



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0011153-76.1999.8.16.0185

TERRENO E BENFEITORIAS - COMERCIAL 1346

Rua das Carmelitas, 1346, Boqueirão, Curitiba/PR
Quadra 32, da Planta Fazenda Boqueirão



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br
www.topoleiloes.com.br

SUMÁRIO

1	INFORMAÇÕES INICIAIS	4
2	OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3	LIMITAÇÕES, PREMISSAS E CONDICIONANTES	5
4	DESCRIÇÃO DA REGIÃO	6
5	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO	7
5.1	Valor Venal	8
6	MÉTODO UTILIZADO	8
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.....	8
7	PESQUISA DE PREÇOS	9
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	9
7.2	Metodologia Aplicada.....	9
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras.....	10
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	10
7.4	Saneamento das Amostras	13
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	14
7.6	Valor Básico Unitário.....	14
8	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	15
8.1	Definição	15
8.2	Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas	15
8.2.1	Benfeitorias Principais	15
8.2.2	Benfeitorias de Apoio.....	16
8.3	Estado de Conservação	16
8.4	Padrão Construtivo	16
9	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	17
9.1	Valores do Terreno	17
9.2	Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas.....	18
9.3	Valor Total do Imóvel.....	19
9.4	Arredondamento de Valores	19
10	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	20
11	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	21
12	ANEXOS	22

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	7
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	11
Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas.	16
Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.	17
Quadro 5 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias.	18
Quadro 6 - Valor avaliado para cada benfeitoria.	18
Quadro 7 - Valor total das benfeitorias.	18
Quadro 8 - Valor total do imóvel.	19
Quadro 9 - Valor total arredondado do imóvel.	19

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno e Benfeitorias
- **Requerente:** Município de Curitiba/PR
- **Requerido:** Decoradora Roma Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Benfeitorias “Comercial 1346”, da Planta Fazenda Boqueirão, quadra 32, situado na Rua das Carmelitas, 1346, Boqueirão, Curitiba/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Março/2026

2 OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem por objetivo e finalidade estabelecer o valor de mercado para embasar venda judicial (liquidação forçada) em leilão de imóvel urbano situado no bairro Boqueirão, no município de Curitiba, com base em critérios técnicos e metodológicos previstos nas normas vigentes de avaliação de bens, documentação apresentada e demais elementos técnicos.

A liquidação forçada é definida como valor para uma situação de venda compulsória, típica de leilões e muito utilizada para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653-1:2019, define liquidação forçada como “condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado”. E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

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 apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor. Tal condição impacta diretamente o valor atribuído à presente avaliação, uma vez que o imóvel será entregue exatamente conforme seu estado atual.

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

O entorno do imóvel no Boqueirão apresenta infraestrutura consolidada e ampla oferta de comércio e serviços, características que conferem dinamismo e valorização ao bairro. A região é marcada pela presença da Avenida Marechal Floriano Peixoto, eixo estruturante que concentra lojas, supermercados, farmácias, agências bancárias e restaurantes, além de ser rota de ligação direta com o centro da cidade. O Terminal do Boqueirão funciona como polo de transporte coletivo e comércio popular, garantindo mobilidade eficiente e fluxo constante de pessoas.

O bairro dispõe de escolas, unidades de saúde, academias, centros esportivos e serviços diversos, atendendo plenamente às necessidades dos moradores e empresas instaladas na região. A infraestrutura urbana é completa, com vias asfaltadas, iluminação pública, rede de água e esgoto, além de fácil acesso à Linha Verde, que conecta o Boqueirão a outros bairros e à região metropolitana.

No mercado imobiliário, o Boqueirão se destaca pela oferta variada de imóveis residenciais e comerciais. Há grande disponibilidade de casas e sobrados em terrenos amplos, condomínios horizontais e apartamentos de padrão médio, além de galpões e prédios comerciais voltados para logística, pequenas indústrias e comércio atacadista. Essa diversidade sustenta um mercado ativo, com liquidez garantida pela movimentação intensa e pela atratividade da localização.

Em síntese, o entorno do imóvel combina comércio consolidado, serviços completos e infraestrutura urbana robusta, fatores que reforçam o potencial de valorização e tornam a região estratégica tanto para uso residencial quanto para empreendimentos comerciais.

