



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0000712-60.2001.8.16.0025

LOTE DE TERRENO COM BENFEITORIAS

Rodovia PR-421 nº 255
Bairro Barigui, Araucária/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel urbano com benfeitorias.

REQUERENTE: Falência de Higie Bras Industria e Comércio Ltda.

OBJETO: Imóvel urbano com benfeitorias, sito na Rodovia PR-421 nº 255, Bairro Barigui, em Araucária/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: agosto/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$1.880.000,00





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.

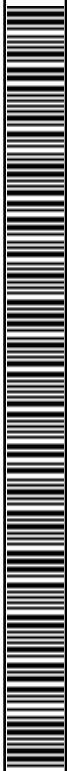
Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Fração ideal de 50% (cinquenta por cento) pertencente à Higue Bras Industria e Comércio Ltda, conforme proposta de divisão constante no mov. 1496.1/1496.2, do imóvel registrado sob a Matrícula nº 27.342, do Registro de Imóveis de Araucária/PR, cuja área total assim se descreve: Terreno urbano sob denominação de Gleba A-3, com a área de 21.872,58m², situado no lugar denominado Thomaz Coelho, no Município de Araucária/PR, confrontando-se: pela frente limita-se com a Avenida das Araucárias, em linhas quebradas de 69,00 metros, 25,35 metros e 7,65 metros, numa distância total de 102,00 metros, deflete à direita e limita-se com a Gleba A-2, da mesma Planta, em linhas quebradas de 25,00 metros, e 32,58 metros, numa extensão total de 57,58 metros, deflete a esquerda numa extensão de 35,49 metros. Pelo lado direito, limita-se com a propriedade do Sr. Janos Plater, numa distância de 109,72 metros. Pelo lado esquerdo, limita-se com a Rodovia PR-421 em linhas quebradas de 76,53 metros, 29,13 metros, 32,36 metros e 7,42 metros, numa extensão total de 145,44 metros, deflete à direita e confronta com a gleba A-1, em linhas quebradas de 15,53 metros, 26,19 metros e 54,46 metros, numa extensão total de 96,18 metros. Pelos fundos, limita-se com a gleba A-4, numa distância de 88,07 metros. Indicação Fiscal nº 02.02.00.031.0045.01.

LOCALIZAÇÃO: PR-421 nº 225, Bairro Barigui, em Araucária/PR.





BENFEITORIAS:

A - Construção em alvenaria para fins industriais com a área de 582,45m², com idade aparente de 30 anos, averbada no AV-5/27.342 da matrícula imobiliária, sendo parte usada com escritório e parte como galpão, necessitando de reparos entre simples e importantes.

B - Galpão industrial medindo aproximadamente 150,00m², com idade aparente de 45 anos, não averbado na matrícula imobiliária, necessitando de reparos importantes.

C - Galpão industrial medindo aproximadamente 200,00m², não averbado na matrícula imobiliária, necessitando de reparos importantes.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Barigui, pertencente ao Município de Araucária/PR, com testada para a PR-421, com fácil acesso à outras vias do bairro.

O imóvel está situado próximo à divisa com o bairro Cidade Industrial de Curitiba, pertencente ao Município de Curitiba, próximo à faculdade, terminais de ônibus, postos de combustível, 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.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Araucária/PR	27.342	RI de Araucária/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRA / LOTE
-----	02.02.00.031.0045.01	000 / A-03
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZI 1 - Zona Industrial 1	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Barigui	145,44 x 102,90 metros	Meio de quadra - 2 Testadas
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal da integralidade do imóvel para o exercício do ano de 2023, conforme consta na Prefeitura Municipal de Araucária/PR, corresponde à R\$645.078,76 (seiscentos e quarenta e cinco mil, setenta e oito reais e setenta e seis centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m² para lotes de terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²
AMOSTRA 1	R\$5.300.000,00	15.000	R\$353,33
AMOSTRA 2	R\$1.750.000,00	4.436	R\$394,50
AMOSTRA 3	R\$2.500.000,00	9.897	R\$252,60
AMOSTRA 4	R\$3.705.000,00	8.822	R\$419,97
AMOSTRA 5	R\$3.800.000,00	12.000	R\$316,67
AMOSTRA 6	R\$5.356.750,00	15.305	R\$350,00

6.3 - DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 6 = R\$2.087,07 / 6 = R\$347,85.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$347,85m²) pela área do lote de terreno (10.094,97m²), obtendo o valor de R\$3.511.491,81.



