

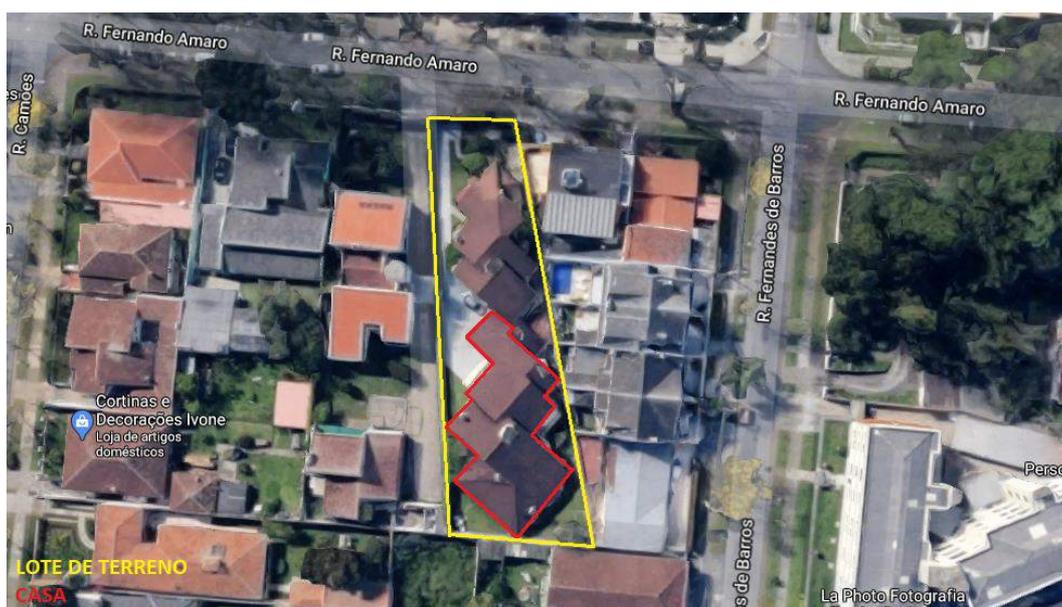


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0006784-34.2002.8.16.0185

### CASA Nº 2 – COND. RESIDENCIAL FERNANDO AMARO

Rua Fernando Amaro nº 1136, bairro Alto da Rua XV, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

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





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Casa residencial em condomínio fechado.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Mauricio Perini.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito na Rua Fernando Amaro nº 1.136, Alto da Rua XV, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: NOVEMBRO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$1.955.000,00**

Um milhão novecentos e cinquenta e cinco mil reais





## 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: Casa nº 02, do Residencial Fernando Amaro, localizado na Rua Fernando Amaro nº 1136, em Curitiba/PR, unidade situada nos fundos de quem da Rua olha o condomínio, acesso pela Rua interna localizada a direita de quem desta rua olha as casas, cm dois pavimentos, construção em alvenaria, com a área construída total de 490,20m<sup>2</sup>, cuja construção ocupa do terreno a área de 286,70m<sup>2</sup>, sendo de uso exclusivo a área de terreno de 347,79m<sup>2</sup>, localizada numa lateral e nos fundos, destinada para jardim e quintal, uma quota do terreno de uso comum de 134,42m<sup>2</sup> (rua interna), tudo perfazendo a quota do solo de 768,91m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal do solo e partes comuns de 0,591242 do lote de terreno, com as demais características na Matrícula nº 36.129, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 14.060.027.001-9.

LOCALIZAÇÃO: Rua Fernando Amaro nº 1.136, Residencial Fernando Amaro, casa nº 2, bairro Alto da Rua XV, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Alto da Rua XV, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de baixo tráfego mas com fácil acesso as principais vias do bairro como, Rua Padre Germano Mayer, Rua Marechal Deodoro, Rua XV de Novembro entre outras, estando cercado pelos bairros Cristo Rei, Tarumã, Jardim Social, Hugo Lange, Alto da Gloria e Centro.

