



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0003581-34.2002.8.16.0001

LOTE DE TERRENO COM BENFEITORIAS

Rua Almirante Tamandaré nº 1314, bairro Juvevê, em Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

topoleiloes@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br





1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Imóvel urbano.

REQUERENTE: Banco Sistema S/A.

REQUERIDO(S): Guido Weber, Edna Adriana Beauchamp Weber e Weber Construções Civis Ltda.

OBJETO: Lote de terreno com 2.860m², e 820,00m² de benfeitorias averbadas na matrícula imobiliária, sito na Rua Almirante Tamandaré nº 1314, bairro Juvevê, em Curitiba/PR.

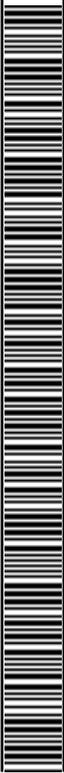
FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: OUTUBRO/2021.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

R\$6.860.000,00





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 9/10, oriundos da unificação dos lotes nºs 09 e 10, da planta Joakinson, medindo 44,00 metros de frente para a Rua Almirante Tamandaré, 65,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com os lotes fiscais nºs 023.000 e 019.000, na lateral esquerda confronta com os lotes fiscais nºs 025.000 e 003.000, e nos fundos onde mede 44,00 metros confronta com os lotes 17-8-2, 010.000 e 011.000, de forma retangular, com a área total de 2.860,00m², contendo uma casa construída em alvenaria com a área total de 820,00m². Matrícula nº 33.939, do 3º Registro de Imóveis de Curitiba. Indicação Fiscal nº 34.088.029.000-9.

Benfeitorias: Uma casa em alvenaria, com a área construída de 820,00m² averbada na matrícula imobiliária, de padrão construtivo alto, remonta aos anos 70, conforme informado pela Sra. Karla Weber por ocasião da diligência de visitaçao realizada no imóvel, com aproximadamente 45 anos de idade, em bom estado de conservação, necessitando de reparos regulares.

A casa possui em sua área interna: uma biblioteca com hall de entrada e banheiro social, um banheiro social, uma sala com dois ambientes e uma lareira, uma sala com lareira, quatro suítes, um hall íntimo, uma cozinha com despensa, uma área de serviço, garagem para 5 carros e um depósito, uma sala de festas, três quartos de empregada e dois banheiros. Na área externa: uma piscina com aproximadamente 20,00 x 7,00 metros, um quarto de depósito, um quarto para o motor da piscina, um vestiário, e, um quarto com banheiro.

LOCALIZAÇÃO: Rua Almirante Tamandaré nº 1314, bairro Juvevê, em Curitiba/PR.

www.topoleiloes.com.br





3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Juvevê, pertencente ao Município de Curitiba, localizado nas redondezas da região leste da cidade, em via de intenso tráfego, permitindo acesso fácil a vias como, Rua Itupava, Rua José de Alencar, Rua XV de Novembro, Rua Marechal Deodoro, Avenida Visconde de Guarapuava, entre outras, estando cercado pelos bairros Ahú, Cabral, Hugo Lange, Alto da XV, Alto da Glória, e Centro Cívico.

O imóvel ora avaliado, está próximo a colégios, mercados, bancos, shopping, hospitais, farmácias, 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(S)	CIRCUNSCRIÇÃO
Curitiba/PR	33.939	3º R.I de Curitiba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRÍCULA
34.088.029.000-9	15.0.0079.0520.00-4	I-14
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR4.1 - Zona Residencial 4	Prioritária	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
50%	25%	06 Pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Juvevê	44,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana

6 - VALOR VENAL DO IMÓVEL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2021, conforme cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Curitiba, corresponde à R\$3.551.000,00 (três milhões, quinhentos e cinquenta e um mil reais).





