



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0021093-06.2011.8.16.0004

IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua Capitão José Maria Sobrinho, bairro Fanny, 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): Dilson Thiel Silva.

OBJETO: Lote de terreno, com benfeitorias, sito na Rua Capitão José Maria Sobrinho, bairro Fanny, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$373.000,00





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 21, da quadra nº 82, da planta Lindoia, correspondendo ao lote fiscal nº 51.000 da quadra 028, setor 82, do cadastro Municipal, medindo 13,00 metros de frente para a Rua Capitão José Maria Sobrinho, por 28,00 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a largura de 13,00 metros, com a área de 364,00m², nesta Cidade de Curitiba/PR, contendo uma casa em alvenaria de tijolos, sob nº 1160 e mais benfeitorias, com demais características na Matrícula nº 12.424, do 5º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 82.028.051.000-3.

LOCALIZAÇÃO: Rua Capitão José Maria Sobrinho, nº 1108/1160, bairro Fanny, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Fanny, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego e fácil acesso outras vias principais do bairro, como a Av. Santa Bernadete, Av. Henry Ford, Linha Verde, Rua Leonel França, estando cercado pelos bairros Lindóia, Guaíra, Parolin, Hauer, Xaxim e Novo Mundo.





O imóvel ora avaliado, está próximo à escolas, unidade de saúde, igrejas, farmácia, ponto de ônibus, 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	12.424	5º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
82.028.051.000-3	39.0.0006.0364.00-6	P-12
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZT - Zona de Transição Linha Verde	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	----	04 Pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Fanny	13,00 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\$278.800,00 (duzentos e setenta e oito mil e oitocentos reais).

7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.





7.1 - 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 obtidos através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização dos amostras levantados.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$750.000,00	696,00	R\$1.077,59
AMOSTRA 2	R\$890.000,00	1260,0	R\$706,35
AMOSTRA 3	R\$500.000,00	450,00	R\$1.111,11
AMOSTRA 4	R\$649.000,00	720,00	R\$901,39
AMOSTRA 5	R\$745.000,00	743,00	R\$1.002,69
AMOSTRA 6	R\$790.000,00	720,00	R\$1.097,22
AMOSTRA 7	R\$390.000,00	438,00	R\$890,41

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 das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 7 = R\$6.786,76 / 7 = R\$969,54.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.003.05m²) pela área do lote de terreno (364,00m²), obtendo o valor de R\$352.911,54.

8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Uma casa em alvenaria, de padrão construtivo baixo, com a área construída aproximadamente de 153m², com idade aparente de 41 anos de idade, necessitando entre reparos simples e importantes.

8.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores um amostra 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 agosto de 2021, é de R\$1.788,73/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 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 63,07% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 77,50%.

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

Multiplicando-se a área total construída (153m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.788,73), menos taxa de depreciação (77,50%), avalia a benfeitoria em R\$61.577,03.

9 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez por cento) pelo fato dos amostras 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\$352.911,54
ITEM 8.3: R\$61.577,03
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$373.039,71

11 - CONCLUSÃO.

Considerando os amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$373.000,00 (trezentos e setenta e três mil reais).

12 - ANEXOS.

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

Curitiba, 16 de agosto 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-JS3 F9J6R MSZRT PYPKA



