PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando: Rua João Ayres de Aguirra, nº 263, Parque Presidente II, Foz do Iguaçu

Finalidade do Parecer: Determinação do valor mercadológico de venda.

Interessado: Sra. Leda Maria Rodrigues

Avaliador: Rubis Alexandre Weiler - CRECI 38.904-F / CNAI 39.334



Vista do Imóvel Avaliando

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

SUMÁRIO

PARECER TECNICO DE AVALIACÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL 3
I. INTRODUÇÃO: 3
1. SOLICITANTE: 3
2. PROPRIETÁRIO: 3
3. OBJETO DA AVALIAÇÃO: 3
4. OCUPANTE DO IMÓVEL: 4
5. TIPO DE OCUPAÇÃO: 4
6. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM) 4
7. FINALIDADE DO LAUDO: 4
8. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO: 4
9. VISTORIA 4
10. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO: 5
11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 5
Dados do terreno: 6
Dados da unidade avaliada: 6
Divisão Interna: 6
Demais Informações: 7
Infra-estruturar Urbana: 7
Serviço e equipamentos comunitários: 7
12. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO: 7
13. DIAGNÓSTICO DO MERCADO: 7
14. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO 7
15. INDICAÇÃO DO MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADO: 8
16. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS: 8
17. RESULTADO DA AVALIAÇÃO: 8
18. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL 9
19. ENCERRAMENTO 9
ANEXOS 10

PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

RUBIS ALEXANDRE WEILER CRECI/PR 38.904-F
Rua Profeta Elias, 195
Polo Universitário – Foz do Iguaçu/PR
Fone: 45 99808-4700

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

I. INTRODUÇÃO:

Visa o presente parecer, atendendo a solicitação de quem possa interessar. Este parecer de avaliação atende os requisitos da NBR 14.635-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, e da Lei 6.350-78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 COFECI, Conselho dos Corretores de Imóveis;

O método adotado é um comparativo, os valores são atualizados de acordo com realidade do mercado de imóveis, considerando-se inúmeros fatores que influenciam a determinação do valor de negociação: localização do imóvel, estado de conservação, idade, qualidade da infraestrutura e acabamento, metragem do terreno e construção.

1. SOLICITANTE:

Leda Maria Rodrigues – CPF Nº 388.509.589-00 - Foz do Iguaçu/PR.

2. PROPRIETÁRIOS:

Leda Maria Rodrigues, brasileira, solteira, técnica em contabilidade, inscrito no CPF sob nº 388.509.589-00, nesta Cidade de Foz do Iguaçu-PR.

Ginuario Quaresma Azevedo, brasileiro, casado, mecânico, inscrito no CPF sob nº 335.600.219-87, nesta Cidade de Foz do Iguaçu.

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO: TIPO DO BEM:



IMÓVEL: CASA nº 263 (duzentos e sessenta e três), edificado na Rua João Ayres de Aguirra, Nº 263, Foz do Iguaçu Pr. com área útil total de 172,50 m2 (cento e setenta e dois metros quadrados e meio) sendo: 300,00 m2 (trezentos metros quadrados) conforme a Certidão da Prefeitura de Foz do Iguaçu. edificado sobre o Quadrante 06, Quadrícula 6, Setor 49, Quadra 42, Lote nº 780, do loteamento denominado PARQUE RESIDENCIAL PRESIDENTE, nesta cidade, Foz do Iguaçu**.**

4. OCUPANTE DO IMÓVEL:

Proprietário.

5. TIPO DE OCUPAÇÃO:

Residencial.

6. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – RAW 004/2024

7. FINALIDADE DO LAUDO:

Determinação do Valor de Mercado.

8. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do presente parecer técnico de avaliação de mercadológica é avaliar dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário. Avaliação do referido imóvel, considerando o padrão das benfeitorias, qualidade do material usado na edificação, a localização e a conservação, tipo de ocupação das áreas vizinhas.

9. VISTORIA

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

O imóvel foi vistoriado "in loco" por este subscritor em companhia do senhora Leda Maria Rodrigues, no dia 26 de julho de 2024, no período da tarde. Sendo conferido a metragem do prédio, a idade do mesmo, analisando o estado de conservação as avarias, as benfeitorias, e qualidade do material utilizado em sua edificação.

10. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO:



O imóvel encontra-se registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Foz do Iguaçu/PR, **sob nº 42.137** conforme matrícula em anexo e encontra-se livre e desembaraço de quaisquer ônus.

11. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: CASA nº 263 (duzentos e sessenta e três), edificado na Rua João Ayres de Aguirra, Nº 263, Foz do Iguaçu Pr. Tem edificação em alvenaria sendo: sobrado com 2 apartamentos, piso cerâmico, pinturas externa lisa, cobertura em laje, telhado de cerâmica. Janelas em alumínio, Parte inferior: com sala, quarto banheiro.

Fundos do imóvel possui 1 (uma) casa em alvenaria piso cerâmico, cobertura fibrocimento, forro de madeira janelas de metal, possui 1 banheiro social, 02 quartos, cozinha e sala. Tendo indícios de desgaste natural do tempo, porem recentemente feito reparos.

Todo o imóvel encontrasse murado aos lados e fundos, parte frontal possui grades e portões de metal.

Segue em anexo as fotos do imóvel avaliando (ANEXO I).

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

- Registrado sob nº 42.137 Registros de Imóveis do 1º Ofício.
- Área de terreno 360,00m2
- Área total construída 172,5m2
- Situado a Rua João Ayres de Aguirra, Nº 263

Dados do terreno:

Tipo de implantação: Casa **Fração ideal:**
Testada (m2): 12,00mt **Área de terreno (m2):** 360,00m2
Nº de frente: (01) uma frente **Situação:** Regular
Formato: 12,00 mts x 30,00mts **Topografia:** Plana
Superfície: Plana **Cota de Greide:** Seca e sem/vegetação.

Dados da unidade avaliada:

Tipo do Imóvel: Residencial **Nº quartos**: 04 (Quatro) **Nº suítes**: 0 (zero)
Nº lavabos: 01 (um) **Total dormitório**: 04 (quatro) **Nº pavimentos**: 02 (dois)
Total de banheiros: 03 (três) **Ocupação**: Residencial
Idade do Imóvel: 25 anos **Piso**: Cerâmico
Cobertura: Cerâmica/Fibrocimento **Forro**: Lage / Madeira
Solução sanitária: Ok **Esquadrilhas fachada**: Alvenaria

Divisão Interna:

Casa – contendo sala de estar/jantar, cozinha, quarto frontal e quarto aos fundos.

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

Demais Informações:

O imóvel contém 2 (dois) Apartamentos sendo cada apartamento com sala, quarto e banheiro e 1 (uma casa) sendo sala, cozinha, 2 quartos área e garagem, em piso em cerâmica em todos os cômodos, iluminação, sendo aparente o desgaste do tempo, portão elétrico, demonstrada em foto no anexo VI.

Localizada em um bairro residencial acesso rápido a br 277, ficando a 10 minutos do centro da cidade.

Infraestrutura Urbana:

Iluminação Pública (na via do lote), Rede de água Potável, Rede elétrica,
Telefonia, Rede de esgoto, Pavimentação.

Serviço e equipamentos comunitários:

Comercio, Lazer (praça/academia), Transporte Coletivo,
Segurança Pública, Coleta de Lixo, Escolas, Mercados.

12. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Do Bairro: O imóvel está localizado em uma região de predominância residencial próximo colégio, farmácias, posto de saúde, posto de combustível, comercio em geral e acesso rápido as principais vias de acesso a cidade.

Segue em anexo o mapa geográfico (ANEXO IV).

13. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

Diante disso adotamos o método comparativo dos dados de mercado do lote ou área com construção ou sem benfeitorias com aplicação de depreciação ou valorização do referido imóvel a ser avaliado.

14. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Visa o presente parecer atendendo a solicitação de quem possa interessar. Este parecer de Avaliação atende os requisitos de **NBR 14.653-2** avaliação de imóveis Urbanos e Rurais e da Lei

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

6.350/78 que regulamenta a profissão de corretores de imóveis e a RESOLUCÃO 1.066/2002 COCEFI, CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS.