7 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

7.1 - 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\$900.000,00	360,00	R\$2.500,00
AMOSTRA 2	R\$900.000,00	360,00	R\$2.500,00
AMOSTRA 3	R\$980.000,00	473,00	R\$2.071,88
AMOSTRA 4	R\$2.780.000,00	1441,00	R\$1.929,22
AMOSTRA 5	R\$930.000,00	462,00	R\$2.012,99
AMOSTRA 6	R\$2.000.000,00	660,00	R\$3.030,30
AMOSTRA 7	R\$1.080.000,00	359,00	R\$3.008,36
AMOSTRA 8	R\$754.000,00	377,00	R\$2.000,00

7.2 - 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 (8), e dividimos pela mesma quantia: Σ amostras de 1 a 8 = R\$19.052,74 / 8 = R\$2.381,59.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$2.381,59m²) pela área do lote de terreno (2.860,00m²), obtendo o valor de R\$6.811.355,99.

8 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Benfeitorias: Uma casa em alvenaria, com a área construída de 820,00m² averbada na matrícula imobiliária, de padrão construtivo alto, remonta aos anos 70, com aproximadamente 45 anos de idade, em bom estado de conservação, necessitando de reparos regulares.

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 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 setembro de 2021, é de R\$2.672,76/m².





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 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 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 70% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 62,80%.

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

Multiplicando-se a área total construída (820,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.672,76), menos taxa de depreciação (62,80%), avalia a benfeitoria em R\$815.298,71.

9 - DEPRECIÇÃO.

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.





10 - RESUMO.

ITEM 7.2: R\$6.811.355,99
ITEM 8.3: R\$815.298,71
ITEM 9: DEPRECIÇÃO (-10%)
TOTAL: R\$6.863.989,23

11 - CONCLUSÃO.

Considerando os amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$6.860.000,00 (seis milhões, oitocentos e sessenta mil reais).

12 - 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.

Curitiba, 04 de outubro de 2021.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*





ANEXO I

Pesquisa de mercado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T-JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JDB3 DCY2S EBVCZ 4FMU3



