



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA DE FAMÍLIA
E SUCESSÕES DA COMARCA DE QUEDAS DO IGUAÇU – PR.**

REFERENTE: NOMEAÇÃO DE PERITO

Processo: **0001259-79.2020.8.16.0140**
Ação: **Alienação Judicial de Bens**
Requerente: **IVANDA JUK**
Requerido: **IVO JUK**

FABIANA FAY, Corretora de Imóveis com registro no CRECI/PR sob o nº 25208, Avaliadora de Imóveis com registro no CNAI sob o nº 015104, Perita deste Juízo na qualidade de Avaliadora de Imóveis designada nos autos do processo em epígrafe, que tendo completado o seu trabalho, vem, respeitosamente, requerer se digne V. Exa. Incluí-lo aos Autos.

Coloca-se à disposição de Vossa Excelência para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Termos em que,
Pede e espera deferimento

São Jorge D'Oeste – PR, 29 de Agosto de 2022.

FABIANA FAY
Avaliadora de Imóveis
CRECI nº 25208 / PR
CNAI nº 015104





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

- Imóvel avaliado:** Um imóvel urbano, medindo a área de 392m² (Trezentos e noventa e dois metros quadrados) constituído por parte dos lotes nº 01 e 02 (um e dois) da Quadra nº 41 (Quarenta e um), Loteamento “Vila Caçula”, localizado na Rua Baobás, nº 163, com os limites e confrontações constantes na Matrícula sob nº. 14.981
- Finalidade do Parecer:** Determinação do valor atual de mercado do referido imóvel, objeto do processo de alienação judicial de bens, devendo definir o valor do lote, das benfeitorias isoladamente e do imóvel como um todo.
- Interessado:** Processo nº0001259-79.2020.8.16.0140 da VARA DE FAMÍLIA E SUCESSÕES DA COMARCA DE QUEDAS DO IGUAÇU – PR.

FABIANA FAY, Avaliadora de Imóveis com registro no CRECI/PR sob o nº 25208 e registro no CNAI sob o nº 015104, Perita deste Juízo na qualidade de Avaliadora de Imóveis designada nos autos do processo em epígrafe, vem mui respeitosamente a presença de Vossa Excelência apresentar o presente Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica.





LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do presente laudo é determinação do valor atual de mercado do referido imóvel, objeto do processo de alienação judicial de bens, devendo definir o valor do lote, das benfeitorias isoladamente e do imóvel como um todo, para instrução do processo em referência.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, de propriedade de IVO JUNK, está localizado à Rua Baobas, 163 – Vila Caçula, Quedas do Iguaçu - PR, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº 14.981 do Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Laranjeiras do Sul/PR, nos seguintes termos: *“Um imóvel urbano, medindo a área de 392m²(Trezentos e noventa e dois metros quadrados) constituído por parte dos lotes nº 01 e 02 (um e dois) da Quadra nº 41 (Quarenta e um), Loteamento “Vila Caçula”, localizado na Rua Baobás, nº 163, com os limites e confrontações constantes na Matrícula sob nº. 14.981”. (Conforme Anexo 1).*

Trata-se de imóvel Urbano, ficando a aproximadamente 1000 metros do centro comercial da cidade. A região onde o imóvel se localiza é uma região residencial.

do município de Quedas do Iguaçu – PR.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 26/07/2022, às 08:30hs.

Trata-se de um Lote com área total de 392,00 m², com duas casas e um anexo em padrão econômico.

Sem informações sobre a ocupação do imóvel.





A vistoria do imóvel revelou que no local do referido imóvel possui benfeitorias, que são duas edificações em alvenaria; um deles situado nos fundos do imóvel, construído em baixo padrão, com aproximadamente 45m², construída há aproximadamente 35 anos – informação obtida por meio de laudo Pericial anexado aos autos, evento 1.11; a outra edificação situada na parte da frente do imóvel, com aproximadamente 70 m² e um anexo com aproximadamente 20 m² onde existem um depósito de lenha e de moveis em frente a este anexo, construídos em baixo padrão, na data da vistoria as casas se encontravam fechadas e não houve o comparecimento de nenhum dos interessados para o acompanhamento da vistoria, desta forma não foi possível verificar as condições internas dos imóveis, e por presunção que os pisos e os acabamentos interiores sejam todos de baixo padrão, conforme demonstra as fotos do imóvel. De acordo com as informações obtidas nos Autos a edificação da casa da frente e seu anexo foram construídas há aproximadamente 5 anos.