15. INDICAÇÃO DO MÉTODOS E PROCEDIMENTO UTILIZADO:

Valor em utilidade ou valor de uso, que reflete o valor nas condições de que se encontra o imóvel ou a sua finalidade.

16. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

A pesquisa de mercado foi realizada na região do imóvel, junto ao quadro das Imobiliárias da cidade, empresas construtoras e diversos corretores com capacidade na emissão de parecer de valor de mercado na data de 26 e 29 de Julho de 2024 **(online).**

Segue em anexo os imóveis a serem vendidos na região (ANEXO V).

17. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

E do entender do perito avaliador que os valores para o imóvel avaliado na data de 26 e 29 de julho de 2024 são:

VALOR DO TERRENO POR METRO QUADRADO:

360,00m2 x 800,00 = **288.000,00** (duzentos e oitenta e oito mil reais)

VALOR DA CONSTRUÇÃO POR METRO QUADRADO:

172,50m2 X R$ 2.645,25 = **R$ 456.305,60** (quatrocentos e cinquenta e seis mil trezentos e cinco reais com sessenta centavos)

VALOR DA CONSTRUÇÃO: Após avaliado com diversos fatores e calculado pela tabela de ROSS-HEIDECKE e CUB-PR, (**tabelas ANEXO III**) foi obtido o valor de **R$ 328.083,70** (trezentos e vinte e sete mil e oitenta reais com trinta e dois centavos).

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: **R$ 616.083,70** (quatrocentos e quarenta mil e duzentos e vinte e dois reais com cinquenta centavos)

PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

18. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

RUBIS ALEXANDRE WEILER, CPF Nº 018.903.329-09. Conselho Regional de corretor de Imóveis - CRECI Nº 38904 – CNAI 39.334

Segue em anexo o currículo do profissional responsável (ANEXO VI).

19. ENCERRAMENTO

O Corpo do laudo e composto por 24 (vinte e quatro) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo avaliador, que subscreve esta última.

SELO CERTIFICADOR DIGITAL, identificado pelo nº 076985
Foz do Iguaçu, 29 de julho de 2024.

gov.br Documento assinado digitalmente
RUBIS ALEXANDRE WEILER
Data: 29/07/2024 14:38:46-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

RUBIS ALEXANDRE WEILER
CPF: 018.903.329-09
CRECI 38.904 – F
CNAI 39.334

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

ANEXO I

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO:





FRENTE.

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

ANEXO I.II

Lateral Sobrado



Terreo:





PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

ANEXO I.IV

Quarto 01



Figura Quarto 1



Figura Quarto 1

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

Anexo I.V

Quarto 02





ANEXO I.VI

Sala e Cozinha casa.





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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

ANEXO I.VII

Quartos Casa e Pátio Fundos







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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