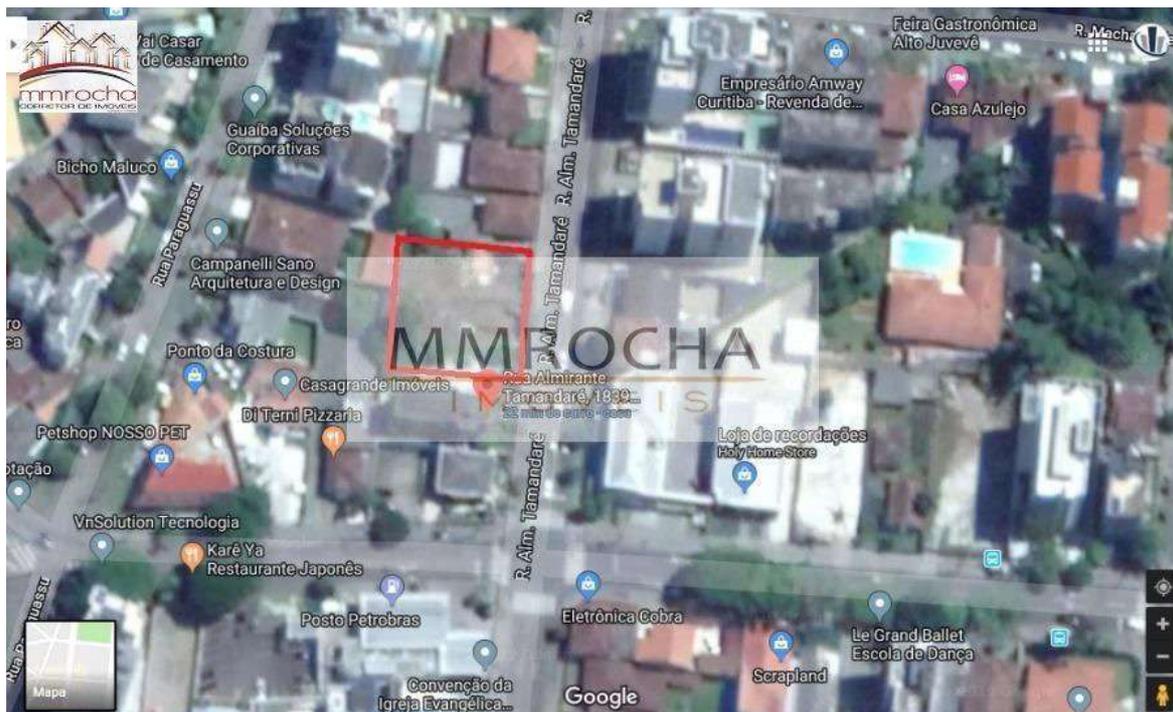


AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Almirante Tamandaré nº 1875, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <http://www.imeveismmrocha.com.br/imovel/879161/terreno-venda-curitiba-pr-juveve>



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-JDB3 DCY2S EBVCZ 4FMU3





AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Almirante Tamandaré nº 1861, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-juveve-bairros-curitiba-360m2-venda-RS900000-id-2528738042/>





AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Almirante Tamandaré nº 1393, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-juveve-bairros-curitiba-473m2-venda-RS980000-id-2515472978/>





AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua José de Alencar nº 1971, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-juveve-bairros-curitiba-1441m2-venda-RS2780000-id-2526177015/>



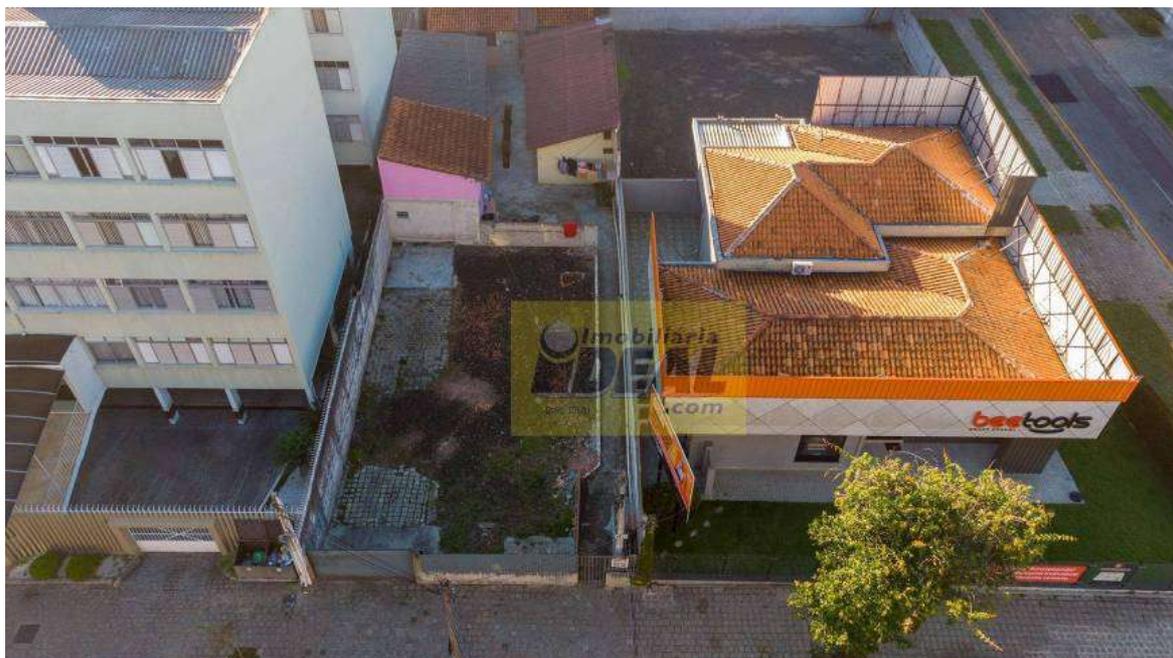


AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Almirante Tamandaré nº 1562, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-juveve-bairros-curitiba-462m2-venda-RS930000-id-2516747098/>





AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Conselheiro Carrão nº 444, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-juveve-bairros-curitiba-660m2-venda-RS2000000-id-2472188291/>



