



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0011771-27.2018.8.16.0194

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Avenida Mafra, 1377, Piçarras, Guaratuba/PR.



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Gilberto Charin.

REQUERIDO (S): José Carlos dos Santos.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitoria, localizado na Avenida Mafra, 1377, Piçarras, Guaratuba/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MAIO/2025.

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 apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

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

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

Imóvel: Sobrado nº 05 (cinco), do Condomínio Residencial Josefina II, situado na Avenida Mafra, no Município e comarca de Guaratuba, com a área total construída exclusiva de 138,45m², sendo 72,45m² a área construída no pavimento térreo e 66,00m² a área construída no pavimento superior, área comum não construída de uso privativo da unidade de 15,46m², área comum descoberta de 23,0166m², fração ideal do solo de 15,4108. Demais características constantes na Matrícula nº 67.049, do Registro de Imóveis de Guaratuba/PR. Cadastro imobiliário nº 699145.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

Guaratuba, cidade litorânea no Paraná, é conhecida pelas suas praias extensas e belas paisagens. A cidade possui mais de 20 km de praias com águas limpas e areias claras, tornando-se um local ideal para banhos, caminhadas e diversão. Além disso, Guaratuba é a cidade mais sustentável do litoral do Paraná. A cidade está localizada no litoral sul do Paraná, a cerca de 130 km de Curitiba e a 250 km de Florianópolis. A população atual estimada de Guaratuba (PR) em 2024 é de 44.323 habitantes, conforme o IBGE. A densidade demográfica em 2022 era de 31,70 habitantes por quilômetro quadrado. O bairro Piçarras, em Guaratuba, tem uma densidade demográfica relativamente baixa, com residências de até dois pavimentos e terrenos sem uso.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, igrejas, colégios e escolas, 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 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
Guaratuba/PR.	67.049	RI de Guaratuba/PR
INDICAÇÃO FISCAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
0102702021000015007	699145	-
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
-	-	Existe
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
-	-	-
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Piçarras	-	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfáltico	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Não	Sim	Plana

6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - VALOR VENAL.

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2025, conforme consta na Prefeitura Municipal de Guaratuba, corresponde à R\$235.074,77 (duzentos e trinta e cinco mil, setenta e quatro reais e setenta e sete centavos).

6.2 - AMOSTRAS DE MERCADO E ELASTICIDADE DA OFERTA.

O aferimento do preço para 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.

Foi considerado neste laudo o princípio da elasticidade da oferta, sendo reduzido 10% (dez por cento) no valor encontrado para cada anúncio, pelo fato das amostras levantadas se tratar de ofertas venda de mercado, que comportam ampla margem de negociação além de incluírem comissão de corretagem.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM EM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (10%)
AMOSTRA 1	R\$ 2.500.000,00	2463,00	R\$ 1.015,02	R\$ 913,52
AMOSTRA 2	R\$ 450.000,00	286,00	R\$ 1.573,43	R\$ 1.416,08
AMOSTRA 3	R\$ 540.000,00	375,00	R\$ 1.440,00	R\$ 1.296,00
AMOSTRA 4	R\$ 709.500,00	455,00	R\$ 1.559,34	R\$ 1.403,41
AMOSTRA 5	R\$ 450.000,00	330,00	R\$ 1.363,64	R\$ 1.227,27

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 dos parâmetros obtidos (5), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 5 = R\$ 6.256,28 / 5 = R\$1.251,26.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$1.251,26/m²) pela área do lote de terreno (110,92 m²), obtendo o valor de R\$ 138.789,76.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção residencial em alvenaria, com 138,45 m², padrão construtivo normal, de idade aparente de 3 anos.

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 Sindicato 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 abril de 2025 é de R\$ 2.462,10/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 descobrirmos 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

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

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para se auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado:

Benfeitorias: Caracteriza já ter atingido 4% de sua vida útil, o que corresponde à taxa de depreciação de 4,55%.

Multiplicando-se a área total construída (138,45m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.462,10), menos taxa de depreciação (4,55%), avalio a benfeitoria em R\$325.367,81.

8 - RESUMO.

ITEM 6.3: R\$ 138.789,76

ITEM 7.3: R\$ 325.367,81

TOTAL: R\$ 464.157,57

9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$464.000,00(quatrocentos e sessenta e quatro mil reais).

11 - 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/PR, 30 de maio de 2025.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

ANEXO I

Pesquisa de mercado

AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Joinville, 1535 - Guaratuba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guaratuba-picarras-2463m2-RS2500000/id-29192668/>



AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Eng. Nélon Luís Veloso, 93, Guaratuba, Matinhos/PR.

