

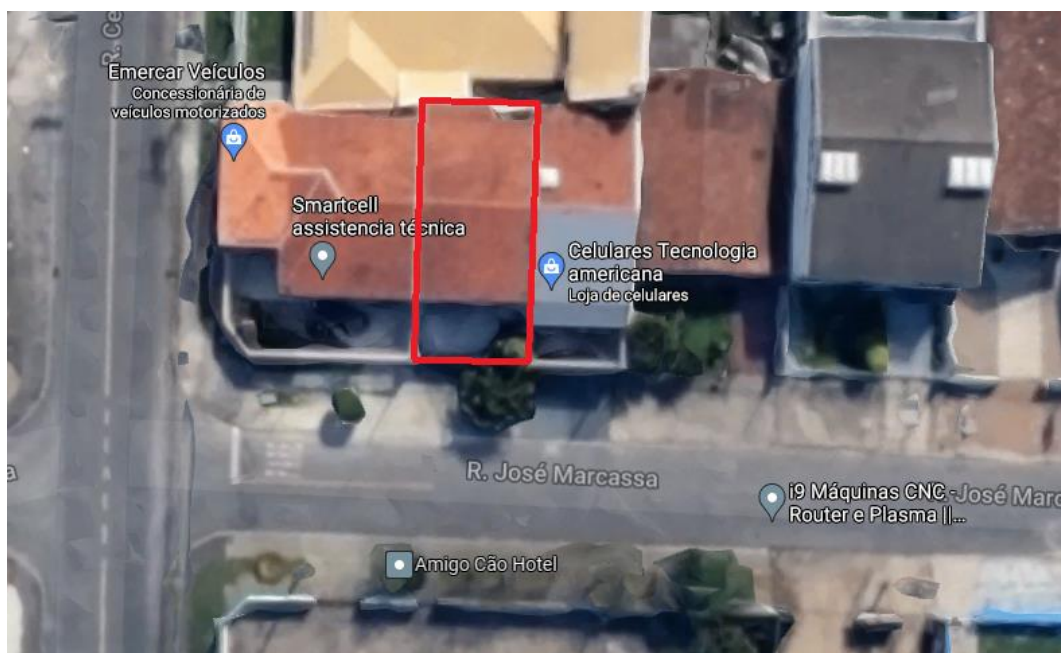


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0018587-28.2013.16.0185

### IMÓVEL RESIDENCIAL

Rua José Marcassa nº 350, bairro Xaxim, 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: Imóvel residencial urbano.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): André Luiz Trindade.

OBJETO: Sobrado residencial, sito na Rua José Marcassa nº 350, bairro Xaxim, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$275.000,00**





## 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: Sobrado nº 2, do Conjunto Residencial Belamar, localizado de frente para a Rua José Marcassa, sendo o segundo sobrado, contado da esquerda para a direita, de quem dessa Rua olha o conjunto, com a área total de construída exclusiva de 144,00m<sup>2</sup>, sendo 68,40m<sup>2</sup> de área no pavimento térreo, 68,40m<sup>2</sup> de área no pavimento superior, e 7,20m<sup>2</sup> de área de sacada, área de implantação da construção de 68,40m<sup>2</sup>, que somada a área do terreno destina a jardim e quintal de 61,20m<sup>2</sup>, perfaz a área total do terreno de uso exclusivo de 129,60m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal do solo de 0,28594 do terreno onde está construído conjunto. Matrícula nº 83.393, do 8º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 81.635.022.001-4. OBSERVAÇÕES: Construção de padrão construtivo normal, com idade aparente de aproximadamente 24 anos, necessitando de reparos simples.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Marcassa nº 350, sobrado 2, bairro Xaxim, em Curitiba/PR.

### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Xaxim, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rua Francisco Derosso, Rua Waldemar Lourenço Campos, Rua Paulo Setubal, Rod.





