



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0053877-74.2013.8.16.0001

### LOTE DE TERRENO COM BENFEITORIAS

Av. Anita Garibaldi nº 5564, Barreirinha, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

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





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel urbano.

REQUERENTE: Marcos Wichert.

REQUERIDO(S): Auto Escola Ragna, Henrique Andriette e Nelcina Ramos dos Santos Andriette.

OBJETO: Imóvel urbano com benfeitorias, sito na Av. Anita Garibaldi nº 5564, bairro Barreirinha, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$467.000,00**





## 2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

### 2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

## 3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

### 3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Fração ideal de 830m<sup>2</sup>, localizada dentro da área maior objeto da Matrícula nº 76.619, do 9º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, assim descrita: Terreno com a área de 6.628,50m<sup>2</sup>, situado no bairro Barrerinha, em Curitiba/PR, de forma irregular, do lado par da rua, fazendo frente para a rua Anita Garibaldi em 190,62 metros, fazendo esquina com as ruas do Cedro do lado esquerdo de quem da rua olha e com a rua Theodoro Makiolka do lado direito de quem da rua olha, medindo do esquerdo de quem da rua olha 69,57 metros, onde faz frente para a rua do Cedro, medindo do lado direito de quem da rua olha 11,07 metros, onde faz frente para a rua Theodoro Makiolka, medindo nos fundos 206,22 metros onde confronta com a estrada de ferro Norte do Paraná. Indicação Fiscal nº 92.121.011.000-7.

OBSERVAÇÃO: Verificou-se que a fração ideal objeto desta avaliação possui de fato uma área menor, de aproximadamente 560,00m<sup>2</sup>.

BENFEITORIAS: Contém uma construção, com aproximadamente 70,00m<sup>2</sup> em alvenaria, com idade aparente de 20 (vinte) anos, com aproximadamente, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes. Há sobre o imóvel outras construções irregulares, edificadas





sobre a área de recuo da linha férrea, e que por esta razão não possuem valor comercial (conforme Lei Federal nº 6.766/1979, art. 4º, inciso III-A<sup>1</sup>).

LOCALIZAÇÃO: Av. Anita Garibaldi nº 5564, bairro Barreirinha, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Barreirinha, pertencente ao Município de Curitiba/PR, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de relevante tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Theodoro Makiolka, Rua Carmelina Cavassin, Rua Flávio Dallegrave, entre outras, estando cercado pelos bairros Cachoeira, Santa Cândida, Boa Vista, São Lourenço e Abranches.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, centro de educação infantil e colégios, unidade básica de saúde, farmácias, 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	76.619	9º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
92.121.011.000-7	52.0.0028.0028.00-1	B-14
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZROC1.1 - Zona Res. de Ocupação Control.	Setorial 2 / Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
30%	50%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Barreirinha	30,00 metros	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

<sup>1</sup> Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

III-A - ao longo da faixa de domínio das ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de, no mínimo, 15 (quinze) metros de cada lado





## 6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

### 6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para lotes de terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
AMOSTRA 1	R\$590.000,00	667,00m <sup>2</sup>	R\$884,56
AMOSTRA 2	R\$365.000,00	438,00m <sup>2</sup>	R\$833,33
AMOSTRA 3	R\$550.000,00	691,00m <sup>2</sup>	R\$795,95
AMOSTRA 4	R\$299.000,00	371,00m <sup>2</sup>	R\$805,93
AMOSTRA 5	R\$380.000,00	390,00m <sup>2</sup>	R\$974,36
AMOSTRA 6	R\$790.000,00	960,00m <sup>2</sup>	R\$822,92
AMOSTRA 7	R\$650.000,00	665,00m <sup>2</sup>	R\$977,44
AMOSTRA 8	R\$290.000,00	397,00m <sup>2</sup>	R\$730,48
AMOSTRA 9	R\$350.000,00	488,00m <sup>2</sup>	R\$717,21

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

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (9), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 9 = R\$7.542,18 / 9 = R\$838,02.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$838,02m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (560,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$469.291,20.

