



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0032653-12.2015.8.16.0001

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Avenida Panamérica nº 553 (Av. Albatroz), Pontal do Sul, em Pontal do Paraná/PR



Imagem ilustrativa.

Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel urbano com benfeitorias.

REQUERENTE: Dionísio Woskiaki.

REQUERIDO(S): Romeu Macedo Cruz Junior e outra.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito a Avenida Panamérica nº 553 (Av. Albatroz), bairro Pontal do Sul, em Pontal do Paraná/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2022.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$553.000,00

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: Lote de terreno nº 01, da quadra nº 32, da Planta Cidade Balneária Pontal do Sul, situado em Pontal do Sul, no Município de Pontal do Paraná/PR, medindo 31,00 metros de frente para uma praça sem denominação e daí mede 13,50 metros de curva de concordância na esquina da praça com a Rua 23; na lateral direita, de quem da praça olha o imóvel, mede 39,50 metros e confronta com o lote 14; na lateral esquerda mede 45,70 metros, onde faz frente para a referida Rua 23 e finalmente na linha de fundos mede 8,50 metros, onde confronta-se com o lote 02, perfazendo a área total de 1.077,00m², com demais características na Matrícula nº 3.890, do Registro de Imóveis de Pontal do Paraná/PR. Cadastro Imobiliário nº 41593. Inscrição Cadastral nº 05-03-294-0297-001.

BENFEITORIAS: Contém uma construção em alvenaria, com aproximadamente 237,55m², com aproximadamente 30 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos entre simples e importantes, não averbada na matrícula do imóvel.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Panamérica nº 553, Pontal do Sul, em Pontal do Paraná/PR.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Pontal do Sul, pertencente ao Município de Pontal do Paraná, localizado nas redondezas da região central da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a PR-412, Av. Beira-Mar, Av. das Araucárias, Av. Dep. Anibal Khury, entre outras.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, universidade federal, igrejas, farmácia, igrejas, postos de combustível, escolas e colégio, posto de saúde, 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
Pontal do Sul/PR	3890	R.I de Pontal do Paraná/PR
CADASTRO IMOBILIÁRIO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	QUADRÍCULA
41593	05-03-294-0297-001	-----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-----	-----	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-----	-----	-----
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Pontal do Sul	31,00 metros	Esquina
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Chão batido	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
-----	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL VALOR.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2022, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Pontal do Paraná, corresponde à R\$392.771,91 (trezentos e noventa e dois mil, setecentos e setenta e sete reais e noventa e um 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\$139.000,00	360,00	R\$386,11
AMOSTRA 2	R\$145.000,00	396,00	R\$366,16
AMOSTRA 3	R\$145.000,00	450,00	R\$322,22
AMOSTRA 4	R\$193.000,00	442,00	R\$436,65
AMOSTRA 5	R\$143.000,00	375,00	R\$381,33
AMOSTRA 6	R\$135.000,00	398,00	R\$339,20
AMOSTRA 7	R\$139.000,00	360,00	R\$386,11
AMOSTRA 8	R\$170.000,00	525,00	R\$323,81
AMOSTRA 9	R\$110.000,00	300,00	R\$366,67
AMOSTRA 10	R\$130.000,00	325,00	R\$400,00

Também foram consultadas imobiliárias da região, as quais confirmaram que o preço médio do m² de terrenos similares ao avaliado seria entre R\$340,00 e R\$350,00:

- Corretora Valéria, (41) 3458-1111 (<https://atlanticosulimoveis.com.br/>)

- Corretora Cleiva, (41) 99844-1288 (<https://www.vilacaicara.com.br/>)

6.3 - RESULTADO 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 (10), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 10 = R\$3.708,26 / 10 = R\$370,83.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$370,83m²) pela área do lote de terreno (1.077m²), obtendo o valor de R\$399.379,94.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém uma construção em alvenaria, com aproximadamente 237,55m², com aproximadamente 30 anos, de padrão construtivo baixo, necessitando de reparos entre simples e importantes, não averbada na matrícula do imóvel.

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. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em outubro de 2022, é de R\$2.039,09/m².

7.2 - 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 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 46,15% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 55,60%.

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

Multiplicando-se a área total construída (237,55m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.039,09), menos taxa de depreciação (55,60%), avalio a benfeitoria em R\$215.067,31.