LINK: https://pr.olx.com.br/regiao-de-curitiba-e-paranagua/terrenos/lote-guaratuba-100-permuta-veiculos-ou-imovel-em-ctba-1407701585?lis=listing_1100/



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Ivaí, 40 - centro, Guaratuba/PR.

LINK: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-guaratuba-picarras-375m2-RS540000/id-13311262/>



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Caetano Munhóz da Rocha, 876, Brejatuba, Guaratuba/PR.

LINK: <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-brejatuba-guaratuba-pr-455m2-id-2806166326/?source=ranking%2Crp/>



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Rua Carlos Gonçalves Mafra, Guaratuba/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-guaratuba-330m2-venda-RS450000-id-2725097679/?source=ranking%2Crp/>



ANEXO II

Localização Google Earth



ANEXO III

Imóvel Avaliado x Amostras Utilizadas



ANEXO IV

Fotos do Imóvel Avaliado



ANEXO V

Outros Documentos

Dados Cadastrais / Valor Venal / Tabela CUB



Município de Guaratuba
Estado do Paraná
SECRETARIA MUNICIPAL DAS FINANÇAS E DO PLANEJAMENTO

Certidão Negativa de Débitos Nº 10297 / 2025

DADOS DO CADASTRO

Requerente: Fabio dos Santos Saraiva **CPF/CNPJ:** 05429276910

Contribuinte: 386223 - JOSÉ CARLOS DOS SANTOS

CPF/CNPJ: 852.759.729-20

Cadastro Municipal: 1 - 699145

Indicação Fiscal: 0102702021000015007

Quadra: 0210 Lote: 00015 Unidade: Área do Lote: 719,80 Área Total Construída: 138,45

Logradouro: R AV MAFRA, Número: 1377

Bairro: PIÇARRAS Complemento: SOBRADO Nº 05

Observação:

CÓDIGO VALIDAÇÃO: ACD81E6C53D14BB5D57ED205602E8E5B

Finalidade VERIFICAÇÃO

Certificamos para os devidos fins, que até a presente data **não existem débitos vencidos** referentes a Tributos Municipais, assim como nada consta em Dívida Ativa relativo a Indicação Fiscal acima identificado.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal cobrar débitos contatados posteriormente mesmo referente ao período compreendido nesta certidão.

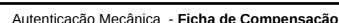
Esta certidão é válida até **07/09/2025**.



