



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0040797-05.2011.8.16.0004

IMÓVEL URBANO

Rua Soldado João José Ramires nº 54, Alto Boqueirão, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Walber Louzeiro Monteiro.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito na Rua Soldado João José Ramires nº 54, Alto Boqueirão, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$330.000,00

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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





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 4, da quadra 44, do Núcleo Habitacional Euclides da Cunha, situado no Bairro do Xaxim, em Curitiba/PR, com as seguintes características: 13,50 metros de frente para a Rua 23 (atual Rua Soldado João José Ramires); 19,45 metros do lado direito de quem da rua olha, onde confronta com o lote 5; 19,20 metros do lado esquerdo, onde confronta com a quadra 7, lote 1 da planta Santa Inez, e 19,42 metros nos fundos, confronta com os lotes 2 e 3, contendo a casa tipo CT-2-36, nº 54. Matrícula nº 22.533, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 84.321.005.0003.

BENFEITORIAS: Contém uma construção residencial em alvenaria, com a área de 200,90m² (conforme cadastro municipal), com idade aparente de aproximadamente 40 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos entre simples e importantes, averbada na matrícula do imóvel.

LOCALIZAÇÃO: Rua Soldado João José Ramires, 54, Alto Boqueirão, em Curitiba/PR.





3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Alto Boqueirão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua dos Pioneiros, Rua Izaac Ferreira da Cruz, Rua Francisco Derosso, Rua Maestro Carlos Frank, entre outras, estando cercado pelos bairros Boqueirão, Ganchinho, Sítio Cercado e Xaxim.

O imóvel ora avaliado, está próximo a unidade de saúde, farmácias, igrejas, mercados, colégios e escolas, agências bancárias, estações tubo de ônibus, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

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

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

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	22.533	8º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
84.321.005.000-3	64.7.0021.0044.00-7	U-15
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ECS.1 - Eixo Conector Sul 1	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	4 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Alto Boqueirão	13,50 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana





6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2022, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$263.300,00 (duzentos e sessenta e três mil e trezentos reais).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

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

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$350.000,00	780,00	R\$448,72
AMOSTRA 2	R\$402.800,00	510,00	R\$789,80
AMOSTRA 3	R\$420.000,00	440,00	R\$954,55
AMOSTRA 4	R\$675.000,00	675,00	R\$1.000,00
AMOSTRA 5	R\$350.000,00	440,00	R\$795,45
AMOSTRA 6	R\$290.000,00	362,50	R\$800,00
AMOSTRA 7	R\$370.000,00	440,00	R\$840,91
AMOSTRA 8	R\$325.000,00	536,00	R\$606,34

6.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 8 = R\$6.235,77 / 8 = R\$779,47.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$779,47m²) pela área do lote de terreno (306,00m²), obtendo o valor de R\$238.518,36.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém uma construção residencial em alvenaria, com a área de 200,90m² (conforme cadastro municipal), com idade aparente de aproximadamente 40 anos, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos entre simples e importantes, averbada na matrícula do imóvel.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção





e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em maio de 2022, é de R\$1.903,61/m².

7.2 - 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 as seguintes amostras:

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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40





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

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

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

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 61,53% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 66,70%.

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

Multiplicando-se a área total construída (200,90m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.903,61), menos taxa de depreciação (66,70%), avalio a benfeitoria em R\$127.350,93.

8 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato das amostras levantadas se tratarem de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação.





9 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$238.518,36
ITEM 7.3: R\$127.350,93
ITEM 8: Depreciação (-10%)
TOTAL: R\$329.282,36

10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Imóvel avaliado x amostras utilizadas.
ANEXO IV - Fotos do imóvel.
ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba/PR, 13 de maio de 2022.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial 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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Leopólis, 327, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-780m2-venda-RS350000-id-2539226408/>



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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Cidade de Goioerê, 738, Alt Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-510m2-venda-RS402800-id-2551646083/>



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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio Zak, 565, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-440m2-venda-RS420000-id-2549950410/>



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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pedro Ramos de Oliveira, 128, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-675m2-venda-RS675000-id-2548471082/>



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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Expedicionário Eliseu José Hipólito, 126, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-440m2-venda-RS350000-id-2502696524/>



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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Cathapan, 100, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-alto-boqueirao-362m2-RS290000/id-4090173/#listPic&Maps>



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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Expedicionário Gumercindo da Silva, 326, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-alto-boqueirao-440m2-RS370000/id-3805352/>



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.ijpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





AMOSTRA 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Ivaí, 89, Alto Boqueirão, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-alto-boqueirao-536m2-RS325000/id-6573077/#listPic&Maps>



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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R