Régis Bittencourt, entre outras, estando cercado pelos bairros Sitio Cercado, Alto Boqueirão, Boqueirão, Hauer, Capão Raso, Pinheirinho, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo à unidade de saúde, mercados, escolas e colégios, farmácias, igrejas, 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	83.393	8º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
81.635.022.001-4	57.4.0074.0222.00-2	R-13
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZR2 - Zona Residencial 2	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	02 Pavimentos
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Xaxim	7,50 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 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$229.000,00 (duzentos e vinte e nove mil reais).

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

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

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
AMOSTRA 1	R\$1.200.000,00	1561,00	R\$768,74
AMOSTRA 2	R\$320.000,00	384,00	R\$833,33
AMOSTRA 3	R\$350.000,00	426,00	R\$821,60
AMOSTRA 4	R\$290.000,00	360,00	R\$805,56
AMOSTRA 5	R\$385.000,00	414,00	R\$929,95
AMOSTRA 6	R\$340.000,00	346,00	R\$982,66
AMOSTRA 7	R\$280.000,00	372,00	R\$752,69

## 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 amostras obtidos (7), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$5.894,52 / 7 = R\$842,07.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$842,07m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (129,60m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$109.132,86.

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

Constam no imóvel um sobrado em alvenaria, de padrão construtivo normal, com a área construída de 144,00m<sup>2</sup>, com idade aparente de 24 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 amostra comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em julho de 2021, é de R\$2.062,09/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 amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes





C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA -----	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70





90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 36,92% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **38,10%**.

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

Multiplicando-se a área total construída (144,00m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$2.062,09), menos taxa de depreciação (38,10%), avalia a benfeitoria em R\$183.806,45.

### 9 - DEPRECIÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 6% (seis 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.

### 10 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$109.132,86  
ITEM 8.3: R\$183.806,45  
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-6%)  
TOTAL: R\$275.362,95





## 11 - CONCLUSÃO.

**Considerando os amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$275.000,00 (duzentos e setenta e cinco mil reais).**

## 12 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Imóvel avaliado x amostras utilizados.

ANEXO IV - Fotos do imóvel.

ANEXO V - Outros documentos.

Curitiba, 13 de agosto de 2021.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*







# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLL9 PT9QH 5NESX MBF3K





## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Cristiano Strobel, nº 265, bairro Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-1561m2-venda-RS1200000-id-2495862347/>





## AMOSTRA 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Tenente Antônio Pupo, nº 491, bairro Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-384m2-venda-RS320000-id-2455408087/>



[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 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Miguel José Grein, nº 315, bairro Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-xaxim-2953664412.html>





## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua David Tows, nº 1604, bairro Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-xaxim-bairros-curitiba-360m2-venda-RS290000-id-2518753188/>





## AMOSTRA 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Pedro Siemens, nº 230, bairro Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-xaxim-2953732894.html>





## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Carmello Greca Junior, nº 75, bairro Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-xaxim-2953732894.html>





## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Abrão Winter, nº 948, bairro Xaxim, Curitiba/PR.

