



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### IMÓVEL URBANO COM BENFEITORIAS

Avenida Presidente Afonso Camargo nº 2971, Capão da Imbuia, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

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

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





## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel urbano com benfeitorias.

REQUERENTE: Município de Curitiba.

REQUERIDO(S): Luiz Carlos Vaz.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, com frente para a Avenida Presidente Afonso Camargo nº 2.971, Capão da Imbuia, em Curitiba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: AGOSTO/2020.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$1.944.000,00**

Um milhão novecentos e quarenta e quatro 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: Remanescente do lote nº 207, da planta I, da Vila Cajuru, situado no arrabalde Cajuru, em Curitiba/PR, medindo 20,40m de frente para a Avenida Presidente Afonso Camargo, por 40,60m de extensão pelo lado direito de quem da rua observa o imóvel, onde confronta com o lote nº 208, pela esquerda mede 40,40m, e confronta-se com parte do lote nº 207, e na linha de fundos mede 16,50m e confronta-se com o lote nº 206, perfazendo a área total de 1.215,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 6.645 do 3º Registro de Imóveis de Curitiba/PR. Indicação Fiscal nº 26.020.014.000-0.

BENFEITORIAS: Constan no imóvel construções não averbadas na matrícula imobiliária, sendo: A) Um galpão em alvenaria com aproximadamente 748,20m<sup>2</sup> de padrão construtivo normal, como idade aproximada de 30 anos, necessitando de reparos entre simples e importantes. B) Uma casa em alvenaria com aproximadamente 42,00m<sup>2</sup>, de padrão construtivo normal, com idade aproximada de 44 anos, necessitando de reparos entre simples e importantes.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Presidente Afonso Camargo nº 2971, bairro Capão da Imbuia, em Curitiba/PR.





### 3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Capão da Imbuia, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região sudoeste da cidade, em via de intenso tráfego, e com fácil acesso as principais vias do bairro, como a BR-116, Avenida Prefeito Maurício Fruet, entre outras, estando cercado pelos bairros Jardim das Américas, Cajuru, Tarumã, Jardim Botânico, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a farmácias, igrejas, colégios, hospitais, 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	6.645	3º R.I de Curitiba/PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
26.020.014.000-0	20.0.0038.0332.00-9	K-16
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
Pólo-LV - Polo da Linha Verde	Normal / Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
50%	25%	-----
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Capão da Imbuia	20,40 / 40,40 metros	Esquina
<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\$1.367.200,00 (um milhão trezentos e sessenta 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 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
PARÂMETRO 1	R\$899.000,00	574,00	R\$1.566,20
PARÂMETRO 2	R\$1.200.000,00	700,00	R\$1.714,29
PARÂMETRO 3	R\$750.000,00	515,00	R\$1.456,31
PARÂMETRO 4	R\$530.000,00	480,00	R\$1.104,17
PARÂMETRO 5	R\$450.000,00	384,00	R\$1.171,88
PARÂMETRO 6	R\$2.900.000,00	3700,00	R\$783,78

### 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 (6), e dividimos pela mesma quantia:  $\Sigma$  parâmetros de 1 a 6 = R\$7.796,62 / 6 = R\$1.299,44.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$1.299,44m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (1.215,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$1.578.816,35.

## 8 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Constam no imóvel construções não averbadas na matrícula imobiliária, sendo:

**A)** Um galpão em alvenaria com aproximadamente 748,20m<sup>2</sup> de padrão construtivo normal, como idade aproximada de 30 anos, necessitando de reparos entre simples e importantes.

**B)** Uma casa em alvenaria com aproximadamente 42,00m<sup>2</sup>, de padrão construtivo normal, com idade aproximada de 44 anos, necessitando de reparos entre simples e importantes.

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

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores um 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 julho de 2020, é de R\$1.589,02/m<sup>2</sup> para o item "A" e de R\$1.835,64/m<sup>2</sup> para o item "B".





## 8.2 - DA DEPRECIÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

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

**A):** 42,85% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **53,10%**

**B):** 67,69% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **69,80%**.

### 8.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

**A):** Multiplicando-se a área construída (748,20m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.589,02), menos taxa de depreciação (53,10%), avalia a benfeitoria em R\$557.596,33.