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





O imóvel ora avaliado, está próximo à hospitais, igrejas, mercados, praças, bancos, 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.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA(S)</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Curitiba/PR	36.129	3º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
14.060.027.001-9	05.0.0072.0418.01-0	J-14
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZR3 - Zona Residencial 3	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	03 Pavimentos
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Alto da Rua XV	14,00 metros	Meio de quadra
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Plana

#### 6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2020, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$1.407.200,00 (um milhão, quatrocentos e sete mil, e duzentos reais).

#### 7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

##### 7.1 - PARÂMETROS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para lotes de terreno 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
PARÂMETRO 1	R\$1.150.000,00	537,00	R\$2.141,53
PARÂMETRO 2	R\$2.700.000,00	950,00	R\$2.842,11
PARÂMETRO 3	R\$949.000,00	682,00	R\$1.391,50
PARÂMETRO 4	R\$1.390.000,00	800,00	R\$1.737,50
PARÂMETRO 5	R\$1.960.800,00	912,00	R\$2.150,00
PARÂMETRO 6	R\$580.000,00	271,00	R\$2.140,22

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

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos, e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 6 = R\$12.402,85 / 6 = R\$2.067,14.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$2.067,14m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (768,91m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$1.589.445,81.

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

Consta no imóvel uma casa em alvenaria, com dois pavimentos, averbada na matrícula imobiliária, de padrão construtivo normal, com a área construída de 490,20m<sup>2</sup>, com aproximadamente 22 anos de idade, necessitando de reparos simples.

### 8.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em novembro de 2020, é de R\$1.882,71/m<sup>2</sup>.

### 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

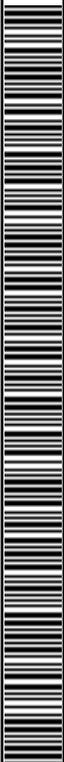
www.topoleiloes.com.br





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

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:JXFL SHMRT L8L8M KSNVR





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 33,84% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 36,80%.

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

Multiplicando-se a área total construída (490,20m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.882,71), menos taxa de depreciação (36,80%), avalia as benfeitorias em R\$583.275,60.

### 9 - DEPRECIÇÃO.

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

### 10 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$1.589.445,81  
ITEM 8.3: R\$583.275,60  
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-10%)  
TOTAL: R\$1.955.449,26

### 11 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.955.000,00 (um milhão novecentos e cinquenta e cinco 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, 05 de novembro de 2020.

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-JXFL SHMRT L8L-8M KSNVR





## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

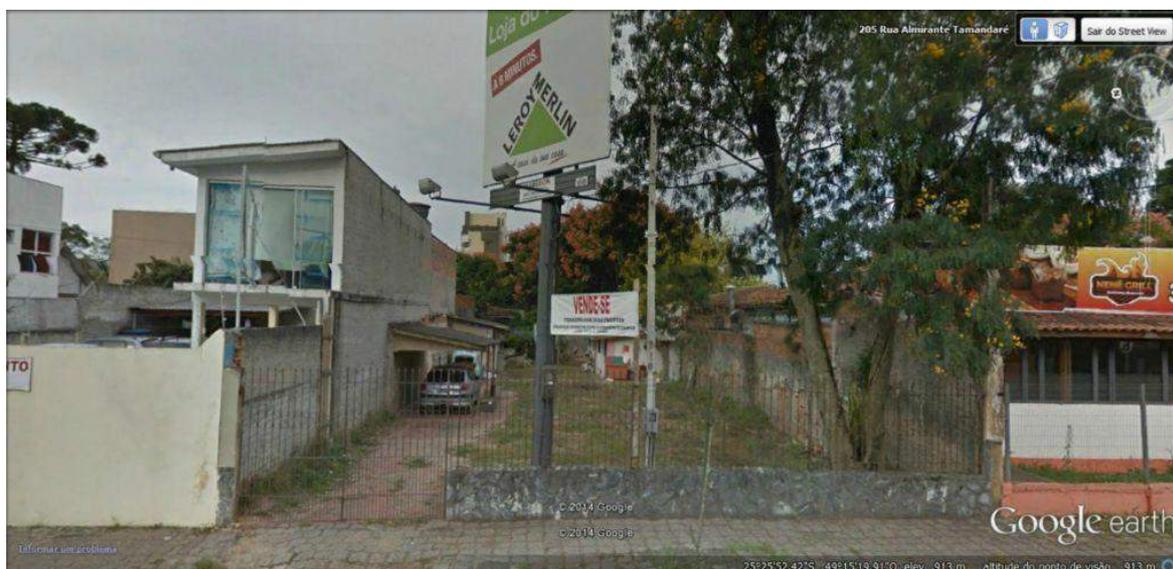
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Almirante Tamandaré, nº 210, bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$1.150.000,00.