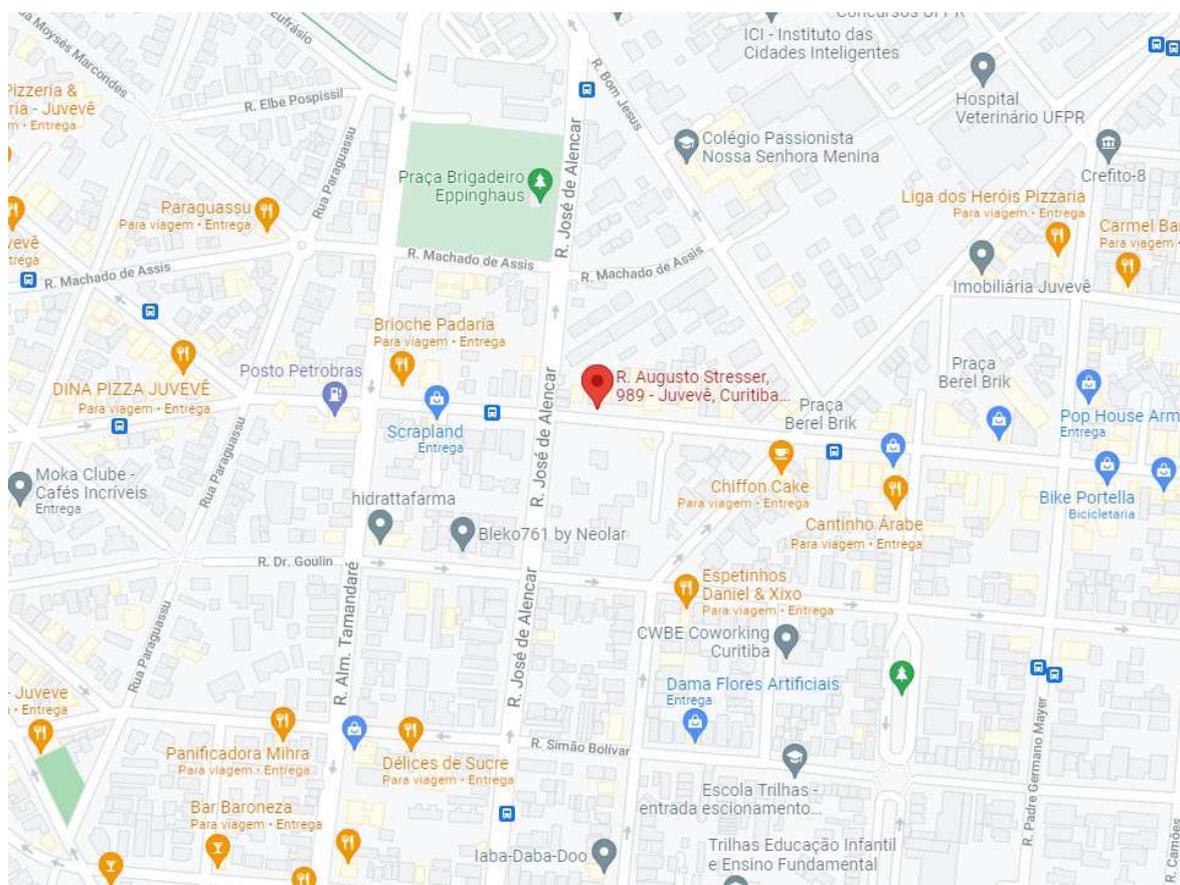


AMOSTRA 7

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Augusto Stresser nº 9892, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-juveve-bairros-curitiba-359m2-venda-RS1080000-id-2523663985/>