**B):** Multiplicando-se a área construída (42,00m<sup>2</sup>) pelo valor do m<sup>2</sup> cotado junto ao CUB (R\$1.835,64), menos taxa de depreciação (69,80%), avalia a benfeitoria em R\$23.283,38.

Total das Benfeitorias: R\$580.879,71.





## 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\$1.578.816,35  
ITEM 8.3: R\$580.879,71  
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-10%)  
TOTAL: R\$1.943.726,45

## 11 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.944.000,00 (um milhão novecentos e quarenta e quatro 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, 28 de agosto 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: PJDGB ZRFVZ TC7KL TSOZK





## PARÂMETRO 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Presidente Affonso Camargo, nº 5.037, bairro Capão da Imbuia, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$899.000,00.

**ÁREA:** 574,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.556,20.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capao-da-imbuia-bairros-curitiba-574m2-venda-RS899000-id-91349238/? vt=gv:b>





## PARÂMETRO 2

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Presidente Affonso Camargo, nº 3.293, bairro Capão da Imbuia, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$1.200.000,00.

**ÁREA:** 700,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.714,29.

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-capao-da-imbuia-700m2-RS1200000/id-2008937/>





## PARÂMETRO 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Professor Benedito Conceição, nº 341, bairro Capão da Imbuia, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$750.000,00.

**ÁREA:** 512,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.464,84

**LINK:** <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-capao-da-imbuia-RS750000/id-2703665/>







## PARÂMETRO 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Presidente Affonso Camargo, nº 5.125, bairro Capão da Imbuia, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$530.000,00.

**ÁREA:** 480,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.404,17.

**LINK:** [https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capao-da-imbuia-bairros-curitiba-480m2-venda-RS530000-id-2451733134/?\\_vt=gv:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-capao-da-imbuia-bairros-curitiba-480m2-venda-RS530000-id-2451733134/?_vt=gv:b)





## PARÂMETRO 5

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Raul Caron, nº 1.262, bairro Capão da Imbuia, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$450.000,00.

**ÁREA:** 384,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$1.171,88.

**LINK:** <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2950062496.html>







## PARÂMETRO 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Paulo Kissula, nº 852, bairro Capão da Imbuia, Curitiba/PR.

**VALOR:** R\$2.900.000,00.

**ÁREA:** 3.700,00m<sup>2</sup>.

**R\$/m<sup>2</sup>:** R\$783,78.

**LINK:** [https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-capao-da-imbuia-curitiba-pr-3700m2-id-2466974107/?\\_zt=srl%3Ab](https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-capao-da-imbuia-curitiba-pr-3700m2-id-2466974107/?_zt=srl%3Ab)