6.4 - DA DEPRECIÇÃO DA ÁREA DE MATAS E FLORESTAS.

Considerando que aproximadamente 2/3 da fração de 50% do imóvel ora avaliada é composta por matas e floresta, incluindo araucárias, aplicamos uma depreciação de 40%, obtendo o valor de R\$2.106.895,09 para o lote de terreno.



7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial.

7.2 - 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 as seguintes amostras:

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





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

Benfeitoria A: Com idade aparente de 30 anos, necessitando de reparos entre simples e importantes, já atingiram 42,85% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 53,10%.

Benfeitorias B e C: Com idade aparente de 45 anos, necessitando de reparos importantes, já atingiram 64,28% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 77,50%.

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

Benfeitoria A: Multiplicando-se a área total construída (582,45m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.141,84), menos taxa de depreciação (53,10%), avalio estas benfeitorias em R\$290.106,26. Benfeitorias B e C: Multiplicando-se a área total construída (150,00m² + 200,00m² = 350,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$1.141,84), menos taxa de depreciação (77,50%), avalio estas benfeitorias em R\$89.919,90. Valor total das benfeitorias: R\$401.835,25.

8 - DEPRECIÇÃO.

Para aferimento do valor final da fração ideal avaliada neste laudo, foi ainda considerado uma desconto de 25% (vinte e cinco por cento) pelas seguintes razões: (i) as amostras levantadas se tratam de ofertas venda de mercado, nas quais se incluem comissão de corretagem de 6%, além de ampla margem de negociação; (ii) o comprador do bem deverá se sub-rogar na condição da parte requerida Massa Falida de Higie Bras Industria e Comércio Ltda. no estado em que o processo se encontra, constituindo a sua representação processual e assumindo todos os custos e atos processuais necessários, além de todas as diligências e emolumentos cartorários decorrentes, até o deslinde final dos autos nº 0000359-25.1998.8.16.0025, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Araucária/PR.





9 - RESUMO.

ITEM 6.4: R\$2.106.895,09
ITEM 7.3: R\$401.835,25
ITEM 8: DEPRECIACÃO (-25%)
TOTAL: R\$1.881.547,75

10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$1.880.000,00 (um milhão oitocentos e oitenta mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Imóvel avaliado x amostras utilizadas.
ANEXO IV - Fotos do imóvel.
ANEXO V - Outros documentos.

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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY

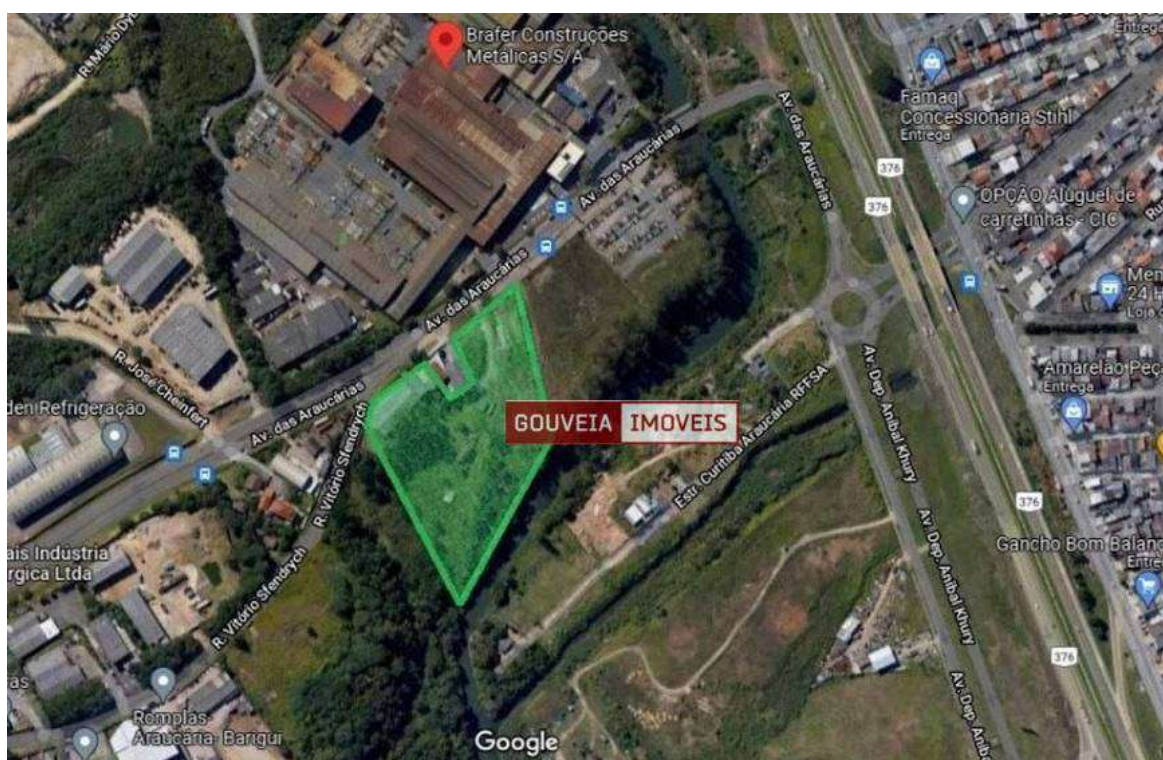


AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida das Araucárias nº 40, Araucária/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barigui-bairros-araucaria-15000m2-venda-RS5300000-id-2589670478/>





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua José Cheinfert nº 160, Araucária/PR.

LINK: https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barigui-bairros-araucaria-4436m2-venda-RS1750000-id-93467768/?_ab=exp-aa-test-viva%3AB%2Clead-form-open-viva%3APBOT





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Pedro Lukaski nº 153, Araucária/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-araucaria-thomaz-coelho-9897m2-RS2500000/id-10831942/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Vereador Aldair iguel Buiar, S/N nº 675, Araucária/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-thomaz-coelho-bairros-araucaria-8822m2-venta-RS3705000-id-2621575271/>





AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Francisco Knopik nº 1059, Araucária/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-araucaria-sao-miguel-RS3800000/id-15048229/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Presidente Castelo Branco nº 2033, Araucária/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-thomaz-coelho-araucaria-pr-15305m2-id-2589669425/>