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.

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.

Localização			
Cidade/UF	Curitiba/PR	Posição do Lote	Meio de quadra
Bairro	Boqueirão	Quadrícula	P-16
Dados Registrais			
Matrícula	5271, 5272, 5273, 5274 e 5275	Área total (m²)	5250,00
Indicação Fiscal	86.060.029.000-7	Testada (m)	100,00
Inscrição Imobiliária	56.1.0031.0122.003	Profundidade (m)	52,50
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento	ZS1.1 - Zona de Serviços 1	Loteamento	da Planta Fazenda Boqueirão
Uso do Imóvel	Comercial	Sistema Viário	Coletora 1 / Normal
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Transporte Público	
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	Proximidade com Comércio e Serviços	SimSim
Energia Elétrica	Sim	Topografia	Plana

O imóvel “Comercial 1346”, de propriedade de Decoradora Roma Ltda, situado na quadra 32, da Planta Fazenda Boqueirão, localiza-se na Rua das Carmelitas, 1346, no bairro Boqueirão, município de Curitiba, e está registrado nas matrículas nº 5271, 5272, 5273, 5274 e 5275 da 4ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Curitiba/PR, com área total de 5250,00 m².

Através das imagens de satélite é possível visualizar a área construída informada nos documentos da Prefeitura e que não estão averbadas nas matrículas. De acordo com os documentos obtidos na Prefeitura, a área total construída é de aproximadamente 3477,70 m².

5.1 Valor Venal

O valor venal do imóvel para o exercício do ano de 2026, conforme consta na Prefeitura Municipal de Curitiba, é de R\$ 4.987.769,89 (quatro milhões novecentos e oitenta e sete mil setecentos e sessenta e nove reais e oitenta e nove centavos).

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 terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Curitiba, durante o mês de março de 2026, onde foram coletadas 12 amostras para pesquisa de preço 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.

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

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 esse 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 12 elementos, destes, na análise preliminar, foram descartadas 4 amostras no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 8 elementos, conforme apresentado em 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.

Quadro 2 - Fórmula referente ao 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) Acesso

O fator de acesso foi aplicado com a finalidade de refletir a influência das condições de trafegabilidade, largura e tipo de revestimento da via de acesso ao imóvel sobre sua atratividade, liquidez e valor de mercado. Considera-se que vias pavimentadas e de melhor qualidade proporcionam maior conforto, segurança e facilidade de deslocamento, sendo mais valorizadas pelo mercado. Assim, adotou-se o fator 1,00 para acesso asfaltado. Para vias não pavimentadas, aplicaram-se fatores redutores graduais, sendo 0,90 para via larga cascalhada, 0,85 para via larga em chão batido, 0,80 para via estreita cascalhada e 0,75 para via estreita em chão batido.

d) Testada

O fator testada ou fator de frente, leva em conta a influência que o comprimento da frente do terreno possui no valor do bem, e a valorização ou desvalorização se dá pela função exponencial da proporção entre a frente de referência e a frente efetiva. Por definição será utilizada a testada do bem avaliando como testada padrão.

e) Profundidade

O fator de profundidade pode ser determinado pela relação entre as profundidades padrão, mínima e máxima, considerando que a profundidade mínima é metade da profundidade padrão, e que a profundidade máxima é equivalente ao dobro da profundidade padrão. Por definição será utilizada a profundidade do imóvel avaliando para determinação da profundidade mínima e máxima.

f) Topografia

Os terrenos urbanos/urbanizáveis não necessariamente apresentam-se em locais planos, sem declividade. Portanto, outro fator que pode valorizar ou desvalorizar um terreno urbano é sua topografia. Desta forma, identificaram-se quatro situações distintas da valorização de um imóvel em função de sua topografia do terreno, sendo fator 1,00 para terreno plano; fator 0,90 para terreno com até 5% de aclave/declive; fator 0,85 para terreno com aclave ou declive variando entre 5% e 10%; e fator 0,80 para terreno com aclave/declive acima de 10%.

