



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0003298-16.2017.8.16.0185

APARTAMENTO 41 - EDIFÍCIO RIVE GAUCHE

Av. Visconde de Guarapuava nº5215, Batel, Curitiba/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	3
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	3
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	4
4	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	4
4.1	Entorno imediato	4
4.2	Parâmetros urbanísticos	6
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	6
6	MÉTODO UTILIZADO	7
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	7
7	PESQUISA DE PREÇOS	8
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	8
7.2	Metodologia Aplicada.....	9
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	9
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados.....	10
7.4	Saneamento das Amostras	15
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	15
7.6	Valor Básico Unitário.....	16
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
8.1	Arredondamento de Valores	17
9	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	17
10	ANEXOS	18

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Apartamento;
- **Exequente:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DO SOL CNPJ: 05.488.161/0001-90;
- **Executado:** IDEAL BRASIL LOGISTICA E TRANSPORTE DE CARGAS LTDA – ME (CNPJ: 01.850.788/0001-98);
- **Objeto de Avaliação:** APARTAMENTO 41 - EDIFÍCIO RIVE GAUCHE situado na
- Av. Visconde de Guarapuava nº5215, Batel Curitiba/PR
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Agosto/2026

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o **valor de mercado** do imóvel urbano situado no município de Curitiba/PR, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, na documentação apresentada e demais elementos técnicos disponíveis.

A avaliação destina-se a subsidiar processo de **alienação judicial em hasta pública (leilão)**, decorrente de penhora incidente sobre o imóvel. Nesse contexto, cabe esclarecer a distinção conceitual entre valor de mercado e liquidação forçada, sem que isso implique a apuração deste último pelo presente laudo.

A NBR 14.653-1:2019 define liquidação forçada como a "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado", hipótese em que o valor do bem tende a ser inferior ao valor de mercado, em razão da restrição ao tempo de exposição à venda — uma das condições basilares de formação do valor de mercado.

Todavia, a definição e eventual aplicação de percentual de deságio para fins de liquidação forçada constituem matéria afeta ao **edital de leilão e à decisão do Juízo**, observado o limite do "preço vil" previsto no art. 891 do CPC, não competindo a este laudo pericial a sua fixação. O presente trabalho técnico limita-se, portanto, à apuração do valor de mercado do imóvel avaliando, na forma dos itens subsequentes.

3 LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES

Nas alienações judiciais, caracterizadas como liquidação forçada, os bens são vendidos no estado em que se encontram, não configurando relação de consumo entre vendedor e adquirente. Assim, não cabe ao arrematante alegar vício redibitório (vício oculto que apartaria o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor.

Declara-se que o avaliador não possui qualquer 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 – judiciais, extrajudiciais ou ambientais, que possam incidir sobre o bem avaliado.

4 DESCRIÇÃO DA REGIÃO

4.1 Entorno imediato

O imóvel situa-se na Av. Visconde de Guarapuava, 5215 – Batel, Curitiba/PR, em trecho consolidado de uma das vias externas do sistema trinário do Eixo Estrutural. Pela legislação municipal, o sistema viário estrutural é o trinário composto por uma via central — que contém a canaleta do transporte de massa e as pistas lentas de atendimento às atividades lindeiras — e duas vias externas, ruas paralelas de sentido único destinadas ao fluxo contínuo de veículos. A avenida, portanto, cumpre função de **via arterial de tráfego rápido**, e não de via de convívio local.

O entorno é de altíssima centralidade: o Shopping Pátio Batel encontra-se a aproximadamente 300 m ao norte (Av. do Batel, 1868, junto ao Hospital INC – Filial Pátio Batel); a Praça do Japão dista cerca de 350 m a leste; e a canaleta de transporte coletivo da Av. Sete de Setembro está a uma quadra ao sul. Há forte oferta de equipamentos privados de educação (Colégio Sagrado Coração de Jesus e Escola Dom Bosco – Nova Batel, ambos na Av.

Sete de Setembro), saúde (Vita Batel Hospital, clínicas de médio porte) e comércio de conveniência e gastronomia ao longo da própria avenida.



- **Padrão do entorno:** médio-alto a alto, em região de renda elevada e alta liquidez imobiliária.
- **Vetor de ocupação:** substituição tipológica em curso — lotes com edificações antigas e subutilizadas dando lugar a torres de alto padrão. A convivência de casas isoladas com torres na mesma quadra indica **potencial construtivo não exaurido** no trecho.
- **Fatores de valorização:** acessibilidade metropolitana, proximidade ao Pátio Batel e à Praça do Japão, arborização consolidada (conforto térmico e valor paisagístico), infraestrutura completa e oferta de serviços.
- **Fatores de desvalorização / condicionantes:** ruído e emissões de tráfego contínuo (exige atenção à NBR 10151 e à NBR 15575 quanto ao desempenho acústico de fachada), dificuldade de conversão à esquerda e de acesso veicular em via de sentido único, poluição visual da rede aérea, e testada com baixa permeabilidade visual.
- **Recomendação projetual decorrente:** priorizar dormitórios e ambientes de permanência prolongada voltados para o interior da quadra, adotar fachada com atenuação acústica (vidros laminados/duplos, ventilação com atenuadores acústicos) e tratar o embasamento com atividade no térreo, evitando muro cego voltado à avenida.

