



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL COMERCIAL

Rua Das Carmelitas nº 1.346, bairro Boqueirão, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel comercial urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Decoradora Roma Ltda.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito a Rua Das Carmelitas nº 1.346, Boqueirão, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$5.380.000,00





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: Lotes de terrenos constituídos pelas Matrículas nº 5.271, 5.272, 5.273, 5.274 e 5.275, todas do 4º Registro de Imóveis de Curitiba/PR, somando a área total de 5.250m². Indicação Fiscal unificada nº 86.060.026.000-7.

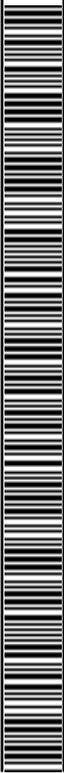
BENFEITORIAS: Há um barracão em alvenaria, com aproximadamente 3.477,70m², com aproximadamente 45 anos de idade, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos entre simples e importantes simples.

LOCALIZAÇÃO: Rua das Carmelitas nº 1.346, bairro Boqueirão, em Curitiba/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Boqueirão, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste da cidade, em via de relevante tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Av. Marechal Floriano Peixoto, Rua Anne Frank, entre outras, estando cercado pelos bairros Alto Boqueirão, Uberaba, Hauer, Xaxim, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à farmácias, terminal de ônibus, bancos, mercados, igrejas, escola, 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	5.271, 5.272, 5.273, 5.274 e 5.275	6º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
86.060.029.000-7	56.1.0031.0122.00-3	P-16
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZS1 - Zona de Serviços 1	Coletora 1	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	2 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Boqueirão	100,00 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\$3.791.900,00 (três milhões, setecentos e noventa e um mil e novecentos 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\$750.000,00	770,00	R\$974,03
PARÂMETRO 2	R\$370.000,00	460,00	R\$804,35
PARÂMETRO 3	R\$800.000,00	750,00	R\$1.066,67
PARÂMETRO 4	R\$650.000,00	754,00	R\$862,07
PARÂMETRO 5	R\$750.000,00	980,00	R\$765,31
PARÂMETRO 6	R\$495.000,00	487,00	R\$1.016,43
PARÂMETRO 7	R\$850.000,00	858,00	R\$990,68
PARÂMETRO 8	R\$950.000,00	770,00	R\$1.233,77
PARÂMETRO 9	R\$660.000,00	754,00	R\$875,33

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 (9), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 9 = R\$8.588,62 / 9 = R\$954,29.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$954,29m²) pela área do lote de terreno (5.250m²), obtendo o valor de R\$5.010.026,26.

8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Há um barracão em alvenaria, com aproximadamente 3.477,70m², com aproximadamente 45 anos de idade, de padrão construtivo normal, necessitando de reparos entre simples e importantes 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 dos imóveis ora avaliado, em março de 2021, é de R\$878,45/m².

8.2 - 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 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	63,00	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	80,60	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

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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U





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 64,28% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 68,30%.

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

Multiplicando-se a área construída (3.477,70m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$878,45), menos taxa de depreciação (68,30%), avalio a benfeitoria em R\$968.430,42.

9 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% 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\$5.010.026,26
ITEM 8.3: R\$968.430,42
ITEM 9: DEPRECIAÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$5.380.611,01

11 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$5.380.000,00 (cinco milhões, trezentos e oitenta 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, 11 de março 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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U





PARÂMETRO 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Professora Maria de Assumpção, nº 3.817, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$750.000,00.

ÁREA: 770,00m².

R\$/m²: R\$974,03.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS750000-id-2493124114/>





PARÂMETRO 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos Essenfelder, nº 1.087, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$370.000,00.

ÁREA: 460,00m².

R\$/m²: R\$804,35.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-460m2-venda-RS370000-id-2503700480/>





PARÂMETRO 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Hipolito da Costa, nº 1.788, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$800.000,00.

ÁREA: 750,00m².

R\$/m²: R\$1.066,67.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-750m2-venda-RS800000-id-2496031436/>