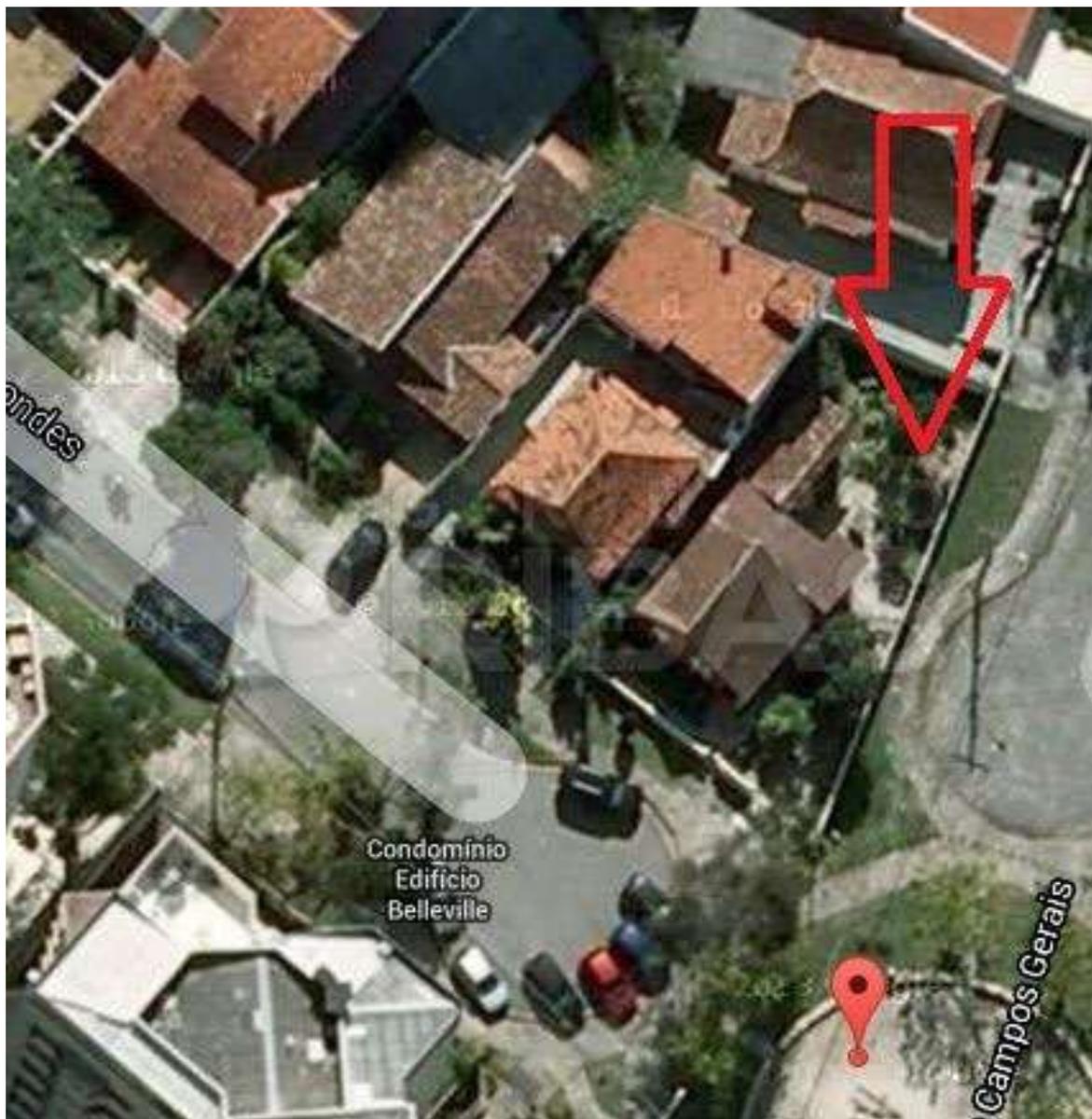


AMOSTRA 8

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Moyses Marcondes nº 182, bairro Juvevê, Curitiba/PR.