4.2 Parâmetros urbanísticos

Enquadramento (conforme guia amarela anexada)

- **Zoneamento:** EE-4.1 – Eixo Estrutural Centro
- **Sistema viário:** Externa (via externa do Eixo Estrutural)
- **Matriz de usos:** EE-4.1.W

Base legal aplicável

- Lei Municipal nº 15.511/2019 (Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo) — Quadros I a III para os Eixos Estruturais;
- Decreto nº 1.005/2020 e Decreto nº 1.731/2020 — regulamentam o Eixo Estrutural e o Plano Massa;
- Lei nº 16.361/2022 — potencial construtivo adicional (Outorga Onerosa, TDC, Cotas);
- Decreto nº 1.008/2020 — classificação das atividades econômicas (define o alcance da matriz de usos, código "W");
- Decreto nº 209/2024 — estacionamento.

5 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Natureza do imóvel	Urbano
Quanto ao uso	Residencial
Quanto ao tipo do imóvel	Apartamento
CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	
Matrícula	55.812
Indicação Fiscal	23058002
Área privativa	199,39m ²
Alvará de construção	Nº 139029 (CVCO Nº 210243)

Pavimentação	Asfalto
Energia elétrica	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede de água tratada	Sim
Rede de esgoto	Sim
Coleta de lixo	Sim
Transporte público	Sim

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da observação e análise de preços praticados em transações imobiliárias. É considerado um método direto por não depender de outros procedimentos para a determinação do valor, baseando-se na correlação entre o bem avaliando e propriedades com características semelhantes.

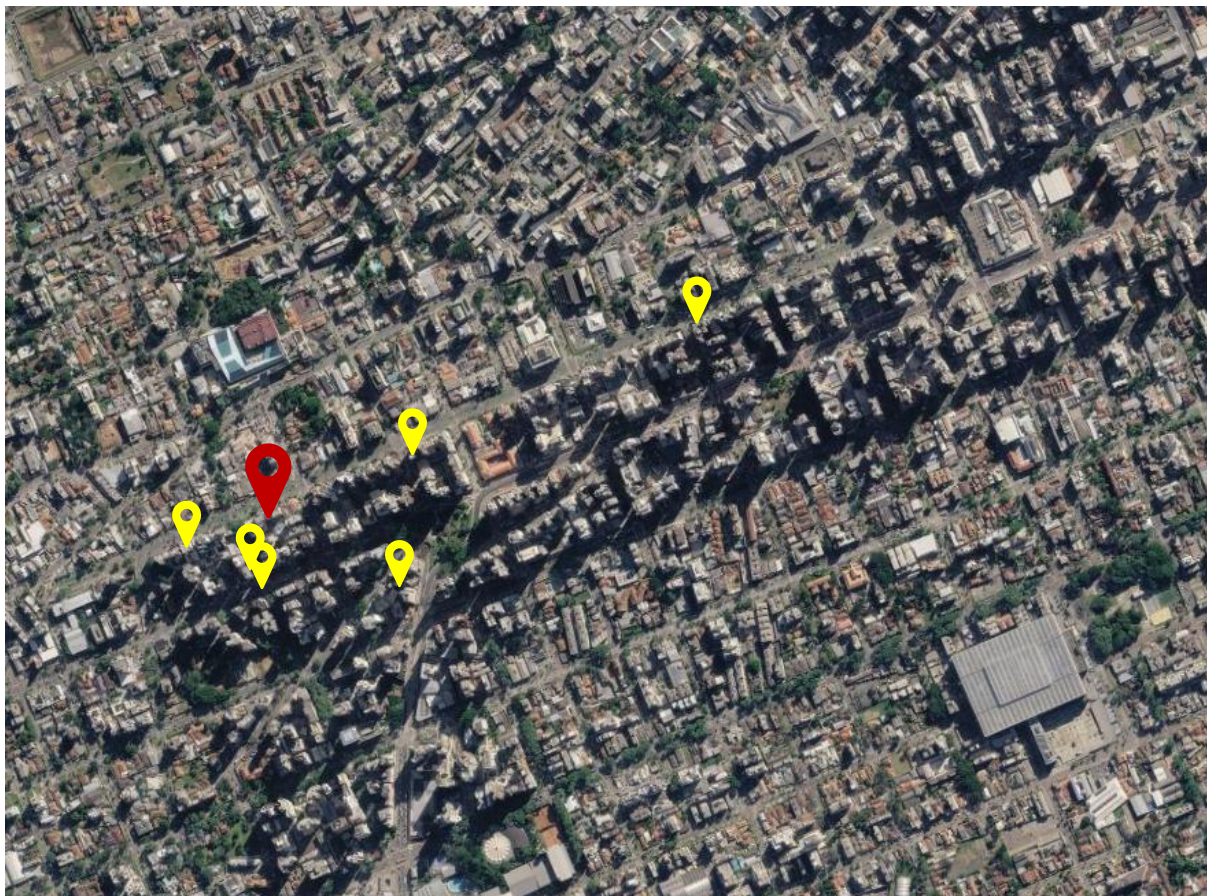
O valor do imóvel é obtido pela comparação entre as características do bem avaliando e aquelas observadas nos dados de mercado, resultando em uma estimativa de valor de mercado derivada dos preços efetivamente pagos ou ofertados.