ANEXO I.VIII

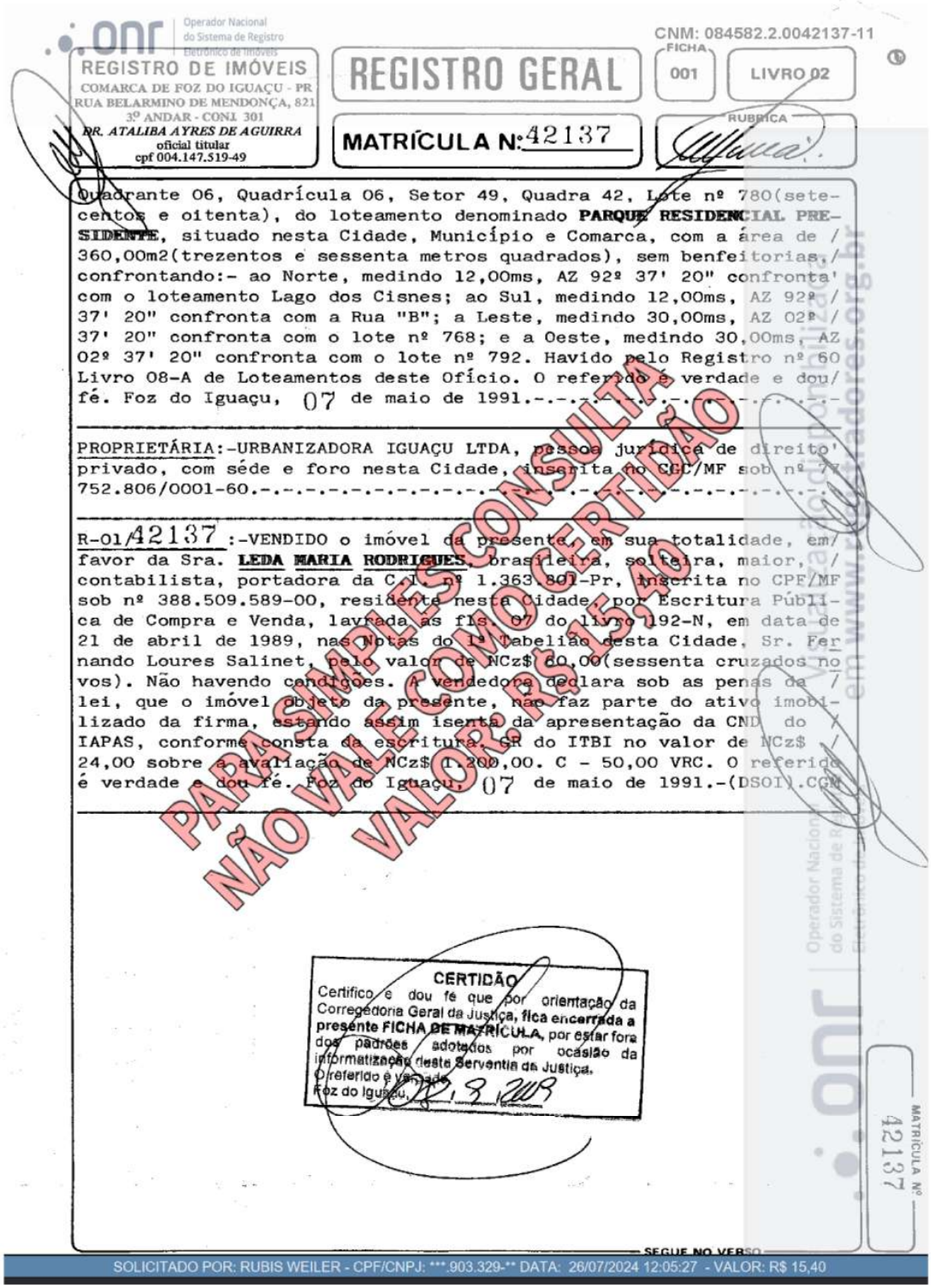
Figura 1 Banheiro casa



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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

ANEXO II - Matrícula do Imóvel Avaliado



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNM: 084582.2.0042137-11

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU - PR
RUA BELARMINO DE MENDONÇA, 821
3º ANDAR - CONJ. 301
RR. ATALIBA AYRES DE AGUIRRA
oficial titular
cpf 004.147.519-49

REGISTRO GERAL | FICHA 001 | LIVRO 02

MATRÍCULA Nº 42137 | RUBRICA

Quadrante 06, Quadrícula 06, Setor 49, Quadra 42, Lote nº 780(setecentos e oitenta), do loteamento denominado **PARQUE RESIDENCIAL PRESIDENTE**, situado nesta Cidade, Município e Comarca, com a área de / 360,00m2(trezentos e sessenta metros quadrados), sem benfeitorias, / confrontando:- ao Norte, medindo 12,00ms, AZ 92º 37' 20" confronta' com o loteamento Lago dos Cisnes; ao Sul, medindo 12,00ms, AZ 92º / 37' 20" confronta com a Rua "B"; a Leste, medindo 30,00ms, AZ 02º / 37' 20" confronta com o lote nº 768; e a Oeste, medindo 30,00ms, AZ 02º 37' 20" confronta com o lote nº 792. Havido pelo Registro nº 60 Livro 08-A de Loteamentos deste Ofício. O referido é verdade e dou/ fé. Foz do Iguaçu, 07 de maio de 1991.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-

PROPRIETÁRIA:-URBANIZADORA IGUAÇU LTDA, pessoa jurídica de direito' privado, com séde e foro nesta Cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 77 752.806/0001-60.-

