação Fiscal nº 78.116.104.000-2.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antonio Muzzillo nº 288, bairro Tingui, em Curitiba/PR.

3.2 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Tingui, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região nordeste da cidade, em via de baixo tráfego, permitindo acesso fácil a vias principais do bairro como, Avenida Monteiro Tourinho/Avenida Prefeito Erasto Gaertner, Avenida





Marechal Mascarenhas de Moraes, Avenida Paraná, entre outras, estando cercado pelos bairros, Atuba, Boa Vista, Bacacheri, Bairro Alto, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a igrejas, unidades de saúde, mercados, bancos, restaurantes e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

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

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e também muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO.

5.1 - CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Trata-se de um imóvel residencial, com a área de terreno de 180,00m², a área construída de 219,17m², com aproximadamente 26 anos de idade, em regular estado de conservação.

Sobrado em alvenaria, coberto com telhas de barro, com dois quartos, suíte, sala de estar/jantar, cozinha com copa e área de serviço, garagem para dois carros, churrasqueira, despensa; cerâmica padrão comercial, padrão construtivo médio.

5.2 - DADOS TÉCNICOS.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	35.804	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
78.116.104.000-2	54.1.0016.0356.01-7	E-18
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3 - Zona Residencial 3	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Tingui	12,00	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana





6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$308.400,00.

7 - AVALIAÇÃO DO LOTE TERRENO.

7.2 - PARÂMETROS DE MERCADO.

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

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$550.850,00	538,00m ²	R\$1.023,88
PARÂMETRO 2	R\$695.000,00	739,00m ²	R\$940,46
PARÂMETRO 3	R\$400.000,00	480,00m ²	R\$833,33
PARÂMETRO 4	R\$800.000,00	729,00m ²	R\$1.097,39
PARÂMETRO 5	R\$545.000,00	560,00m ²	R\$973,21
PARÂMETRO 6	R\$510.000,00	600,00m ²	R\$850,00

7.3 - VALOR DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (6), e dividimos pela mesma quantidade: Σ parâmetros de 1 a 6 = R\$5.718,29 / 6 = R\$953,05.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$953,05/m²) pela área do lote de terreno (180,00m²), obtendo o valor de R\$171.548,58.

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

8.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em junho de 2020, é de R\$1.826,97/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

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:JTPW C3BBD CLJ3V WX83K





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 40,00% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de benfeitoria de **29,90%**

8.3 – VALOR DA(S) DA(S) BENFEITORIA(S).

Multiplicando-se a área total construída (219,17m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.826,67), menos taxa de depreciação 29,90%, estima-se o valor das benfeitorias em R\$280.646,23.

9 - DEPRECIÇÃO.

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

10 - RESUMO DA AVALIAÇÃO.

ITEM 7.3: R\$171.548,58
ITEM 8.3: R\$280.646,23
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-10%);
TOTAL: R\$406.975,33.

11 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$407.000,00 (quatrocentos e sete 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, 26 de junho de 2020.

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

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JTPW C3BBD CLJ3V WX83K





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: P.JTPW C3BBD CLJ3V WX83K





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Arlindo de Lara, nº 90, bairro Tingui, Curitiba/PR.

VALOR: R\$550.850,00.

ÁREA: 538,00m².

VALOR/m²: R\$1.023,88.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-curitiba-pr-no-bairro-tingui-2942854002.html>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Felisbino Passos, nº 166, bairro Tingui, Curitiba/PR.

VALOR: R\$695.000,00.

ÁREA: 739,00m².

VALOR/m²: R\$940,46.

LINK https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tingui-bairros-curitiba-739m2-venda-RS695000-id-2474558581/?_vt=vt:b





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Clementina Mehl Muhlmann, nº 85, bairro Tingui, Curitiba/PR.

VALOR: R\$400.000,00.

ÁREA: 480,00m².

VALOR/m²: R\$833,33.