Para a aplicação dessa metodologia, realiza-se pesquisa mercadológica na região do imóvel avaliando, identificando dados comparáveis que permitam analisar a influência de cada atributo sobre o preço. A amostra obtida é tratada de modo a homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

A precisão dos resultados depende do grau de semelhança entre os dados coletados e o bem avaliando, bem como da atualidade das transações e das condições em que ocorreram, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor.

7 PESQUISA DE PREÇOS

Todas as informações de dados mercadológicos presente neste laudo, foram obtidas, nas principais imobiliárias da região, que inclusive atuam no ramo de imóveis urbanos, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.



7.1 Coleta dos Dados Amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando unidades residenciais em edificações verticais multifamiliares localizadas na mesma região do bem avaliando, no bairro Centro, município de Curitiba, durante o mês de agosto de 2026, onde foram coletadas 6 amostras, em um raio de até um quilômetro a partir do imóvel avaliando, para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

Essa pesquisa constou do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

7.2 Metodologia Aplicada

Devido à disponibilidade de imóveis à venda nas regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação recairá sobre o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, através do Tratamento por Fatores, seguindo os preceitos das normas para avaliação de bens da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas: NBR 14653-1/2019 e NBR 14.653-2/2011.

No referido método, o tratamento por fatores consiste na aplicação de coeficientes de homogeneização sobre os dados coletados em mercado, com o objetivo de tornar comparáveis imóveis com diferentes características físicas, construtivas e locacionais. Esses fatores ajustam as amostras em função de variáveis como área, padrão construtivo, estado de conservação, idade, posição na edificação, presença de garagem e características do entorno, permitindo a obtenção de um valor unitário representativo e tecnicamente consistente.

7.3 Análise Estatística – Homogeneização das Amostras

A homogeneização é o tratamento dos preços observados, mediante a aplicação de transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças entre os atributos dos dados de mercado e os do bem avaliando.

Para a identificação do valor de mercado, foi preferido a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14653-1:2019, a qual se baseia nesse laudo.

Conforme a NBR 14653-2: 2011, define o grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores pela caracterização do imóvel avaliando, que é o caso deste laudo, a quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados são 3 e o intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores é de 0,80 a 1,25.

Efetuada a pesquisa, analisada a amostra, os elementos foram trabalhados adequadamente de modo a torná-los comparáveis entre si, num processo denominado “Homogeneização”. Após esse processo é possível eliminar alguns elementos na etapa denominada de “Pré-Saneamento”.

Neste grupo foram pesquisados 6 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 6 elementos, conforme apresentado no anexo.

7.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

Para fins de pesquisa de preços e avaliação de imóveis, considera-se Zona Urbana o município atingido em concordância com a legislação vigente, principalmente relacionado ao plano diretor municipal. Estes imóveis deverão apresentar infraestruturas básicas como acesso público definido, rede elétrica, água encanada, bem como estar inserido em um conglomerado urbano – vizinhança, característico de um bairro ou setor urbano, entre outras características. Casos especiais deverão ser analisados individualmente.

Diversos fatores podem ser observados em um imóvel quando de sua avaliação, sendo alguns mais comuns e facilmente mensuráveis do que outros, especificamente para imóveis urbanos.

a) Fator de Elasticidade da Oferta

O fator de oferta também chamado de fator de elasticidade ou de fonte se refere à elasticidade dos negócios, este fator retira o acréscimo do valor do imóvel ofertado, dado pelo ofertante, objetivando equilibrar o valor ofertado com o valor negociado. Pois a elasticidade entre o valor ofertado e o valor transacionado proporciona uma margem para negociação entre as partes, e por isso, o fator de oferta é utilizado. Foram adotados como fator de elasticidade, para os dados de informação e oferta o valor de 0,90 e para os dados de transação o fator é de 1,00.

b) Área

Tem como objetivo adequar os elementos pesquisados às características físicas do imóvel em estudo, respeitando a premissa de que quanto maior a área ofertada menor será o valor unitário, seguindo o estudo do Eng. Sergio Abunahman.

