



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua Alberto Bahr nº 104, bairro Tarumã, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel residencial urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Alceu Miguel Strapasson.

OBJETO: Imóvel residencial urbano, sito a Rua Alberto Bahr nº 104, bairro Tarumã, em Curitiba/PR.

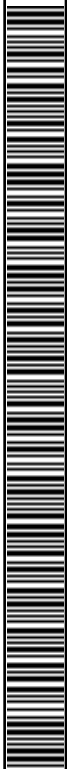
FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: JULHO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$661.000,00





2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

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

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

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

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

2.1 - NORMATIVAS.

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

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Lote de terreno nº 10, da Planta Cerro Azul, no arrabalde do Cajuru, medindo 12,00 metros de frente para a Rua nº 1, atual Rua Alberto Bahr, por 27,41 metros onde confronta com o lote nº 9, 28,00 metros onde confronta com os lotes nº 12 e 13, e nos fundos mede 12,00 metros, onde confronta com o lote nº 11, perfazendo a área total de 328,90m². Matrícula nº 1.347, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 16.029.151.000-0.

BENFEITORIAS: Contém uma residência e edícula em alvenaria, com dois pavimentos, de padrão construtivo simples, com a área construída de 346,16m², devidamente averbada no AV6/1.347 da matrícula imobiliária, com idade aparente de 30 anos de idade, necessitando de reparos simples.

LOCALIZAÇÃO: Rua Alberto Bahr nº 104, bairro Tarumã, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Tarumã, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de baixo tráfego e fácil acesso à Rod. Linha Verde, Av. Victor Ferreira do Amaral, Av. Marechal Humberto de Alencar Castelo Branco, Av. Governador





Agamenon Magalhães entre outras, estando cercado pelos bairros Cristo Rei, Capão da Imbuia, Bairro Alto, Jardim Social, Alto da XV, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à mercados, colégio, igrejas, shopping, bancos, hospitais, unidade de saúde, universidades, 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(S)	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	1.347	3º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
16.029.151.000-0	19.0.0060.546.00-7	J-16
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
SE-LV - Setor Espec. da Linha Verde	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	----	06 Pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Tarumã	12,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$420.300,00 (quatrocentos e vinte mil e trezentos reais).

7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

7.1 - PARÂMETROS DE MERCADO.





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

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
PARÂMETRO 1	R\$500.000,00	327,00	R\$1.529,05
PARÂMETRO 2	R\$820.000,00	630,00	R\$1.301,59
PARÂMETRO 3	R\$1.250.100,00	980,00	R\$1.275,61
PARÂMETRO 4	R\$700.000,00	532,00	R\$1.315,79
PARÂMETRO 5	R\$189.000,00	198,00	R\$954,55
PARÂMETRO 6	R\$650.000,00	407,00	R\$1.597,05
PARÂMETRO 7	R\$950.000,00	785,00	R\$1.210,19

7.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 7 = R\$9.183,83/ 7 = R\$1.311,98.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.311,98m²) pela área do lote de terreno (328,90m²), obtendo o valor de R\$431.508,77.

8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém uma residência e edícula em alvenaria, com dois pavimentos, de padrão construtivo simples, com a área construída de 346,16m², devidamente averbada no AV6/1.347 da matrícula imobiliária, com idade aparente de 30 anos de idade, necessitando de reparos simples.

8.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em julho de 2021, é de R\$1.609,84/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

www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial





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 46,15% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 45,60%.

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

Multiplicando-se a área total construída (346,16m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.609,84), menos taxa de depreciação (45,60%), avalio a benfeitoria em R\$303.150,64.

9 - DEPRECIÇÃO.

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





10 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$431.508,77
ITEM 8.3: R\$303.150,64
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$661.193,47

11 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$661.000,00 (seiscentos e sessenta e um mil reais).

12 - ANEXOS.