O Relatório Fotográfico da vistoria encontra-se no Anexo 1.

CONTEXTO URBANO

A vizinhança do imóvel avaliando é caracterizada por possuir rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica, iluminação pública, rede telefônica, serviço de coleta de lixo, a rua com pavimentação de paralelepípedo com alguns resquícios de asfalto.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações de imobiliárias que atuam na cidade, o mercado encontra-se em leve aquecimento.

METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizaram-se os Métodos:





1. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

2. O Método de Quantificação de Custo – Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas.

PESQUISA DE MERCADO

Para a obtenção do valor do lote sem benfeitorias adotou-se o METODO COMPARATIVO DE DADOS e utilizamos como referência lotes sem benfeitorias encontrados com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 6 (seis) imóveis, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 2:

Nº	Bairro	Área Total (m²)	Valor (R\$)	Valor por m² (R\$)
1	ALTO RECREIO	384,00	80.000,00	208,33
2	VILA SANTO ANTONIO	240,00	110.000,00	458,33
3	JOÃO PAULO	607,00	140.000,00	230,64
4	BOM PASTOR	254,88	90.000,00	353,11
5	JOHN KENNEDI	420,00	95.000,00	226,19
6	BOM PASTOR	264,00	75.000,00	284,09

* Preço tipo "Oferta"

Valor médio do lote avaliado = R\$ 115.032,26 *





*utilizando a média de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 293,45) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (392,00 m²)

EXISTÊNCIA DE PREÇOS DO TIPO OFERTA

A existência de preços do tipo "oferta", normalmente superiores ao valor real do imóvel, torna necessário a aplicação de um redutor (Fator de Oferta) para adequá-los ao valor de mercado, uma vez que nesses casos a euforia do vendedor ou do corretor exige que o interessado apresente uma contraproposta, caso o imóvel esteja no valor de mercado.

Aplicando então um redutor (Fator de Oferta) de 10% aos preços do tipo "oferta":

Nº	Bairro	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	Valor por m ² (R\$)
1	ALTO RECREIO	384,00	72.000,00	187,50
2	VILA SANTO ANTONIO	240,00	99.000,00	412,50
3	JOÃO PAULO	607,00	126.000,00	207,58
4	BOM PASTOR	254,88	81.000,00	317,80
5	JOHN KENNEDI	420,00	85.500,00	203,57
6	BOM PASTOR	264,00	67.500,00	255,68

* Preço ajustado (reduzido) pelo "Fator de Oferta" de 10%

EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

1) Cálculo da Média Aritmética Homogeneizada:

Fórmula Média Aritmética =	Somatório dos valores pesquisados
	Número de valores

Média Aritmética =	R\$ 1.584,62
	6

Média Aritmética =	R\$ 264,10 / m²
---------------------------	-----------------------------------





Valor reduzido do lote avaliado = R\$ 103.529,04 *

*utilizando a média reduzida de valor do m² dos imóveis pesquisados (R\$ 264,10) multiplicado pela área total do imóvel avaliado (392,00 m²)

2) Cálculo da Média Ponderada:

Adotou-se 20% como Fator de Ponderação, eliminando-se os imóveis pesquisados com valores/m² inferiores à R\$ 237,69 e superiores à R\$ 290,52.

Após a ponderação restaram os seguintes imóveis pesquisados:

Nº	Bairro	Área Total (m ²)	Valor (R\$)	Valor por m ² (R\$)
6	BOM PASTOR	264,00	67.500,00	255,68

Fórmula Média Ponderada = $\frac{\text{Somatório dos valores pesquisados, após ponderação}}{\text{Número de valores pesquisados, após ponderação}}$

Média Ponderada = $\frac{\text{R\$ 255,68}}{1}$

Média Ponderada = R\$ 255,68 / m²

DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIADO

Valor do imóvel Avaliado = $\frac{\text{Área total do imóvel avaliado} \times \text{Valor médio do m}^2}{\text{m}^2}$

Valor do lote avaliado = 392,00 m² x R\$ 255,68

Valor do Lote avaliado = R\$ 100.227,27

Portanto:





Valor do Lote Avaliado

R\$ 100.227,27 (cem mil duzentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos)

AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para a avaliação das benfeitorias do imóvel adotamos o Método de Quantificação de Custo, pois o imóvel possui benfeitorias, que são três edificações em alvenaria, sendo que possuem datas de construções diferentes.