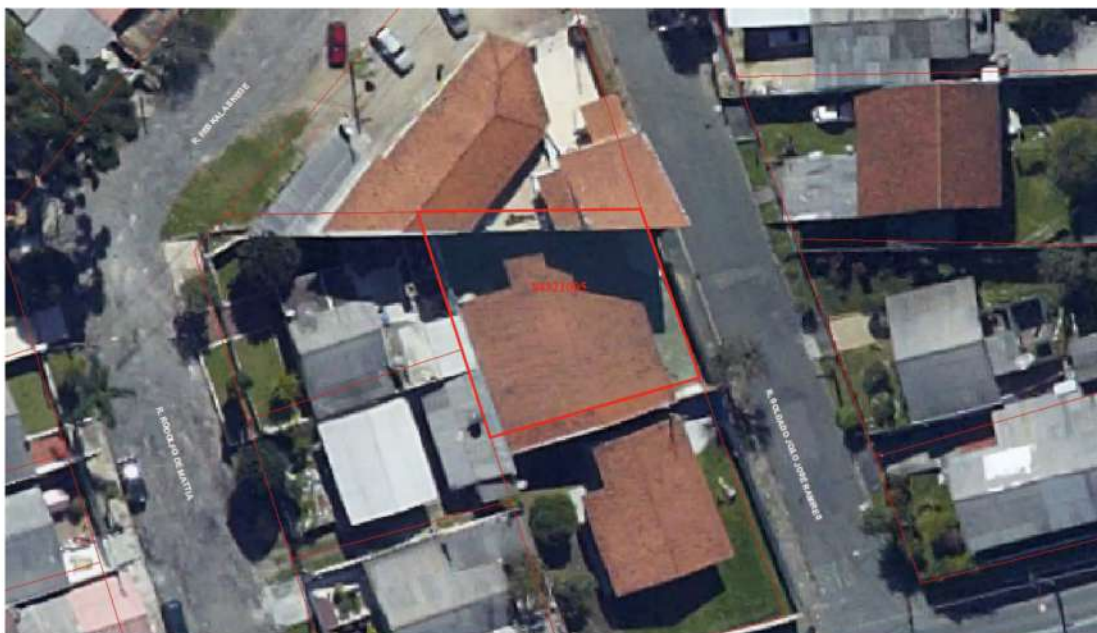


www.topoleiloes.com.br

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 TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





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: PJ60 HDLL3 4TVGM 6Z98R





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 TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R



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 TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





ANEXO V

Outros Documentos

Tabela CUB / Valor Venal / Cadastro Imobiliário /
Guia Amarela

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



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

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. n.º 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 **Abril/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, 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	1.903,61	0,97%
PP-4	1.760,51	1,02%
R-8	1.674,17	1,19%
PIS	1.306,34	0,33%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.318,17	0,69%
PP-4	2.193,82	0,79%
R-8	1.910,00	0,82%
R-16	1.845,85	0,83%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.903,20	0,89%
R-8	2.360,93	0,98%
R-16	2.373,57	1,09%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.179,02	1,10%
CSL-8	1.885,11	0,96%
CSL-16	2.516,97	0,83%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.343,20	1,07%
CSL-8	2.088,40	0,96%
CSL-16	2.786,63	0,88%

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

RP1Q	1.942,35	0,90%
GI	1.055,94	1,86%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei n.º 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.



12/05/2022 14:30

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
64.7.0021.0044.00-7
Natureza
PREDIAL

Sublote
000
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
84-321-005.000-3
Espécie
0

Nº do Talão
732.115



WALBER LOUZEIRO MONTEIRO
R. SOLDADO JOÃO JOSÉ RAMIRES 000054
ALTO BOQUEIRÃO

CURITIBA-PR
81850-100

16

Localização

S0661C R. SOLDADO JOÃO JOSÉ RAMIRES 000054

Planta ou Edifício

NUCLEO HABITACIONAL EUCLIDES DA CUNHA Q- 44

INDICAÇÃO FISCAL 84-321-005.000-3	Nº DO TALÃO 732.115	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	
OPÇÕES DE PAGAMENTO 2022 <ul style="list-style-type: none">• QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2022; ou• PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2022. <p>OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.</p>		POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA <p>Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2021 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s): 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2015</p> <ul style="list-style-type: none">• O pagamento/parcelamento poderá ser feito na Rua da Cidadania mais próxima ou através do site www.curitiba.pr.gov.br.• Caso o débito já tenha sido pago, solicitamos a gentileza de confirmar o pagamento através da certidão Negativa de Débitos, disponível no site www.curitiba.pr.gov.br, ou comparecer no Prédio Central da PMC - Palácio 29 de Março, ou nas Ruas da Cidadania, munido do comprovante de pagamento.• Na cobrança judicial, o débito terá o acréscimo das despesas processuais. <p>OBS.: Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos.</p>	
		ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Boqueirão	
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022			