LINK: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-tingui-curitiba-pr-480m2-id-2462873121/?_zt=ldt%3Aa





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

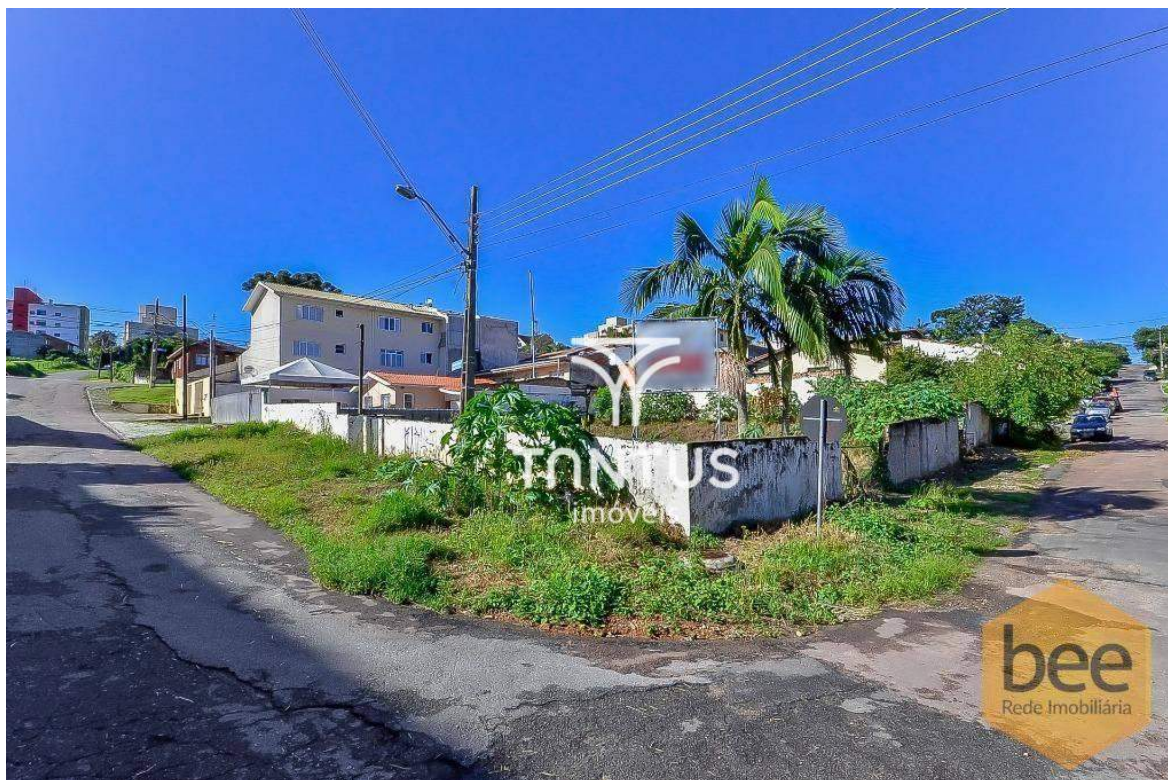
LOCALIZAÇÃO: Rua André Klenk, nº 225, bairro Tingui, Curitiba/PR.

VALOR: R\$800.000,00.

ÁREA: 729,00m².

VALOR/m²: R\$1.097,39.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-729-m-sup2--por-r\\$800.000-tingui-2948480853.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-729-m-sup2--por-r$800.000-tingui-2948480853.html)





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Sátilas do Amaral Camargo, nº 917, bairro Tingui, Curitiba/PR.

VALOR: R\$545.000,00.

ÁREA: 560,00m².

VALOR/m²: R\$973,21.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-tingui-560m2-RS545000/id-2056174/>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Sátilas do Amaral Camargo, nº 781, bairro Tingui, Curitiba/PR.

VALOR: R\$600.000,00.

ÁREA: 600,00m².

VALOR/m²: R\$850,00.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-tingui-RS510000/id-2130817/>