Nesta avaliação, o Fator Área foi aplicado tanto para área total quanto para área privativa do imóvel.

O Erro! Fonte de referência não encontrada. demonstra o cálculo e as hipóteses utilizadas para o fator área.

Área
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$

$$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{El.}}{\text{Área}_{Av.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$$

c) Vaga de Garagem

A aplicação do fator “vaga de garagem” relaciona a influência direta que esse atributo exerce na liquidez e no valor de mercado dos imóveis na região. Em áreas centrais, onde a oferta de estacionamento é limitada e a demanda por comodidade e segurança é elevada, a existência de vaga agrega valorização significativa ao bem. Como todos os imóveis pesquisados possuem garagem, adotou-se a quantidade de vagas como parâmetro, considerando que a disponibilidade de vagas representa um diferencial relevante no mercado imobiliário urbano. A aplicação deste fator se deu pela seguinte equação:

$$\left(\frac{N^{\circ} \text{ Vagas}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$$

d) Quantidade de Quartos e Banheiros

O fator de homogeneização referente à quantidade de quartos, suítes e banheiros tem por objetivo ajustar as diferenças funcionais e de padrão entre os apartamentos, considerando que esses elementos influenciam diretamente a utilidade, o conforto e a atratividade do imóvel no mercado. Embora tais atributos tenham sido analisados individualmente, sua aplicação seguiu o mesmo critério de cálculo, adotando-se a relação entre a mediana das amostras e a quantidade correspondente do dado amostral. A utilização da média como parâmetro central reduz a influência de valores extremos e representa de forma mais fiel o comportamento típico do mercado. A aplicação deste fator ocorreu por meio da seguinte equação:

$$\left(\frac{\text{Média}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$$

e) Padrão Construtivo

Para determinar um fator de homogeneização do padrão construtivo de todos os elementos amostrais, foram utilizados coeficientes extraídos do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

Como este fator refere-se à variação do preço dos imóveis em função do padrão construtivo, sua aplicação ocorre apenas na parcela referente à edificação conforme a seguinte fórmula:

$$Fpc = 1 + \left(\left(\frac{IApc - ACpc}{ACpc} \right) \cdot pvc \right)$$

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo;

IApc: Padrão Construtivo do Imóvel Avaliando

ACpc: Padrão Construtivo da Amostra Comparativa

pvc: parcela do valor da construção em relação ao valor total do imóvel.

Como trata-se de avaliação de unidade residencial vertical, a parcela referente à construção foi adaptada de “área da edificação” para “área privativa”.

f) Estado de Conservação

Este fator avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com as classificações de A a H apresentadas no Método de Ross-Heidecke, em conjunto com o valor de depreciação do imóvel.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo foram obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, posteriormente aplicados na fórmula abaixo, de acordo com a metodologia apresentada no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

$$Fec = R + (K \cdot (1 - R))$$

Onde:

Fec: Fator Estado de Conservação;

R: Vida residual (%)

K: Coeficiente de Ross-Heidecke

TABELA DE CÁLCULO - COEFICIENTE K (ROSS-HEIDECKE)

FONTE - IBAPE SP

IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4%	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6%	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8%	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12%	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14%	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16%	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18%	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22%	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24%	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26%	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28%	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32%	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34%	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36%	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38%	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42%	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44%	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46%	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48%	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52%	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54%	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56%	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58%	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62%	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64%	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118

66%	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68%	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72%	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74%	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76%	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78%	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,072
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,184	0,133	0,069
82%	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84%	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86%	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88%	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92%	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94%	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96%	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98%	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

A vida residual (R) é determinada através da tabela Padrão IBAPE-SP, que relaciona a idade e o padrão construtivo do imóvel.

Os índices 0,125 são utilizados como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima, com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação $\left(\frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}}\right)^{0,125}$ preserva-se o sentido da correção, porém reduzindo sua intensidade, evitando ajustes excessivos decorrentes de variações pontuais ou dispersões naturais do mercado. Dessa forma, o fator resultante promove maior estabilidade estatística e aderência ao comportamento central da amostra.

Após determinação dos fatores de Padrão Construtivo e Estado de Conservação das amostras, dividiu-se a média ou mediana da situação paradigma pelo dado da amostra, e elevou-se este valor ao índice 0,125.

7.4 Saneamento das Amostras

Numa pesquisa de preços dificilmente todos os elementos comporão a análise estatística final, pois apesar da imparcialidade que norteia a pesquisa, sempre haverá, na amostragem, alguns elementos que distorcem a mesma, oriundos de transações ou ofertas a preços irrealistas, em decorrência da necessidade de saldar dívidas vencidas ou a vencer, como também de ofertas meramente especulativas.

O saneamento dado ao campo amostral é conhecido como método de “Dispersão”, que consiste na utilização do Desvio Padrão da Média das amostras homogeneizadas, viabilizando o descarte de elementos fora do intervalo superior e inferior da estimativa central do valor obtido.