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

BENFEITORIA: uma construção, com aproximadamente 70,00m<sup>2</sup> em alvenaria, com idade aparente de 20 (vinte) anos, com aproximadamente, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos importantes.

### 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 março de 2021, é de R\$1.864,01/m<sup>2</sup>.





## 7.2 - DA DEPRECIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

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

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

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

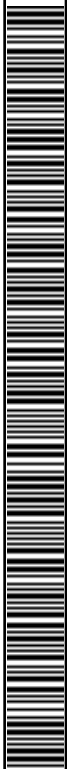
Multiplicando-se a área total construída (70,00m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.864,01), menos taxa de depreciação (61,80%), avalio a benfeitoria em R\$49.843,63.

## 8 - DEPRECIÇÃO.

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 a comissão de corretagem de 6% (seis por cento), além de ampla margem de negociação.

## 9 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$469.291,20  
ITEM 7.3: R\$49.843,63  
ITEM 8: DEPRECIÇÃO (-10%)  
TOTAL: R\$467.221,34





## 10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$467.000,00,00 (quatrocentos e sessenta e sete 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, 23 de março de 2022.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*







# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV6A W4P3G NYXDA KMMFR



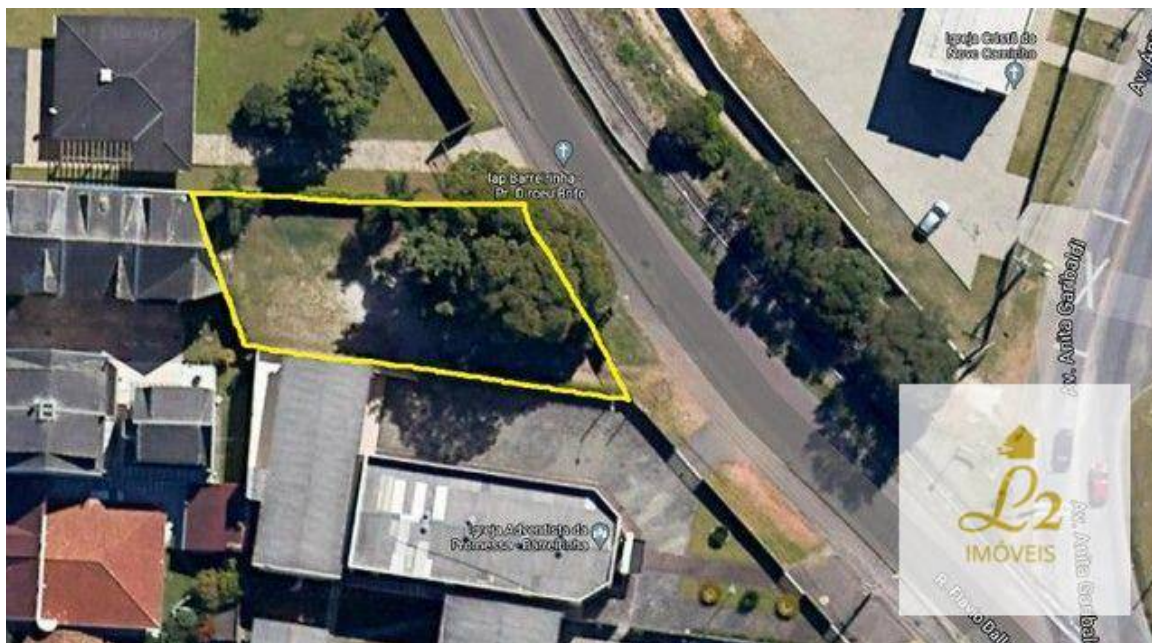


## AMOSTRA 1

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Flávio Dallegrove nº 987, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-667m2-venda-RS590000-id-2542301027/>





## AMOSTRA 2

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua João Scandalari nº 90, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barreirinha-2960248347.html>



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: PJV6A W4P3G NYXDA KMMFR





## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua do Marfin nº 147, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-690-m-sup2--barreirinha-2962659275.html>





## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Jales Ribeiro de Mello nº 371, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-371m2-venda-RS299000-id-2550514156/>





## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua da Canela nº 44, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-390m2-venda-RS380000-id-2554150998/>





## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Professor Leonardo Cobbe nº 559, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-barreirinha-2941752237.html>





## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua do Ingá nº 170, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-665m2-venda-RS650000-id-2536392309/>







## AMOSTRA 8

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Manoel Aristides de Farias nº 529, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-397m2-venda-RS290000-id-2538889659/>





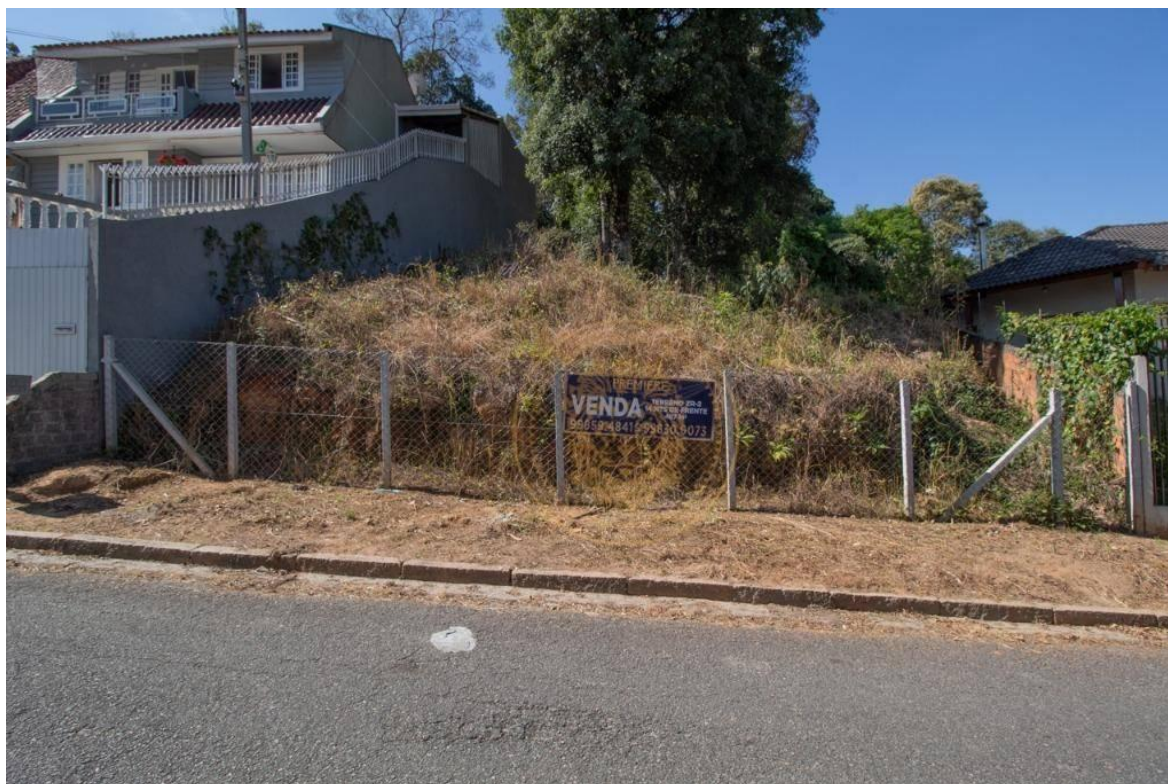
## AMOSTRA 9

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Capitão Silvio Caetano Marques nº 77, bairro Barreirinha, Curitiba/PR.