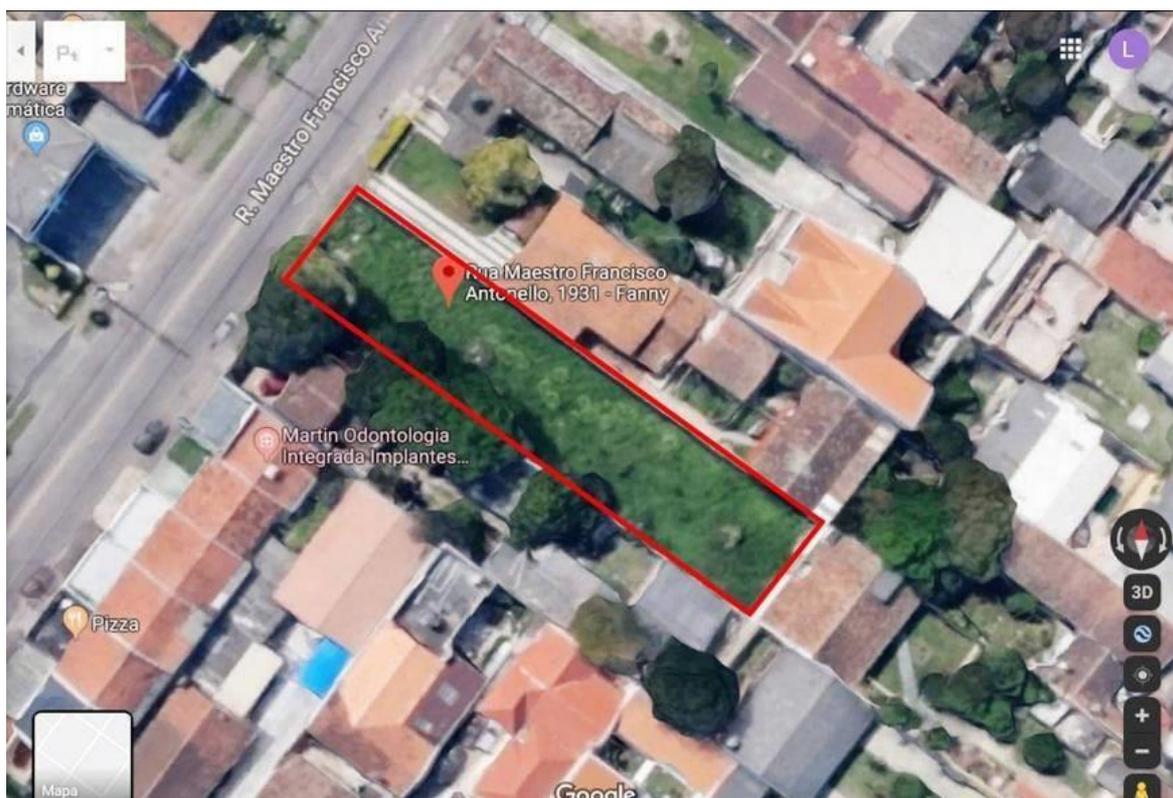


AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Maestro Francisco Antonello nº 1931, bairro Fanny, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-696m2-venda-RS750000-id-2470165080/>