# 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: PJDGB ZRFVZ TC7KL TSCZK





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: PJDGB ZRFVZ TC7KL TSOZK





# 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: PJDGB ZRFVZ TC7KL TSCZK







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: PJDGB ZRFVZ TC7KL TSOZK





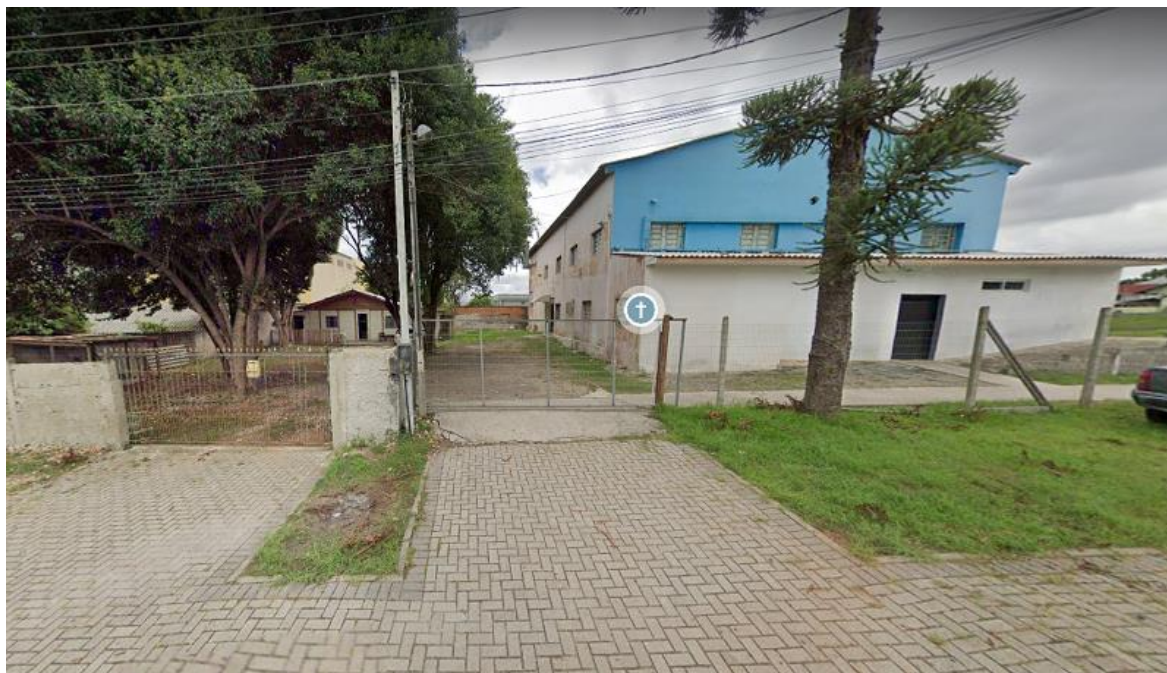
# ANEXO IV

## 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: PJDGB ZRFVZ TC7KL TSCZK







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: PJDGB ZRFVZ TC7KL TSCZK







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: PJDGB ZRFVZ TC7KL TSOZK





# 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: PJDGB ZRFVZ TC7KL TSCZK



**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) - Julho/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 **Julho/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	1.507,95	0,54%
PP-4	1.372,76	0,89%
R-8	1.303,94	0,93%
PIS	1.063,42	0,82%

PADRÃO NORMAL		
R-1	1.835,64	0,21%
PP-4	1.742,86	0,32%
R-8	1.495,83	0,31%
R-16	1.445,85	0,30%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.204,26	0,16%
R-8	1.792,25	0,27%
R-16	1.856,75	0,29%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	1.719,24	0,26%
CSL-8	1.479,09	0,27%
CSL-16	1.972,96	0,28%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	1.852,11	0,27%
CSL-8	1.647,70	0,27%
CSL-16	2.194,93	0,29%

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

RP1Q	1.589,02	0,72%
GI	812,95	0,61%

**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.



17/08/2020

Prefeitura Municipal de Curitiba

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA</b> SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
<b>CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>										
<b>Folha 01 de 01</b> <b>23.036/2020</b>										
<b>Identificação do Imóvel</b>										
LOCALIZAÇÃO <b>AV. PRESIDENTE AFFONSO CAMARGO Nº 002971</b>	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL <b>20.0.0038.0332.00-9</b>	SUBLOTE <b>0000</b>								
NOME DO PROPRIETÁRIO <b>LUIZ CARLOS VAZ</b>	INDICAÇÃO FISCAL <b>26.020.014.000-0</b>									
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA <b>PLANTA CAJURU</b>	QUADRA	LOTE <b>207</b>								
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO *****	BLOCO *****									
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>						
1.215,00	1954		Esquina	38,20						
				45,00						
<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>Revis.</b>
0000	Principal	748,20	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Comercial	1989	1990	2	
0001	Principal	42,00	OUTROS	Alvenaria	SIMPLES	Residencial	1976	1999	1	
Total do Sublote: 790,20										
<b>Valor Venal do Imóvel</b>										
<b>Exercício</b>	<b>Valor Venal</b>	<b>Sublote</b>								
2020	1.294.500,00	0000								
2020	72.700,00	0001								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
<b>Histórico de Indicações Fiscais</b>										
Lote não possui histórico de anteriores.										