g) Esquina

O fator de esquina pode apresentar comportamento variado de acordo com cada mercado (ABUNAHMAN, 2000). Um terreno de esquina é bastante relevante para uma área comercial porque o fato de possuir duas frentes proporciona maior visibilidade para o empreendimento. Porém, em área residencial, um terreno de esquina necessita de dois afastamentos para respeitar os padrões construtivos, podendo inutilizar um pedaço importante da área útil de construção. Principalmente se tratando de um terreno pequeno, em que o fato de ser de esquina pode ser um ponto negativo, ao invés de positivo. Fiker (1990) diz que em zonas de residências individuais este fator não deve ser maior do que 10%, salvo condições especiais.

h) Planta Genérica de Valores – PGM 2025

O fator PGM foi aplicado com a finalidade de equalizar as diferenças de valor locacional entre o bem avaliando e os imóveis adotados como amostras, considerando a influência que a posição urbana, a infraestrutura disponível e a inserção na malha viária exercem sobre a formação do valor de mercado. Para tanto, foram consultados os valores unitários de terreno (R\$/m²) correspondentes às respectivas zonas fiscais na PGM 2025 de Curitiba, tanto para o imóvel avaliando quanto para cada uma das amostras de mercado, adotando-se esses valores como indicador objetivo de hierarquização locacional. O ajuste foi realizado por meio da equação abaixo:

$$\left(\frac{\text{PGM 2025 Bem Avaliando}}{\text{Dado da Amostra}} \right)^{0,125}$$

O índice 0,125, foi utilizado como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima (no qual isto se aplica), 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.

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 8 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foram descartadas 2 amostras por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 6 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.

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, varia de R\$ 838,96/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 1093,30/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 966,13/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 966,13/m²**, correspondente ao mês de março de 2026.

8 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As benfeitorias serão avaliadas pelo valor de reprodução em conjunto com o valor de depreciação. Os valores das construções dependerão do estado de conservação e padrão construtivo.

O valor da reprodução é obtido com o CUB ou Orçamento Detalhado (Planilha de Composição de Custos) e posteriormente deve ser aplicado o fator de depreciação, que será condizente com o estado atual da benfeitoria. Este valor representa o custo de reedição, que é o gasto necessário para reproduzir a benfeitoria considerando sua depreciação.

Para estimar os valores das benfeitorias, foi utilizado o Método da Quantificação do Custo através dos Custos Unitários do CUB, de janeiro de 2026, para o estado do Paraná, em conjunto com os valores de depreciação física do imóvel determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke.

8.1 Definição

Benfeitorias não reprodutivas são os melhoramentos que se incorporam à propriedade, cuja remoção implica em destruição, alteração, fratura ou dano, compreendendo, edificações para moradia, comerciais, industriais, infraestrutura, de apoio à produção e outras que por sua natureza não são negociáveis e nem rentáveis separadamente das terras.

8.2 Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas

As benfeitorias não reprodutivas são divididas em dois grupos: principais e apoio, em função de sua importância ou destinação, conforme descrito a seguir.

8.2.1 Benfeitorias Principais

Benfeitorias principais são aquelas que, além da importância pelo uso e destinação, seus preços representam uma quantia significativa sobre o valor global do imóvel que, apesar de não negociáveis separadamente, valorizam a propriedade e podem ser avaliadas pelo método do custo de construção, reedição ou remoção.

8.2.2 Benfeitorias de Apoio

Benfeitorias de apoio são aquelas que se destinam a dar suporte às atividades exercidas na propriedade ou que complementam de alguma forma a benfeitoria principal. Numa propriedade tradicional, as benfeitorias de apoio geralmente apresentam preços individuais menos significativos.

8.3 Estado de Conservação

Este fator avalia o estado de conservação da benfeitoria de acordo com a idade da construção e as classificações de A a H apresentadas na Tabela do Método de Ross-Heidecke.

Os índices de depreciação utilizados no cálculo são 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.

8.4 Padrão Construtivo

Para utilizar os preços do CUB, deve-se definir qual é o padrão construtivo e tipologia do imóvel. Os valores unitários utilizados são correspondentes aos padrões indicados na coluna “Tipo CUB”, conforme extraídos da Tabela CUB.

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.