**LINK:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-487-m-sup2--por-r\\$350.000-2951648099.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-487-m-sup2--por-r$350.000-2951648099.html)





# 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: PJV6A W4P3G NYXDA KMMFR





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: PJV6A W4P3G NYXDA KNMFR





# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV6A W4P3G NYXDA KNMFR







# 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: PJV6A W4P3G NYXDA KNMFR





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: PJV6A W4P3G NYXDA KNMFR

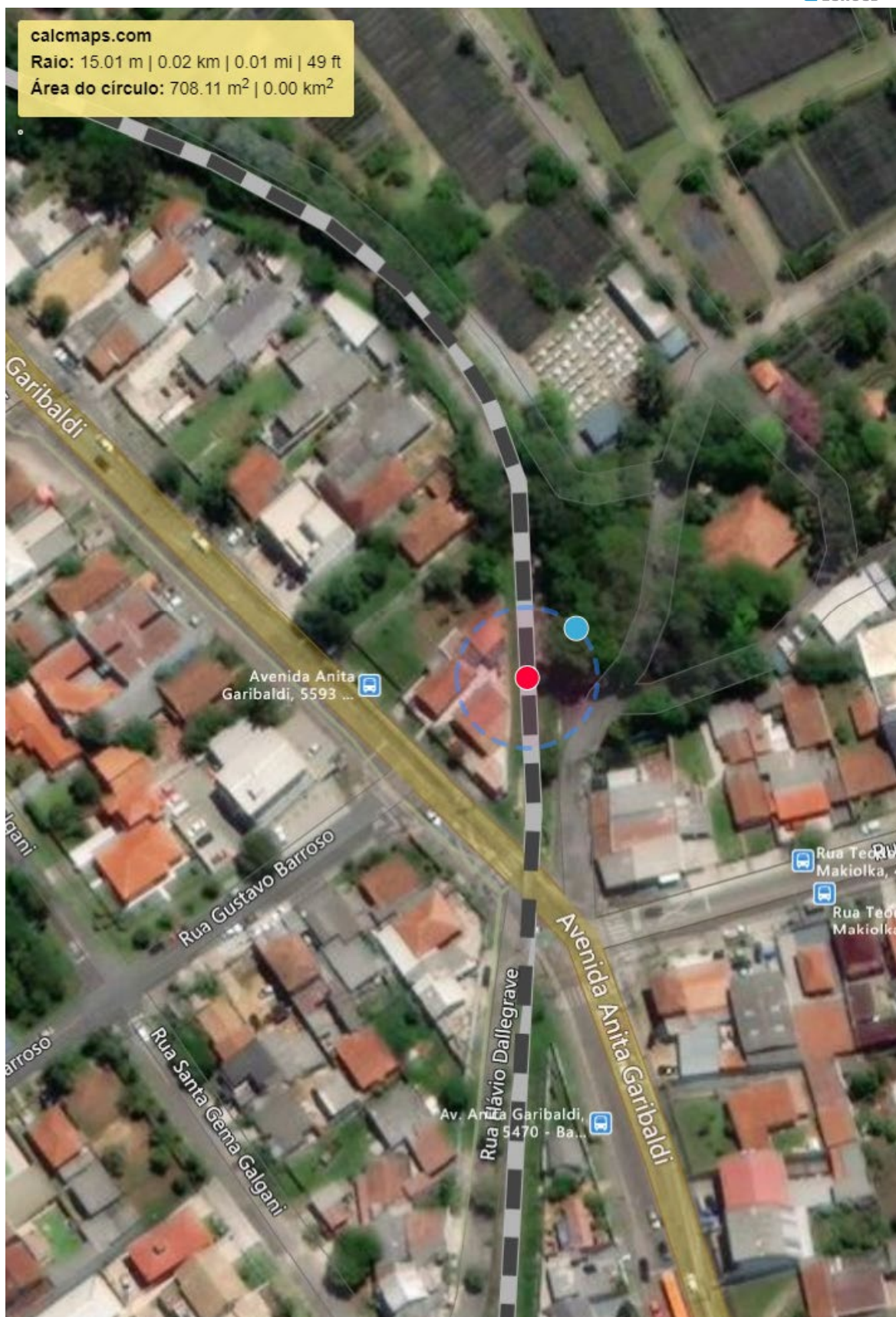






Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJV6A W4P3G NYXDA KNMFR





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: PJV6A W4P3G NYXDA KMMFR





# ANEXO V

## Outros Documentos

Cadastro Imobiliário / Guia Amarela / 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: PJV6A W4P3G NYXDA KNMFR