Uma delas situada nos fundos do imóvel, construída em baixo padrão, com aproximadamente 45m², construída há aproximadamente 35 anos; a outra edificação situada na parte da frente do imóvel, com aproximadamente 70 m² e um anexo com aproximadamente 20 m² todas construídas em baixo padrão, com alvenaria inacabada. De acordo com o informado anteriormente não foi possível o acesso ao interior do imóvel, e por presunção que os pisos e os acabamentos interiores sejam todos de baixo padrão, de acordo com as informações obtidas nos Autos a edificação de 70 m² e a de 20m² foi construída há aproximadamente 5 anos, conforme demonstra as fotos do imóvel anexadas no anexo 01.

1. Edificação residencial em Alvenaria com aproximadamente 45m², construída no ano de 1987, portanto com aproximadamente 35 anos, está com estado de conservação necessitando entre “reparos simples e Importantes”. O valor por metro quadrado para edificação residencial em alvenaria, de acordo com o CUB – Custo Unitário Básico, do SINDUSCON-PR, para o mês de julho/2022, padrão baixo é de R\$ 2.170,36 (Dois mil, cento e setenta reais e trinta e seis centavos) o metro quadrado.

Valor da benfeitoria avaliado = 45,00 m² x R\$ 2.170,36

Valor da benfeitoria avaliado = R\$ 97.666,20





Considerando que o imóvel avaliado possui 35 anos de idade aparente, vida útil estimada em 70 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como entre reparos simples e reparos importantes, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliado sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0.582, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliado em 58.199999999999996%, ou seja, para R\$ 40.824,47.

Portanto: $d = (100 - k) / 100 = (100 - 58,20) / 100 = 0,4180$

Equivalente a 41,8% do valor real com depreciação de 58,20%

Portanto:

Valor da Benfeitoria 1 Avaliado

R\$ 40.824,47 (quarenta mil oitocentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos)

2. Edificação residencial em Alvenaria com aproximadamente 90 m², construída no ano de 2017, portanto com aproximadamente 5 anos, está com estado de conservação necessitando entre “reparos simples e Importantes”. O valor por metro quadrado para edificação residencial em alvenaria, de acordo com o CUB – Custo Unitário Básico, do SINDUSCON-PR, para o mês de julho/2022, padrão baixo é de R\$ 2.170,36 (Dois mil, cento e setenta reais e trinta e seis centavos) o metro quadrado.

Valor da benfeitoria avaliado = 90,00 m² x R\$ 2.170,36

Valor da benfeitoria avaliado = R\$ 195.332,40





Considerando que o imóvel avaliado possui 5 anos de idade aparente, vida útil estimada em 70 anos, e que o seu estado de conservação pode ser definido como entre reparos simples e reparos importantes, torna-se necessário depreciar-se o valor encontrado para que estas características intrínsecas ao imóvel avaliado sejam consideradas na presente avaliação.

A aplicação do Método de Depreciação de Ross-Heidecke resulta em um Coeficiente de Depreciação de 0.361, reduzindo o Valor de Mercado do imóvel avaliado em 36.1%, ou seja, para R\$ 124.817,40.

Portanto: $d = (100 - k) / 100 = (100 - 36,10) / 100 = 0,639$

Equivalente a 63,90% do valor real com depreciação de 36,10%

Portanto:

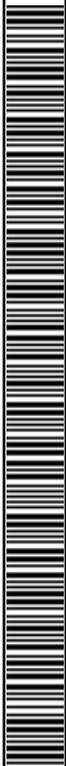
Valor da Benfeitoria 2 Avaliado

R\$ 124.817,40 (cento e vinte e quatro mil oitocentos e dezessete reais e quarenta centavos)

CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis do lote de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, flutuações e tendências da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do Lote objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de R\$ 100.227,27 (cem mil duzentos e vinte e sete reais e vinte e sete centavos)**.

Com base na avaliação das edificações, segundo a identificação de custo, pelo custo unitário básico conclui-se que o Valor de mercado da edificação





de 45 m² é de **R\$ 40.824,47 (quarenta mil oitocentos e vinte e quatro reais e quarenta e sete centavos)** e o Valor de mercado para a edificação de 90 m² (70 + 20) é de **R\$ 124.817,40 (cento e vinte e quatro mil oitocentos e dezessete reais e quarenta centavos)**.