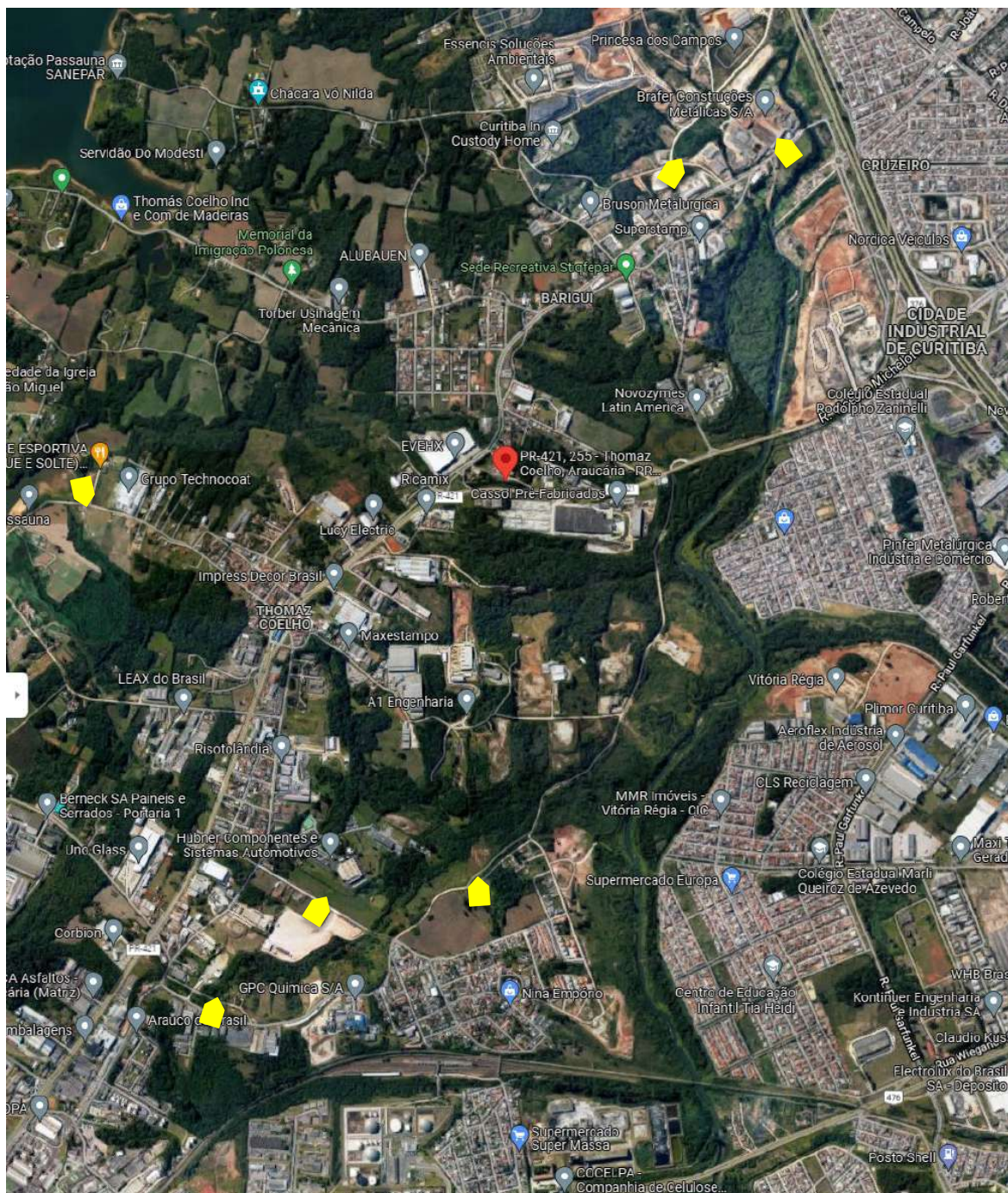


ANEXO II

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas

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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





ANEXO III

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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





VISTA DE CIMA DO TERRENO - IMAGEM ILUSTRATIVA



VISTA DA ENTRADA PELA PR-421



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-JYFD 3EH36 -JBEL7 6M9QY





BENFEITORIA A



www.topoleiloes.com.br

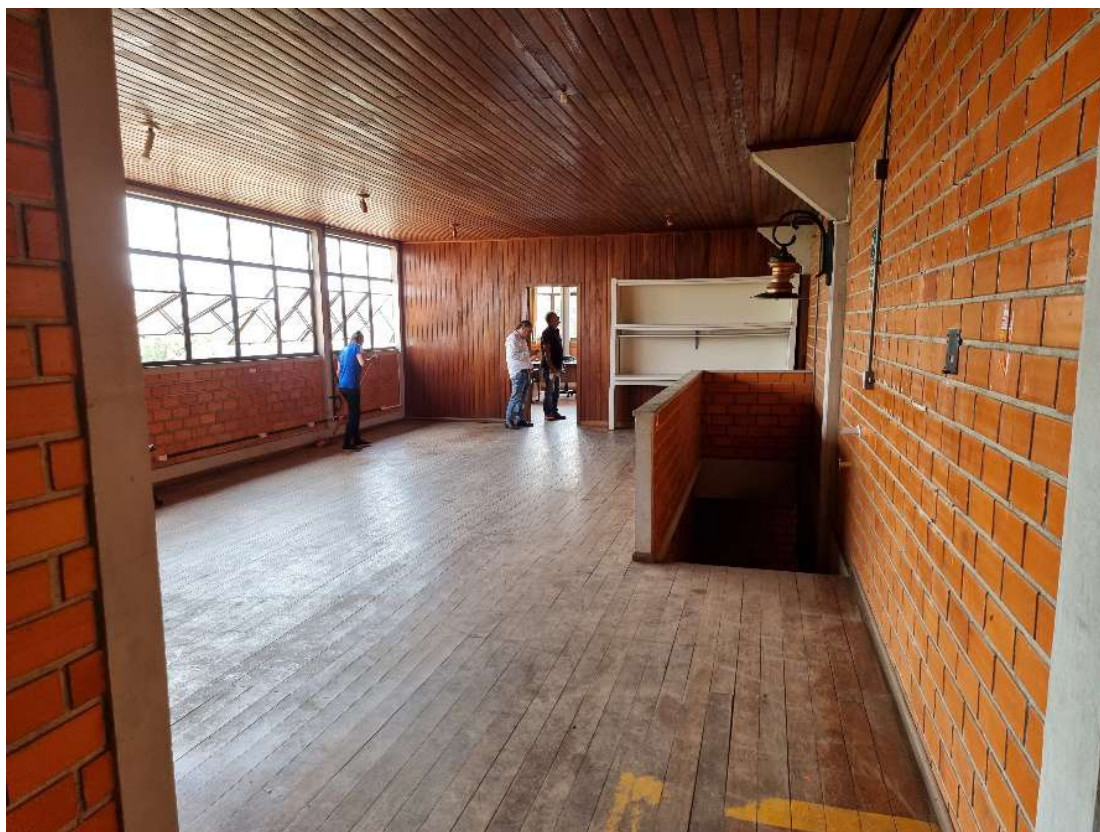
Paraná (41) 3599-0110
Santa Catarina (47) 3311-7989