**ÁREA:** 537,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$2.141,53.

**LINK:** [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-537-m-sup2--por-r\\$1.150.000-alto-da-2925688344.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-537-m-sup2--por-r$1.150.000-alto-da-2925688344.html)



## PARÂMETRO 2

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

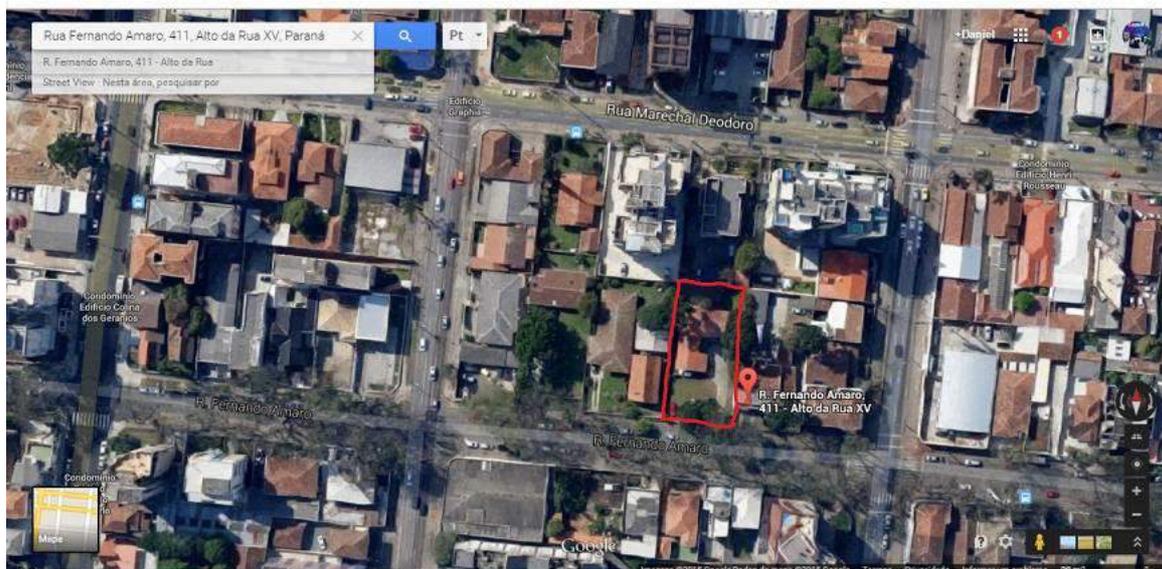
**LOCALIZAÇÃO:** Rua Fernando Amaro, nº 411, bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$2.700.000,00.

**ÁREA:** 950,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$2.842,11.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-950m2-venda-RS2700000-id-2480054474/?\\_vt=Inv:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-950m2-venda-RS2700000-id-2480054474/?_vt=Inv:a)





## PARÂMETRO 3

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua José de Alencar, nº 1.144, bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$949.000,00.

**ÁREA:** 682,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.391.50.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-682m2-venda-RS949000-id-2500195576/?\\_vt=Inv:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-682m2-venda-RS949000-id-2500195576/?_vt=Inv:a)





## PARÂMETRO 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Professor Brandão, nº 637, bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$1.930.000,00.

**ÁREA:** 800,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.737,50.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-800m2-venda-RS1930000-id-2498091710/?\\_vt=Inv:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-800m2-venda-RS1930000-id-2498091710/?_vt=Inv:a)





## PARÂMETRO 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Presidente Rodrigo Otávio, nº 510, bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$41.960.800,00.

**ÁREA:** 912,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$2.150,00.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-912m2-venda-RS1960800-id-2493425200/?\\_vt=Inv:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-912m2-venda-RS1960800-id-2493425200/?_vt=Inv:a)





## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Schiller, nº 1.125, bairro Alto da Rua XV, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$580.000,00.