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: **17/09/2020**  
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:  
**D27C.8A22.B01A.4B3A-9 A88B.6EA6.BBFF.ACE5-1**

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente  
Curitiba, 17 de agosto de 2020 - 09:12:00

Versão P.4.1.0.1.1806 (29/06/2018)







# PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

## Secretaria Municipal do Urbanismo

### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>20.0.0038.0332.00-9</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>26.020.014</b>	Nº da Consulta / Ano <b>458907/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: CAPÃO DA IMBUIA Quadricula: K-16 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Cajuru
---	--------------------------

**Motivo Incompleta: INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA**

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

##### Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

- 1- Denominação: **ROD. BR CENTO E DEZESSEIS** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: C888 Tipo: Principal Nº Predial: 8301 Testada (m): 45,00  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA
- 2- Denominação: **AV. PRESIDENTE AFFONSO CAMARGO** Sistema Viário: **NORMAL**  
Cód. do Logradouro: C200 Tipo: Secundária Nº Predial: 2971 Testada (m): 38,20  
Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

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

#### Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **PÓLO-LV.PÓLO DA LINHA VERDE - 5 - S. CENTRAL-P2**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz :

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Coletiva	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000
Habitação Transitória 1	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000
Habitação Institucional	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000
Habitação Transitória 2	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000

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	LIVRE		Torre 50		20X 1.000
Comunitário 1	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000
Comércio e Serviço Específico 1	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000
Comércio e Serviço de Bairro	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000
Comércio e Serviço Setorial	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000
Comunitário 2	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000
Comunitário 3 - Ensino	1	LIVRE		Torre 50		20X 1.000

USOS TOLERADOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	LOTE PADRÃO MÍN. (Testada x Área)
Habitação Unifamiliar	1	2		50		20X 1.000







## 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
<b>20.0.0038.0332.00-9</b>	<b>0000</b>	<b>26.020.014</b>	<b>458907/2020</b>

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6,  
CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

RECUO FRONTAL MÍNIMO: 5,00 M

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

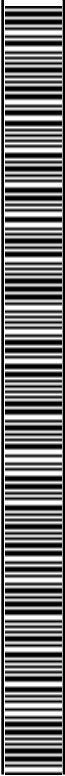
\*\* Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

#### Parâmetros da Construção

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

#### Observações Para Construção

- 1- Embasamento: parte inferior de edificação constituída por um ou mais pavimentos localizados sobre o solo ou acima do subsolo, limitados a uma altura total de 10,00 m, medida considerando a distância entre o piso do pavimento térreo e o piso do pavimento localizado imediatamente acima do embasamento.
- 2- Possibilidade de modificação de parâmetros urbanísticos, de forma onerosa, com compra de CEPACs, de acordo com o definido no Anexo V da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:
  - Usos: Habitação Coletiva, Habitação Institucional, Habitação Transitória 1 e 2, Comunitário 1 e 2, Comunitário 3 - Ensino, Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial e Comércio e Serviço Específico 1.
  - Coeficiente de aproveitamento máximo: 4,0
  - O acréscimo de coeficiente de aproveitamento dá direito ao acréscimo de densidade para conjuntos habitacionais de habitação coletiva na proporção de 10 (dez) unidades habitacionais para cada 0,1 de coeficiente de aproveitamento adquirido, podendo chegar a densidade livre.
  - O acréscimo de densidade além do básico de 100 HAB/HA poderá ocorrer na proporção de 15 CEPACs para cada unidade habitacional excedente, podendo chegar a densidade livre;
- 3- Incentivos construtivos admitidos onde houver aquisição de no mínimo 80% da ACA, conforme art. 8º da Lei 13909/2011 e Lei 14773/2015:
  - A área de construção destinada a estacionamento localizadas no térreo e demais pavimentos sobre o solo, desde que vedadas frontalmente e dotadas de tratamento paisagístico conforme artigo 3º do Decreto 001/2016, não serão computadas no cálculo do coeficiente de aproveitamento sendo consideradas no número de pavimentos;
  - densidade livre para conjuntos habitacionais de habitação coletiva;
  - para lote com área igual ou superior a 2.000m<sup>2</sup>, será concedido incentivo construtivo equivalente a 10% da área do lote, limitado ao acréscimo máximo da área de construção em 1.000,00 m<sup>2</sup>.
  - quando o lote possuir ocupação exclusivamente comercial ou de prestação de serviços, será concedido incentivo construtivo equivalente a 50% da área do lote;
- 4- Conforme o artigo 4º do decreto 001/2016, para as áreas livres dotadas de ajardinamento, paisagismo, arborização e permeabilidade será concedido acréscimo de 2 (duas) vezes as áreas livres do terreno, excetuando-se as áreas de recuo frontal. (A concessão desse incentivo não se aplica para os usos de habitações unifamiliares e habitações unifamiliares em série).
- 5- Obrigatória a implantação de mecanismos de contenção de cheias independente da área impermeabilizada nos ter





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>20.0.0038.0332.00-9</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>26.020.014</b>	Nº da Consulta / Ano <b>458907/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

mos do disposto em legislação específica (exceto para residências unifamiliares até o limite de 3 unidades, as quais deverão atender permeabilidade mínima de 25%). O reservatório quando fechado deverá estar localizado preferencialmente sob a edificação e inserido na área de projeção desta.