R-01/42137 :-VENDIDO o imóvel da presente, em sua totalidade, em/ favor da Sra. **LEDA MARIA RODRIGUES**, brasileira, solteira, maior, / contabilista, portadora da C.I. nº 1.363.801-Pr, inscrita no CPF/MF sob nº 388.509.589-00, residente nesta Cidade, por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 07 do livro 192-N, em data de 21 de abril de 1989, nas Notas do 1º Tabelião desta Cidade, Sr. Fernando Loures Salinet, pelo valor de NCz$ 60,00(sessenta cruzados novos). Não havendo condições. A vendedora declara sob as penas da / lei, que o imóvel objeto da presente, não faz parte do ativo imobilizado da firma, estando assim isenta da apresentação da CND do / IAPAS, conforme consta da escritura. GR do ITBI no valor de NCz$ / 24,00 sobre a avaliação de NCz$ 1.200,00. C - 50,00 VRC. O referido é verdade e dou fé. Foz do Iguaçu, 07 de maio de 1991.-(DSOI).CGM

CERTIDÃO
Certifico e dou fé que por orientação da Corregedoria Geral da Justiça, fica encerrada a presente FICHA DE MATRÍCULA, por estar fora dos padrões adotados por ocasião da informatização deste Serventia da Justiça.
O referido é verdade.
Foz do Iguaçu, 12.3.2008

MATRÍCULA Nº 42137

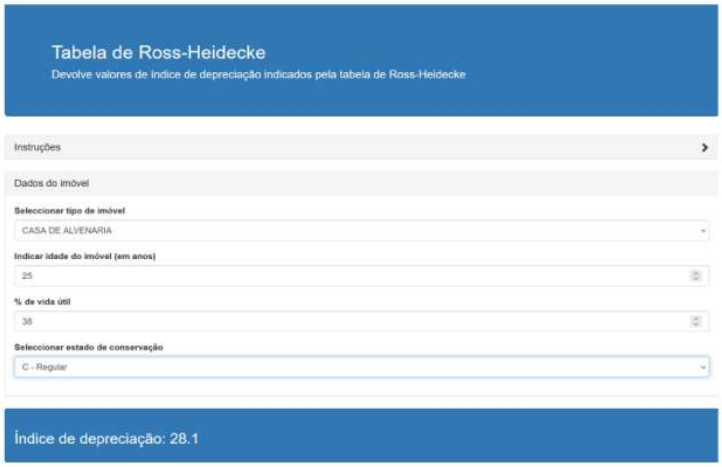
SEGUE NO VERSO

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 15,40

SOLICITADO POR: RUBIS WEILER - CPF/CNPJ: ***.903.329-** DATA: 26/07/2024 12:05:27 - VALOR: R$ 15,40

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

ANEXO III.



https://www.u-consult.pt/UConsultToolApps/Views/RossHeidecke.html


CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

M.Obra com Encargos Sociais Desonerados
Com variação percentual

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2024

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2024**.
"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			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.143,10	0,29%	R-1	2.645,25	0,46%	R-1	3.281,90	0,76%
PP-4	1.976,10	0,16%	PP-4	2.468,02	0,37%	R-8	2.669,35	0,61%
R-8	1.877,43	0,13%	R-8	2.159,99	0,27%	R-16	2.669,44	0,13%
PIS	1.482,04	0,12%	R-16	2.094,80	0,29%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.447,39	0,05%	CAL-8	2.650,43	0,14%
CSL-8	2.109,64	0,07%	CSL-8	2.371,13	0,15%
CSL-16	2.814,28	0,03%	CSL-16	3.159,79	0,13%

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

RP1Q	2.252,65	0,05%
GI	1.173,31	0,20%

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. Saliente-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.

Sinduscon-PR

Data de emissão: 01/07/2024 11:38

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

ANEXO IV.

12. LOCALIZAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

MAPA:

NORTE





SUL

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

ANEXO V.I

Amostra 01:

Data de acesso: 26/07/2024 / **Detalhes do Imóvel :**

Terreno 490 m2

Valor 380.000

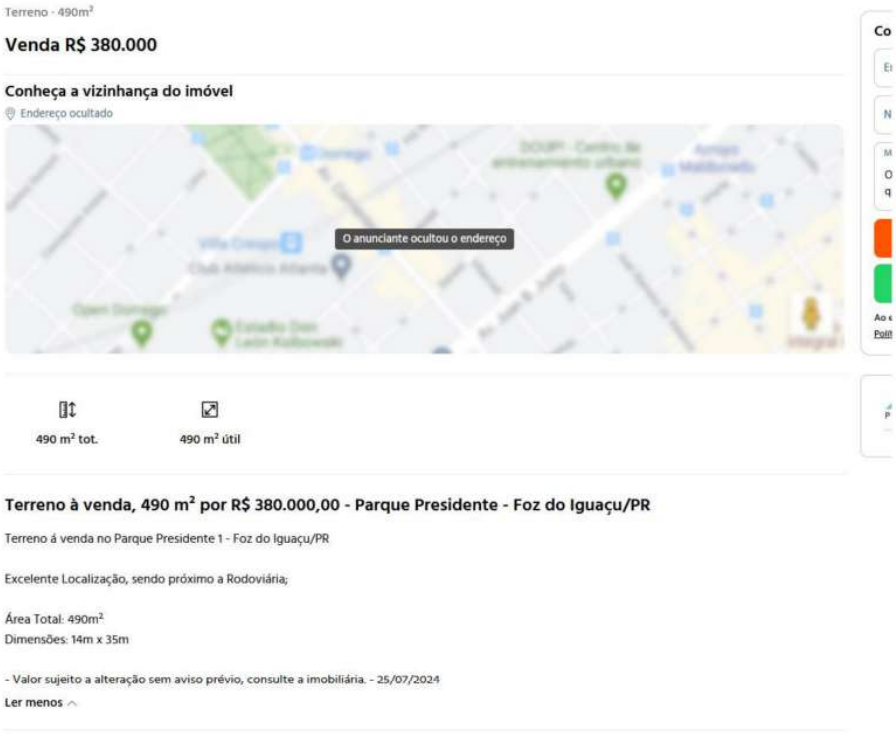


Anunciante:

Pauluk Imóveis

Imovelweb

Creci J- 5605



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-490-m-por-r$-380.000-00-parque-2990179671.html

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

ANEXO V.II

Amostra 02:

Data de acesso: 29/07/2024

Venda / PR / Lotes/Terrenos à venda em Foz do Iguaçu / Parque Presidente / **Avenida Getúlio Vargas**

Venda
R$ 500.000 *
Condomínio **não informado**
IPTU **R$ 100**/ano

517 m² ✓ Plano

Endereço
Avenida Getúlio Vargas, SN - Parque Presidente, Foz do Iguaçu - PR
Explore a localização do imóvel

Lote/Terreno à Venda, 517 m² por R$ 500.000

(Código do anunciante: 156971 | Código no VivaReal: 2657328019)

Terreno à venda no Parque Presidente I, poucos metros da Av. Costa e Silva, região central em Foz do Iguaçu – PR.

Descrição do Terreno:

- ÁREA TOTAL: 517,50 m²;
- DIMENSÕES: 15,00m de frente x 34,50m Lateral;

Excelente terreno para moradia ou investimento.

Está localizado à poucos metros da Av. Costa e Silva e Av. Jose Maria de Brito, próximo à Rodoviária, Polícia Federal, Hotéis, Posto de gasolina e farmácias.

Observações: Aceita permuta por veículos até 50% do valor. O valor pode sofrer alterações sem aviso prévio.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, CONSULTE-NOS E AGENDE UMA VISITA.

Ocultar descrição

(45) 99125-... Ver telefone

Anúncio criado em 22 de setembro de 2023, atualizado há 3 semanas.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.
Denunciar anúncio

Precisa financiar?

