

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

Lote de terreno nº 02 da planta Herdeiros de Paulina Peplow, na Barreirinha, situada nesta Capital, medindo 15,75 m. de frente para a Avenida Anita Garibaldi nº 4.980, por 70,00 m. de fundos em ambos os lados, com área total de 1.264,85 m²; com área de bosque/preservação e sem benfeitorias; Matrícula nº 52.179 da 9ª Circunscrição Imobiliária; IF 92.053.016.

Curitiba-PR, Junho/2026



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo visa instruir os autos de nº 0004377-88.2003.8.16.0001, em tramite perante a 7ª Vara Cível de Curitiba, no intuito de atingir valor para fim mercadológico do terreno, levando-se em conta a existência de bosque nativo relevante que recobre aproximadamente 70% do terreno, conforme parecer emitido pelo SIMA.

A presente peça obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT- NBR 14.653/1- Procedimentos e NBR 14.653/2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2. FINALIDADE DO PTAM

A presente visa avaliar o valor de mercado do imóvel, como determina a NBR 14.653-2 – item 11.3.

2.1 FOTOS DO TERRENO:





3. PARECER TÉCNICO EMITIDO PELA SECRETÁRIA DO MEIO AMBIENTE

Tendo em vista existir área de bosque nativo, afim de se verificar a área "aproveitável" do terreno, este profissional realizou consulta junto ao setor de meio ambiente da prefeitura de Curitiba-PR (SIMA), onde o órgão responsável emitiu o seguinte parecer:

(...)

- O referido imóvel integra o Setor Especial de Áreas Verdes (SEAV), sendo atingido pelo Bosque Nativo Relevante cadastrado nesta SMMA sob código 52.2-13-01, **que recobre aproximadamente 70% da área total do imóvel; destaca-se a existência de 01 Canela Sassafrás de grande porte no**



terço posterior do lote.

Quanto aos recursos hídricos temos a informar que, conforme informações referentes aos imóveis do entorno e indicado no Mapa Cadastral, existe(m) nascente(s) e córrego(s) nos imóveis do entorno. As Áreas de Preservação Permanente (APP's) são de 50 metros de raio no entorno de nascentes e de 30 metros apartir de cada margem do(s) córrego(s), conforme Lei Federal 12651/2012.

Portanto, a manifestação definitiva quanto ao atingimento por Área de Preservação Permanente no lote depende de apresentação de levantamento topográfico/planialtimétrico, com a demarcação dos corpos hídricos (córrego, nascente) e APP's, extrapolando os limites do lote (que considere além das divisas do mesmo), elaborado por responsável técnico habilitado com ART. Salientamos que na APP não é permitida qualquer intervenção/construção.

Conforme Decreto Municipal 1041/2024:

Artigo 2o: "No caso dos terrenos atingidos por vegetação secundária nos estágios avançado e médio de regeneração do Bioma Mata Atlântica considera-se Taxa de Utilização Máxima a taxa de ocupação, mais áreas revestidas, tais como estacionamentos, quadras de esporte, piscinas, acessos, calçadas, além de qualquer área que sofra interferência na sua condição natural como os recuos obrigatórios e afastamentos das divisas onde a vegetação natural é substituída, acrescida da área da faixa de proteção, de no mínimo 3,00m (três metros), entre a edificação e a bordadura do maciço". **Qualquer projeto de ocupação para o imóvel deverá ser idealizado visando a taxa de utilização que é de no máximo 30%, correspondente a área livre de bosque**, conforme anexo I do Decreto Municipal 1041/2024. O projeto ainda deverá respeitar a(s) APP(`s) que porventura atinjam o lote.
(...)

Grifou-se.

(Parecer completo anexado ao presente laudo).

Em resumo, conforme atestou o parecer, a área de bosque **recobre aproximadamente 70% (setenta por cento)** do terreno, de modo que eventual projeto de ocupação deverá ser idealizado visando a taxa de utilização de **no máximo 30% (trinta por cento)**, correspondente a área livre de bosque.