Para o estudo realizado, dos 6 elementos que compõem o campo amostral após o pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 0 amostras por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 0 amostras devidamente saneadas pelo Critério do Desvio Padrão no cálculo, conforme apresentado em anexo.

7.5 Grau de Precisão e de Fundamentação

O tratamento estatístico dos elementos pesquisados leva a uma avaliação de “Grau de Precisão III”, para o grupo, como definida na NBR 14.653 – 2: 2011, na qual é analisada a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência em 80% dos casos, conforme recomendam as Normas.

O Grau de Fundamentação tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador e é de acordo com a pontuação – segundo os critérios especificados na Norma e obtidos com os dados de campo. Desta maneira, a avaliação foi enquadrada com “Grau de Fundamentação II”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
01	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradima	3
02	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	12	5	3	2
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	2
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,85 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
TOTAL					10

7.6 Valor Básico Unitário

De acordo com a análise estatística anexa, pode-se afirmar, dentro dos parâmetros estabelecidos preconizados pela ABNT que, segundo as amostras, os preços básicos unitários por m² apurados para os apartamentos, de acordo com o quadro amostral, variam de R\$6.759,94/m² à R\$7.931,23/m², sendo esses os limites das médias críticas inferior e superior, respectivamente. Dentro deste intervalo, adotou-se a Média Saneada de R\$7.311,59/m² por representar a realidade mais próxima do local. Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$7.311,59/m²**, correspondente ao mês de agosto de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, multiplica-se o valor unitário médio pela área total do apartamento.

Item	Área privativa (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)
Apartamento nº 41	199,39m²	R\$7.311,59	R\$1.457.859,24
Total			R\$1.457.859,24

8.1 Arredondamento de Valores

Conforme a NBR 14653, admite-se o arredondamento do valor de mercado, desde que a variação não ultrapasse 1% em relação ao valor estimado.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Apartamento nº 41	R\$1.457.859,24	R\$1.460.000,00
Total	R\$1.457.859,24	R\$1.460.000,00

9 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$1.460.000,00 (Um milhão, quatrocentos e sessenta mil reais)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Curitiba, 17 de agosto de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

10 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II – Consulta Viabilidade Municipal

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO							
REFERÊNCIA							
AMOSTRA Nº 01		TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐				VISTORIADA sim ☐ não ☒	
FONTE							
NOME DO INFORMANTE A. Gonçalves Imóveis				PROFISSÃO Imobiliária		CRECI 02704-J-PR	
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO Rua Carneiro Lobo, 589				MUNICÍPIO CURITIBA		BAIRRO Batel	UF PR
Área do imóvel (m²) 349,00		Valor total (R\$) R\$ 2.899.000,00		Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.475,93		Condição de pagamento À vista	
idade 39	vagas 3	nº quartos 5	nº bwc 5	Elevador sim ☒ não ☐		sacada/ varanda sim ☒ não ☐	
Estado de conservação				Padrão Construtivo			
Sigla B		Classificação Entre nova e regular		Padrão Alto		Depreciação (fator k) 0,561	
FOTO DO IMÓVEL							
							
LINK DO ANÚNCIO							
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-5-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-349m2-venda-RS2899000-id-2810461020/?source=ranking%2Crp							
EQUIPE DE PESQUISA							
Data da pesquisa 17/08/2026		Elaborador Isadora dos Santos Wedicny					

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 02	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE A. Gonçalves Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 02704-J-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Carneiro Lobo, 601		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO Batel	UF PR
Área do imóvel (m²) 362,00	Valor total (R\$) R\$ 2.719.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 6.759,94	Condição de pagamento À vista	
idade 40	vagas 3	nº quartos 4	nº bwc 5	Elevador sim ☒ não ☐
Estado de conservação				sacada/ varanda sim ☒ não ☐
Sigla B		Padrão Construtivo Depreciação (fator k) 0,540		
Classificação Entre nova e regular		Padrão Alto		

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-362m2-venda-RS2719000-id-2720113480/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 17/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 03	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Arya 1 Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 25785-F-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Avenida Visconde de Guarapuava, 5425		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO Batel	UF PR
Área do imóvel (m²) 256,00	Valor total (R\$) R\$ 2.240.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.875,00	Condição de pagamento À vista	
idade 44	vagas 2	nº quartos 2	nº bwc 5	Elevador sim ☒ não ☐
Estado de conservação				sacada/ varanda sim ☒ não ☐
Sigla B		Padrão Construtivo Depreciação (fator k) 0,474		
Classificação Entre nova e regular		Padrão Alto		