**LINK:** <https://www.chavesnaao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-xaxim-372m2-RS280000/id-873780/>





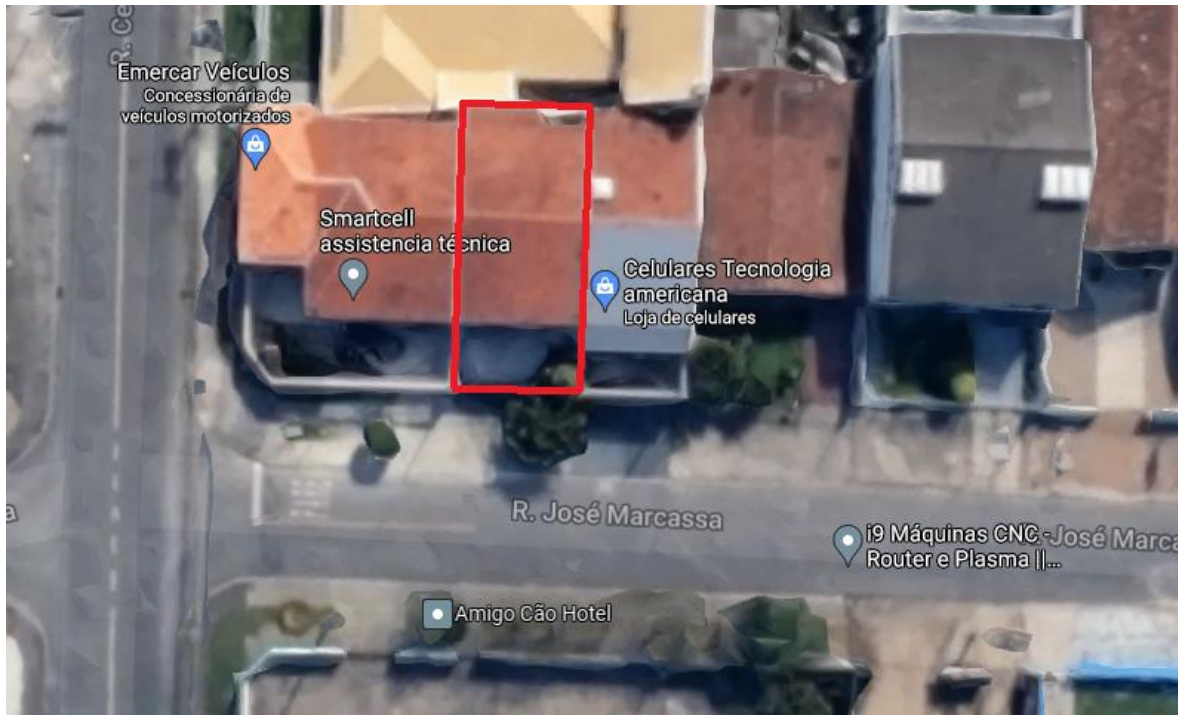


# ANEXO II

## 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-JLL9 PT9QH 5NESX MBF3K





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-JLL9 PT9QH 5NESX MBF3K





# ANEXO III

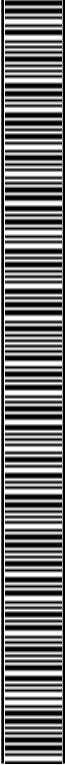
## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLL9 PT9QH 5NESX MBF3K





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-JLL9 PT9QH 5NESX MBF3K





# 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-JLL9 PT9QH 5NESX MBF3K

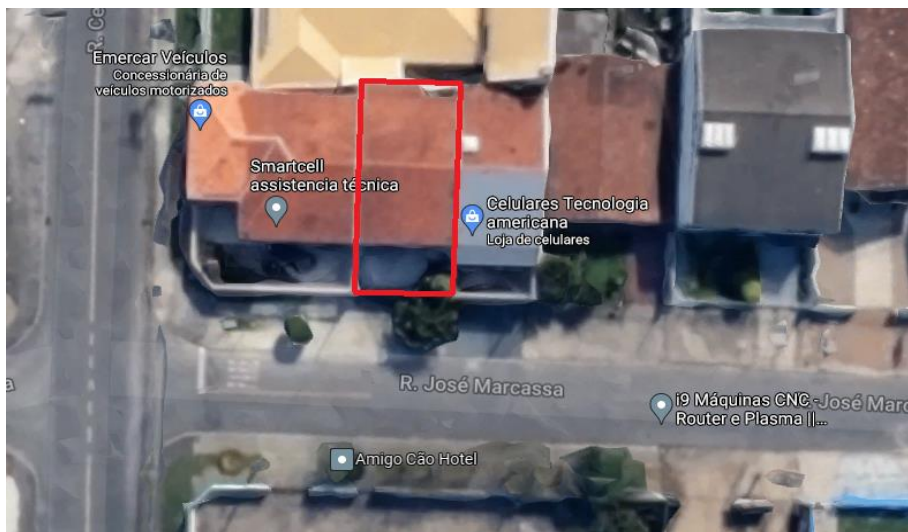


[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

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

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

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Público Oficial



[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-JLL9 PT9QH 5NESX MBF3K





# 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-JLL9 PT9QH 5NESX MBF3K



# 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) - Junho/2021

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 **Junho/2021**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