Quadro 3 - Benfeitorias Não Reprodutivas.

Item	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m ²)	Área (m ²)	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Principal	GI (jan/2026)	1389,72	100,00	72	Entre reparos simples e importantes	0,25
Galpão	GI (jan/2026)	1389,72	2528,70	72	Entre reparos simples e importantes	0,25
Convencional	GI (jan/2026)	1389,72	49,00	72	Entre reparos simples e importantes	0,25
Galpão	GI (jan/2026)	1389,72	800,00	72	Entre reparos simples e importantes	0,25
Área Total Construída (m²)			3477,70			

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Para aferir o valor do imóvel avaliando, soma-se o resultado obtido do valor do terreno e do valor das benfeitorias.

9.1 Valores do Terreno

O resultado encontrado para o terreno, obteve-se aplicando a equação:

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2 \times \text{“K final”}$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

Quadro 4 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
966,13	5250,00		5.072.182,50

9.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

O resultado encontrado para a indenização das benfeitorias não reprodutivas, obteve-se aplicando a seguinte equação:

$$VBNR = \text{área} \times \text{valor do m}^2 \times \text{depreciação} \times \text{“K final”}$$

Onde:

- VBNR = Valor total das benfeitorias não reprodutivas
- Área em metros quadrados
- Valor unitário médio do metro quadrado (CUB)
- Depreciação física
- K final (Fator de correção final retirado da planilha de cálculo)

Quadro 5 – Fatores de correção aplicados às benfeitorias.

Fator Regularização	Fator K Final
0,80	0,80

Quadro 6 - Valor avaliado para cada benfeitoria.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Depreciação	Subtotal (R\$)
Principal	1389,72	100,00	0,25	35.298,89
Galpão	1389,72	2528,70	0,25	892.602,98
Convencional	1389,72	49,00	0,25	17.296,46
Galpão	1389,72	800,00	0,25	282.391,10
Total		3477,70		1.227.589,43

Quadro 7 - Valor total das benfeitorias.

Subtotal (R\$)	Fator K Final	Valor Total (R\$)
1.227.589,43	0,80	982.071,54

9.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 8 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m ²)	Valor Total (R\$)
Terreno	5250,00	5.072.182,50
Benfeitorias	3477,70	982.071,54
Total		6.054.254,04

9.4 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.

Dessa forma, os valores arredondados são apresentados no Quadro 9.

Quadro 9 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno e Benfeitorias	6.054.254,04	6.050.000,00

10 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- As matrículas nº 5.271, 5.272, 5.273, 5.274 e 5.275, encontram-se atualmente gravadas por diversos ônus ativos. Consta em todas elas o registro de múltiplas penhoras decorrentes de execuções fiscais e trabalhistas movidas contra a empresa Decoradora Roma Ltda., abrangendo valores expressivos e, em alguns casos, envolvendo conjuntamente mais de um imóvel. Na matrícula nº 5.271 há ainda o arrolamento fiscal realizado pela Receita Federal em 2002, vinculando o bem como garantia de débitos tributários. Embora tenha sido cancelada a hipoteca cedular registrada em 1985 e liberada em 1990, permanecem vigentes as penhoras posteriores, com valores que variam desde pequenas execuções até avaliações superiores a milhões de reais.
- Nos registros da Prefeitura, consta dívida ativa de IPTU, acumulada em diversos exercícios até 2025. Em síntese, o imóvel encontra-se onerado por penhoras judiciais, arrolamento fiscal e débitos tributários municipais, compondo um quadro de restrições relevantes que impactam diretamente sua eventual negociação.
- O fator de regularização (0,80) foi aplicado sobre o valor total das edificações em razão da não averbação das construções existentes nas matrículas, embora estejam cadastradas e tributadas pela Prefeitura. Essa inconsistência gera insegurança jurídica, reduz a liquidez do imóvel e pode dificultar operações de financiamento ou transferência, já que o Cartório reconhece apenas o terreno como “sem benfeitorias”. A aplicação do redutor de 20% busca refletir os custos e o tempo necessários para promover a averbação das edificações e alinhar a situação registral à realidade física e tributária, garantindo que o valor atribuído ao imóvel represente de forma objetiva sua condição atual.