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-256m2-venda-RS2240000-id-2629674299/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 17/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 04	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Casa Mia Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
---	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Avenida Visconde de Guarapuava, 5087		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO Batel	UF PR
Área do imóvel (m²) 302,00	Valor total (R\$) R\$ 2.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.450,33	Condição de pagamento À vista	
idade 28	vagas 3	nº quartos 4	nº bwc 5	Elevador sim ☒ não ☐
Estado de conservação				Padrão Construtivo
Sigla B	Classificação Entre nova e regular	Padrão Alto	Depreciação (fator k) 0,718	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-302m2-venda-RS2500000-id-2609770315/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 17/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 05	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Canto Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 04069-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Bruno Filgueira, 258		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO Batel	UF PR
Área do imóvel (m²) 242,00	Valor total (R\$) R\$ 2.000.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.438,02	Condição de pagamento À vista	
idade 40	vagas 3	nº quartos 4	nº bwc 5	Elevador sim ☒ não ☐
Estado de conservação				sacada/ varanda sim ☒ não ☐
Sigla B		Padrão Construtivo Depreciação (fator k) 0,540		
Classificação Entre nova e regular		Padrão Alto		

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-batel-bairros-curitiba-com-garagem-242m2-venda-RS2000000-id-2858216291/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 17/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 06	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

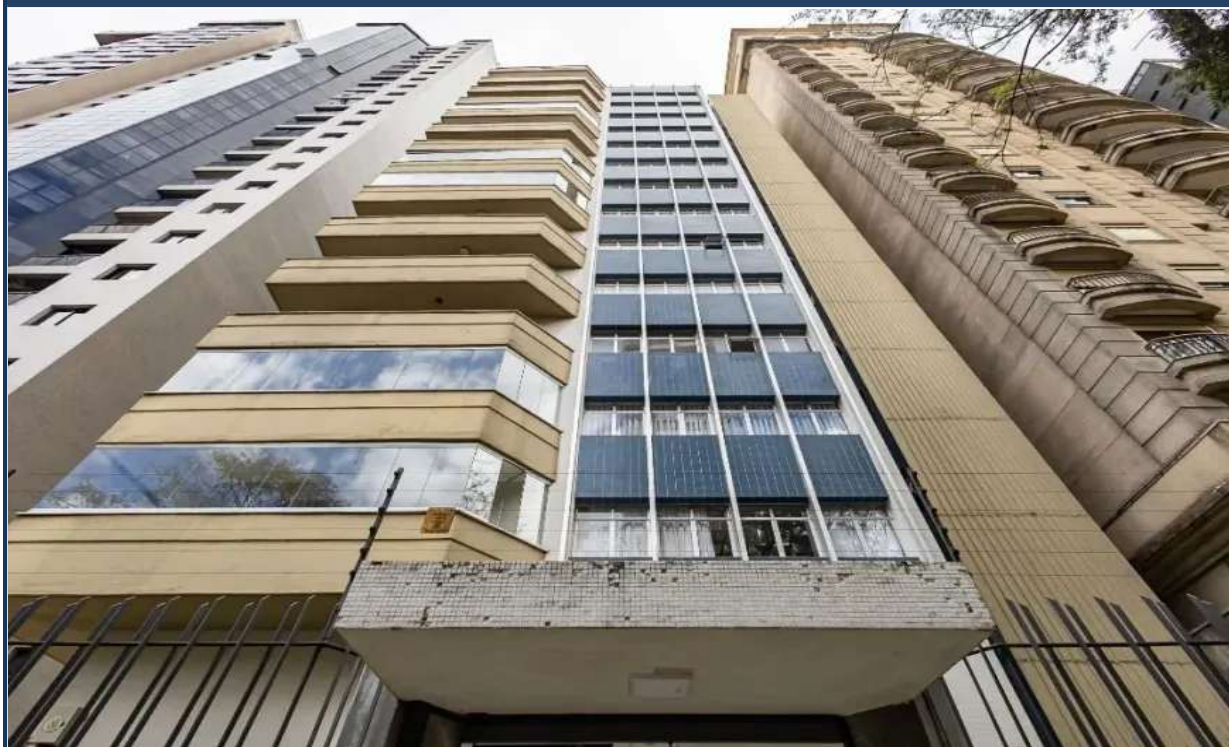
FONTE

NOME DO INFORMANTE Vizia Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 05568-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Coronel Dulcídio, 1060		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO Água verde	UF PR
Área do imóvel (m²) 306,00	Valor total (R\$) R\$ 2.590.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 7.617,65	Condição de pagamento À vista	
idade 45	vagas 3	nº quartos 4	nº bwc 5	Elevador sim ☒ não ☐
Estado de conservação				sacada/ varanda sim ☒ não ☐
Sigla B		Padrão Construtivo Depreciação (fator k) 0,451		
Classificação Entre nova e regular		Padrão Alto		

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-agua-verde-bairros-curitiba-com-garagem-306m2-venda-RS2590000-id-2900653941/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 17/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