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

### PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	1.703,78	1,08%
PP-4	1.598,25	1,21%
R-8	1.530,68	1,60%
PIS	1.194,93	0,12%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.062,09	1,09%
PP-4	1.997,88	1,45%
R-8	1.729,85	1,59%
R-16	1.676,23	1,64%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.497,75	0,88%
R-8	2.087,10	1,40%
R-16	2.176,61	1,76%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.008,28	1,81%
CSL-8	1.728,67	2,01%
CSL-16	2.320,63	1,90%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.158,50	1,74%
CSL-8	1.911,85	1,84%
CSL-16	2.562,72	1,73%

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

RP1Q	1.751,03	0,95%
GI	950,66	2,18%

#### 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.





07/07/2021

Prefeitura Municipal de Curitiba

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
<b>CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>		Folha 01 de 01 <b>39.255/2021</b>								
<b>Identificação do Imóvel</b>										
LOCALIZAÇÃO <b>R. JOSÉ MARCASSA Nº 000350 SO 02</b>		INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL <b>57.4.0074.0222.00-2</b>	SUBLOTE <b>0001</b>							
NOME DO PROPRIETÁRIO <b>ANDRE LUIZ TRINDADE</b>		INDICAÇÃO FISCAL <b>81.635.022.001-4</b>								
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA <b>Planta Jardim Esmeralda</b>		QUADRA <b>36</b>	LOTE <b>456</b>							
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO <b>BELAMAR CJ RES</b>		BLOCO <b>BELAMAR CJ RES</b>								
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:										
<b>Dados do Terreno</b>										
<b>Área(m²)</b>	<b>Lançamento</b>	<b>Lote</b>	<b>Posição</b>	<b>Testada(s)</b>						
453,00	1977		Esquina	16,00						
				26,00						
<b>Dados da Construção Atual</b>										
<b>Sublote</b>	<b>Construção</b>	<b>Área</b>	<b>Tipo</b>	<b>Material</b>	<b>Padrão</b>	<b>Utilização</b>	<b>Constr.</b>	<b>Lançto.</b>	<b>Pv.</b>	<b>Refor.</b>
0001	Principal	144,00	OUTROS	Alvenaria	MEDIA	Residencial	1997	1998	2	
Total do Sublote: 144,00										
<b>Valor Venal do Imóvel</b>										
<b>Exercício</b>	<b>Valor Venal</b>	<b>Sublote</b>								
2021	229.000,00	0001								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
<b>Histórico de Indicações Fiscais</b>										
<b>Indicação Fiscal Anterior</b>	<b>Ano Lançamento</b>	<b>Até o Exercício</b>								
82.176.001		0								
82.176.028		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: **07/08/2021**

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:

**88E3.25A6.3C46.4442-2 A2C2.92F6.FC04.FC79-3**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente

Curitiba, 07 de julho de 2021 - 14:36:05

Versão P.4.1.0.5.1510 (26/04/2021)





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária <b>57.4.0074.0222.00-2</b>	Sublote <b>0001</b>	Indicação Fiscal <b>81.635.022</b>	Nº da Consulta / Ano <b>293377/2021</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: XAXIM Quadrícula: R-13 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boqueirão
---	-----------------------------

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

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. CORONEL RIVADÁVIA PEREIRA DE MORAES** Sistema Viário: **COLETORA 2**