**ÁREA:** 271,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$2.140,22.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-271m2-venda-RS580000-id-2478235190/?\\_vt=lnv:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-da-rua-xv-bairros-curitiba-271m2-venda-RS580000-id-2478235190/?_vt=lnv:a)



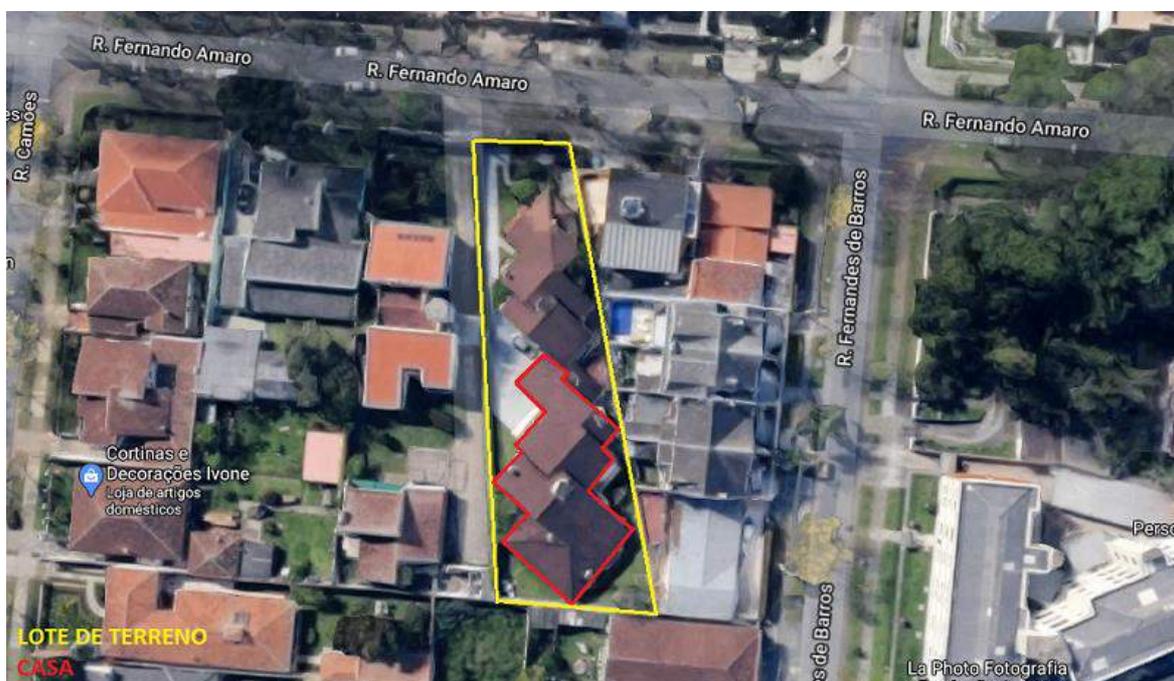


# ANEXO II

## 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-JXFL SHMRT L8L-8M KSNVR





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.JXFL SHMRT L8L-8M KSNVR





# ANEXO III

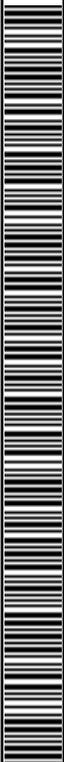
## Imóvel Avaliado x Parâmetros Utilizados