Portanto, considerando-se a área utilizável do terreno de **30% (trinta por cento)**, temos a **área útil aproximada de de 379,45m²**, sendo o restante do terreno definida como área de bosque/preservação permanente.

3 – IDENTIFICAÇÕES DO IMÓVEL

4. 1 - Identificação e caracterização do imóvel:

Lote de terreno nº 02 da planta Herdeiros de Paulina Peplow, na Barreirinha, situada nesta Capital, medindo 15,75 m. de frente para a Avenida Anita Garibaldi nº 4.980, por 70,00 m. de fundos em ambos os lados, com área total de 1.264,85 m²; sem benfeitorias.

3.2. Matrículas e Registro Imobiliário:

Matrícula nº 52.179 da 9ª Circunscrição Imobiliária; IF 92.053.016.

3.3 Características e infra-estrutura disponível no logradouro e na região onde se encontra o imóvel:

Terreno localizado em região residencial, possui rede de abastecimento de água, energia elétrica, rede de esgoto, rede telefônica e internet, serviço de coleta de lixo e pavimentação central.

4. PESQUISA DE IMÓVEIS COMPARADOS, PARA APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

Conforme o metodo comparativo, o valor do metro quadrado define através da comparação com dados de mercados assemelhados considerando a área aproveitável/útil do terreno, segundo a NBR 14653- 1 e NBR 14653-2.

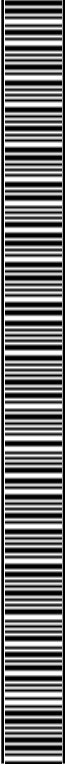
4.1. Identificação dos imóveis escolhidos para compor a amostra, levando-se em conta a área livre/utilizável do terreno. Foram coletadas as seguintes amostras:

1	Rua Hassan M Raad	480	x	R\$ 385.000,00	R\$ 802,083	Barreirinha	JBA Imóveis - (41) 30136655
2	Rua Ingá 139	462	x	R\$ 425.000,00	R\$ 919,91	Barreirinha	D18.com.br - (41) 3072-1818
3	Rua José Alves Pinto	360	x	R\$ 440.000,00	R\$ 1.222,22	Pilarzinho	Apolar (41) 3070-1600
4	Rua Tenente Cel S. Loyola	541	x	R\$ 650.000,00	R\$ 1.201,47	Barreirinha	Acx imóveis (41) 3402-1858
5	R. Augusto dos Anjos 153	480	x	R\$ 499.000,00	R\$ 1.039,58	Tingui	Interage Imóveis - (41) 3314-9400
6	S. Manoel Borba Gato 522	384	x	R\$ 380.000,00	R\$ 989,58	Barreirinha	Apolar (41) 3070-1600
7	R. Carl Jung 230	415	x	R\$ 440.000,00	R\$ 1.060,24	Barreirinha	Viver Personalite (41)3362-7575

Observação:

1)Planilha de amostras para o parâmetro de a Avaliação de imóveis semelhantes na região a venda.

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: PJ5VT RRWUX QQU2W EFRDD



- 2) Todas amostras são de imóveis com características semelhantes em termos de metragem de área útil (Equivalente a 379,45m²), região e idade para fins de avaliação comparativa.

4.2– Padrão dos Cálculos Adotados:

Cálculo da Média aritmética do valor m²/soma das amostras = **R\$ 7.235,087/7**

Média Aritmética = R\$ 1.033,58 para valor do metro quadrado da área aproveitável do terreno.

4.3. VALOR DA VALORIZAÇÃO PELA EXISTÊNCIA DE ÁREA DE BOSQUE - FATOR PAISAGÍSTICO.

Considerando a área de preservação permanente ou área de bosque, deve-se acrescentar ao valor do metro quadrado da área aproveitável a efetiva valorização, em razão do aspecto paisagístico.