Cód. do Logradouro: S511A Tipo: Principal Nº Predial: 147 Testada (m): 16,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA

2- Denominação: **R. JOSÉ MARCASSA** Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S524H Tipo: Secundária Nº Predial: 350 Testada (m): 26,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

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

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **COLETORA 2/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.1.C**

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	2		50	25	12X360
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	12X360
Habitação Transitória 1	1	2		50	25	12X360
Habitação Institucional	1	2		50	25	12X360
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	12X360
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	2		50	25	12X360





# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária <b>57.4.0074.0222.00-2</b>	Sublote <b>0001</b>	Indicação Fiscal <b>81.635.022</b>	Nº da Consulta / Ano <b>293377/2021</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

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	1000	50	25	12X 360
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2	400	50	25	12X 360
Comunitário 1	1	2	400	50	25	12X 360
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	1000	50	25	12X 360
Comércio e Serviço Setorial	1	2	1000	50	25	12X 360
Estacionamento Comercial	1	1		50	25	12X 360
Comunitário 2 - Saúde	1	2	400	50	25	12X 360
Comunitário 2 - Ensino	1	2	400	50	25	12X 360
Comunitário 2 - Cultura	1	2	400	50	25	12X 360
Comunitário 2 - Lazer	1	2	400	50	25	12X 360
Edifício Garagem	1	2		50	25	12X 360
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	12X 360

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M

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

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

#### Parâmetros da Construção

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

#### Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 12 0,00m<sup>2</sup> por unidade habitacional.

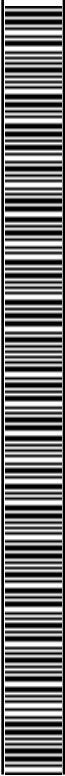
O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m<sup>2</sup>.

Para as vias coletoras, setoriais e prioritárias permitido habitação unifamiliar em série com acesso somente transversal ao alinhamento predial.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 2 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

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

Para indústria tipo 1, permissível a critério do CMU alvará de localização em edificações existentes com porte máximo





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
<b>57.4.0074.0222.00-2</b>	<b>0001</b>	<b>81.635.022</b>	<b>293377/2021</b>

de 400,00 m².

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 2 com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comércio e Serviço de Vicinal, de Bairro e Setorial com porte máximo de 2.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

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 posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

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

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.

Para os usos não habitacionais de Estacionamento Comercial e Edifício Garagem, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno.

No caso de a área do lote for 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.

#### Informações Complementares

Código	Observações
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularizar é o 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 Argêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

#### Bloqueios

\*\*\*\*\*

#### Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 011667C Número Novo:13164 Finalidade:MURO FRONTAL

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²):0,00

Número Antigo: 108172A Número Novo:143920 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: CVCO-Parcial Para maiores informações acesse: [www.curitiba.pr.gov.br](http://www.curitiba.pr.gov.br)

Área Vistoriada (m²):424,50 Área Liberada (m²): 424,50 Área Total (m²):424,50 302609-0

Versão: 2003.165





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária <b>57.4.0074.0222.00-2</b>	Sublote <b>0001</b>	Indicação Fiscal <b>81.635.022</b>	Nº da Consulta / Ano <b>293377/2021</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.01499- 36 456 01-001000/2009

Nome da Planta: Planta Jardim Esmeralda

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: 453,00 m<sup>2</sup> Área Total Construída: 424,50 m<sup>2</sup> Qtde. de Sublotes: 3

##### Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0001	Residencial	1997	144,00 m <sup>2</sup>

##### Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
S511A	A ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim
S524H	B ANTI-PO	NAO EXISTE	Sim	Sim

#### Bacia(s) Hidrográfica(s)

RIBEIRAO DOS PADILHAS 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.





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
<b>57.4.0074.0222.00-2</b>	<b>0001</b>	<b>81.635.022</b>	<b>293377/2021</b>

- 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	Data
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	<b>07/07/2021</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.