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-JXFL SHMRT L8L-8M KSNVR





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-JXFL SHMRT L8L-8M KSNVR



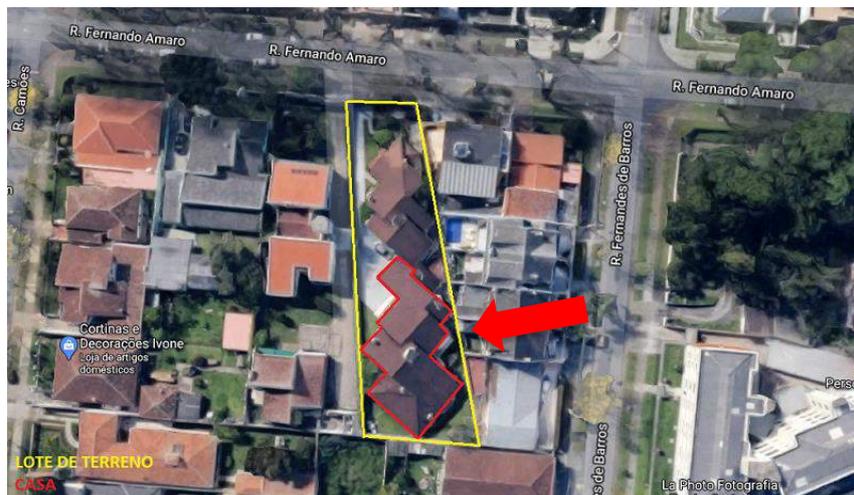


# ANEXO IV

## 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-JXFL SHMRT L8L-8M KSNVR





[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 T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JXFL SHMRT L8L-8M KSNVR





# ANEXO V

## Outros Documentos

Tabela CUB / Valor Venal / 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-JXFL SHMRT L8L-8M KSNVR



# 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) - Outubro/2020

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2020**. "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	1.550,39	1,43%
PP-4	1.435,60	2,23%
R-8	1.366,73	2,27%
PIS	1.106,78	2,08%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.882,71	1,48%
PP-4	1.805,58	1,99%
R-8	1.554,50	2,10%
R-16	1.504,61	2,22%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.259,04	1,83%
R-8	1.859,79	2,28%
R-16	1.941,52	2,41%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.791,34	2,31%
CSL-8	1.542,18	2,20%
CSL-16	2.066,96	2,44%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.923,60	2,24%
CSL-8	1.712,08	2,11%
CSL-16	2.290,78	2,34%

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

RP1Q	1.631,02	1,06%
GI	847,44	1,96%

#### 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. 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/m<sup>2</sup> desonerado é a mesma do CUB/m<sup>2</sup> e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m<sup>2</sup> desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m<sup>2</sup> deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.



04/11/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária  
**05.0.0072.0418.01-0**  
Natureza  
**PREDIAL**

Sublote  
**001**  
Cód. Taxação  
**12**

Indicação Fiscal  
**14-060-027.001-9**  
Espécie  
**5**

Nº do Talão  
**471.134**



**MAURICIO PERINI**  
**R. FERNANDO AMARO 001136 CS 02 FERNANDO AMARO CD RES**  
**ALTO DA RUA XV**

**CURITIBA-PR**  
**80045-380**

3

Localização

**E0030 R. FERNANDO AMARO 001136 CS 02**

Planta ou Edifício

**FERNANDO AMARO CD RES**

INDICAÇÃO FISCAL 14-060-027.001-9	Nº DO TALÃO 471.134	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	
<b>OPÇÕES DE PAGAMENTO 2020</b>		<b>POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2020; ou</b></li> <li><b>PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2020.</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>		<p>Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2019 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s):</p> <p style="text-align: center;"><b>2019 2018 2017 2016 2015</b> <b>2014 2013 2012</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 Matriz			
<b>PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2020</b>			

INDICAÇÃO FISCAL 14-060-027.001-9	Nº DO TALÃO 471.134	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA						
<b>MENSAGEM</b>								
<p>Prezado contribuinte,</p> <p>Comunicamos que o <b>Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU para o exercício 2020</b> foi corrigido da seguinte forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Imóveis com edificação (casas, apartamentos, salas comerciais e outros):</b> 3,27% (três vírgula vinte e sete por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2018 a novembro de 2019 + 4,0% (quatro por cento) = 7,27%.</li> <li><b>Imóveis sem edificação (terrenos):</b> 3,27% (três vírgula vinte e sete por cento), correspondente à correção monetária pelo IPCA acumulado no período de dezembro de 2018 a novembro de 2019 + 7,0% (sete por cento) = 10,27%.</li> </ul> <p><u>Observações:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Os percentuais acima foram aplicados sobre o valor lançado do IPTU 2019, com base no disposto na Lei Complementar nº 105/2017.</li> <li>Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais, quando o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município.</li> <li>Os valores venais dos imóveis foram atualizados tendo por base a Planta Genérica de Valores aprovada pela Lei Complementar.</li> </ul>								
<b>VALOR VENAL DO IMÓVEL</b>	<b>VALOR DO IMPOSTO</b>	<b>INCIDÊNCIA RESID.</b>	<b>INCIDÊNCIA NÃO RESID.</b>	<b>TAXA DE COLETA DE LIXO</b>	<b>DESC. NOTA CURITIBANA</b>	<b>TOTAL DO EXERCÍCIO</b>	<b>Nº PARCELAS</b>	<b>VALOR DAS PARCELAS</b>
<b>1.407.200,00</b>	<b>8.289,32</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>275,40</b>	<b>0,00</b>	<b>8.564,72</b>	<b>10</b>	<b>856,47</b>





