



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0006979-92.1997.8.16.0185

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Rua Glaucio Bandeira, 1803, Ahú, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

[topoleiloes@topoleiloes.com.br](mailto:topoleiloes@topoleiloes.com.br)

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





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano com benfeitorias.

REQUERENTE: Município de Curitiba/PR.

REQUERIDO(S): Edson Eduardo Sguario.

OBJETO: Lote de terreno urbano e benfeitorias, sito na Rua Gláucio Bandeira, 1803, Ahú, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$928.000,00**

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y





## 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 nº 5 (cinco) da quadra E da Planta Jardim Del'Rey, situado no lugar Ahú de Baixo, desta cidade de Curitiba/PR, medindo 16,00 metros de frente para a Rua A, tendo de extensão da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha o terreno 30,50 metros, onde confronta com o lote nº 04 da mesma quadra e planta, do outro lado mede 34,56 metros, onde confronta com propriedade do Município de Curitiba e, na linha de fundos tem a largura de 15,50 metros, onde confronta com o lote nº 02 da mesma quadra e planta, com a área de 496,60m<sup>2</sup>. Demais características constantes na Matrícula nº 657, do 2º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 72.102.017.000-5.

BENFEITORIAS: Contém uma construção residencial em alvenaria, medindo 199,94m<sup>2</sup>, averbada na matrícula do imóvel, com aproximadamente 43 anos de idade, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos entre simples e importantes.

LOCALIZAÇÃO: Rua Gláucio Bandeira, 1803, Ahú, em Curitiba/PR.





### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Ahú, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região norte da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rua Alberto Foloni, Av. Anita Garibaldi, Av. Ver. Washington Mansur, Rua Mateus Leme, Rua Nilo Peçanha, entre outras, estando cercado pelos bairros São Lourenço, Boa Vista, Cabral, Juvevê, Centro e Bom Retiro.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, colégios e escolas, igrejas, Agências Bancárias, Hospitais, 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	657	2º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
72.102.017.000-5	14.0.0050.0038.00-7	F-14
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3.1 - Zona Residencial 3	Normal	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	3 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Ahú	16,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

### 6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

#### 6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$434.900,00 (quatrocentos e trinta e quatro mil e novecentos reais).





## 6.2 - 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\$998.000,00	548,00	R\$1.821,17
AMOSTRA 2	R\$780.000,00	437,00	R\$1.784,90
AMOSTRA 3	R\$720.000,00	480,00	R\$1.500,00
AMOSTRA 4	R\$1.802.000,00	1160,00	R\$1.553,45
AMOSTRA 5	R\$850.000,00	331,00	R\$2.567,98

## 6.3 - 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 (5), e dividimos pela mesma quantidade:  $\Sigma$  amostras de 1 a 5 = R\$9.227,49 / 5 = R\$1.845,50.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.845,50m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (496,60m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$916.474,21.

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

BENFEITORIAS: Contém uma construção residencial em alvenaria, medindo 199,94m<sup>2</sup>, averbada na matrícula do imóvel, com aproximadamente 43 anos de idade, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos entre simples e 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 maio de 2022, é de R\$1.903,61/m<sup>2</sup>.

### 7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

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





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

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40

www.topoleiloes.com.br





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 66,15% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **69,80%**.

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

Multiplicando-se a área total construída (199,94m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.903,61), menos taxa de depreciação (69,80%), avalio a benfeitoria em R\$114.943,55.

## 8 - DEPRECIAÇÃO.

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

## 9 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$916.474,21  
ITEM 7.3: R\$114.943,55  
ITEM 8: Depreciação (-10%)  
TOTAL: R\$928.275,98





## 10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$928.000,00 (novecentos e vinte e oito 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, 11 de maio de 2022.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y