Nos termos da Norma ABNT NBR 14653, afim de se valorar o fator paisagístico do imóvel com área de bosque, considerando: o potencial estético e ecológico (bem-estar, área verde e regulação térmica), as limitações de uso impostas pela legislação ambiental e a extensão da área de bosque de 885m²(equivalente a 70% por cento do terreno), entende-se por elevar o valor imobiliário do metro quadrado da área útil/aproveitável em 20% (vinte por cento).

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL REAVALIADO:

O valor final do metro quadrado da área útil a ser adotado é de R\$ 1.240, 29 (Mil, duzentos e quarenta reais e vinte e nove centavos).



5.1 Localização - Google maps:



6 - AMOSTRAS

Amostra 1 -

Valores

Venda

R\$ 385.000

Condomínio

Isento

Lotes/Terrenos para venda - Barreirinha

Metragem

480 m²

Quartos

0

Banheiros

0

Vagas

--

Publicado há 2 meses, atualizado há 6 minutos.

Localização

Rua Hassan Mohamed Raad, 850 - Barreirinha, Curitiba - PR

Maps

Imagem do terreno

Atalhos do teclado

Dados cartográficos ©2026

Termos

Informar erro no mapa

Saiba mais sobre o imóvel

Características do imóvel

480 m²

0 quartos

0 banheiros

Lotes/Terrenos para venda - Barreirinha

(Código do anunciante: 633000911 | Código no Viva Real: 2874908040)

Terreno no bairro Barreirinha em rua tranquila, próximo da igreja do Barreirinha, Av. Anita Garibaldi, rodovia dos Minérios, comércios, supermercados e escolas próximas. Terreno murado, com área total de 480,00m² Terreno mede 12,00 X 40,00 - Frente 12,00 metros; - Lateral esquerda 40,00 metros; - Lateral direita 40,00 metros; - Fundos 12,00 metros. Terreno ideal para implantação de 03(três) unidades, sendo cada sub-lote com 160m², ou seja, da para fazer edificação não geminada e com quintal. Os preços e as condições de pagamento, neste momento, são apenas orientativos, pois poderão sofrer alterações futuramente, como também esta unidade poderá não estar mais disponível. Consulte o corretor para obter informações atualizadas sobre este imóvel.

Fonte de pesquisa:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-480m2-venda-RS385000-id-2874908040/?source=ranking%2Crp>

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: PJ5VT RRWUX QQU2W EFRDD

8

Amostra 2 -





Lotes/Terrenos para venda - Barreirinha

Metragem

462 m²

Quartos

0

Banheiros

0

Vagas

--

Energia...

Rua...

Desnível para frente...

+2

Publicado há 1 ano, atualizado há 1 mês.

Localização

Rua do Ingá, 139 - Barreirinha, Curitiba - PR

Maps



Saiba mais sobre o imóvel

Valores

Venda

R\$ 425.000

Condomínio

Não informado

IPTU

Não informado

Lotes/Terrenos para venda - Barreirinha
(Código do anunciante: LMS - 110 | Código no Viva Real: 2788039217)

Terreno na Barreirinha com Projeto(s), Alvará e Licença Ambiental Oportunidade de morar em uma rua tranquila e segura, com excelente localização. Localizado no Bairro Barreirinha, esse terreno praticamente pertence a um condomínio fechado - já com casas de excelente padrão - com monitoramento, guarita e vigilância 24 horas. More num lugar super tranquilo, exclusivo, muita privacidade e rodeado por área verde. Medidas do Terreno * Área privativa - 461,81m² - Testada - 13m - Lado direito - 35,13m - Lado esquerdo - 37,51m - Topografia - ACLIVE Detalhes de Projetos, esse terreno já possui: * MORADIA - Projeto de casa completo - Alvará de Construção (prefeitura) - Autorização Ambiental (execução da obra) * CONSTRUTORES / INVESTIDORES - Estudo de viabilidade para 2 Sobrados - Alvará de Construção (prefeitura) - Autorização Ambiental (execução da obra) Facilidades para o dia a dia - Acesso Av. Anita Garibaldi - Supermercado - Panificadora e confeitaria - Pizzarias e lanchonetes - Farmácias - Petshop - Academia - Transporte coletivo. Gostaria de mais informações e/ou agendar uma visita? Estamos a sua disposição. Contato: Sergio Sentone LMS Imóveis - CRECI J 6740 PR