8 - DEPRECIAÇÃO.

Foi considerado neste laudo uma depreciação de 10% (dez 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.

9 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$399.379,94

ITEM 7.3: R\$215.067,31

ITEM 8: Depreciação (-10%)

TOTAL: R\$553.002,52

10 - CONCLUSÃO.

Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$553.000,00 (quinhentos e cinquenta e três mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth.

ANEXO III - Fotos do imóvel.

ANEXO IV - Outros documentos.

Curitiba/PR, 18 de outubro de 2022.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-shangri-la-bairros-pontal-do-parana-360m2-venda-RS139000-id-2583263519/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-shangri-la-bairros-pontal-do-parana-396m2-venda-RS145000-id-2583432085/>



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-450m2-venda-RS145000-id-2581170691/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-442m2-venda-RS193000-id-2554165501/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-balneario-primavera-bairros-pontal-do-parana-375m2-venda-RS143000-id-2578761008/>



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-398m2-venda-RS135000-id-2509496602/>



AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-shangri-la-bairros-pontal-do-parana-360m2-venda-RS139000-id-2574836691/>



AMOSTRA 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-sul-bairros-pontal-do-parana-525m2-venda-RS170000-id-2565418957/>



AMOSTRA 9

IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-parana-300m2-venda-RS110000-id-2575722642/>



AMOSTRA 10

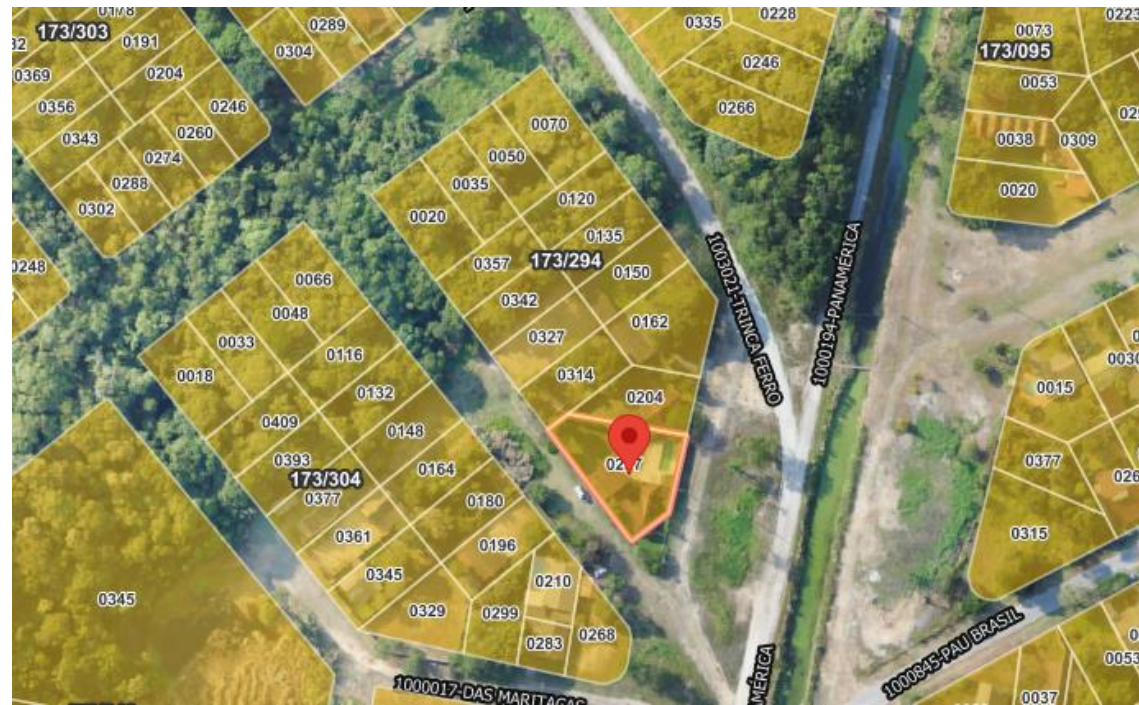
IMÓVEL: Lote de terreno.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pontal-do-parana-venda-RS130000-id-2531063916/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO IV