# 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: PJ5LK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y



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

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

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial

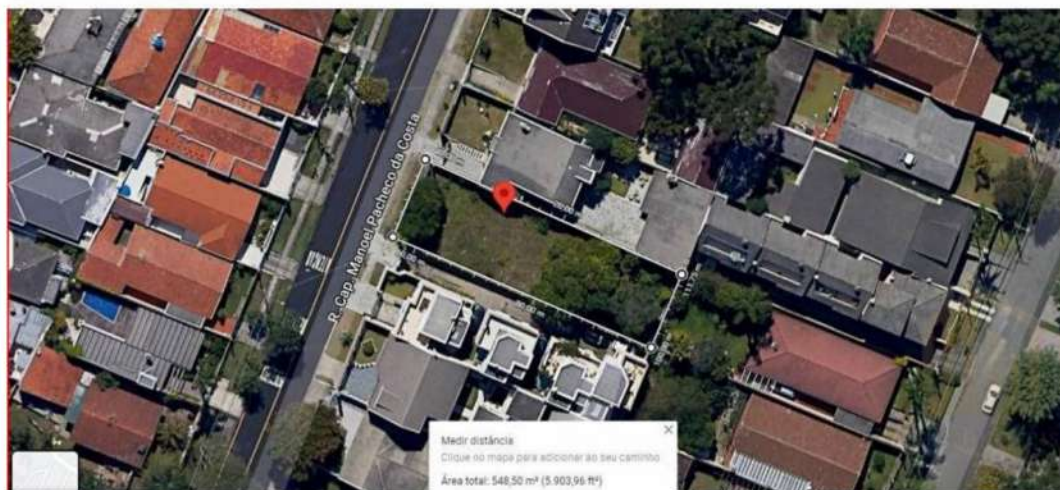


## AMOSTRA 1

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Capitão Manoel Pacheco da Costa, 368, Ahú, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-548m2-venda-RS998000-id-2557041932/>



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: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y





## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Vereador Washington Mansur, 690, Ahú, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-437m2-venda-RS780000-id-2558655043/>



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: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y





## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Pedro Rigotto, 71, Ahú, Curitiba/PR.

**LINK:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-480-m-sup2--por-r\\$720.000-ahu-2964852746.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-480-m-sup2--por-r$720.000-ahu-2964852746.html)



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: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y





## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Albano Reis, 229, Ahú, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-ahu-2964353931.html>



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: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y





## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Santa Rita de Cássia, 180, Ahú, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ahu-bairros-curitiba-331m2-venda-RS850000-id-2499509899/>



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: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y





# ANEXO II

## Localização Google Earth

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y



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

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

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y







# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5LK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y





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: PJSULK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y



# 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: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y



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

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

[contato@topoleiloes.com.br](mailto:contato@topoleiloes.com.br)

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y



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

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

[contato@topoleiloes.com.br](mailto: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 TJP/ROE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSLK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y



**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) - Abril/2022**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. n.º 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Abril/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

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

**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.903,61	0,97%
PP-4	1.760,51	1,02%
R-8	1.674,17	1,19%
PIS	1.306,34	0,33%

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

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

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

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

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

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

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

**NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/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 n.º 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/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.



10/05/2022 14:56

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária  
**14.0.0050.0038.00-7**  
Natureza  
**PREDIAL**

Sublote  
**000**  
Cód. Taxação  
**12**

Indicação Fiscal  
**72-102-017.000-5**  
Espécie  
**0**

Nº do Talão  
**443.811**



**EDSON EDUARDO SGUÁRIO**  
**R. GLAUCIO BANDEIRA 001803**  
**AHÚ**

**CURITIBA-PR**  
**82200-280**

2

Localização

**N0078A R. GLAUCIO BANDEIRA 001803**

Planta ou Edifício

**JARDIM DEL REY Q-E L-5**

INDICAÇÃO FISCAL 72-102-017.000-5	Nº DO TALÃO 443.811	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	
<b>OPÇÕES DE PAGAMENTO 2022</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2022; ou</b></li><li>• <b>PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2022.</b></li></ul> <p><b>OBS.:</b> O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.</p>		<b>POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA</b> <p>Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2021 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s): <b>2021 2020 2019 2018</b> <b>2017 2016 2015</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• O pagamento/parcelamento poderá ser feito na Rua da Cidadania mais próxima ou através do site <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">www.curitiba.pr.gov.br</a>.</li><li>• Caso o débito já tenha sido pago, solicitamos a gentileza de confirmar o pagamento através da certidão Negativa de Débitos, disponível no site <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">www.curitiba.pr.gov.br</a>, ou comparecer no Prédio Central da PMC - Palácio 29 de Março, ou nas Ruas da Cidadania, munido do comprovante de pagamento.</li><li>• <b>Na cobrança judicial, o débito terá o acréscimo das despesas processuais.</b></li></ul> <p><b>OBS.:</b> Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos.</p>	
		ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA <b>Matriz</b>	
<b>PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022</b>			

INDICAÇÃO FISCAL 72-102-017.000-5	Nº DO TALÃO 443.811	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
<b>MENSAGEM</b>								
Prezado contribuinte, Comunicamos que no exercício de 2022 do IPTU não teve o reajuste de imóveis prediais e territoriais que estava em vigor nos anos anteriores. A atualização foi apenas com base na correção monetária do IPCA acumulada no período de dezembro de 2020 a novembro de 2021, nos termos das Leis Complementares nº 105/2017 e nº 132/2021. Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais. Neste caso, o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município.								
<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>	<b>VALOR DO IMPOSTO</b>	<b>INCIDENCIA RESID.</b>	<b>INCIDENCIA NAO RESID.</b>	<b>TAXA DE COLETA DE LIQO</b>	<b>DESC. NOTA CURITIBANA</b>	<b>TOTAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>Nº PARCELAS</b>	<b>VALOR DAS PARCELAS</b>
<b>434.900,00</b>	<b>1.536,29</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>286,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.822,29</b>	<b>10</b>	<b>182,22</b>