6- Conforme o art. 13, parágrafo 5º da Lei 13.909/2011, entende-se por Uso Residencial as edificações destinadas à Habitação Unifamiliar, Habitação Unifamiliar em Série e Habitação Coletiva. Todos os demais usos se enquadram como Uso Não Residencial, inclusive as edificações destinadas à Habitação de Uso Institucional e Habitação Transitória 1, 2 e 3.

#### Informações Complementares

Código	Observações
8	80330/98UFI OBRA IRREGULAR BARRACAO EM ALVENARIA COM 02 PAVTOS E AREA APROXIMA- DA DE 390 00M NOTIF 90076 DE 14/08/98 107963/98UFI NOTIFIC 93028 DE 11/12/98 COMERCIO NOTUR- NO IRREGULAR BAR DANCETERIA PETISCARIA IMEDIATO PARA- LISAR C/ RAMOS DE MUSICA AO VIVO/MECANICA ATE POSSUIR O DEVIDO ALVARA 19/12/98
9	66631/94 NEG CTZ RAM 052021 056009 67044/95 PROV CMU LIBERACAO P/CONSTR DE ACADEMIA DE GI- NASTICA ATENDER PARAMETROS DA LEGISLACAO EM VIGOR
281	UUS, EM 25/09/2007, LOTE ATINGIDO PELO PROJETO DE IMPLANTAÇÃO DA LINHA VERDE, CONFORME PROCESSO N.º 103517/2007
345	Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel. Para regularização procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <a href="http://www.curitiba.pr.gov.br">http://www.curitiba.pr.gov.br</a> - Acesso rápido: Secretaria e Arguêos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.
365	Consultar o IPPUC quanto alinhamento predial da Linha Verde, faixa de domínio do DNIT e FNE de 15m da lei Federal 6766/79.

#### Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	112	BLOQUEADO FACE PROPOSITURA DE AÇÃO JUDICIAL ATRAVÉS DO PROCESSO 80.330/1.998 POR FALTA DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO. DÚVIDAS CONSULTAR PGJ-10/01/04 UFI 2G AÇÃO COMINATÓRIA Nº25173 - 2ºVFP, DE 27/01/04. UFI2G, EM 24/03/04.	10/01/2004
	119	Face irregularidades nas instalações hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	15/08/2014

#### Alvarás de Construção

\*\*\*\*\*





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

### Secretaria Municipal do Urbanismo

#### CONSULTA PARA FINS DE CONSTRUÇÃO - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária <b>20.0.0038.0332.00-9</b>	Sublote <b>0000</b>	Indicação Fiscal <b>26.020.014</b>	Nº da Consulta / Ano <b>458907/2020</b>
---	------------------------	---------------------------------------	--

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

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	

#### Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui A.00022-	Nº Quadra	Nº Lote 207	Protocolo 01-003565/2002
---------------------------	-----------	----------------	-----------------------------

Nome da Planta: PLANTA CAJURU

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: Subeconomia Mista	Área do Terreno: 1.215,00 m <sup>2</sup>	Área Total Construída: 790,20 m <sup>2</sup>	Qtde. de Sublotes: 2
----------------------------	--	--	----------------------

##### Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000	Comercial	1989	748,20 m <sup>2</sup>

##### Infraestrutura Básica

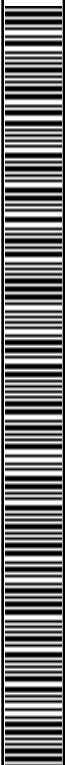
Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
C200	B ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim
C888	A ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

#### Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA ATUBA	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 - INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA**

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
<b>20.0.0038.0332.00-9</b>	<b>0000</b>	<b>26.020.014</b>	<b>458907/2020</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>19/08/2020</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.