Outros Documentos

Espelho Cadastral / Valor Venal / Tabela CUB



MUNICIPIO DE PONTAL DO PARANA
Estado do Paraná
Exercício: 2022

Situação Cadastral

Imovel

Normal

Cadastro: 41593

Nome: ROMEU MACEDO CRUZ JR

Endereço: AV. PANAMÉRICA, 553 - 05032940297001

Bairro: PRAIA DE PONTAL DO SUL

Cidade: Pontal do Paraná - PR

EMPRESA BRASILEIRA DE
CORREIOS E TELÉGRAFOS

- ☐ Mudou-se ☐ Falecido
☐ Desconhecido ☐ Ausente
☐ Recusado ☐ Não procurado
☐ Endereço Insuficiente
☐ Não existe o número indicado
☐ Informação escrita pelo porteiro ou síndico
☐ _____

REINTEGRADO AO SERVIÇO SOCIAL

EM ____/____/____

EM ____/____/____

RESPONSÁVEL

Remetente: Município De Pontal Do Parana
Endereço: ROD RODOVIA PR 407 - ENGENHEIRO
ARGUS THA HEIN, 215
Bairro: PRAIA DE LESTE CEP: 83255-000
Cidade: Pontal do Paraná



MUNICIPIO DE PONTAL DO PARANA

CNPJ: 01.609.843/0001-52

Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria Tributária

COMPROVANTE DE ENTREGA DO CARNÊ
IMOBILIÁRIO

CARNÊ Nº 504868

Tributo	Ano	Cadastro	Dívida	Subdívida
IPTU	2022	41593	1	0

Nome do Contribuinte:
ROMEU MACEDO CRUZ JR

Inscrição Cadastral
05-03-294-0297-001

Responsável Tributário:

Local de Entrega:

RUA DAS GAIVOTAS, 186

Zona Quadra Lote

05 32 1Complemento: **CONJUNTO ANDORINHAS**Bairro: **ALPHAVILLE GRACIOSA**Cidade: **PINHAIS/PR** Estado: **PR**CEP: **83327-155**

01202200504868

RECEBIDO EM

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR

Protocolo: /



MUNICIPIO DE PONTAL DO PARANA

CNPJ: 01.609.843/0001-52

Secretaria Municipal de Fazenda
Diretoria Tributária

OBRIGADO POR PAGAR SEU DÉBITO EM DIA

Tributo	Cadastro	Zona	Quadra	Lote
IPTU 2022	41593	05	32	1

Endereço do Imóvel: AV. PANAMÉRICA, 553
Complemento: PRAIA DE PONTAL DO SUL
Loteamento: CIDADE BALNEÁRIA PONTAL DO SUL

DADOS DO IMÓVEL

Testada (m): 31,00
Área Lote: 1.077,00
Área Construída (m²): 237,55
Valor Venal (R\$): 392.771,91
Alíquota: %

TOTAL ANUAL DO TRIBUTO

Imposto Predial R\$ 1.963,86
Slp R\$ 119,10
Combate Incendio R\$ 88,22
VALOR TOTAL R\$ 2.171,18

Contribuinte: ROMEU MACEDO CRUZ JR CPF/CNPJ: 587.731.349-53

Endereço: RUA DAS GAIVOTAS, 186

Complemento: CONJUNTO ANDORINHAS

Bairro: ALPHAVILLE GRACIOSA

Cidade: PINHAIS/PR-PR CEP: 83327-155

PAGAMENTO
PARCELADO

PAGAMENTO A VISTA

Parcela	Vencimento
8	11/10/2022
9	11/11/2022
10	12/12/2022

Valor da
Parcela: R\$ 217,11

TOTAL ANUAL DO TRIBUTO

2.171,18

Pagável em qualquer banco até o vencimento.

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2022

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 **Setembro/2022**. "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\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.039,09	0,03%
PP-4	1.883,40	0,10%
R-8	1.790,61	0,02%
PIS	1.395,86	0,08%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.499,29	0,05%
PP-4	2.364,41	0,13%
R-8	2.059,54	0,04%
R-16	1.994,07	0,14%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.106,92	0,08%
R-8	2.521,35	0,02%
R-16	2.567,91	0,05%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.358,41	0,18%
CSL-8	2.036,52	-0,03%
CSL-16	2.719,43	-0,04%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.526,69	0,22%
CSL-8	2.246,97	0,02%
CSL-16	2.999,07	0,01%

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

RP1Q	2.117,91	0,03%
GI	1.138,10	-0,40%

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. Salienta-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.