MEMORIAL DE CÁLCULO

DADOS DAS AMOSTRAS

Amostra	Área constr. (m²)	Padrão Construtivo	Preço oferta-R\$	Preço Venda- R\$ (of*0,9)	Idade (anos)	Vida Referêncial	R
1	349,00	3,331	2.899.000,00	2.609.100,00	39,00	70,00	0,20
2	362,00	3,331	2.719.000,00	2.447.100,00	40,00	70,00	0,20
3	256,00	3,331	2.240.000,00	2.016.000,00	44,00	70,00	0,20
4	302,00	3,331	2.500.000,00	2.250.000,00	28,00	70,00	0,20
5	242,00	3,331	2.000.000,00	1.800.000,00	40,00	70,00	0,20
6	306,00	3,331	2.590.000,00	2.331.000,00	45,00	70,00	0,20
Amostra	Coeficiente K	Idade Referencial	Foc	Fator quartos	Fator banheiros	Fator vaga	
1	0,561	55,71%	0,65	1,03	1,00	1,00	
2	0,540	57,14%	0,63	1,00	1,00	1,00	
3	0,474	62,86%	0,58	1,09	1,00	1,05	
4	0,718	40,00%	0,77	1,09	1,00	1,00	
5	0,540	57,14%	0,63	1,00	1,00	1,00	
6	0,451	64,29%	0,56	1,00	1,00	1,00	
CUB- SP	3.117,30						

HOMOGENIZAÇÃO

Amostra	Fator depreciação	Fator padrão construtivo	Valor unitário (R\$/m²)	V.U Homogeneizado (R\$/m²)	F
1	0,98	1,00	R\$ 7.475,93	R\$ 7.428,33	0,99
2	0,97	1,00	R\$ 6.759,94	R\$ 6.933,85	1,03
3	0,96	1,00	R\$ 7.875,00	R\$ 7.114,83	0,90
4	1,00	1,00	R\$ 7.450,33	R\$ 6.831,98	0,92
5	0,97	1,00	R\$ 7.438,02	R\$ 7.629,36	1,03
6	0,96	1,00	R\$ 7.617,65	R\$ 7.931,23	1,04
média desv. Padrão cv (%)			7.311,597 426,61 5,83%	média dos fatores	0,98

MEMORIAL DE CÁLCULO

CÁLCULO DO IMÓVEL

Características do Avaliando	
padrão de constr.	3,331
idade	28,00
Conservação	B
K -	0,718
área constr.	199,39
idade % vr	40,00%
Quartos	4,00
Banheiros	5,00
vagas	3,00
Foc -	0,7744
VR	0,2

Valor Const. =
R\$ 1.457.859,24
Foc - Fator de adequação ao obsoletismo e ao estado de conservação.

VALOR TOTAL

Valor total do imóvel = valor da construção x fator de localização	
Valor total do imóvel =	R\$ 1.457.859,24

Intervalo de elementos homogêneos

Limite Inferior (-30%)	1.020.501,47
Limite Superior (30%)	1.895.217,01
Elem. Crítico Inferior	6.759,94
Elem. Crítico Superior	7.931,23

ARREDONDAMENTOS ACEITOS

1,00%	1.443.280,65
-1,00%	1.472.437,83

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Verificação pelo Critério Excludente de Chavenet

Para x elementos a razão entre o máximo desvio aceitável e o desvio padrão é de 1,73

$Dx/x = (X \text{ méd} - \text{Elemento Crítico Inferior}) / \text{desvio padrão}$

$D6/6 = 1,29 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

$Dx/x = (\text{Elemento Crítico Superior} - X \text{ méd}) / \text{desvio padrão}$

$D6/6 = 1,45 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

$X_{\text{máx,mín}} = X_{\text{médio}} \pm t_c \times [\delta / (n - 1)^{0,5}]$, temos que: $T = 1,44$

X min =

7.036,864

X máx =

7.586,329

Cálculo do Valor da Amplitude

Amplitude (%) =

$\frac{(X_{\text{máx}} - X_{\text{min}}) \times 100 =$

X médio

7,51%

Grau de Precisão

Amplitude < 30%

Grau III de precisão

Grau de fundamentação da avaliação do terreno.

ITEM 01

ITEM 02

ITEM 03

ITEM 04

TOTAL

3

2

2

3

10

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

ANEXO II

CONSULTA VIABILIDADE MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
10.0.0065.0044.00-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
23.058.002

Nº da Consulta / Ano
314359/2026

Bairro: BATEL
Quadrícula: L-11
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Matriz

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **AV. VISCONDE DE GUARAPUAVA**

Sistema Viário: **EXTERNA**

Cód. do Logradouro: C002

Tipo: Principal

Nº Predial: 5215 Testada (m): 17,50

Dados de Alinhamento Predial: O LOTE NÃO É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO PREDIAL

Cone da Aeronáutica: 1.035,78m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **EE-4.1 - EIXO ESTRUTURAL CENTRO**