INDICAÇÃO FISCAL 84-321-005.000-3	Nº DO TALÃO 732.115	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
MENSAGEM								
Prezado contribuinte, Comunicamos que no exercício de 2022 do IPTU não teve o reajuste de imóveis prediais e territoriais que estava em vigor nos anos anteriores. A atualização foi apenas com base na correção monetária do IPCA acumulada no período de dezembro de 2020 a novembro de 2021, nos termos das Leis Complementares nº 105/2017 e nº 132/2021. Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais. Neste caso, o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município.								
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INCIDENCIA RESID.	INCIDENCIA NAO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIQO	DESC. NOTA CURITIBANA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS
263.300,00	948,66	1	0	286,00	0,00	1.234,66	10	123,46

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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 1
45049/2022

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 64.7.0021.0044.00-7	Indicacao Fiscal 84.321.005.000-3	Sublote 0000
Planta de Loteamento NUCLEO HABITACIONAL EUCLIDES DA CUNHA	Lote na Planta	Quadra na Planta 44
Registro de Imóveis CIRC: 08 MATRIC: 022533 REG: R02 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perimetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 306.00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
Logradouro S.661.C R. SOLDADO JOÃO JOSÉ RAMIRES	Número 54	Lado Par
Histórico de Denominação RUA 23 - PLANTA NUCLEO HABITACIONAL EUCLIDES DA CUNHA		Testada 13.50

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.661.C R. SOLDADO JOÃO JOSÉ RAMIRES	Número 000054
Bairro ALTO BOQUEIRÃO	CEP 81850100

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	200.90	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1982	2002	1	2001

Total do Sublote: 200.90

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
84.248.016	0	
84.248.017.000	1979	1981

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

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

D462.5CD0.7DEF.49CF-0 A3FD.1935.0C12.65ED-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 12 de May de 2022 - 14:28:30

VERSÃO P.4.2.0.0.1612 (08/03/2022)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária **64.7.0021.0044.00-7** Sublote **0000** Indicação Fiscal **84.321.005** Nº da Consulta / Ano **187456/2022**

Bairro: ALTO BOQUEIRÃO Rua da Cidadania: Boqueirão
Quadricula: U-15
Bairro Referência:

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. SOLDADO JOÃO JOSÉ RAMIRES** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S661C Tipo: Principal Nº Predial: 54 Testada (m): 13,50
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 1.049,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ECS.1 - EIXO CONECTOR SUL 1**
Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ECS.EIXO CONECTOR SUL 1 1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	4		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		60	25	3,00 m
Habitação Institucional	1	4		50	25	3,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		60	25	3,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	4		50	25	3,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	4		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	4		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	4		50	25	3,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 1	1	4		50	25	3,00 m



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 64.7.0021.0044.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 84.321.005	Nº da Consulta / Ano 187456/2022
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	4		50	25	3,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	4		50	25	3,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

12.00 X 360.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

FACULTADO PARA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR E HABITAÇÃO UNIFAMILIAR EM SÉRIE
2,00 M PARA OS DEMAIS USOS

Observações Para Construção

Permitido até 3 (três) habitações unifamiliares por lote de 360,00 (trezentos e sessenta) m².

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Permitido habitação unifamiliar em série somente transversal ao alinhamento predial.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 400,00m².

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Para os usos habitacionais de habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série: Altura máxima de 10,00 m.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 64.7.0021.0044.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 84.321.005	Nº da Consulta / Ano 187456/2022
---	------------------------	---------------------------------------	--

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações
85 INFORMAÇÕES SOBRE SANEAMENTO. Tratamento de esgoto (tanque).
proc.:55807/2007.
not.: 38512/2007 de 17/05/2007 (Jurandir).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

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: Éo 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 Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 068999A	Número Novo:104880	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):29.673,00	Área Liberada (m²): 36,00	Área Total (m²):36,00

Número Antigo: 068999A	Número Novo:104880	Finalidade:CONSTRUÇÃO
Situação: Obra Concluída		
Área Vistoriada (m²):29.673,00	Área Liberada (m²): 36,00	Área Total (m²):36,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 64.7.0021.0044.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 84.321.005	Nº da Consulta / Ano 187456/2022
---	------------------------	---------------------------------------	--

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.01634-	Nº Quadra 44	Nº Lote	Protocolo 01-111363/2021
Nome da Planta: NUCLEO HABITACIONAL EUCLIDES DA CUNHA			
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: 306,00 m² Área Total Construída: 200,90 m² Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1982	200,90 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S661C	B ANTI-PO	NÃO EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

RIBEIRAO DOS PADILHAS 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. Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 64.7.0021.0044.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 84.321.005	Nº da Consulta / Ano 187456/2022
---	------------------------	---------------------------------------	--

- 4 - 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 12/05/2022
---	----------------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.



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: PJ6BO HDLL3 4TVGM 6Z98R