Com base na pesquisa de mercado e nas técnicas aplicadas conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel como um todo, objeto deste laudo técnico de análise mercadológica é de **R\$ 265.869,14 (Duzentos e sessenta e cinco mil oitocentos e sessenta e nove reais e quatorze centavos)** (R\$100.227,27+ R\$40.824,47+ R\$124.817,40).

RESSALVAS:

No Laudo Técnico de Avaliação Mercadológica apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom, subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

Todas as opiniões, análises e conclusões emitidas neste laudo, foram baseadas nas informações colhidas através de pesquisas e levantamentos efetuados, admitindo-se como verdadeiras as informações prestadas por terceiros. A elaboração do laudo se baseou exclusivamente no constante dos Autos e nas informações obtidas pela Vistoria do imóvel in loco e pelas informações das imobiliárias e corretores da cidade, sendo que esta perita se reserva no direito de fazer considerações complementares conforme a necessidade dos Autos.

São Jorge D'Oeste/PR, 29 de agosto de 2022.

FABIANA FAY
Avaliadora de Imóveis
CRECI nº 25208 / PR
CNAI nº 015104





Anexo 1

RELATORIO FOTOGRAFICO E DOCUMENTO DO IMÓVEL AVALIANDO

Fotos da casa da Frente:









Fotos do anexo à casa da frente:





Fotos da Casa dos fundos – 45m²:



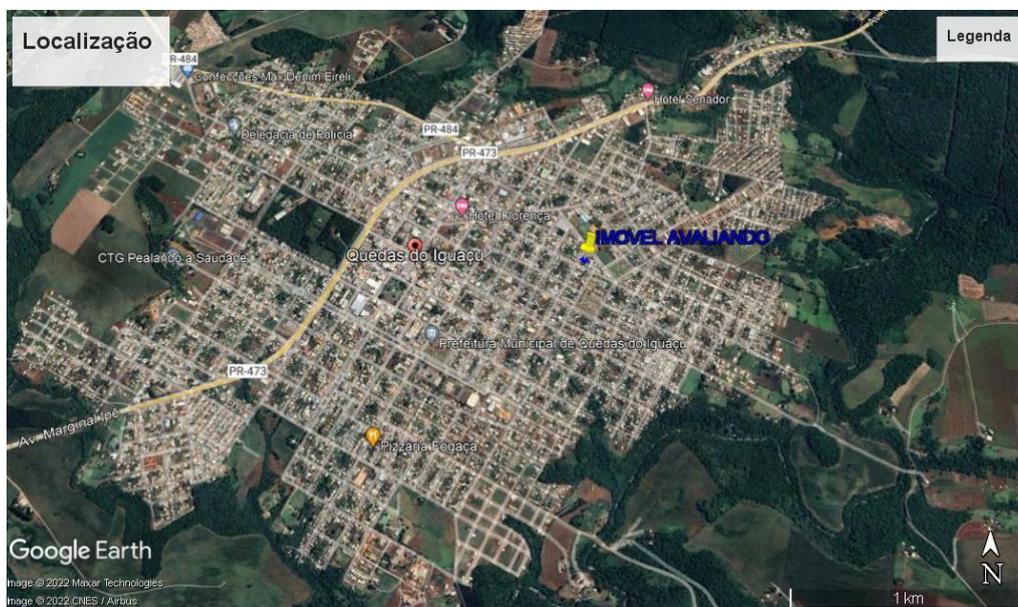


Foto da Rua do Imóvel Avaliando:





Localização do Imóvel avaliando:





FABIANA FAY
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI/PR 25208F CRECI/SC 31374F

Matricula do Imóvel:

PROJUDI - Processo: 0001259-79.2020.8.16.0140 - Ref. mov. 1.9 - Assinado digitalmente por Emerson Medeiros
26/05/2020: JUNTADA DE PETIÇÃO DE INICIAL. Arq: MATRÍCULA ATUALIZADA DO IMÓVEL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Laranjeiras do Sul