**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  
**24566/2022**

**Identificação do Imóvel**

Inscrição Imobiliária 52.0.0028.0028.00-1	Indicacao Fiscal 92.121.011.000-7	Sublote 0000
Planta de Loteamento PLANTA NAO APROVADA	Lote na Planta	Quadra na Planta
Registro de Imóveis CIRC: 00 MATRIC: 000000 REG: 00 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

**Área e Testadas Oficiais do Lote**

Área do Lote	Posição do Lote	Número de Testadas		
830.00	Esquina	2		
<b>Logradouro</b> N.070. AV. ANITA GARIBALDI	<b>Número</b> 5564	<b>Lado</b> Par	<b>Testada</b> 36.00	
<b>Histórico de Denominação</b> RUA 04 - PLANTA VICTOR RACHIO NASSER ESTRADA DA BARREIRINHA - PLANTA HERDEIROS DE DOMINGOS E. M. GIACOMANI ANTIGA ESTRADA AHU. AVENIDA PENITENCIÁRIA - PLANTA SATURNINO TREVISANI				
<b>Logradouro</b> C.023.P R. FLÁVIO DALLEGRAVE	<b>Número</b> 9315	<b>Lado</b> Ímpar	<b>Testada</b> 52.00	
<b>Histórico de Denominação</b> AVENIDA NOSSA SENHORA DA LUZ - PLANTA VILA ISMENIA RUA 01 - PLANTA JARDIM PAULISTANO AVENIDA MARGINAL - PLANTA TEREZA ZAPPA MANSUR e OUTROS AVENIDA MARGINAL DA ESTRADA DE FERRO CURITIBA-RIO BRANCO AVENIDA MARGINAL - PLANTA VILA HUGO LANGE				

**Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários**

<b>Endereço</b> N.070. AV. ANITA GARIBALDI	<b>Número</b> 005564
<b>Bairro</b> BARREIRINHA	<b>CEP</b> 82220000

**Dados da Construção Atual para Fins Tributários**

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	73.20	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	Residencial	2001	2002	1	
0000	UA01	27.80	TELHEIRO			Unidade Acompanhamento Garagem	2001	2002	1	

Total do Sublote: 101.00

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0001	Principal	64.70	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Residencial	2001	2002	1	

Total do Sublote: 64.70

**Histórico de Indicações Fiscais**

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
92.121.001	0	

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:  
**8730.402C.4A8C.4F6A-0 8B0B.1400.ED74.0822-9**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 10 de March de 2022 - 17:46:18

VERSÃO P.4.2.0.0.1612 (08/03/2022)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>52.0.0028.0028.00-1</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>92.121.011</b>	Nº da Consulta / Ano <b>94705/2022</b>
-----------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------	-------------------------------------------

Bairro: BARREIRINHA Quadrícula: B-14 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boa Vista
---------------------------------------------------------------	-----------------------------

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

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **AV. ANITA GARIBALDI** Sistema Viário: **SETORIAL 2**  
Cód. do Logradouro: N070 Tipo: Principal Nº Predial: 5564 Testada (m): 36,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

2- Denominação: **R. FLÁVIO DALLEGRAVE** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: C023P Tipo: Secundária Nº Predial: 9315 Testada (m): 52,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER METRAGEM ABAIXO, REFERENTE A FAIXA DE DOMINIO DA RFFSA  
Cota Direita: +/- 6,00 m Cota Esquerda: +/- 6,00 m

Cone da Aeronáutica: 1.034,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

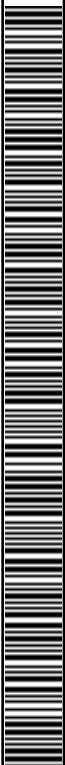
#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZROC-1.1 - ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1**

Sistema Viário: **SETORIAL 2/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZROC-1.ZONA RESIDENCIAL DE OCUPAÇÃO CONTROLADA 1 1.S**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Unifamiliar	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Institucional	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	0,4	2		30	50	5,00 m
Habitação Transitória 1	0,4	2		30	50	5,00 m





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>52.0.0028.0028-01</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>92.121.011</b>	Nº da Consulta / Ano <b>94705/2022</b>
---------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------	-------------------------------------------

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Estacionamento Comercial	0,4	1		30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Cultura	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Edifício Garagem	0,4	2		30	50	5,00 m
Posto de Abastecimento	0,4	2		30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Culto Religioso	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	0,4	2	2000	30	50	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	0,4	2		30	50	5,00 m

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Ensino	0,4	2		30	50	5,00 m

#### Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M<sup>2</sup>)

20.00 X 2000.00

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

#### Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a densidade máxima de 5 habitações por hectare.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Para as vias coletoras, setoriais e prioritárias permitido habitação unifamiliar em série com acesso somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Setorial 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>.