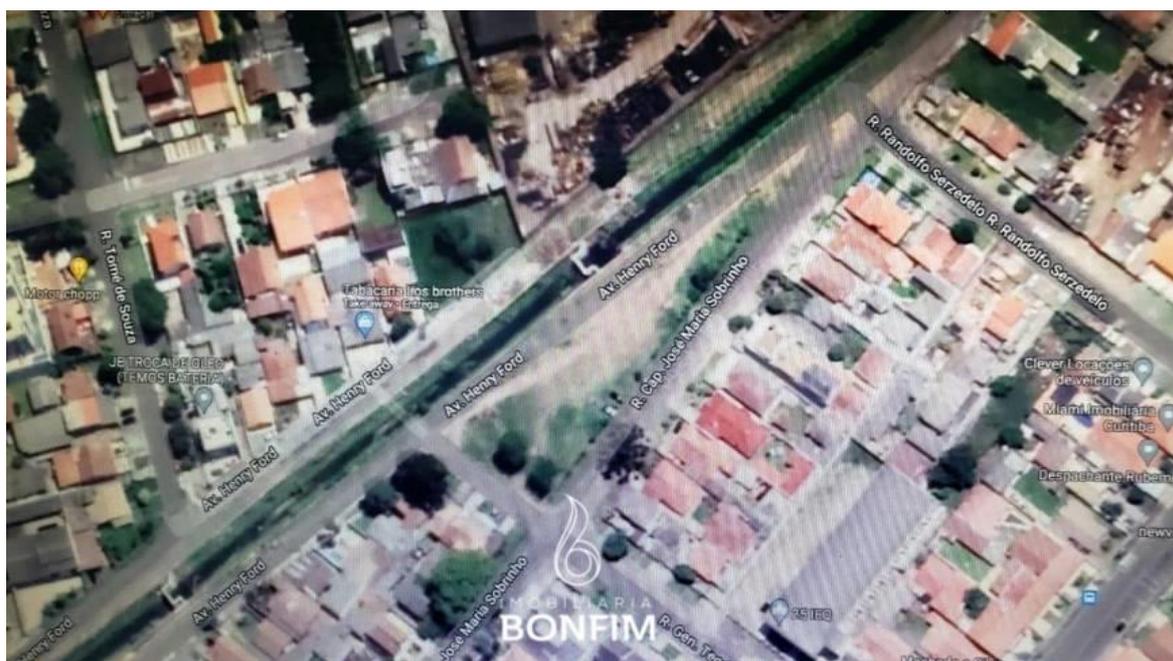


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Capitão José Maria Sobrinho nº 163, bairro Fanny, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-1260m2-venda-RS890000-id-2522533576/>



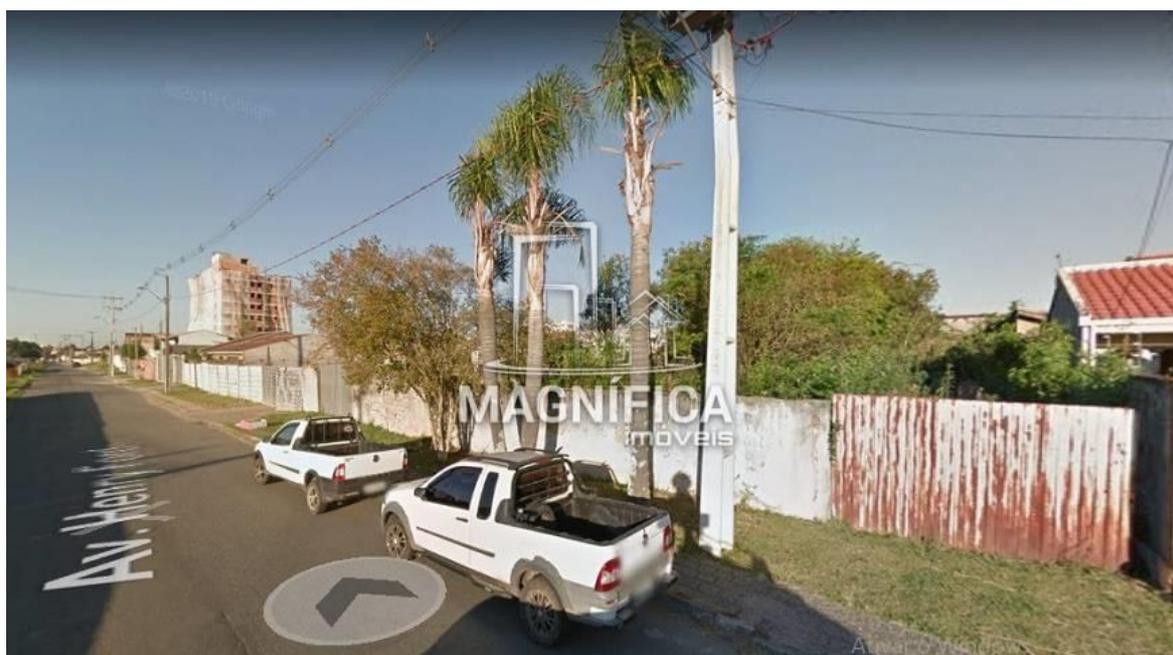


AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Av. Henry Ford, nº 2229 bairro Fanny, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-venda-RS500000-id-2495734591/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua João Nogarolli nº 460, bairro Fanny, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-720m2-venda-RS649000-id-2451682691/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Leonel França nº 704, bairro Fanny, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-743m2-venda-RS745000-id-2475321405/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Doutor Gastão Faria nº 495, bairro Fanny, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-720m2-venda-RS790000-id-2515431989/>





AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Av. Henry Ford, nº 2223, bairro Fanny, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-438m2-venda-RS390000-id-2518077487/>





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-JZS3 F9J6R MSZRT PYPKA



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-JZS3 F9J6R MSZRT PYPKA





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: P-JS3 F9J6R MSZRT PYPKA





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-JZS3 F9J6R MSZRT PYPKA





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-JS3 F9J6R MSZRT PYPKA



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-JZS3 F9J6R MSZRT PYPKA





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-JS3 F9J6R MSZRT PYPKA



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/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 **Julho/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, 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	1.788,73	4,99%
PP-4	1.672,00	4,61%
R-8	1.600,67	4,57%
PIS	1.248,93	4,52%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.178,40	5,64%
PP-4	2.101,33	5,18%
R-8	1.824,56	5,48%
R-16	1.766,78	5,40%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.631,76	5,37%
R-8	2.190,35	4,95%
R-16	2.288,26	5,13%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.111,65	5,15%
CSL-8	1.823,44	5,48%
CSL-16	2.445,01	5,36%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.262,33	4,81%
CSL-8	2.009,52	5,11%
CSL-16	2.691,24	5,01%

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

RP1Q	1.855,57	5,97%
GI	1.001,01	5,30%

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.



10/08/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 47.509/2021								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. CAPITÃO JOSÉ MARIA SOBRINHO Nº 001108	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 39.0.0006.0364.00-6	SUBLOTE 0000								
NOME DO PROPRIETÁRIO DILSON THIEL SILVA	INDICAÇÃO FISCAL 82.028.051.000-3									
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA Lindóia	QUADRA 82	LOTE 21								
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)						
364,00	1980		Meio de quadra	13,00						
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	153,60	OUTROS	Alvenaria	MEDIA SIMPLES	Residencial	1980	2003	1	2002
0000	UA01	48,90	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Outras Unidades de Acompanhamento	2002	2003	1	
Total do Sublote: 202,50										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2021	278.800,00	0000								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
Indicação Fiscal Anterior Ano Lançamento Até o Exercício										
82.028.017		0								
82.028.018		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: **10/09/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

A15D.B526.3F75.40B5-0 A744.A767.74C8.324F-6

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 10 de agosto de 2021 - 15:45:14

Versão P.4.1.0.5.1510 (26/04/2021)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 39.0.0006.0364.00-6	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.028.051	Nº da Consulta / Ano 354925/2021
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: FANNY Quadrícula: P-12 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Pinheirinho
---	-------------------------------

Motivo Incompleta: INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. CAPITÃO JOSÉ MARIA SOBRINHO** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S247 Tipo: Principal Nº Predial: 1108 Testada (m): 13,00
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

Cone da Aeronáutica: 1.061,00m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZT-LV.ZONA DE TRANSIÇÃO LINHA VERDE - 11 - S. SUL-AIB3**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz :

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

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

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

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 39.0.0006.0364.00-6	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.028.051	Nº da Consulta / Ano 354925/2021
---	------------------------	---------------------------------------	--

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

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

- Usos: Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e Edifício de Escritórios
- Coeficiente de aproveitamento máximo: 2,5
- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, respeitada a densidade máxima de 250 habitações por hectare
- O acréscimo de densidade além do básico de 100HAB/HA poderá ocorrer na proporção de 15 CEPACs para cada unidade habitacional excedente, atendendo o máximo de 250HAB/HA
- O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá o direito ao acréscimo de altura das edificações, na proporção de 1 (um) pavimento para cada fração de 0,5 acrescida no coeficiente de aproveitamento básico do lote, respeitada a altura máxima de 8 pavimentos.

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 térreo 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
- para lote com área igual ou superior a 2.000m², será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m²
- ampliação da taxa de ocupação do subsolo de 50% para 75%
- densidade máxima para conjuntos habitacionais de habitação coletiva de 250HAB/HA
- altura máxima de 8 pavimentos para os usos de habitação coletiva, habitação institucional, habitação transitória 1 e Edifício de Escritórios.