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

Curitiba, 16 de julho de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

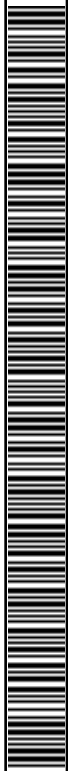




ANEXO I

Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYU2 VWEB5 4NBFZ B3YSY



www.topoleiloes.com.br

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

contato@topoleiloes.com.br

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

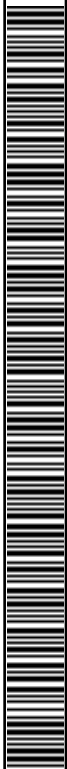


PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Av. Victor Ferreira do Amaral, nº 113, bairro Tarumã, Curitiba/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-327-m-sup2--por-r\\$500.000-taruma-2952412128.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-327-m-sup2--por-r$500.000-taruma-2952412128.html)





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiro Farid Surugi, nº 249, bairro Tarumã, Curitiba/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-630-m-sup2--por-r\\$820.000-taruma-2945894155.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-630-m-sup2--por-r$820.000-taruma-2945894155.html)

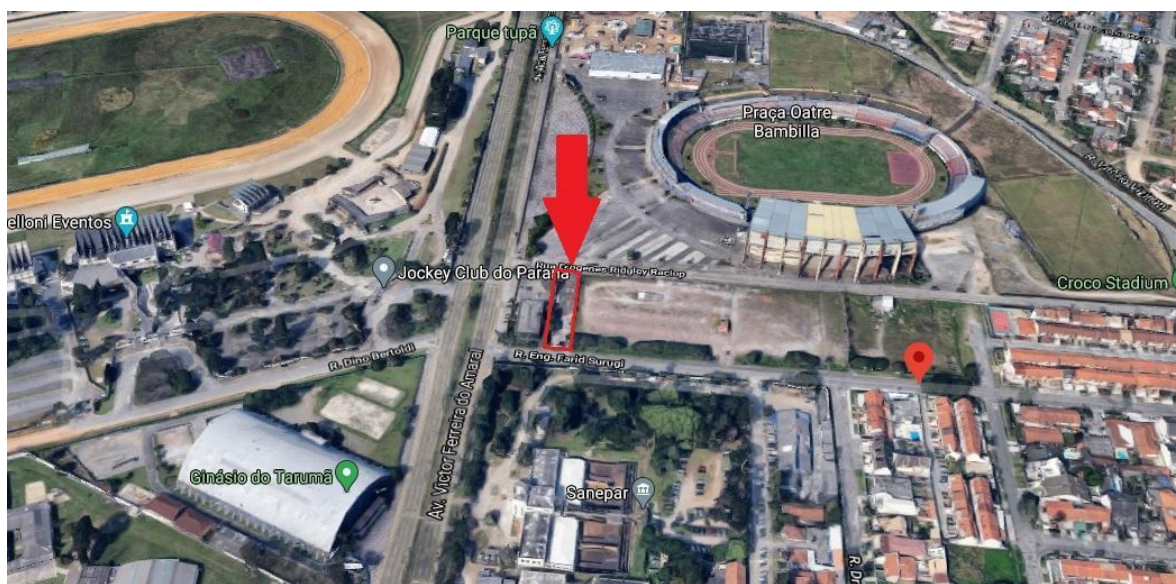


PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Engenheiro Farid Surugi, nº 71, bairro Tarumã, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-taruma-curitiba-pr-2952133012.html>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Heitor Valente, nº 224, bairro Tarumã, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taruma-bairros-curitiba-532m2-venda-RS700000-id-2451723641/>