Para indústria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo de 400,00 m<sup>2</sup>.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - cultura com porte máximo de 5.000,00m<sup>2</sup> atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>52.0.0028.0028.00-1</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>92.121.011</b>	Nº da Consulta / Ano <b>94705/2022</b>
-----------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------	-------------------------------------------

5.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 - Saúde, Ensino e Lazer atendido ao coeficiente 1,00.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 3 atendido ao coeficiente 1,00.

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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 não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno.

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

**Parâmetro para Construção**

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

**CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO**

Código Observações

**FISCALIZAÇÃO**

Código Observações

**INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES**

Código Observações

345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.

Para regularizar é o procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.

Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>  
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivo - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

**LICENÇAS EMITIDAS**

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>52.0.0028.0028.00-1</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>92.121.011</b>	Nº da Consulta / Ano <b>94705/2022</b>
-----------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------	-------------------------------------------

LICENÇAS EMITIDAS

Bloqueios

\*\*\*\*\*

Alvarás de Construção

\*\*\*\*\*

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui N.00000-	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
---------------------------	-----------	---------	-----------

Nome da Planta: PLANTA NAO APROVADA

Situação: Não faz parte de Planta/Croquis aprovada

\*\* Lote não possui planta aprovada, portanto, não dá direito a construção.

\*\* Consultar a Comissão de Regularização de Loteamento (C.R.L.).

\*\* Solicitar buscas quanto a Planta no protocolo de Cadastro Técnico (UCT 6).

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: Subeconomia Residencial

Área do Terreno: 830,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 165,70 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
---------	------------	----------------	-----------------







PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA  
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>52.0.0028.0028.00-1</b>	Sublote -	Indicação Fiscal <b>92.121.011</b>	Nº da Consulta / Ano <b>94705/2022</b>
-----------------------------------------------------	--------------	---------------------------------------	-------------------------------------------

0000 Residencial	2001	101,00 m <sup>2</sup>
0001 Residencial	2001	64,70 m <sup>2</sup>

**Infraestrutura Básica**

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
C023P	B	SEM BENEFICIAMENTO	EXISTE	Sim	Sim
N070	A	ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

**Bacia(s) Hidrográfica(s)**

BACIA BELEM Principal

**Observações Gerais**

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC [www.curitiba.pr.gov.br](http://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 \*\*\*

<b>Responsável pela Emissão</b> internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>Data</b> <b>10/03/2022</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------

**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.



**CUB/m<sup>2</sup>**

**Custos Unitários Básicos de Construção**

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados  
Com variação percentual



**(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2022**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m<sup>2</sup>

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.864,01	0,42%
PP-4	1.723,08	0,32%
R-8	1.636,47	0,18%
PIS	1.291,64	0,45%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.280,53	0,60%
PP-4	2.158,61	0,38%
R-8	1.877,51	0,41%
R-16	1.814,98	0,39%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.840,69	1,07%
R-8	2.313,26	0,87%
R-16	2.327,76	0,33%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.139,93	0,20%
CSL-8	1.852,42	0,30%
CSL-16	2.476,69	0,26%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.302,15	0,21%
CSL-8	2.051,70	0,31%
CSL-16	2.740,39	0,29%

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

RP1Q	1.915,24	0,60%
GI	1.028,54	0,45%

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

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m<sup>2</sup>) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. 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/m<sup>2</sup> desonerado é a mesma do CUB/m<sup>2</sup> e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m<sup>2</sup> desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m<sup>2</sup> deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