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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





BENFEITORIA B



www.topoleiloes.com.br

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

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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





BENFEITORIA C



www.topoleiloes.com.br

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

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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





FOTOS DO TERRENO



www.topoleiloes.com.br

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

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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





ANEXO IV

Outros Documentos

Mapa de divisão / Guia Amarela

Tabela CUB / Valor Venal

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.JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY





Secretaria
Municipal de
Urbanismo

INSCRIÇÃO
IMOBILIÁRIA:
02.02.00.031.0045
DATA: 25/07/2023



CONSULTA PARA REQUERER ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

A Consulta para Construção é um documento emitido pela Prefeitura do Município de Araucária onde constam as informações sobre os usos e parâmetros construtivos para determinado lote. As informações aqui contidas são de caráter preliminar e não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, citada ou não.
(Lei Complementar 26/2020, Arts 24 e 25)

OS ÓRGÃOS COMPETENTES DEVERÃO SER CONSULTADOS EM RELAÇÃO ÀS DIRETRIZES DO SISTEMA VIÁRIO, ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE E FAIXAS DE SERVIÇÃO

Inscrição Imobiliária: 02.02.00.031.0045

Data: 25/07/2023

Endereço: RODOVIA PR 421

Númeração Predial: 255

CEP: 83707700

Bairro: BARIGUI

Quadra: 000

Lote: A-03



Zoneamento:

Descrição

ZI 1 - Zona Industrial 1





Secretaria
Municipal de
Urbanismo

INSCRIÇÃO
IMOBILIÁRIA:
02.02.00.031.0045
DATA: 25/07/2023



Não foram encontrados Alvarás de Construção para o imóvel. Em caso de dúvidas, entrar em contato com a Secretaria Municipal de Urbanismo

Não foram encontrados Certificados de Vistoria de Conclusão de Obras – CVCO para o imóvel. Em caso de dúvidas, entrar em contato com a Secretaria Municipal de Urbanismo

ZONA DE USO E OCUPAÇÃO

ZI 1 - Zona Industrial 1

A Zona Industrial 1 (ZI 1) compreende área destinada principalmente à consolidação de atividades industriais de médio e grande porte e de significativo impacto socioambiental, que apresenta acesso facilitado às redes de infraestrutura urbanas, em especial às rodovias e ferrovias.

(N) Na Zona de Ocupação Especial (ZOE), Zona Industrial 1 (ZI 1) e Zona Industrial 2 (ZI 2), a edificação poderá encostar em uma das divisas laterais.

Nome	Quantidade	Observação
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - BASE (A) (G) (M)	10,00	(A) Para as vias que necessitem de expansão da dimensão da caixa viária, conforme regulamenta a Lei de Diretrizes e Hierarquias do Sistema Viário Municipal, a edificação deverá acrescentar essa metragem ao recuo frontal mínimo. (G) A área de serviços de apoio (guaritas, central de gás, outras) poderão ser implantadas no recuo frontal, desde que não ultrapassem 70m ² (setenta metros quadrados) (M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específica
FACHADA ATIVA (C)	NÃO	(C) A fachada ativa corresponde aos Usos Mistos no pavimento térreo das edificações, com acesso direto e abertura para o logradouro ou via pública. O recuo frontal mínimo não será aplicado onde houver fachada ativa.
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - BASE (M)	5,00m	(M) A execução de cortina verde na Zona Industrial 1 (ZI 1), Zona Industrial 2 (ZI 2) e no Eixo de Desenvolvimento Industrial (EDI) será regulamentada por meio de lei específica.
ALTURA MÁX (Nº MÁX. DE PAVIMENTOS)	NA (D)	(D) A altura máxima ficará subordinada à infraestrutura existente ou à implementação da mesma para suportar o incremento da demanda.
INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS	-	