PARÂMETRO 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

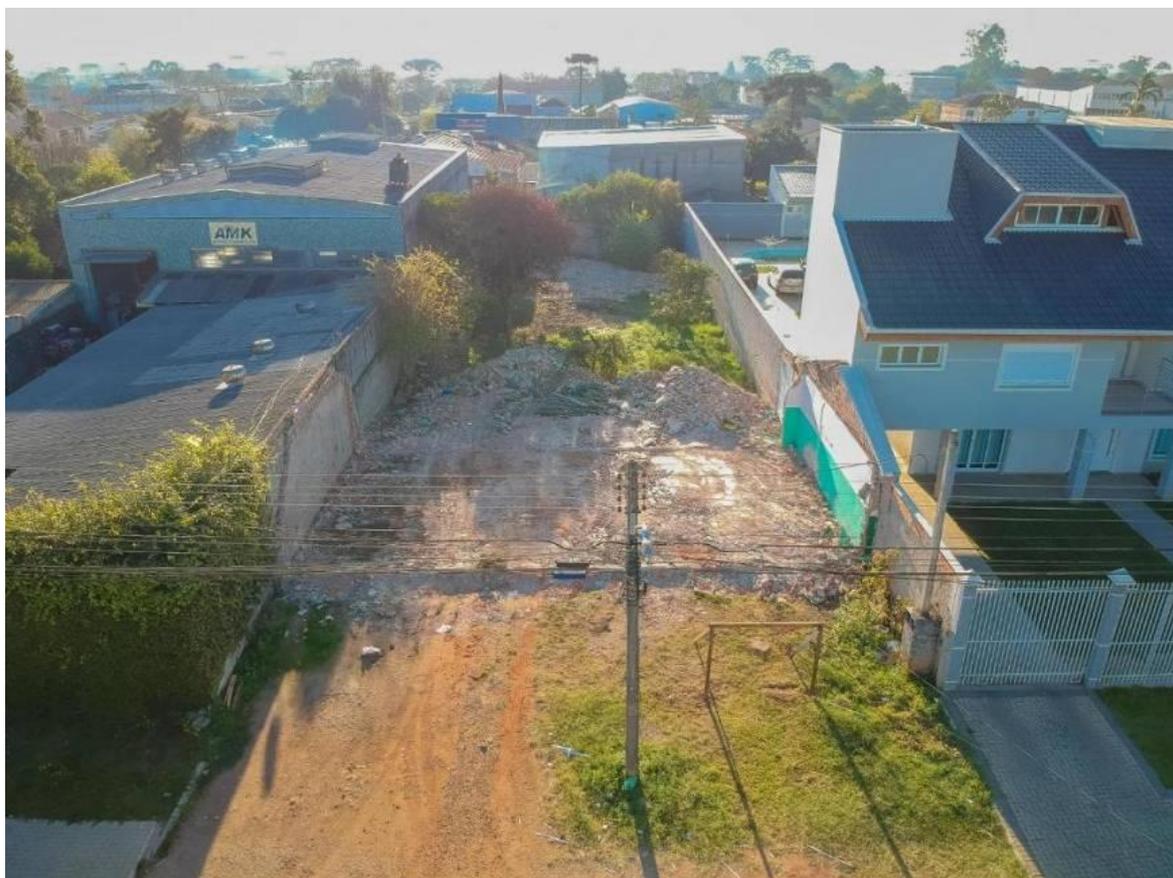
LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos de Laet, nº 4.571, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$650.000,00.

ÁREA: 754,00m².

R\$/m²: R\$862,07.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-1-quartos-boqueirao-bairros-curitiba-754m2-venda-RS650000-id-2506839217/>





PARÂMETRO 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Waldemar Loureiro Campos, nº 370, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$750.000,00.

ÁREA: 980,00m².

R\$/m²: R\$765,31.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-boqueirao-RS750000/id-3498660/>





PARÂMETRO 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Sargento Antônio Putrique, nº 43, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$495.000,00.

ÁREA: 487,00m².

R\$/m²: R\$1.016,43.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-487m2-venda-RS495000-id-2497802527/>





PARÂMETRO 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Bom Paulo Setubal, nº 1.874, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$850.000,00.

ÁREA: 858,00m².

R\$/m²: R\$990,68.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-858m2-venda-RS850000-id-2500280198/>





PARÂMETRO 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Bom Paulo Setubal, nº 1.071, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$950.000,00.

ÁREA: 770,00m².

R\$/m²: R\$1.233,77.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-hauer-bairros-curitiba-770m2-venda-RS950000-id-2461211574/>





PARÂMETRO 9

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Bom Jesus de Iguape, nº 4.445, bairro Boqueirão, Curitiba/PR.

VALOR: R\$660.000,00.

ÁREA: 754,00m².