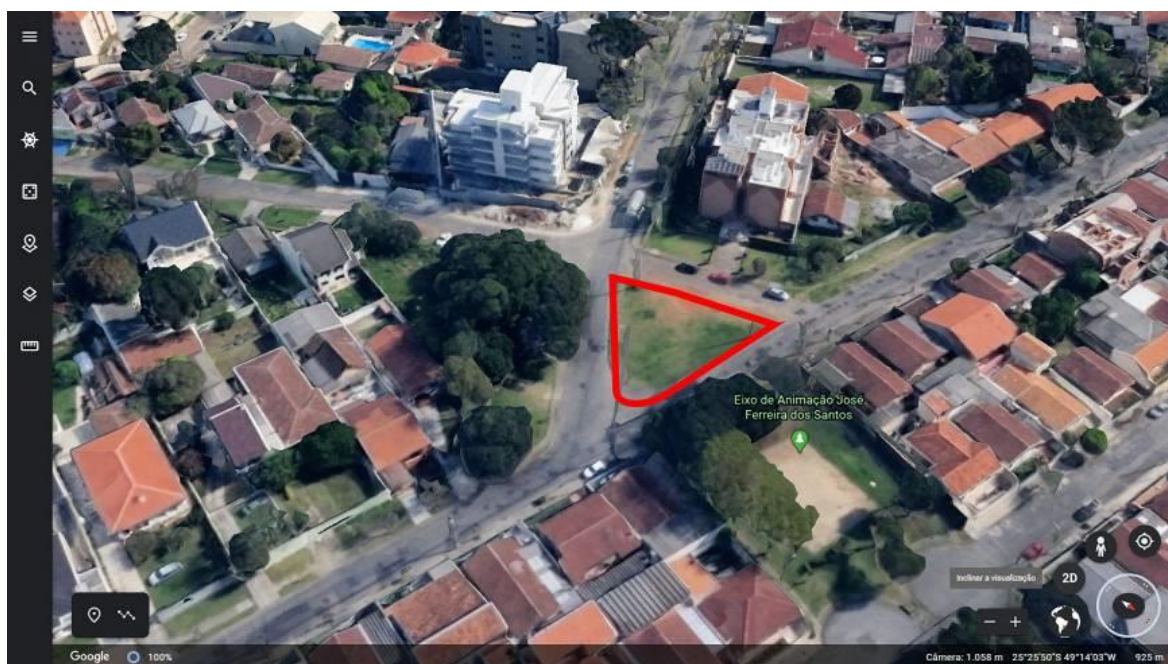


PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Maria Ficinska, nº 108, bairro Tarumã, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-taruma-bairros-curitiba-198m2-venda-RS189000-id-2489732317/>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Monte Castelo, nº 759, bairro Tarumã, Curitiba/PR.

LINK: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-407-m-sup2--por-r\\$650.000-taruma-2947332048.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-407-m-sup2--por-r$650.000-taruma-2947332048.html)





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Marginal Linha Verde, nº 7155, bairro Tarumã, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-taruma-785m2-RS950000/id-3742403/>