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 unifamiliar es em série).

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 e sob a edificação e inserido na área de projeção desta.

Conforme o artigo 13º, 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 com o Uso Não Residencial, inclusive as edificações destinadas à Habitação de Uso Institucional e Habitação Transitória 1, 2 e 3.

Independentemente do porte estabelecido deverá ser obedecido coeficiente de aproveitamento máximo de 1,0.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 39.0.0006.0364.00-6	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.028.051	Nº da Consulta / Ano 354925/2021
---	------------------------	---------------------------------------	--

A taxa de ocupação do subsolo deverá ser igual a do pavimento situada acima, podendo ser ampliada no SE-LV, ZT-LV, ZR-4 e ZED de acordo com o disposto no Inciso II do art. 8 da Lei Municipal n.º 13.909/2011.

Habitações unifamiliares em série são permitidas mediante outorga onerosa de potencial adicional de construção na proporção de 1m² de área construída para cada 4m² de área total construída, respeitada a densidade máxima de 80 habitações por hectare (artigo 11º da Lei Municipal 13909/2011 e artigo 1º Inciso VI da Lei 14773/2015).

Para o uso não residencial de Comunitário 2: mediante elaboração de Estudo de Impacto para empreendimentos com área superior a 5.000,00m².

Usos permitidos com compra de CEPACs, conforme Anexo VI da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:
COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO E SETORIAL COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m²
COMUNITÁRIO 2 - ENSINO, COM ÁREA MÁXIMA DE 2000,00 m²
COMUNITÁRIO 3 - ENSINO, COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m² (Mediante elaboração de Estudo de Impacto)
SUPERMERCADO E CENTRO COMERCIAL, COM ÁREA MÁXIMA DE 5000,00 m²

Atendidas as seguintes condições:

- Coeficiente de Aproveitamento 1,0
- Para usos contemplados no Anexo V, o cálculo de aquisição de CEPACs deverá obedecer a proporção de 1 m² para cada 8 m² de área total construída que exceder ao porte comercial básico previsto no Anexo V, aplicando-se os fatores de equivalência contidos na tabela II, do artigo 14 da Lei 13909/2011
- Para usos não contemplados no Anexo V, mas previstos no Anexo VI, o cálculo de aquisição de CEPACs deverá obedecer a proporção de 1 m² para cada 8 m² de área total construída, aplicando-se os fatores de equivalência contidos na tabela II, do artigo 14 da Lei 13909/2011
- Profundidade máxima até a metade da quadra limitada a 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

Informações Complementares

Código	Observações
9	63120/99 PROVIDO P/CMU ATE 31/12/2002 P/ESCRIT DOS RA- MOS 050031 055047 055259 055275 055323 063041 082014 082066 082130 PROIBIDO VEI CULOS PESADOS NO LOCAL E VIA PUBLICA

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 e pedido: Secretaria e Arguêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: 0			
Número Antigo: 069246A	Número Novo: 105117	Finalidade: CONSTRUÇÃO	
Situação: Obra Concluída			
Área Vistoriada (m ²): 125,50	Área Liberada (m ²): 125,50	Área Total (m ²): 125,50	





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 39.0.0006.0364.00-6	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.028.051	Nº da Consulta / Ano 354925/2021
---	------------------------	---------------------------------------	--

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00806-	Nº Quadra 82	Nº Lote 21	Protocolo 01-018100/2013
---------------------------	-----------------	---------------	-----------------------------

Nome da Planta: Lindóia

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: 364,00 m ²	Área Total Construída: 202,50 m ²	Qtde. de Sublotes: 1
-----------------	--	--	----------------------

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Residencial	1980	202,50 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S247	A ANTI-PO	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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 39.0.0006.0364.00-6	Sublote 0000	Indicação Fiscal 82.028.051	Nº da Consulta / Ano 354925/2021
---	------------------------	---------------------------------------	--

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 10/08/2021
---	----------------------------------

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.