O VivaReal te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos.**

Simular financiamento



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-presidente-bairros-foz-do-iguacu-517m2-venda-RS500000-id-2657328019/

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

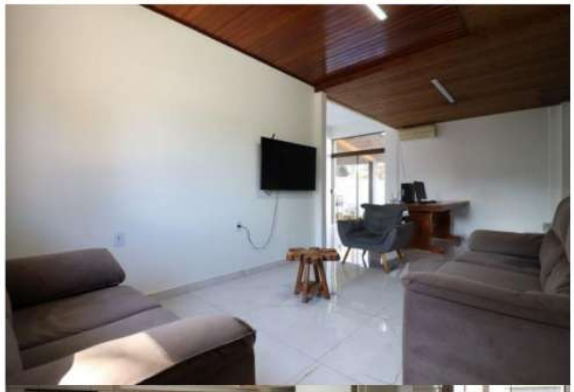
ANEXO V.III

Amostra 03:

Data de acesso 29/07/2024 ANEXO V.II









Casa R$790.000

Venda de imóveis residenciais

Foz do Iguaçu, PR,

167 metros quadrados

Detalhes da propriedade:

3 quartos · 2 banheiros

167 metros quadrados

Busca imóvel no Parque Presidente/ Centro Cívico? Então veja esta opção de sobrado a duas quadras da Av. Costa e Silva, 1 minuto da Av. Ranieri Mazzilli e a 2 minutos da BR-277 (sentido Cascavel).

O imóvel conta com amplo terreno de 490 m² (14 X 35) e área total construída de 167 m² (não averbados), situado em uma rua tranquila, asfaltada e de vizinhança familiar.

Belay Imóveis - CRECI 8355J -Contato: Emerson de Oliveira - 49347F

https://www.facebook.com/marketplace/item/1015144690188023/?ref=search&referral_code=null&referral_story_type=post&tracking=browse_serp%3A977efe12-e763-480a-9cf2-d605c41eaaab

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3

ANEXO V.IV





Venda / PR / Casas à venda em Foz do Iguaçu / Parque Presidente / **Rua Augusto Fragoso**

Venda
R$ 700.000
Condomínio **não informado**
IPTU **não informado**

150 m² · 3 quartos · 3 banheiros
3 vagas · Ar-condicionado · Edícula

Endereço
Rua Augusto Fragoso, 55 - Parque Presidente, Foz do Iguaçu - PR
Explore a localização do imóvel

Casa com 3 Quartos e 3 banheiros à Venda, 150 m² por R$ 700.000

(Código do anunciante: V413 | Código no VivaReal: 2654405566)

Casa no Parque Presidente, composta por 3 quartos (sendo 1 suíte), sala, banheiro social, cozinha com armários, garagem e edícula com 1 quarto, banheiro, cozinha e área de serviço.

›› Com 5 ares-condicionados.. ref. 413 atualizado em 27/07.

(45) 3028-... Ver telefone

Anúncio criado em 7 de setembro de 2023, atualizado há 1 dia.

Nunca faça transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita do imóvel.
Denunciar anúncio

Precisa financiar?

O VivaReal te ajuda! Simule agora seu financiamento, e se gostar, envie uma proposta **em menos de 5 minutos**.

Simular financiamento



https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-presidente-bairros-foz-do-iguacu-com-garagem-150m2-venda-RS700000-id-2654405566/

PROJUDI - Processo: 0024091-77.2022.8.16.0030 - Ref. mov. 95.3 - Assinado digitalmente por Anizio Jorge da Silva Moura
30/07/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPROVANTE E/OU DOCUMENTO DA PARTE. Arq: PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

ANEXO VI



RUBIS ALEXANDRE WEILER

Brasileiro, Casado, 46 anos
Endereço – Rua Profeta Elias, 195
Polo Universitário – Foz do Iguaçu – Paraná
Telefone: (45) 99808-4700 / E-mail: rubiscorretor@hotmail.com

FORMAÇÃO

- Técnico Transações Imobiliárias – Escola Técnica Monaco – 2021
- Avaliador Imobiliário - Conselho Regional de Corretores de Imóveis 6º Região/PR - 2022

APERFEIÇOAMENTO

- Informática: Office, CorelDraw, Marketing e Propaganda, Financeira 12C, Fotos Imobiliária.

EXPERIÊNCIAS PROFISSIONAIS

- Web designer
- Representante comercial

REFERÊNCIAS PESSOAIS

- Adriana Fabiane – Cassia Regina Imóveis – (45) 3028 - 3717

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: PJSX4 F8MYS G8TSA E3TD3