11 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$6.050.000,00 (seis milhões e cinquenta 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, 12 de março de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

12 ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Localização Google Earth

ANEXO III - Fotos do imóvel

ANEXO IV – Documentos

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO
ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 1	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	---

FONTE

Nome do Informante Cibraco		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 2293,94	Valor Total do Imóvel (R\$) 6.200.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.702,77	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Avenida Marechal Floriano Peixoto, 6902		Bairro Boqueirão	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	EMF CA 1,00 TO 50,00	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	
Distância do Centro Consumidor (km)		Testada ou Frente (m) 58,00	Profundidade (m) 39,55	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT 1.401,86	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 6.200.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 6.200.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-2.293-94m-boqueirao-3025456323.html?n_src=Listado&n_exp=perso

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 12/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

**FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO
IMÓVEIS URBANOS**

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 2	<input type="checkbox"/> Informação	Tipo da Amostra <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____		Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	-------------------------------------	---	--	--

FONTE

Nome do Informante Rhino	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 9773,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 8.300.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 849,28
Condições de Pqto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Aristóteles da Silva Santos	Bairro Boqueirão	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento ZS1 CA 1,00 TO 50,00	Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 165,00	Profundidade (m) 59,23	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT 659,77

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 8.300.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 8.300.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-9.772-m-no-boqueirao-curitiba-pr-3009591557.html?n_src=Listado

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 12/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	3	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone	
New Moradas	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
8675,40	7.500.000,00	864,51	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Cascavel	Boqueirão	Curitiba	PR
Zoneamento	CA	TO	Esquina
ZR2	1,00	50,00	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
	185,00	46,89	
Acesso			
<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo			
<input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia	PGV 2025 - VUKT		
<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%	912,25		

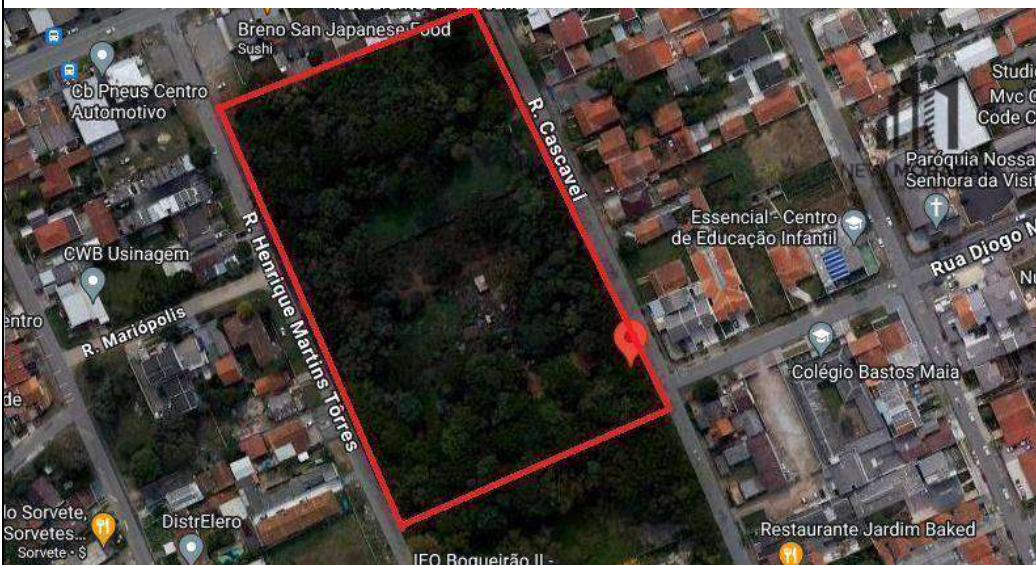
USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 7.500.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 7.500.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-8.675-m-3005921169.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_s

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
12/03/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	4	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone	
Interage	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
4000,00	5.473.000,00	1.368,25	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Gabriel Arns, 45	Uberaba	Curitiba	PR
Zoneamento	CA	TO	Esquina
ZR2	1,00	50,00	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
	80,00	50,00	
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido		
Superfície e Solo	<input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada		
Topografia	PGV 2025 - VUKT		
<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%	845,29		