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: PJSJK ZH7PQ YBJEX 6YE8Y



**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  
**44083/2022**

**Identificação do Imóvel**

Inscrição Imobiliária 14.0.0050.0038.00-7	Indicacao Fiscal 72.102.017.000-5	Sublote 0000
Planta de Loteamento JARDIM DEL REY	Lote na Planta 5	Quadra na Planta E
Registro de Imóveis CIRC: 02 MATRIC: 000657 REG: R05 LIVRO: 000		Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

**Área e Testadas Oficiais do Lote**

Área do Lote 496.00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
Logradouro N.078.A R. GLAUCIO BANDEIRA	Número 240	Lado Par
Testada 16.00		
Histórico de Denominação RUA " A " - PLANTA JARDIM DEL REY. RUA THOMAZINA - PLANTA ACYR GUIMARÃES. PROLONGAMENTO DA RUA ALBERTO FOLONI		

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

Endereço N.078.A R. GLAUCIO BANDEIRA	Número 001803
Bairro AHÚ	CEP 82200280

**Dados da Construção Atual para Fins Tributários**

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	140.30	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1980	1986	1	
0000	UA01	21.00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Unidade Acompanhamento Garagem	1980	1986	1	
0000	UA02	15.00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Outras Unidades de Acompanhamento	1980	1986	1	

Total do Sublote: 176.30

**Histórico de Indicações Fiscais**

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
52.112.001	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:  
**8717.9B5C.00F5.425E-5 B2E8.EF8D.CAF1.070B-9**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 10 de May de 2022 - 14:52:34

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>14.0.0050.0038.00-7</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>72.102.017</b>	Nº da Consulta / Ano <b>183242/2022</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: AHÚ Quadrícula: F-14 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Matriz
---	--------------------------

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

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. GLAUCIO BANDEIRA** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: N078A Tipo: Principal Nº Predial: 240 Testada (m): 16,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

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

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**  
Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3 1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

#### Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M<sup>2</sup>) 12.00 X 360.00  
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA  
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA  
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M  
2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>14.0.0050.0038.00-7</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>72.102.017</b>	Nº da Consulta / Ano <b>183242/2022</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

#### Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m<sup>2</sup> por unidade habitacional.

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m<sup>2</sup> até o máximo de 400,00m<sup>2</sup>.

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - saúde atendido ao porte máximo de 200,00m<sup>2</sup>.

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

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

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

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.

Habitação Transitória 1 somente Apart-hotel sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

\*\* 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





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>14.0.0050.0038.00-7</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>72.102.017</b>	Nº da Consulta / Ano <b>183242/2022</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

#### INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularização 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: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

#### LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações
--------	-------------

#### Bloqueios

\*\*\*\*\*

#### Alvarás de Construção

Sublote: <b>0</b>			
Número Antigo: <b>060197A</b>	Número Novo: <b>96640</b>	Finalidade: <b>CONSTRUÇÃO</b>	
Situação: <b>Obra Concluída</b>			
Área Vistoriada (m²): <b>199,94</b>	Área Liberada (m²): <b>199,94</b>	Área Total (m²): <b>199,94</b>	

#### Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro 28334/3

#### Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.01241-	E	5	01-111363/2021

Nome da Planta: JARDIM DEL REY

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





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária <b>14.0.0050.0038.00-7</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>72.102.017</b>	Nº da Consulta / Ano <b>183242/2022</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

\*\* Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

#### Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

\*\* Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.\*\*

#### Faixa de Preservação Permanente

Situação

Faixa  
30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Área de Preservação Permanente

Observações:

\*\* Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

#### Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 496,00 m<sup>2</sup>

Área Total Construída: 176,30 m<sup>2</sup>

Qtde. de Sublotes: 1

#### Dados dos Sublotes

Sublote Utilização  
0000 Residencial

Ano Construção  
1980

Área Construída  
176,30 m<sup>2</sup>

#### Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro N078A  
Planta Pavimentação  
E ANTI-PO

Esgoto  
EXISTE

Iluminação Pública  
Sim

Coleta de Lixo  
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 \*\*\*

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 10/05/2022
--	--------------------





**PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA**  
**Secretaria Municipal do Urbanismo**

**CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE**

Inscrição Imobiliária  
**14.0.0050.0038.00-7**

Sublote  
**0000**

Indicação Fiscal  
**72.102.017**

Nº da Consulta / Ano  
**183242/2022**

**ATENÇÃO**

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