Estado do Paraná

CARTÓRIO DE REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E HIPOTÉCAS

Otto Ernesto Max Monich

Oficial

FOLHA

Nº 257

LIVRO Nº 2 -1-BJ

MATRÍCULA: 14.981.- Prot. nº 46.348 de 16 de Abril de 1.986.
Um imóvel Urbano, medindo a área de 392,00 m², (trzentos e noventa e dois metros quadrados), de terrenos, constituído por parte dos lotes nºs 01 e 02 (um e dois) da Quadra nº 41, Loteamento "Vila Caçula", - localizado a Rua Baobás, entre as ruas Jequitibá e dos Limeiros, na cidade de Quedas do Iguaçu, desta Comarca, registro nº 1-9.849 L² 2-1-AN, deste Ofício. Tendo como confrontantes: Frente: medindo 15,0 mts a Rua Baobás; Fundos: medindo 13,0 mts, terrenos do lote nº 3; Lado Direito: medindo 28,0 mts, terrenos remanescentes dos mesmos lotes nºs 01 e 02; Lado Esquerdo: terrenos remanescentes dos mesmos lotes nºs 01 e 02.- Registro anterior matrícula nº 9.849 L² 2-1-AN, deste Ofício.- **PROPRIETÁRIO: JOSÉ BUSKIEVICZ**, brasileiro, casado, agricultor, domiciliado no Município de Quedas do Iguaçu, portador digo, domiciliado neste Município, portador da Certidão de Casamento nº 71 L² B-Aux da sede desta Comarca, Dou fé.

R-1-14.981.- Prot. 46.349 de 16 de Abril de 1.986.-
Escritura Pública de compra e venda, lavrada nas notas desta cidade de Quedas do Iguaçu, pelo Tabelião Idimir Tranquilo Giraldi, em data de 24 de março de 1.986. Valor, digo, 1.986, as fls 92 do L² 30. Valor Cz\$ 500,00. **ADQUIRENTE: IVO JUK**, brasileiro, casado, operário, domiciliado na cidade de Quedas do Iguaçu, portador da Certidão de Casamento nº 2.284 L² B-8, deste Cartorio e CPF nº 502.545.709-25. **TRANSMITENTES: JOSÉ BUSKIEVICZ e sua mulher GRACIOSA BUSKIEVICZ**, brasileiros, casados, agricultor e do lar, domiciliados neste Município de Laranjeiras do Sul, portadores da Certidão de Casamento nº 71 do L² B-Aux. da sede desta Comarca, neste ato, representados por Izabel Cristina Sandrin, brasileira, casada, do lar, domiciliada nesta cidade, portadora da Certidão de Casamento nº 1.860 L² B-6, deste Cartorio, nos termos da procuração lavrada às fls 104 do L² 25, em 19.06.84, e subseqüente tabeleamento as fls 339 e 363 do L² 1-SP, em 05.09.84 e 14.05.85, to dos destas notas.- Um imóvel Urbano, medindo a área de 392,00 m², de terrenos, sem benfeitorias, constituído por parte dos lotes nºs 01 e 02 da Quadra nº 41, Loteamento "Vila Caçula" localizado a Rua Baobás, - entre as Ruas Jequitibá e dos Limeiros, na cidade de Quedas do Iguaçu desta Comarca, com as confrontações descritas na matrícula.- Sendo em parte do lote nº 01 a área de 201,16 m² e lote nº 2 com 190,84 m². Pagou o Imposto de Transmissão Inter vivos no valor de Cz\$ 60,00, conforme guia nº 89/86, expedido pela ag. de rendas de Quedas do Iguaçu, em 08.04.86.- Bilhete de Distribuição nº 183/86.- Que, o adquirente delcara, expressamente, de acordo com o Ofício Circular nº 02/86, da Corregedoria de Justiça, dispensar a exibição dos documentos exigidos pela Lei nº 7.433, de 18.12.85.- Dou fé. Custas Cz\$ 145,09. CPC Cz\$ 7,63. Fundo Penitenciário Cz\$ 29,01. Taxa mag. Cz\$ 0,50.

COTA	
Emolumentos: 67,00\RC	R\$ 12,93
Atos	R\$ 0,38
Buscas	R\$ 4,05
Funrejus	R\$ 4,34
Selo	R\$ 4,67
ISS	R\$ 0,86
FADEP	R\$ 0,86
TOTAL	R\$ 28,09

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
foZFU . xPqFj . Iv4FA -
dHsv . FlWj4
Consulte esse selo em
http://funarpen.com.br



SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
LARANJEIRAS DO SUL - PARANÁ.

Dou fé que a presente serve como certidão de INTEIRO TEOR da Matrícula nº 14981 deste Registro de Imóveis. Compõe-se o presente documento de 1 folha.
Laranjeiras do Sul, 20 DE MAIO DE 2020, ÀS 14:07 HS.
(Analista: Jhonatan Ribeiro de Souza, Pedido nº46756).