Secretaria
Municipal de
Urbanismo

INSCRIÇÃO
IMOBILIÁRIA:
02.02.00.031.0045
DATA: 25/07/2023



DIMENSÕES DO LOTE - AREA MIN.	2.000	
TESTADA (m) - MINIMA	20	
TESTADA (m) - MÁXIMA	-	
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	BÁSICO: 1,5	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - BASE	50%	
TAXA DE OCUPAÇÃO (%) - TORRE	50%	
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍN.(%)	25%	
RECUO FRONTAL MÍN. (m) - TORRE	10,00	
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍN. (m) - TORRE	5,00m	

PARÂMETROS DE USO DO SOLO - Anexo V da Lei Complementar nº25/2020

Usos adequados:

- AGROINDÚSTRIAL 1 - ARTESANAL, SEMI-ARTESANAL - PEQUENO PORTE (Até 200m²)
- AGROINDÚSTRIAL 2 - GRANDE PORTE (Acima de 200m²)
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS BAIRRO - PEQUENO PORTE, MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 200 até 800m²)
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL - PEQUENO, MÉDIO E GRANDE PORTE (Área Construída acima de 800 até 2.000m²)
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 1 - LOGÍSTICA
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS SETORIAL 2 - LOGÍSTICA DE DERIVADOS DE PETRÓLEO E GÁS
- COMERCIAL E DE SERVIÇOS VICINAL - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR
- INDUSTRIAL 2 - PEQUENO PORTE(Área Construída até 200 m²) e MÉDIO PORTE(Área Construída de acima de 200 m² até 800 m²)
- INDUSTRIAL 3 (Qualquer Porte)
- INDUSTRIAL 4 (Qualquer Porte)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - GRANDE PORTE (Área Construída de 800m² até 2.000m²)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - MÉDIO PORTE (Área Construída de 200m² até 800m²)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200m²)
- INDÚSTRIAL DE ELEVADA INTENSIDADE TECNOLÓGICA - PORTE ESPECIAL (Área Construída acima de 2.000m²)
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 2 (Qualquer Porte)
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 4 (Qualquer Porte)

Usos condicionados:

- COMUNITÁRIO 1 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 1 - MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 1 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
- COMUNITÁRIO 2 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 500 m²)
- COMUNITÁRIO 4
- HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 1
- SERVIÇOS INTENSIVOS EM CONHECIMENTO TÉCNICO-CIENTÍFICO

Usos proibidos:

- COMERCIAL E DE SERVIÇOS GERAL - PORTE ESPECIAL (Área Construída acima de 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 2 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 2 - MÉDIO PORTE (Área Construída acima de 500 até 2.000m²)
- COMUNITÁRIO 3 - GRANDE PORTE (Área Construída acima de 200m²)





Secretaria
Municipal de
Urbanismo

INSCRIÇÃO
IMOBILIÁRIA:
02.02.00.031.0045
DATA: 25/07/2023



- COMUNITÁRIO 3 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL - GRANDE PORTE (Acima de 50 a 200 unidades)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL - MÉDIO PORTE (De 17 a 50 unidades)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL HORIZONTAL - PEQUENO PORTE (No máximo 16 unidades)
- CONDOMÍNIO HABITACIONAL VERTICAL
- EXTRAÇÃO MINERAL 1 - AREIA, ARGILA E SAIBRO
- EXTRAÇÃO MINERAL 2 - DEMAIS ATIVIDADES
- HABITAÇÃO INSTITUCIONAL
- HABITAÇÃO TRANSITÓRIA 2
- INDUSTRIAL 1 - PEQUENO PORTE (Área Construída até 200 m²)
- PECUÁRIA, PRODUÇÃO AGRÍCOLA E FLORESTAL, AQUICULTURA
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 1 (Qualquer Porte)
- SERVIÇOS ESPECÍFICO 3 (Qualquer Porte)

INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitações de requerimentos e modelos para aprovação de projetos arquitetônicos podem ser solicitados através do e-mail du.smur@araucaria.pr.gov.br

Plantão Técnico (das 13:00 às 16:00)
(41) 3614-1443 (fixo e whats app)
email: du.smur@araucaria.pr.gov.br
Paço Municipal, 1º andar

Alvará de Construção

Quaisquer obras de construção civil e de infraestrutura, de iniciativa pública ou privada, somente poderão ser iniciadas e executadas após análise e aprovação do projeto e emissão do Alvará de Construção, assim como da concessão de licença por demais órgãos competentes, de acordo com as exigências contidas no Código de Obras Municipal, normas correlatas e regulamentações específicas, sob pena de sanções previstas em lei. O Alvará de Construção terá prazo de validade de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado continuamente por igual período.

Tapumes e equipamentos de segurança

Os limites do canteiro de obra deverão ser vedados por tapumes com altura mínima de 2,00 m (dois metros) e redes de proteção, os quais não poderão ocupar mais do que a metade da largura do passeio, mantidos livre no mínimo 1,20m (um metro e vinte centímetros) para o fluxo de pedestres.

Vistoria Técnica de Conclusão de Obra - CVCO

Concluída a obra, antes do término da vigência do alvará, o proprietário deverá solicitar ao Município o Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO da edificação, que deverá ser precedido da vistoria efetuada pelo órgão competente. Para a obtenção do Certificado de Vistoria de Conclusão de Obra - CVCO, a calçada deverá estar executada nos termos do Decreto Municipal 36.559/2021, bem como deverá estar quitado o ISS relativo à obra.