LINK: <https://vivamapio.com/detalhe/743298/>





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: PJD83 DCY2S EBVCZ 4FMU3





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-JDB3 DCY2S EBVCZ 4FMU3





ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DCY2S EBVCZ 4FMU3





ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado

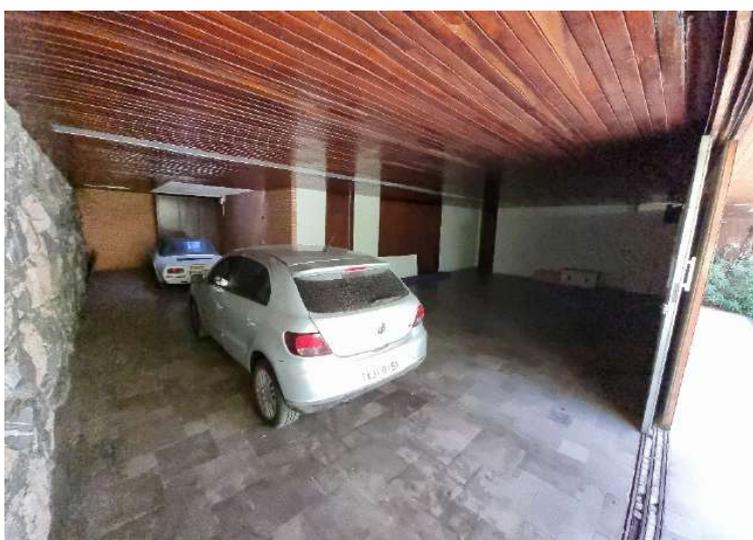
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DCY2S EBVCZ 4FMU3





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-JDB3 DCY2S EBVCZ 4FMU3





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-JDB3 DCY2S EBVCZ 4FMU3





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-JDB3 DCY2S EBVCZ 4FMU3





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-JDB3 DCY2S EBVCZ 4FMU3



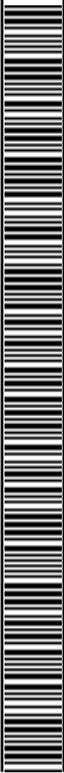


ANEXO V

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: PJD83 DCY2S EBVCZ 4FMU3



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Agosto/2021

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

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, 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	1.806,25	0,98%
PP-4	1.684,67	0,76%
R-8	1.608,17	0,47%
PIS	1.261,36	1,00%

PADRÃO NORMAL		
R-1	2.201,08	1,04%
PP-4	2.111,58	0,49%
R-8	1.834,64	0,55%
R-16	1.774,75	0,45%

PADRÃO ALTO		
R-1	2.672,76	1,56%
R-8	2.212,22	1,00%
R-16	2.292,78	0,20%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.112,50	0,04%
CSL-8	1.825,47	0,11%
CSL-16	2.448,91	0,16%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.263,54	0,05%
CSL-8	2.012,57	0,15%
CSL-16	2.696,49	0,20%

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

RP1Q	1.870,83	0,82%
GI	1.007,01	0,60%

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.



16/09/2021 18:06

Prefeitura Municipal de Curitiba

	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS									
CERTIDÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO		Folha 01 de 01 57.960/2021								
Identificação do Imóvel										
LOCALIZAÇÃO R. ALMIRANTE TAMANDARÉ Nº 001314	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIAL 15.0.0079.0520.00-4	SUBLOTE 0000								
NOME DO PROPRIETÁRIO GUIDO WEBER	INDICAÇÃO FISCAL 34.088.029.000-9									
IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DA PLANTA Planta Sigrina Joakinson / Augusto Kleinke	QUADRA	LOTE								
NOME DO EDÍFICIO / CONDOMÍNIO *****	BLOCO *****									
DECLARAMOS CONSTAR NO CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL EXCLUSIVAMENTE PARA FINS DE LANÇAMENTO DO TRIBUTO IMOBILIÁRIO, O SEGUINTE TEOR PARCIAL:										
Dados do Terreno										
Área(m²)	Lançamento	Lote	Posição	Testada(s)						
3.060,00	1962	Meio de quadra		44,00						
Dados da Construção Atual										
Sublote	Construção	Área	Tipo	Material	Padrão	Utilização	Constr.	Lançto.	Pv.	Refor.
0000	Principal	450,00	OUTROS	Alvenaria	LUXO	Residencial	1983	1984	1	
Total do Sublote: 450,00										
Valor Venal do Imóvel										
Exercício	Valor Venal	Sublote								
2021	3.551.000,00	0000								
Referente ao dia 01 de janeiro do respectivo exercício.										
Histórico de Indicações Fiscais										
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: **16/10/2021**
NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA CERTIDÃO:
D1C1.0D7A.7FFA.420E-8 A8D8.62BB.9BCA.A256-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 16 de setembro de 2021 - 18:06:14