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.JYU2 VWEB5 4NBFZ B3YSY



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.JYU2 VWEB5 4NBFZ B3YSY

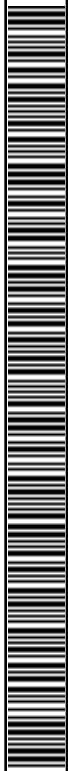




ANEXO III

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.JYU2 VWEB5 4NBFZ B3YSY

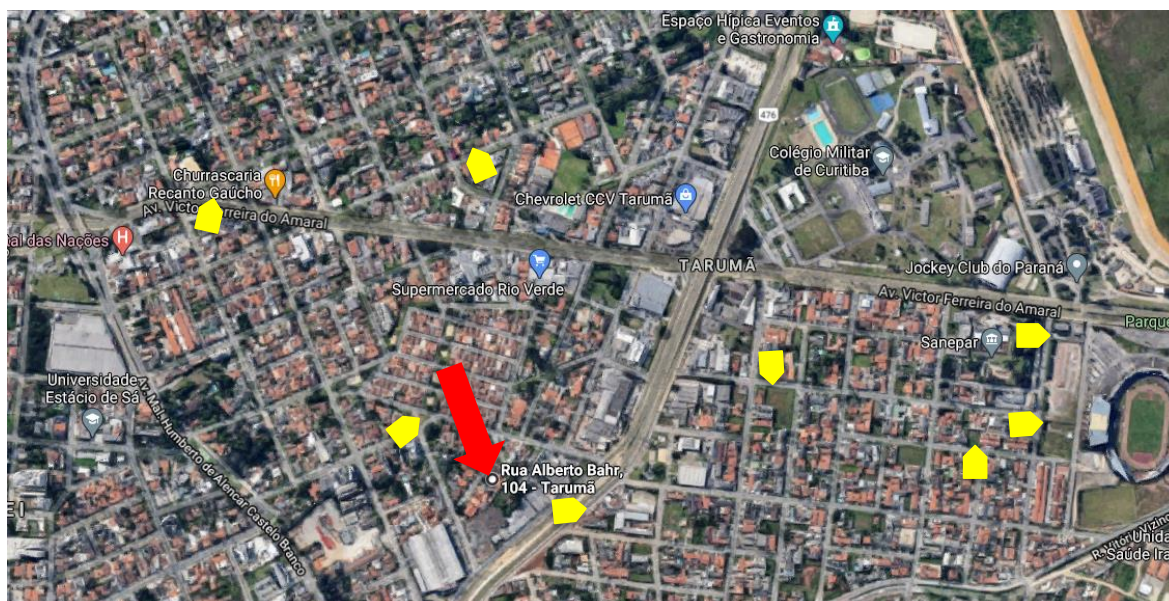


www.topoleiloes.com.br

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: P-JYU2 VWEB5 4NBFZ B3YSY





ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P.JYU2 VWEB5 4NBFZ B3YSY



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.JYU2 VWEB5 4NBFZ B3YSY



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

Tabela CUB / Cadastro Imobiliário / Guia Amarela

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JYU2-VWEB5-4NBFZ-B3YSY



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



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

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2021**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.609,84	0,38%
PP-4	1.509,96	0,70%
R-8	1.440,09	0,65%
PIS	1.147,97	0,67%

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

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

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

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

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

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

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

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

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



17/03/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 14.422/2021								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. ALBERTO BAHR Nº 000104	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 19.0.0060.0546.00-7	SUBLOTE 0000								
NOME DO PROPRIETÁRIO ALCEU MIGUEL STRAPASSON	INDICAÇÃO FISCAL 16.029.151.000-0									
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA Planta Cerro Azul	QUADRA	LOTE 10								
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO *****	BLOCO *****									
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:										
Dados do Terreno										
Área(m²)	Lançamento	Lote	Posição	Testada(s)						
336,00	1970	Meio de quadra		12,00						
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	330,00	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1984	1996	2	
0000	UA01	16,10	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Outras Unidades de Acompanhamento	1995	1996	1	
Total do Sublote: 346,10										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2021	420.300,00	0000								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício								
16.029.023	0									
16.029.085	0									

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

A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE ATÉ: **17/04/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

39FC.C145.FF5F.4FA3-0 8293.44D9.4BE8.07BD-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 17 de março de 2021 - 19:12:53

Versão P.4.1.0.3.1030 (30/10/2020)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 19.0.0060.0546.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 16.029.151	Nº da Consulta / Ano 100682/2021
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: TARUMÃ Quadrícula: J-16 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cajuru
--	--------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. ALBERTO BAHR**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: E412C

Tipo: Principal

Nº Predial: 104

Testada (m): 12,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **SE-LV.SETOR ESPECIAL DA LINHA VERDE - 4 - S. CENTRAL-ADB2**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz :

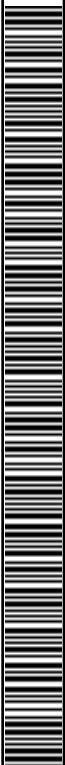
USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Coletiva	1	6		50		20X 1.000
Habitação Transitória 1	1	6		50		20X 1.000
Habitação Institucional	1	6		50		20X 1.000
Habitação Transitória 2	1	6		50		20X 1.000

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Comércio e Serviço Vicinal	1	6		50		20X 1.000
Comunitário 1	1	6		50		20X 1.000
Comércio e Serviço Específico 1	1	6		50		20X 1.000
Comércio e Serviço de Bairro	1	6		50		20X 1.000
Comércio e Serviço Setorial	1	6		50		20X 1.000
Comunitário 2	1	6		50		20X 1.000
Comunitário 3 - Ensino	1	6		50		20X 1.000

USOS TOLERADOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Unifamiliar	1	2		50		20X 1.000

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
19.0.0060.0546.00-7	0000	16.029.151	100682/2021

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

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M

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

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

Parâmetros da Construção

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

Observações Para Construção

1- Possibilidade de modificação de parâmetros urbanísticos, de forma onerosa, com compra de CEPACs, de acordo com o definido no Anexo V da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- Usos: Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 2, Comunitário 3 - Ensino, Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial e Comércio e Serviço Específico 1.

- Coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0

- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, podendo chegar a densidade livre.

- O acréscimo de densidade além do básico de 100 HAB/HA poderá ocorrer na proporção de 15 CEPACs para cada unidade habitacional excedente, podendo chegar a densidade livre;

- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá o direito ao acréscimo de altura das edificações, na proporção de 1 (um) pavimento para cada fração de 0,5 acrescida no coeficiente de aproveitamento básico do lote, podendo chegar a altura livre;

2-Incentivos construtivos admitidos onde houver aquisição de no mínimo 80% da ACA, conforme art. 8º da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:

- A área de construção destinada a estacionamento localizadas no terreno e demais pavimentos sobre o solo, desde que e vedadas frontalmente e dotadas de tratamento paisagístico conforme artigo 3º do Decreto 001/2016, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento sendo consideradas no número de pavimentos;

- ampliação da taxa de ocupação do subsolo de 50% para 75%.

- densidade livre para conjuntos habitacionais de habitação coletiva;

- altura livre para os usos Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 2, Comunitário 3 - ensino, Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial e Comércio e Serviço Específico 1.

- para lote com área igual ou superior a 2.000 m², será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m².

- quando o lote possuir ocupação exclusivamente residencial ou mista, será concedido incentivo construtivo equivalente a 50% da área do lote. Entende-se como uso misto a mescla de uso residencial com uso comercial ou prestação de serviço, desde que o uso residencial ocupe no mínimo cinquenta por cento da área total construída.

3- Conforme o artigo 4º do decreto 001/2016, para as áreas livres dotadas de ajardinamento, paisagismo, arborização e permeabilidade será concedido acréscimo de 2 (duas) vezes as áreas livres do terreno, excetuando-se as áreas de recuo frontal. (A concessão desse incentivo não se aplica para os usos de habitações unifamiliares e habitações unifamiliares em série).

4- Obrigatória a implantação de mecanismos de contenção de cheias independente da área impermeabilizada nos termos do disposto em legislação específica (exceto para residências unifamiliares até o limite de 3 unidades, as quais deverão atender permeabilidade mínima de 25%). O reservatório quando fechado deverá estar localizado preferencialmente sob a edificação e inserido na área de projeção desta.

5- Conforme o art. 13, parágrafo 5º da Lei 13.909/2011, entende-se por Uso Residencial as edificações destinadas à Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série e Habitação Coletiva. Todos os demais usos se enquadram como



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 19.0.0060.0546.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 16.029.151	Nº da Consulta / Ano 100682/2021
---	------------------------	---------------------------------------	--

Uso Não Residencial, inclusive as edificações destinadas à Habitação de Uso Institucional e Habitação Transitória 1, 2 e 3.

Informações Complementares

Código Observações
9 58605/94 LIB SMU LIBERACAO DE TAXA DE OCUPACAO DA RESI DENCIA C/55 08

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo:	035144B	Número Novo:	50334	Finalidade:	OUTROS
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00		Área Total (m²): 0,00		

Número Antigo:	042719B	Número Novo:	64511	Finalidade:	OUTROS
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):	Área Liberada (m²): 0,00		Área Total (m²): 0,00		

Número Antigo:	104562A	Número Novo:	140312	Finalidade:	CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída				
Área Vistoriada (m²):	346,16	Área Liberada (m²): 346,16		Área Total (m²): 346,16	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0000 Livro 19769/2 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00591-		10	01-001000/2010
Nome da Planta: Planta Cerro Azul			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.06956-		10	
Nome da Planta: CROQUI			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária 19.0.0060.0546.00-7	Sublote 0000	Indicação Fiscal 16.029.151	Nº da Consulta / Ano 100682/2021
---	------------------------	---------------------------------------	--

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: 336,00 m² Área Total Construída: 346,10 m² Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização 0000 Residencial	Ano Construção 1984	Área Construída 346,10 m ²
--	------------------------	--

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro E412C	Planta Pavimentação D ANTI-PO	Esgoto NAO EXISTE	Iluminação Pública Sim	Coleta de Lixo 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 17/03/2021
---	---------------------------

ATENÇÃO

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