25/07/2023, 13:19

Araucaria / PR

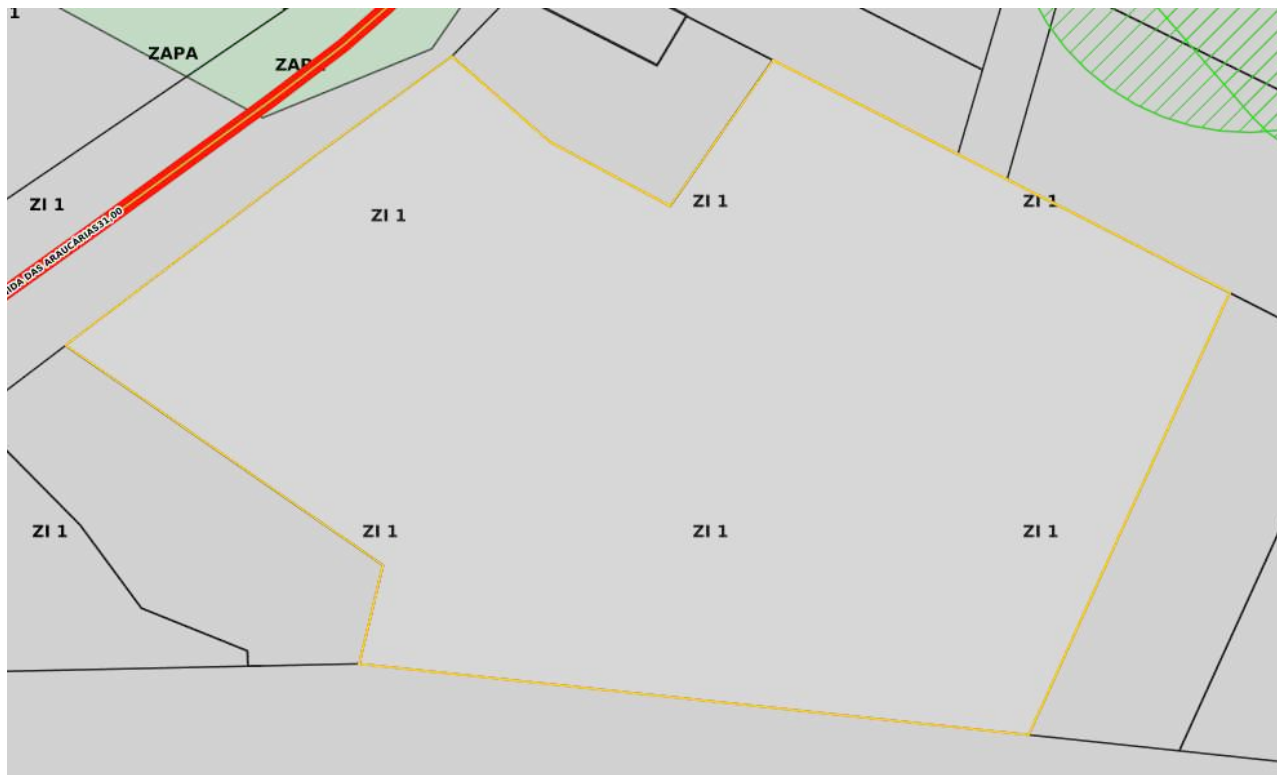


Secretaria
Municipal de
Urbanismo

INSCRIÇÃO
IMOBILIÁRIA:
02.02.00.031.0045
DATA: 25/07/2023



Imagem do Terreno



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:JYFD 3EH36 JBEL7 6M9QY



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO DO I.P.T.U - 2023		VENCIMENTO DAS PARCELAS		
INSCRIÇÃO FISCAL 02.02.00.031.0045.001		CADASTRO IMOBILIÁRIO 58118	1ª PARCELA 12/06/2023	1.432,08
PROPRIETÁRIO HIGIE BRAS INDUSTRIA E COMERCIO LTDA		CPF/CNPJ 82.075.797/0003-12	2ª PARCELA 12/07/2023	1.345,51
RESPONSÁVEL		MATRÍCULA 27342	3ª PARCELA 14/08/2023	1.290,16
			4ª PARCELA 12/09/2023	1.290,16
			5ª PARCELA 13/10/2023	1.290,15
A Prefeitura está atualizando o cadastro de contribuinte e imóvel. Confira as informações contidas no carnê.				
ENDEREÇO DO IMÓVEL RODOVIA PR 421, 255, * BARIGUI CEP: 83.707-700 LOTEAMENTO: CIAR QUADRA: 000 LOTE: A-03			TRIBUTOS	VALOR (R\$)
SR(A). CONTRIBUINTE, CONSTAM DÉBITOS ANTERIORES			Imposto Territorial/ Predial	1.432,08
DATA DE PROCESSAMENTO 25/04/2023			TOTAL EXERCÍCIO	1.432,08
			PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO DO IPTU 12/06/2023	

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAUCÁRIA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS		INDICAÇÃO FISCAL 02.02.00.031.0045.001			EXERCÍCIO 2023			
ÁREA TOTAL DO TERRENO (m²) 21.872,58		ÁREA EDIFICADA RESIDENCIAL (m²) 0,00		ÁREA EDIFICADA NÃO RESIDENCIAL (m²) 582,00		ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA (m²) 582,00		
TESTADAS: 145,00								
LCT	CARACT. DA CONSTRUÇÃO	UTILIZAÇÃO	ÁREA CONSTRUÍDA EDIFICAÇÃO(m²)	VALOR VENAL (R\$)	ALÍQUOTA (%)	IMPOSTO (R\$)	TAXA DE ILUMINAÇÃO (R\$)	CAT
001	Industrial	Industrial	582,00	645.078,76	1,00	6.450,79	0,00	79
OBS: SERÃO LISTADOS 10 UNIDADES.			VALOR TOTAL DO IMPOSTO E TAXAS DO CARNÊ:				1.432,08	
O carnê do IPTU agora é digital. Baixe o App Atende.net e faça seu pagamento diretamente do seu tablet ou smartphone. É simples, rápido e seguro. E além de gerar mais economia para o seu município, você ainda contribui com a diminuição da emissão de papel.								



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2023**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

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

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.064,42	0,06%
PP-4	1.908,66	0,04%
R-8	1.812,54	0,03%
PIS	1.415,87	0,08%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.535,34	0,08%
PP-4	2.391,82	0,08%
R-8	2.081,37	0,06%
R-16	2.016,45	0,08%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.156,33	0,09%
R-8	2.555,32	0,06%
R-16	2.593,68	0,11%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.379,35	0,06%
CSL-8	2.049,63	0,06%
CSL-16	2.735,97	0,05%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.558,75	0,06%
CSL-8	2.270,78	0,06%
CSL-16	3.030,64	0,06%

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

RP1Q	2.156,64	0,08%
GI	1.141,84	0,04%

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salieta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