 Município de Guaratuba CNPJ: Secretaria Municipal de Administração e Finanças Departamento de Tributação		IPTU 2025																										
		Distrito 01	Zona 027	Setor 02	Quadra 0210	Lote 00015	Unidade 007																					
		Endereço do Imóvel: R AV MAFRA, 1377 Complemento: SOBRADO N° 05																										
PAGAMENTO PARCELADO		PAGAMENTO A VISTA		<table><tr><th colspan="2">DADOS DO IMÓVEL</th><th colspan="2">TOTAL ANUAL DO TRIBUTO</th></tr><tr><td>Área do Lote:</td><td>719,80</td><td>Imposto Predial E Territorial Urbano R\$</td><td>1.645,52</td></tr><tr><td>Área Construída:</td><td>138,45</td><td colspan="2" rowspan="5">VALOR TOTAL R\$ 1.645,52</td></tr><tr><td>Testada:</td><td>23,60</td></tr><tr><td>Valor Territorial</td><td>17.060,98</td></tr><tr><td>Valor Predial</td><td>218.013,79</td></tr><tr><td>Valor Venal Total:</td><td>235.074,77</td></tr><tr><td>Aliquota:</td><td></td></tr></table>			DADOS DO IMÓVEL		TOTAL ANUAL DO TRIBUTO		Área do Lote:	719,80	Imposto Predial E Territorial Urbano R\$	1.645,52	Área Construída:	138,45	VALOR TOTAL R\$ 1.645,52		Testada:	23,60	Valor Territorial	17.060,98	Valor Predial	218.013,79	Valor Venal Total:	235.074,77	Aliquota:	
DADOS DO IMÓVEL		TOTAL ANUAL DO TRIBUTO																										
Área do Lote:	719,80	Imposto Predial E Territorial Urbano R\$	1.645,52																									
Área Construída:	138,45	VALOR TOTAL R\$ 1.645,52																										
Testada:	23,60																											
Valor Territorial	17.060,98																											
Valor Predial	218.013,79																											
Valor Venal Total:	235.074,77																											
Aliquota:																												
Parcela	Vencimento	<table><tr><th colspan="2">DADOS DO IMÓVEL</th><th colspan="2">TOTAL ANUAL DO TRIBUTO</th></tr><tr><td>Área do Lote:</td><td>719,80</td><td>Imposto Predial E Territorial Urbano R\$</td><td>1.645,52</td></tr><tr><td>Área Construída:</td><td>138,45</td><td colspan="2" rowspan="5">VALOR TOTAL R\$ 1.645,52</td></tr><tr><td>Testada:</td><td>23,60</td></tr><tr><td>Valor Territorial</td><td>17.060,98</td></tr><tr><td>Valor Predial</td><td>218.013,79</td></tr><tr><td>Valor Venal Total:</td><td>235.074,77</td></tr><tr><td>Aliquota:</td><td></td></tr></table>		DADOS DO IMÓVEL		TOTAL ANUAL DO TRIBUTO		Área do Lote:	719,80	Imposto Predial E Territorial Urbano R\$	1.645,52	Área Construída:	138,45	VALOR TOTAL R\$ 1.645,52		Testada:	23,60	Valor Territorial	17.060,98	Valor Predial	218.013,79	Valor Venal Total:	235.074,77	Aliquota:				
DADOS DO IMÓVEL				TOTAL ANUAL DO TRIBUTO																								
Área do Lote:	719,80			Imposto Predial E Territorial Urbano R\$	1.645,52																							
Área Construída:	138,45			VALOR TOTAL R\$ 1.645,52																								
Testada:	23,60																											
Valor Territorial	17.060,98																											
Valor Predial	218.013,79																											
Valor Venal Total:	235.074,77																											
Aliquota:																												
5	10/06/2025																											
6	10/07/2025																											
7	11/08/2025																											
8	10/09/2025																											
9	10/10/2025																											
10	10/11/2025																											
Valor da Parcela: R\$ 164,55		<table><tr><th colspan="2">DADOS DO IMÓVEL</th><th colspan="2">TOTAL ANUAL DO TRIBUTO</th></tr><tr><td>Área do Lote:</td><td>719,80</td><td>Imposto Predial E Territorial Urbano R\$</td><td>1.645,52</td></tr><tr><td>Área Construída:</td><td>138,45</td><td colspan="2" rowspan="5">VALOR TOTAL R\$ 1.645,52</td></tr><tr><td>Testada:</td><td>23,60</td></tr><tr><td>Valor Territorial</td><td>17.060,98</td></tr><tr><td>Valor Predial</td><td>218.013,79</td></tr><tr><td>Valor Venal Total:</td><td>235.074,77</td></tr><tr><td>Aliquota:</td><td></td></tr></table>		DADOS DO IMÓVEL		TOTAL ANUAL DO TRIBUTO		Área do Lote:	719,80	Imposto Predial E Territorial Urbano R\$	1.645,52	Área Construída:	138,45	VALOR TOTAL R\$ 1.645,52		Testada:	23,60	Valor Territorial	17.060,98	Valor Predial	218.013,79	Valor Venal Total:	235.074,77	Aliquota:				
DADOS DO IMÓVEL				TOTAL ANUAL DO TRIBUTO																								
Área do Lote:	719,80			Imposto Predial E Territorial Urbano R\$	1.645,52																							
Área Construída:	138,45	VALOR TOTAL R\$ 1.645,52																										
Testada:	23,60																											
Valor Territorial	17.060,98																											
Valor Predial	218.013,79																											
Valor Venal Total:	235.074,77																											
Aliquota:																												
TOTAL ANUAL DO TRIBUTO																												
1.645,52																												
		Contribuinte: JOSÉ CARLOS DOS SANTOS																										
		Endereço:																										
		Complemento:																										
		Bairro:																										
		Cidade: - CEP:																										



Nome do Pagador / CPF/CNPJ
**JOSÉ CARLOS DOS
 SANTOS - 852.759.729-
 20**
 Rua HAVAI, 1328 - NEREIDAS
 Cidade: Guaratuba/PARANÁ



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2025

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 **Abril/2025**. "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	2.418,34	0,32%
PP-4	2.219,75	0,34%
R-8	2.107,01	0,32%
PIS	1.670,75	0,21%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.018,11	0,26%
PP-4	2.824,64	0,22%
R-8	2.462,10	0,24%
R-16	2.386,69	0,24%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.695,60	0,38%
R-8	2.999,38	0,32%
R-16	3.038,62	0,20%

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

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.778,25	0,18%
CSL-8	2.406,37	0,18%
CSL-16	3.215,33	0,18%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.988,54	0,20%
CSL-8	2.680,19	0,21%
CSL-16	3.577,00	0,20%

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

RP1Q	2.589,54	0,06%
GI	1.334,82	0,10%