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 5.473.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 5.473.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-4000-m-por-r\\$-5.473.000-00-uberaba-3000668624.html?n_src=Li](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-4000-m-por-r$-5.473.000-00-uberaba-3000668624.html?n_src=Li)

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
12/03/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 5	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	---

FONTE

Nome do Informante José Meneghette		Profissão Corretor	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 3906,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 5.500.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 1.408,09	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Dr. Júlio César Ribeiro de Souza		Bairro Hauer	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento ZT-LV CA 1,00 TO 50,00	Esquina <input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não			
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 61,30	Profundidade (m) 63,72		
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT 1.023,13	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
Edificações	1.873,11	662,00	40	1.240.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 1.240.000,00
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 4.260.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 5.500.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/hauer-terreno-plano-de-esquina-com-3906-m-3004195218.html?n_src=Listado&n

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 12/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 6	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	-------------------------------------	--	---	--

FONTE

Nome do Informante Bella Torre	Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço	Município Curitiba	UF PR	
Área Total do Imóvel (m²) 6833,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 11.920.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 1.744,48	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Avenida Comendador Franco, 6400	Bairro Uberaba	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento EACF CA 1,00 TO 50,00	Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 89,70	Profundidade (m) 76,18	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido	Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada		
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%	PGV 2025 - VUKT 1.226,22		

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
Edificação Comercial abandonada	1.693,87	746,81	20	1.265.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 1.265.000,00
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 10.655.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 11.920.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-6.833m-03-frentes-89m-av.-torres-12m-rua-rosa-3023055940.html?n_src=Lis

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 12/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	7	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante	Profissão	Telefone	
Bella Torre	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
9497,00	16.800.000,00	1.768,98	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Avenida Comendador Franco 6414	Boqueirão	Curitiba	PR
Zoneamento	CA	TO	Esquina
EACF	1,00	50,00	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
	36,00	263,81	
Acesso	<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido		
Superfície e Solo	<input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada		
Topografia	PGV 2025 - VUKT		
<input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%	1.226,22		

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 16.800.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 16.800.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-9.497m-ao-lado-da-fiat-bariquei-e-shopping-3023056006.html?n_src=Li

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
12/03/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 8	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	--	--

FONTE

Nome do Informante Leads 4 Sales Brasil		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 4539,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 6.500.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 1.432,03	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua São Jorge, 309		Bairro Xaxim	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	ZT-LV CA 1,00 TO 50,00	Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)		Testada ou Frente (m) 74,89	Profundidade (m) 60,61	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia <input type="checkbox"/> Plana <input checked="" type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT 989,10	

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 6.500.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 6.500.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-xaxim-de-4539.00m-3029959693.html?n_src=Listado&n_e

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 12/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

**FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO
IMÓVEIS URBANOS**

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 9	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	------------------------	-------------------------------------	--	---	--

FONTE

Nome do Informante Aquilar	Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço	Município Curitiba	UF PR	
Área Total do Imóvel (m²) 4975,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 4.200.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 844,22	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Avenida Salgado Filho, 5982	Bairro Uberaba	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento ZR2 CA 1,00 TO 50,00	Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 47,00	Profundidade (m) 105,85	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT 769,55

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 4.200.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 4.200.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-setorial-2-com-frente-para-avenida-salgado-2965610722.html?n_src=Lista

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 12/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 10	<input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____	Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	-------------------------	--	--

FONTE

Nome do Informante		Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço		Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 1620,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 3.500.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 2.160,49	Condições de Pqto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Avenida Marechal Floriano Peixoto, 5636				Bairro Boqueirão	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento	EMF	CA	1,00	TO	50,00	Esquina <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)		Testada ou Frente (m) 35,00		Profundidade (m) 46,29		
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido						
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanososa <input type="checkbox"/> Alagada						
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%					PGV 2025 - VUKT 1.401,86	