Sistema Viário: **EXTERNA**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EE-4.1.W**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 10.0.0065.0044.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 23.058.002	Nº da Consulta / Ano 314359/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Habitação Unifamiliar	1	2		50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100	25	10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Habitação Institucional	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 10.0.0065.0044.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 23.058.002	Nº da Consulta / Ano 314359/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comércio e Serviço de Bairro	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Comércio e Serviço Setorial	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Comunitário 2	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Comunitário 1	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Comércio e Serviço Vicinal	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 10.0.0065.0044.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 23.058.002	Nº da Consulta / Ano 314359/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Edifício Garagem	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Posto de Abastecimento	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 10.0.0065.0044.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 23.058.002	Nº da Consulta / Ano 314359/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Comunitário 3 - Cultura	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Comunitário 3 - Ensino	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Comunitário 3 - Lazer	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local
Comunitário 3 - Saúde	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		10,00 m - para Habitação Unifamiliar 10,00 m - para demais usos, com implantação da via local 5,00 m - para Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, não sendo necessária a implantação da via local

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00

Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 10.0.0065.0044.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 23.058.002	Nº da Consulta / Ano 314359/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

ESTACIONAMENTO: pela legislação vigente.
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
PARA VIA EXTERNA - ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO
ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO,
ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva somente será permitido em lotes com área total de até 20.000,00m².

Para Indústria tipo 1, permitido somente alvará de localização em edificação existente com porte máximo de 200,00 m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 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 regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Para as vias Externas é obrigatória a implantação da via local, com exceção da habitação unifamiliar. A área correspondente à via local deverá ser revertida sem ônus ao domínio público e seu potencial construtivo será incorporado ao lote remanescente.

Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial, poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.

Quando a área correspondente a via local for transferida à domínio público e a sua implantação for de responsabilidade do proprietário e/ou empreendedor, será admitido a taxa de ocupação de 100% para o lote remanescente.

Nas Avenidas Silva Jardim e Visconde de Guarapuava, o recuo do alinhamento predial é de, no mínimo, 5,00 m (cinco metros), não sendo necessária a implantação da via local.

Em caso de lote com testadas para vias opostas: verificar a área de influência de cada sistema viário, para uso e ocupação do solo.

**** 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
10.0.0065.0044.00-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
23.058.002

Nº da Consulta / Ano
314359/2026

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo:	041935B	Número Novo:	63027	Finalidade:	OUTROS
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	0,00	Área Total (m²):	0,00
Número Antigo:	064702A	Número Novo:	100849	Finalidade:	RESTAURO
Situação:	Obra Concluída				
Área Vistoriada (m²):	333,75	Área Liberada (m²):	160,03	Área Total (m²):	761,35
Número Antigo:	103279A	Número Novo:	139029	Finalidade:	CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída				
Área Vistoriada (m²):	6.205,15	Área Liberada (m²):	6.205,15	Área Total (m²):	6.205,15

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0001	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0002	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0003	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0004	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0005	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0006	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0007	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0008	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0009	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0010	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0011	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0012	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0013	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0014	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0015	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
10.0.0065.0044.00-7

Sublote
-

Indicação Fiscal
23.058.002

Nº da Consulta / Ano
314359/2026

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0016	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0017	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0018	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0019	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0020	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0021	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série
0022	Dominio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020	Livro F0002 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00038-	SEM DESIGN	67B1/A	01-018100/2013
Nome da Planta: ANTONIO RODRIGUES DA COSTA			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.01387-	SEM DESIGN	67B1/A	
Nome da Planta: CROQUI 01387			
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 Atingido		NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.		

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: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 875,00 m²

Área Total Construída: 6.203,60 m²

Qtde. de Sublotes: 23

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Residencial	331,80 m²
0001	Residencial	331,80 m²
0002	Residencial	331,80 m²
0003	Residencial	331,80 m²
0004	Residencial	331,80 m²
0005	Residencial	331,80 m²
0006	Residencial	331,80 m²
0007	Residencial	331,80 m²
0008	Residencial	331,80 m²
0009	Residencial	331,80 m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 10.0.0065.0044.00-7	Sublote -	Indicação Fiscal 23.058.002	Nº da Consulta / Ano 314359/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

0010	Residencial	331,80 m²
0011	Residencial	331,80 m²
0012	Residencial	331,80 m²
0013	Residencial	331,80 m²
0014	Residencial	331,80 m²
0015	Residencial	331,80 m²
0016	Residencial	331,80 m²
0017	Residencial	421,00 m²
0018	Garagem com fração ideal	28,40 m²
0019	Garagem com fração ideal	28,40 m²
0020	Garagem com fração ideal	28,40 m²
0021	Garagem com fração ideal	28,40 m²
0022	Garagem com fração ideal	28,40 m²

*** Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.**

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo
-----------------	---------------------	--------	--------------------	----------------

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 995/2026.
- 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 17/08/2026
---	----------------------------------

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.