Fonte de pesquisa:
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-462m2-venda-RS425000-id-2788039217/?source=ranking%2Crp>

9

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: PJ5VT RRWUX QQU2W EFRDD

Amostra 3 -

Terreno · 360m²



Venda R\$ 440.000

Me avisar se o preço baixar

📍 Rua José Alves Pinto, Pilarzinho, Curitiba



360 m² tot.

Excelente oportunidade para quem busca investir ou construir em uma das regiões mais valorizadas e tranquilas de Curitiba.
Com 360m² de área registrada, este terreno conta com frente de 12 metros e 30 metros de profundidade, com estudo topográfico já concluído e potencial para incorporação.
Localizado em uma rua calma e arborizada, em ponto alto e bem ensolarado, oferecendo um ambiente seguro e de excelente valorização.

Detalhes do terreno
360m² de área registrada
Medidas: 12m x 30m
Estudo topográfico concluído

Localização

Fonte de pesquisa:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-pilarzinho-360-m-zr2-3021752751.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=3&n_pos=20



Amostra 4 -

Anúncio29 FotosMapaStreet ViewNas proximidades

Venda

R\$ 650.000

IPTU R\$ --

Ver parcelas

Rua Tenente-Coronel
Servando De Loyola E...

Área útil

541m²

Área total

541m²

Terreno à venda. 541 m² por R\$ 650.000,00 - Barreirinha - Curitiba/PR

Descrição

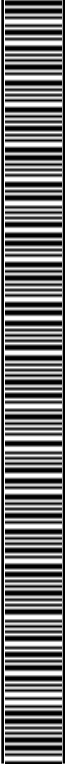
Última atualização: 01/04/2026 às 00:35h | Ref: TE0101

Localizado à Rua Tenente Coronel Servando de Loyola e Silva. Imóvel todo murado. Acima do nível da rua e planíssimo. Com uma ótima testada de 15,30x34,00x34,00x15,30; 541,00M2. Ideal para construir casa ou condomínio de sobrados. A 2 quadras da Av. Anita Garibaldi. Próximo do Parque da Barreirinha, postos de saúde, etc. Com todo tipo de comercio de bairro..

Fonte de pesquisa:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-barreirinha-541m2-RS650000/id-37854192/>

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: PJ5VT RRWUX QQU2W EFRDD



11

Amostra 5 -

Anúncio19 FotosMapaStreet ViewNas proximidades



Home > Brasil > PR > Curitiba > Barreirinha > Rua Augusto dos Anjos

Venda

R\$ 499.000

IPTU R\$ 60

Ver parcelas

Rua Augusto Dos Anjos, 153, Barreirinha,...

Área útil

480m²

Área total

480m²

Terreno à venda, 480 m² por R\$ 499.000,00 - Barreirinha - Curitiba/PR

Descrição

Última atualização: 07/04/2026 às 09:05h | Ref: TE0637

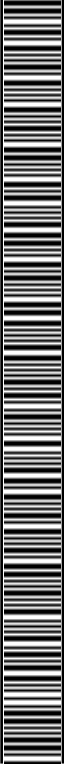
Terreno em excelente localização no bairro Barreirinha perto da Avenida Aníta Garibaldi com metragem de 480m².

Esse terreno possui testada de 12m, laterais de 40m e fundos de 12m tendo possibilidade de construção de 04 sobrados. Terreno plano e acima do nível da rua numa região de crescimento do Barreirinha, perto de toda infraestrutura comercial que o bairro oferece. Agende uma visita com um dos nossos corretores.