Versão P.4.1.0.5.1510 (26/04/2021)





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
15.0.0079.0520.00-4

Sublote
0000

Indicação Fiscal
34.088.029

Nº da Consulta / Ano
470034/2021

Bairro: JUVEVÊ
Quadrícula: I-14
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. ALMIRANTE TAMANDARÉ**

Sistema Viário: **PRIORITÁRIA**

Cód. do Logradouro: E017

Tipo: Principal

Nº Predial: 1314

Testada (m): 44,00

Dados de Projeto de Rua (UUS-5.1): **O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO PROJETO DA RUA**

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4**

Sistema Viário: **PRIORITÁRIA**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR4.ZONA RESIDENCIAL 4 1.E**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		50	25	5,00
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00
Habitação Transitória 1	2	6		50	25	5,00
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00
Estacionamento Comercial	1	1		50	25	5,00
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	5,00

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00

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.

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120.00m² por unidade habitacional.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou de habitação unifamiliar em série somente será permitido em





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
15.0.0079.0520.00-4

Sublote
0000

Indicação Fiscal
34.088.029

Nº da Consulta / Ano
470034/2021

lotes com área total de até 20.000,00m².

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

Observar o contido na Lei 15.661/2020 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Para o uso de habitação coletiva nos Setores das Vias Prioritárias é admitido o acréscimo, não oneroso, de 1 pavimento acima do estabelecido para a zona ou setor especial atravessado.

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

Para as vias prioritárias, será permitido o uso de comércio e serviço vicinal e de bairro com porte máximo de 200,00m² no pavimento térreo da edificação, vinculado à habitação coletiva e apart-hotel. A área destinada ao comércio e serviço deverá estar na porção frontal do imóvel, com acesso de pedestres independente do acesso de veículos. Não será permitida área de estacionamento para a atividade comercial e de serviço, ficando tolerada apenas 1 vaga de veículos, exclusiva para carga e descarga, fora do recuo obrigatório. O acesso de veículos do uso habitacional e do uso comercial deverá ser compartilhado.

Habitação Transitória 1 somente Apart-hotel sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

Nos terrenos de esquina de Via Prioritária x Via Prioritária e Via Prioritária x Via Externa não serão permitidos nem permissíveis o uso habitacional de Habitação Transitória 1 e os usos não habitacionais, à exceção do uso posto de abastecimento. Conforme Art. 153º e Quadro XLVIII da Lei 15.511/2019.

As atividades correspondentes ao Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro localizados nas Vias Prioritárias e Vias Externas deverão obedecer Decreto 1.008/2020.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 15.0.0079.0520.00-4	Sublote 0000	Indicação Fiscal 34.088.029	Nº da Consulta / Ano 470034/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 15.0-07-02

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 037134A Número Novo:53989 Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):6,70 Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²):0,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0000 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020 Livro 14886/3 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00087-			01-002500/2008

Nome da Planta: Planta Sigrina Joakinson / Augusto Klein

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

C.02750- 10

Nome da Planta: CROQUI

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

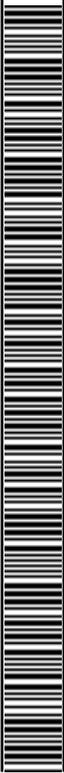
Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação Faixa Sujeito à Inundação
Lote não Atendido NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 15.0.0079.0520.00-4	Sublote 0000	Indicação Fiscal 34.088.029	Nº da Consulta / Ano 470034/2021
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

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: Normal

Área do Terreno: 3.060,00 m²

Área Total Construída: 450,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização	Ano Construção	Área Construída
0000 Residencial	1983	450,00 m ²

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
E017	C ASFALTO	EXISTE	Sim	Sim

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) 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 internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 16/09/2021
--	--------------------

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.