Para verificar a autenticidade, acesse <https://www.registradores.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 7390294c-aba0-4381-9d15-483d702b2588

Esse documento foi assinado digitalmente por FLAVIO CESAR DAL BOSCO - 20/05/2020 16:22 PROTOCOLO: SZ0050073391D

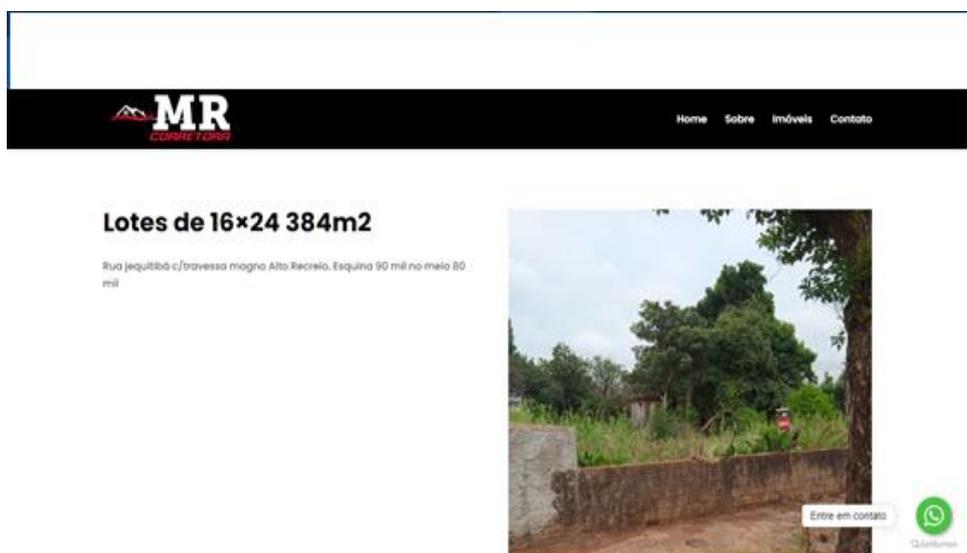
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJJBR 9C2JNP AL5H5 RXXRD



Anexo 2

DESCRIÇÃO DAS AMOSTRAS DOS IMÓVEIS COMPARADOS

Lote Urbano com área total de 384,00 m², localizado na Rua Jequitiba, Bairro Alto ecreio, Quedas do Iguaçu – PR. Fonte de Pesquisa: **MR CORRETORA**. Endereço/URL: <https://mrcorretora.com/lotas-de-16x24-384m2-na-rua-jequitiba/> - Valor: R\$ 80.000,00.



Lote Urbano N10-A da Quadra 92, com área total de 240,00 m², localizado na Vila Santo Antonio, Quedas do Iguaçu – PR. Fonte de Pesquisa: **JB CORRETORES DE IMOVEIS** – Alceu Fausto – Proprietário e Corretor de Imóveis. - Valor: R\$ 110.000,00.

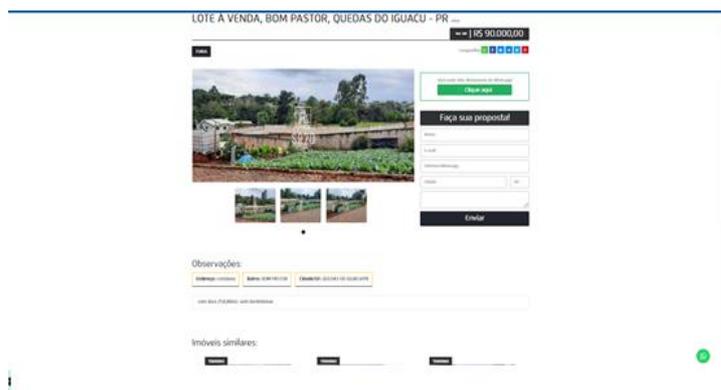




Lote Urbano, com área total de 607,00 m², localizado na Rua das Acacias, Bairro João Paulo Quedas do Iguaçu – PR. Fonte de Pesquisa: **SR70 IMOVEIS** - Endereço/URL: <https://www.sr70.com.br/imovel/venda/terreno/quedas-do-iguacu-pr/joao-paulo/lote-a-venda--joao-paulo--quedas-do-iguacu---pr/385743> - Valor: R\$ 140.000,00.