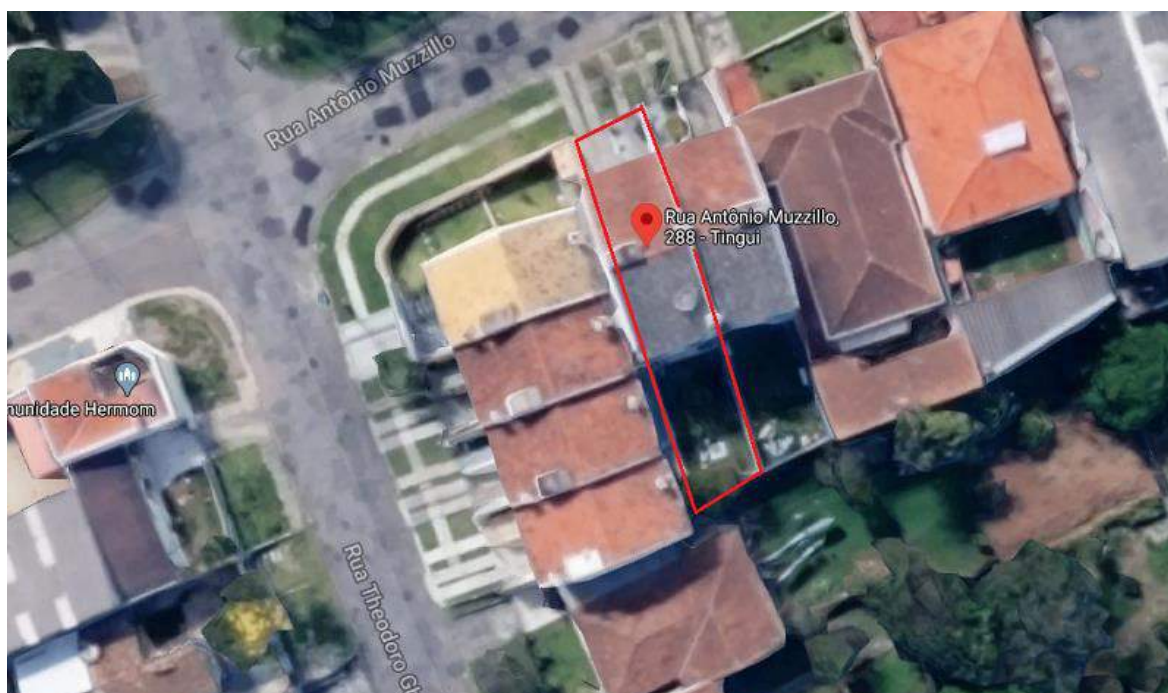


ANEXO II

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.JTPW C3BBD CLJ3V WX83K





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: PJJPW C3BBD CLJ3V WX83K





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.JTPW C3BBD CLJ3V WX83K





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-JTPW C3BBD CLJ3V WX83K





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: PJTPW C3BBD CLJ3V WX83K



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: PJJTPW C3BBD CLJ3V WX83K



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO V

Outros Documentos

(Guia Amarela / Cadastro Imobiliário / Tabela CUB)

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.JTPW C3BBD CLJ3V WX83K



		PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS								
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 15.984/2020								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. ANTONIO MUZZILLO Nº 000288 TR CS 01		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 54.1.0016.0356.01-7	SUBLOTE 0000							
NOME DO PROPRIETÁRIO OSVALDO DOLICHNEY		INDICAÇÃO FISCAL 78.116.104.000-2								
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA JARDIM LANCONI		QUADRA	LOTE							
NOME DO EDIFÍCIO / CONDOMÍNIO NAO INFORMADO		BLOCO ANTONIO MUZZILLO CJ RES								
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)						
360,00	1995		Meio de quadra	12,00						
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lanço.	Pv.	Revis.
0000	Principal	219,10	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1994	1995		3
Total do Sublote: 219,10										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2020	308.400,00	0000								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício								
78.116.010		0								
78.116.092.000	1980	1995								

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: **17/07/2020**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
2C33.CFEC.9AD0.4604-5 AD17.3EDC.0435.D805-6

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 17 de junho de 2020 - 11:15:06



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 54.1.0016.0356.01-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 78.116.104	Nº da Consulta / Ano 374143/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: TINGUI Quadrícula: E-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. ANTONIO MUZZILLO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: E236

Tipo: Principal

Nº Predial: 288

Testada (m): 12,00

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

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **NORMAL**

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

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais

HABITAÇÃO COLETIVA.

HABITAÇÃO INSTITUCIONAL.

HABITAÇÃO UNIFAMILIAR.

HABITAÇÕES UNIFAMILIARES EM SÉRIE ATENDIDA A DENSIDADE MÁXIMA.

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

Usos Permitidos Comerciais

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 100,00 M2.