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária <b>05.0.0072.0418.01-0</b>	Sublote <b>0001</b>	Indicação Fiscal <b>14.060.027</b>	Nº da Consulta / Ano <b>572781/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: ALTO DA RUA XV Quadrícula: J-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. FERNANDO AMARO** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: E030 Tipo: Principal Nº Predial: 1136 Testada (m): 14,20  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

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

### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.ZONA RESIDENCIAL 3**

Sistema Viário: **NORMAL**

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

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	3		50	25	12X 360
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	12X 360
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	12X 360
Habitação Institucional	1	3		50	25	12X 360
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	12X 360
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	12X 360

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	2	200	50	25	12X 360
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	12X 360
Comunitário 1	1	2	200	50	25	12X 360
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	12X 360
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	12X 360

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS  
2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
<b>05.0.0072.0418.01-0</b>	<b>0001</b>	<b>14.060.027</b>	<b>572781/2020</b>

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

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

#### Parâmetros da Construção

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

#### Observações Para Construção

- 1- Deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00 m<sup>2</sup> por unidade habitacional
- 2- No caso da área do lote for inferior ao padrão de 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
- 3- Para Empreendimento inclusivo de habitação de interesse social atender regulamentação específica
- 4- Habitação unifamiliar em série somente em terrenos com dimensão inferior a 20.000,00 m<sup>2</sup>
- 5- A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para comércio e serviço vicinal, de bairro e comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00 m<sup>2</sup> até o máximo de 400,00 m<sup>2</sup>
- 6- Para Indústria tipo 1 permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte básico de 200,00 m<sup>2</sup>.
- 7- Para Comunitário 1, Comunitário 2-Saúde e Comércio e serviço vicinal e de bairro coeficiente atendido o porte máximo de 200,00 m<sup>2</sup>
- 8- Afastamento das divisas facultado até 3 pavimentos com o máximo de 10,00 m de altura
- 9- Habitação transitória somente apart-hotel sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de Serviço Vicinal e de Bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.
- 10- 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

#### Informações Complementares

\*\*\*\*\*

#### Bloqueios

\*\*\*\*\*

#### Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 032927B      Número Novo: 46464      Finalidade: OUTROS  
Situação: Obra em Andamento  
Área Vistoriada (m<sup>2</sup>):      Área Liberada (m<sup>2</sup>): 0,00      Área Total (m<sup>2</sup>): 0,00

Número Antigo: 084968A      Número Novo: 120742      Finalidade: CONSTRUÇÃO  
Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m<sup>2</sup>): 849,37      Área Liberada (m<sup>2</sup>): 849,37      Área Total (m<sup>2</sup>): 849,37

Para maiores informações acessar: [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

020346-5

439928-1





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária <b>05.0.0072.0418.01-0</b>	Sublote <b>0001</b>	Indicação Fiscal <b>14.060.027</b>	Nº da Consulta / Ano <b>572781/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

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

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0001		

#### Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00021-			01-018100/2013
Nome da Planta: Vila Morgenau			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.09682-		66B	01-001000/2009
Nome da Planta: *			
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: Condomínio Horizontal  
Área do Terreno: 1.300,00 m<sup>2</sup>      Área Total Construída: 849,40 m<sup>2</sup>      Qtde. de Sublotes: 2

##### Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0001	Residencial	1989	490,20 m <sup>2</sup>

##### Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
E030	D ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

#### Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM      Principal

#### Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária <b>05.0.0072.0418.01-0</b>	Sublote <b>0001</b>	Indicação Fiscal <b>14.060.027</b>	Nº da Consulta / Ano <b>572781/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.

- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

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

<b>Responsável pela Emissão</b> internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>Data</b> <b>05/11/2020</b>
---	----------------------------------

#### ATENÇÃO

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