R\$/m²: R\$875,33.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-boqueirao-754m2-RS660000/id-2039596/>





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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U





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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U





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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U





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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U





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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U





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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U





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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U





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-JZDA MXLBL LMSWF 7PG3U



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Janeiro/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 **Janeiro/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	1.603,79	1,54%
PP-4	1.499,52	1,82%
R-8	1.430,75	1,68%
PIS	1.140,33	1,68%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.941,91	1,25%
PP-4	1.874,27	1,30%
R-8	1.614,84	1,19%
R-16	1.564,61	1,20%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.335,32	1,30%
R-8	1.941,27	1,42%
R-16	2.018,70	0,99%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.858,55	0,90%
CSL-8	1.599,75	0,78%
CSL-16	2.149,09	0,94%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.996,35	0,97%
CSL-8	1.773,66	0,83%
CSL-16	2.378,96	0,97%

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

RP1Q	1.664,55	1,05%
GI	878,45	0,95%

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.



08/02/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Folha 01 de 01
7.719/2021

Identificação do Imóvel

LOCALIZAÇÃO R. DAS CARMELITAS Nº 001346	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 56.1.0031.0122.00-3	SUBLOTE 0000
NOME DO PROPRIETÁRIO DECORADORA ROMA LTDA	INDICAÇÃO FISCAL 86.060.029.000-7	
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA FAZENDA BOQUEIRAO	QUADRA 32	LOTE 20-24
NOME DO EDIFÍCIO / 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)
5.250,00	1975		Meio de quadra	100,00

Dados da Construção Atual

Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	100,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Comercial	1976	1979	1	
0000	UA01	2.528,70	GALPAO	Alvenaria		Outras Unidades de Acompanhamento	1976	1998	1	1997
0000	UA02	49,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Outras Unidades de Acompanhamento	1997	1998	1	
0000	UA03	800,00	GALPAO	Alvenaria		Outras Unidades de Acompanhamento	1997	1998	1	

Total do Sublote: 3.477,70

Valor Venal do Imóvel

Exercício	Valor Venal	Sublote
2021	3.791.900,00	0000

Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
86.060.024		0
86.060.025		0
86.060.026		0
86.060.027		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: **08/03/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

E939.7630.1DDA.473C-4 9F89.3CD0.359F.3C78-7

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 08 de fevereiro de 2021 - 17:00:26





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.1.0031.0122.00-3	Sublote 0000	Indicação Fiscal 86.060.029	Nº da Consulta / Ano 648842/2018
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: BOQUEIRÃO Quadricula: P-16	Rua da Cidadania: Boqueirão
---------------------------------------	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. DAS CARMELITAS**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Cód. do Logradouro: S637

Tipo: Principal

Nº Predial: 1282

Testada (m): 100,00

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

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZS1.ZONA DE SERVIÇOS 1**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

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

Classificação dos Usos

Usos Permitidos Habitacionais

HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2 E 3.
TOLERADO UMA HABITAÇÃO UNIFAMILIAR POR LOTE.

Usos Permitidos Comerciais

COMÉRCIO E SERVIÇO VICINAL, DE BAIRRO, SETORIAL E GERAL.
COMUNITÁRIO 2 - SAÚDE E COMUNITÁRIO 1 COM ÁREA MÁXIMA CONSTRUÍDA DE 2000,00 M2.
COMUNITÁRIO 2-LAZER E CULTURA, ENSINO E CULTO RELIGIOSO (OBS.2).
COMÉRCIO E SERVIÇO ESPECÍFICO 1 E 2, ATENDIDA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA.

Usos Tolerados

.....

Usos Permissíveis

COMUNITÁRIO 3 (OBS.2).
INDÚSTRIA TIPO 1.

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

Usos Proibidos

.....

Parâmetros da Construção

Coeficiente de Aproveitamento

1,0.

Taxa de Ocupação

50%.

Taxa de Permeabilidade

25%.

Densidade máxima

Altura Máxima

02 PAVIMENTOS.
ATENDIDO LIMITE DA ANATEL E AERONAUTICA.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.1.0031.0122.00-3	Sublote 0000	Indicação Fiscal 86.060.029	Nº da Consulta / Ano 648842/2018
---	------------------------	---------------------------------------	--

Recuo Frontal
10,00 M.

Afastamento das Divisas

Estacionamento

OBEDECER O CONTIDO NO DECRETO 1021/2013 E REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Recreação

OBEDECER O CONTIDO NO REGULAMENTO DE EDIFICAÇÕES DA SMU.

Observações Para Construção

- 1 - Para o uso Comunitário 2 e 3 deverá ser ouvida a CDC, na área de abrangência da Cidade Industrial de Curitiba.
- 2 - Independente do porte estabelecido para as atividades comunitárias deverá ser respeitado o coeficiente 1.
- 3 - Na área de abrangência da Cidade Industrial de Curitiba, ouvida a CDC, serão admitidas Indústrias Tipo 2.