COMUNITÁRIO 2 - CULTO RELIGIOSO CONFORME LEI 7529/90.

Usos Tolerados

.....

Usos Permissíveis

.....

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

Usos Proibidos

.....

Parâmetros da Construção

Coefficiente de Aproveitamento

1,0.

Taxa de Ocupação

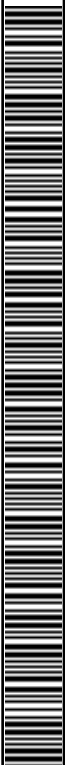
50%.

Taxa de Permeabilidade

25%.

Densidade máxima

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
54.1.0016.0356.01-7	0000	78.116.104	374143/2020

Altura Máxima

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

Recuo Frontal

5,00 M.

Afastamento das Divisas

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

Estacionamento

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

Recreação

OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Observações Para Construção

- 1 - Observar o contido na lei 9803/2000 que dispõe sobre a transferência de potencial construtivo.
- 2 - Em caso de aquisição de potencial construtivo de acordo com a lei 9802/2000 e decreto 196/2000, poderão ser concedidos os seguintes parâmetros máximos:
 - Usos : habitação coletiva e habitação transitória 1.
 - Coeficiente de aproveitamento : 1,5.
 - Altura máxima : 4 pavimentos.
 - Afastamento de divisas : Pavimento térreo facultado.
Demais pavimentos h/6 atendido mínimo de 2,50 m.
- 3 - Poderá ser concedido alvará de funcionamento para Indústrias Tipo 1, em edificações existentes ou anexas a moradia e tolerado para Comunitário 1, ambos com porte máximo de 100,00 m².
- 4 - Poderá ser concedido à critério do CMU, alvará de funcionamento para Comércio e Serviço Vicinal e Comunitário 1, em edificações existentes com porte superior a 100,00 m² desde que com área de estacionamento de no mínimo igual a área construída e porte compatível com a vizinhança habitacional e com as características da via.
- 5 - O licenciamento das atividades comerciais, de prestação de serviços e comunitárias com porte superior a 5000,00 m² dependerá da elaboração de Relatório Ambiental Prévio - RAP, nas condições estabelecidas no decreto 838/97.

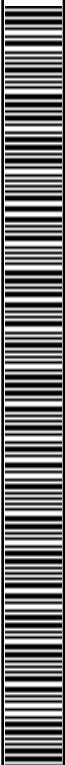
Informações Complementares

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

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote:





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 54.1.0016.0356.01-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 78.116.104	Nº da Consulta / Ano 374143/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

0

Número Antigo: 082838A Número Novo: 118619 Finalidade: Construção
Situação: Cancelado
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 99,75 Área Total (m²): 99,75

Número Antigo: 099963A Número Novo: 135714 Finalidade: Construção
Situação: Obra Concluída
Área Vistoriada (m²): 438,34 Área Liberada (m²): 438,34 Área Total (m²): 438,34

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0000 Não foreiro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.01615-			
Nome da Planta: JARDIM LANCONI			
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
Não Informado NÃO

Características: 3

** 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
Não Informado 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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 54.1.0016.0356.01-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 78.116.104	Nº da Consulta / Ano 374143/2020
---	------------------------	---------------------------------------	--

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Horizontal

Área do Terreno: 360,00 m²

Área Total Construída: 438,20 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1994	219,10 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
E236	E	ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA ATUBA

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 20/06/2020
---	----------------------------------

ATENÇÃO

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



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



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

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Maio/2020**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.495,84	0,28%
PP-4	1.355,08	0,48%
R-8	1.287,03	0,49%
PIS	1.051,08	0,50%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.826,67	0,01%
PP-4	1.732,12	0,11%
R-8	1.487,26	0,08%
R-16	1.437,26	0,11%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.191,24	0,02%
R-8	1.780,41	0,06%
R-16	1.845,40	0,06%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.712,19	-0,02%
CSL-8	1.472,25	0,02%
CSL-16	1.963,45	0,03%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.843,96	-0,07%
CSL-8	1.639,04	0,05%
CSL-16	2.182,76	0,06%

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

RP1Q	1.575,69	0,17%
GI	807,47	0,19%

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.