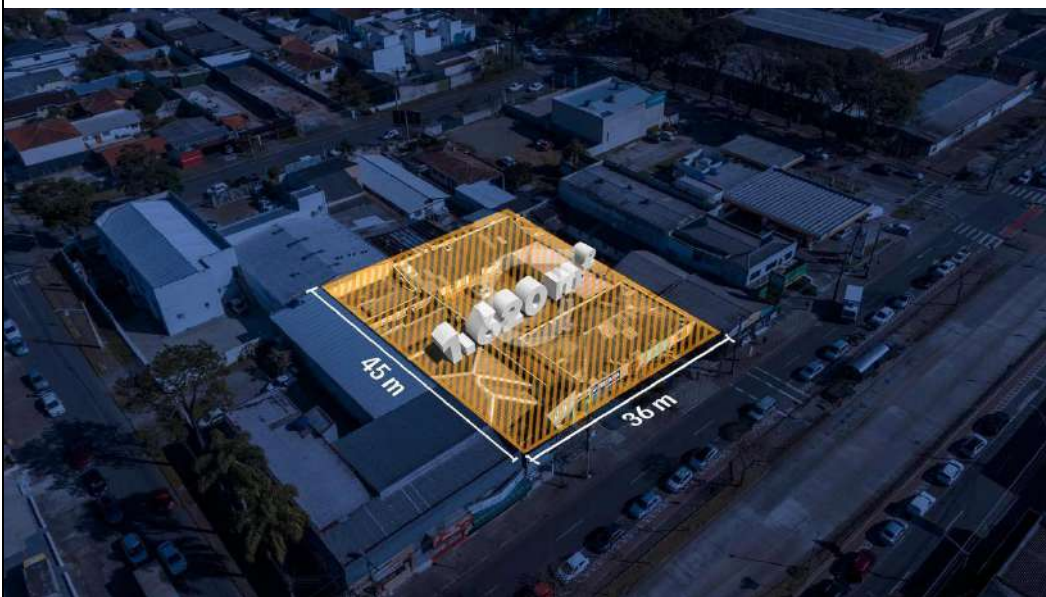
USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
Edificações comerciais	1.863,16	950,00	30	1.770.000,00
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ 1.770.000,00
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 1.730.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 3.500.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-a-venda-no-boqueirao-1.620-m-3016699612.html?n_src=Listado

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 12/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

**FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO
IMÓVEIS URBANOS**

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 11	Tipo da Amostra <input type="checkbox"/> Informação <input checked="" type="checkbox"/> Oferta <input type="checkbox"/> Negociada em _____		Vistoriada <input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não
-------------------------	-------------------------	---	--	--

FONTE

Nome do Informante Praedium Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço	Município Curitiba	UF PR	
Área Total do Imóvel (m²) 1540,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 1.690.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 1.097,40	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua O Brasil para Cristo, 1595	Bairro Boqueirão	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento ZS1 CA 1,00 TO 50,00	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m) 28,00	Profundidade (m) 55,00	
Acesso <input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido			
Superfície e Solo <input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada			
Topografia <input checked="" type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			PGV 2025 - VUKT 719,04

USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial Comercial Industrial Lazer/Turismo A venda/baldio Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 1.690.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 1.690.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1540-m-por-r\\$-1.690.000-00-2998705043.html?n_src=Listado&n](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1540-m-por-r$-1.690.000-00-2998705043.html?n_src=Listado&n)

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 12/03/2026	Cadastrador Bárbara Galliani Costa	Elaboração Bárbara Galliani Costa
---------------------------------------	--	---

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada
001-URB	12	<input type="checkbox"/> Informação	<input checked="" type="checkbox"/> Oferta	<input type="checkbox"/> Negociada em _____	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não

FONTE

Nome do Informante		Profissão	Telefone
Original Imóveis		Imobiliária	
Endereço		Município	UF
		Curitiba	PR
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
1175,00	2.250.000,00	1.914,89	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço		Bairro	Município	UF
Avenida Marechal Floriano Peixoto, 9039		Boqueirão	Curitiba	PR
Zoneamento	EMF CA 1,00 TO 50,00	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim <input checked="" type="checkbox"/> Não	
Distância do Centro Consumidor (km)		Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
		30,00	39,17	
Acesso				
<input checked="" type="checkbox"/> Asfalto <input type="checkbox"/> Larga cascalhada <input type="checkbox"/> Larga chão batido <input type="checkbox"/> Estreita cascalhada <input type="checkbox"/> Estreita chão batido				
Superfície e Solo				
<input checked="" type="checkbox"/> Seca e firme <input type="checkbox"/> Úmida <input type="checkbox"/> Alagadiça <input type="checkbox"/> Brejosa/Pantanosa <input type="checkbox"/> Alagada				
Topografia			PGV 2025 - VUKT	
<input type="checkbox"/> Plana <input checked="" type="checkbox"/> Até 5% <input type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			1.401,86	