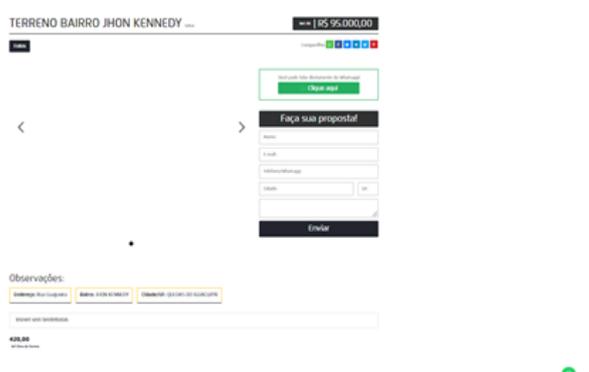


Lote Urbano, com área total de 254,88 m², localizado no Bairro Bom Pastor, Quedas do Iguaçu – PR. Fonte de Pesquisa: **SR70 IMOVEIS** - Endereço/URL: <https://www.sr70.com.br/imovel/venda/terreno/quedas-do-iguacu-pr/bom-pastor/lote-a-venda--bom-pastor--quedas-do-iguacu---pr/427346> - Valor: R\$ 90.000,00.

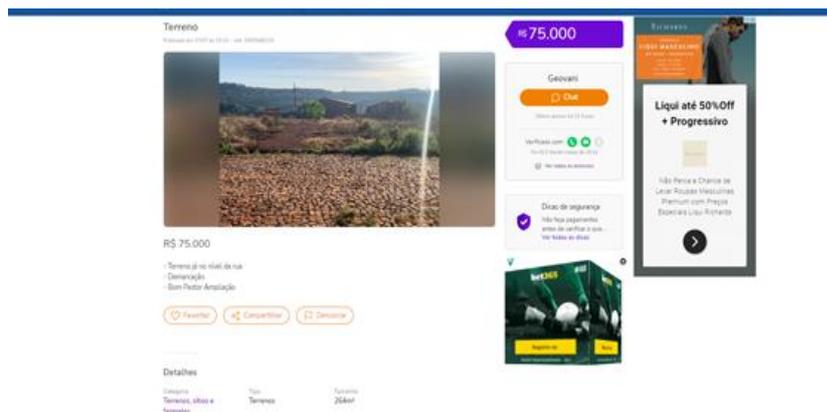




Lote Urbano, com área total de 420,00 m², localizado no Bairro Jonh Kennedy, Quedas do Iguaçu – PR. Fonte de Pesquisa: **SR70 IMOVEIS** - Endereço/URL: <https://www.sr70.com.br/imovel/venda/terreno/quedas-do-iguacu-pr/jhon-kennedy/terreno-bairro-jhon-kennedy/242836> - Valor: R\$ 95.000,00.



Lote Urbano, com área total de 264,00 m², localizado na Rua Tremoço, Bairro Bom Pastor, Quedas do Iguaçu – PR. Fonte de Pesquisa: **Site OLX** - Endereço/URL: <https://pr.olx.com.br/regiao-de-francisco-beltrao-e-pato-branco/terrenos/terreno-1063548219?> - Valor: R\$ 75.000,00.





ANEXO 3

Tabela Atualizado do CUB – Custo Unitário Básico, do SINDUSCON – PR –
Mês de julho/2022.

Fonte: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p>

CUB/m²								
Custos Unitários Básicos de Construção								
(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Julho/2022								
<p>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 Julho/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".</p> <p>"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."</p>								
VALORES EM R\$/m ²								
PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS								
PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO				
R-1	2.170,36	5,76%	R-1	2.682,06	6,60%	R-1	3.303,30	5,41%
PP-4	1.991,32	5,35%	PP-4	2.523,66	6,34%	R-8	2.674,61	5,27%
R-8	1.893,48	5,32%	R-8	2.206,04	6,46%	R-16	2.742,21	6,26%
PIS	1.488,05	5,89%	R-16	2.131,34	6,45%			
PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)								
PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO						
CAL-8	2.518,93	6,51%	CAL-8	2.687,38	6,14%			
CSL-8	2.186,69	6,61%	CSL-8	2.398,99	6,13%			
CSL-16	2.920,30	6,66%	CSL-16	3.202,23	6,19%			
PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)								
RP1Q	2.292,92	7,91%						
GI	1.225,29	6,60%						
Sinduscon-PR						Data de emissão: 01/08/2022 11:28		