Informações Complementares

Código	Observações
9	13930/2001 PROV CMU A TIT PREC -31/12/2003 RAM 016010 061006 INFORMATIVO CMU 00256/2001

Bloqueios

Código	Bloqueio	Data
119	Face irregularidades nas instalações hidrosanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	29/08/2014
119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. 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: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 054706A Número Novo:87391

Número Antigo: 063703A Número Novo:99914

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00459-	32	20-24	
Nome da Planta: FAZENDA BOQUEIRAO			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.1.0031.0122.00-3	Sublote 0000	Indicação Fiscal 86.060.029	Nº da Consulta / Ano 648842/2018
---	------------------------	---------------------------------------	--

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 Lote não Atingido	Faixa SIM	Sujeito à Inundação SIM	Diâmetro da Tubulação	Água Corrente NÃO
-------------------------------	--------------	----------------------------	-----------------------	----------------------

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

Área sujeita a inundação, consultar SABH!

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: 5.250,00 m²

Área Total Construída: 3.477,70 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização 0000 Comercial	Ano Construção 1976	Área Construída 3.477,70 m ²
--------------------------------------	------------------------	--

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro S637	Planta Pavimentação C 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) 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 CONSULTA IMPRESSA VIA INTERNET	Data 27/12/2018
---	---------------------------





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
56.1.0031.0122.00-3	0000	86.060.029	648842/2018

ATENÇÃO

- » Formulário informativo para elaboração de projeto. Não dá direito a construir.
- » Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção.
- » Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE SUBDIVISÃO OU UNIFICAÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.1.0031.0122.00-3	Sublote 0000	Indicação Fiscal 86.060.029	Nº da Consulta / Ano 648923/2018
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: BOQUEIRÃO Quadricula: P-16	Rua da Cidadania: Boqueirão
---------------------------------------	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. DAS CARMELITAS**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Cód. do Logradouro: S637

Tipo: Principal

Nº Predial: 1282

Testada (m): 100,00

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

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZS1.ZONA DE SERVIÇOS 1**

Sistema Viário: **COLETORA 1**

Lote Padrão Mínimo		Área (m²)
Testada (m)		
Meio de quadra	Esquina	450,00
15,00	*****	

Informações Complementares

Código	Observações
9	13930/2001 PROV CMU A TIT PREC -31/12/2003 RAM 016010 061006 INFORMATIVO CMU 00256/2001

Bloqueios

Código	Bloqueio	Data
119	Face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	29/08/2014
119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularizá-lo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 054706A Número Novo: 87391

Número Antigo: 063703A Número Novo: 99914





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE SUBDIVISÃO OU UNIFICAÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
56.1.0031.0122.00-3	0000	86.060.029	648923/2018

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote
A.00459-	32	20-24

Nome da Planta: FAZENDA BOQUEIRAO

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	Diâmetro da Tubulação	Água Corrente
Lote não Atingido		SIM		NÃO

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

Área sujeita a inundação, consultar SABH!

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: 5.250,00 m²

Área Total Construída: 3.477,70 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1976	3.477,70 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S637	C ANTI-PO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA PARA FINS DE SUBDIVISÃO OU UNIFICAÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.1.0031.0122.00-3	Sublote 0000	Indicação Fiscal 86.060.029	Nº da Consulta / Ano 648923/2018
---	------------------------	---------------------------------------	--

Procedimentos para Aprovação do Projeto

Procedimentos a serem executados pelo requerente

Seqüência	Setor	Atividade
1	UCT-4	Análise prévia da Base cadastral no Geoprocessamento, confirmar Inscrição Imobiliária na cópia do projeto e anexar croqui cadastral.
2	UCT-5	Solicitar planta de Loteamento e conferência do Projeto.
3	NAJ-SMU	Solicitar Prova de Domínio.
4	UCE	Consultar a "UCE" quanto aos Alvarás de Construção.
5	USS-1	TRIAGEM - 1ª Verificação - análise da documentação do projeto.
6	USS-3.4	1ª Verificação - análise do projeto e solicitação de cópias do projeto.
7	USS-1	TRIAGEM - 2ª Verificação - análise da documentação do projeto.
8	USS-3.4	2ª Verificação - análise do projeto e solicitação de cópias do projeto.
9	SMU-6	Protocolo Geral - Entrega do projeto para abertura de processo.
10	-	*** Tramitação Interna/Aprovação e Implantação de dados.

***** Prazo de validade da consulta - 180 dias *****

Responsável pela Emissão CONSULTA IMPRESSA VIA INTERNET	Data 27/12/2018
---	---------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo para elaboração de projeto.
- » Em caso de dúvidas ou divergência nas informações impressas valem as informações atualizadas do Lote, bem como a Legislação vigente.