Fonte de pesquisa:

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-barreirinha-480m2-RS499000/id-27769363/>

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: PJ5VT RRWUX QQU2W EFRDD



12

Amostra 6 -

Favori

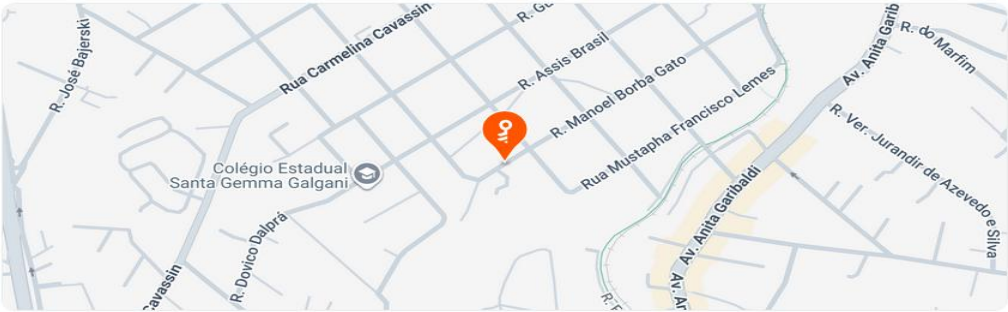


Terreno - 384m²

Venda R\$ 380.000

Me avisar se o preço baixar

Rua Manoel Borba Gato 522, Barreirinha, Curitiba



384 m² tot.

Fonte de pesquisa:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-na-barreirinha!-3010614972.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=10

Amostra 7 -



Comprar

Alugar

Serviços

Buscar imobiliárias

Favorito









Terreno · 415m²

Venda R\$ 440.000

Me avisar se o preço baixar

Rua Carl Jung, 230, Barreirinha, Curitiba





415 m² tot.



415 m² útil

TERRENO NO BARREIRINHA, MURADO, 415 m², projeto para três sobrados

Terreno em excelente localização, alto, seco, sem árvores, sem alagamentos, rua asfaltada, ponto de ônibus próximo, medindo 12 metros de frente e fundos, e 35 metros nas laterais, totalizando 415 metros. Terreno murado. Possui duas casas em alvenaria em bom estado, precisando reformas pontuais. Terreno ZR--2. Documentação em ordem. Tem PROJETO APROVADO, para construção de três sobrados. CASA PERSONNALITÉ CRECI J-4554

Fonte de pesquisa:

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-barreirinha-murado-415-m-projeto-para-2966646813.html?n_src=Listado&n_pg=2&n_pos=11

6. 1 - Considerações Finais:

Foi adotado o método comparativo de imóveis similares na região, levando-se em conta a área útil do imóvel. Em razão da área de bosque (fator paisagístico/institucional), foi acrescido o valor de 20% (vinte por cento).

Lote de terreno nº 02 da planta Herdeiros de Paulina Peplow, na Barreirinha, situada nesta Capital, medindo 15,75 m. de frente para a Avenida Anita Garibaldi nº 4.980, por 70,00 m. de fundos em ambos os lados, com área total de 1.264,85 m²; com área de bosque equivalente 70% (setenta por cento) e área utilizável do terreno equivale a 30%, sem benfeitorias; Matrícula nº 52.179 da 9ª Circunscrição Imobiliária, ficou em:

Valor Médio Estimado: R\$ 480.000,00 (Quatrocentos e oitenta mil reais).

Limite Superior: R\$ 485.000,00.

Limite Inferior: R\$ 475.000,00.

*Salienta-se que o imóvel em questão foi avaliado pelo método comparativo, conforme as amostras e detalhamento deste laudo.

* Foram arredondados os valores, sem prejudicar o valor de avaliação.

Curitiba,PR, 15/06/2026



ADYEL MARQUES DE PAULA
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL

Anexos:

* Parecer do Setor de Meio Ambiente (SIMA)

* Consulta - guia amarela

* Matrícula