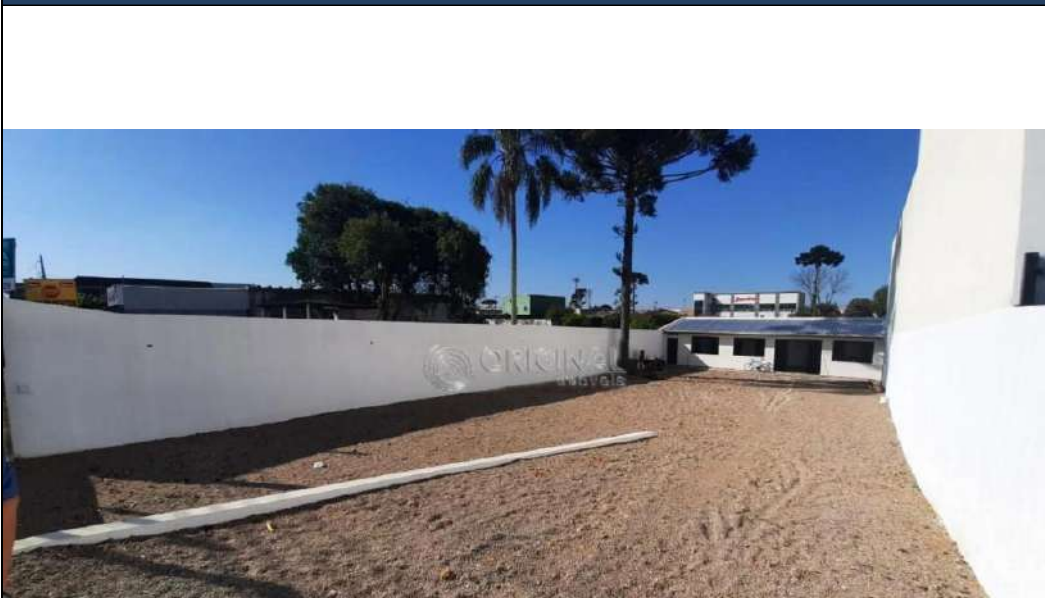
USO ATUAL DO IMÓVEL

Residencial
 Comercial
 Industrial
 Lazer/Turismo
 A venda/baldio
 Outros

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
Edificação		65,00	6	
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 2.250.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 2.250.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-para-locacao-2996074734.html?n_src=Listado&n_exp=personal

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
12/03/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COMERCIAL BOQUEIRÃO

GRUPO: 001-URB

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS
Data: Março de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Bairro	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade	Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia	Acesso	PGV 2025	Zoneamento	Coef. Aproveitamento	Taxa Ocupação %	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)			
1	Cibraco	Avenida Marechal Floriano Peixoto, 6902	Boqueirão	Curitiba	PR	2.293,94	Of 0,90	Não	1,00	58,00	39,55	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1401,86	EMF	1,00	50,00	6.200.000,00	0,00	6.200.000,00	2.702,77
2	Rhinno	Rua Aristóteles da Silva Santos	Boqueirão	Curitiba	PR	9.773,00	Of 0,90	Sim	1,10	165,00	59,23	Plano	1,00	Asfalto	1,00	659,77	ZS1	1,00	50,00	8.300.000,00	0,00	8.300.000,00	849,28
3	New Moradas	Rua Cascavel	Boqueirão	Curitiba	PR	8.675,40	Of 0,90	Não	1,00	185,00	46,89	Plano	1,00	Asfalto	1,00	912,25	ZR2	1,00	50,00	7.500.000,00	0,00	7.500.000,00	864,51
4	Interage	Rua Gabriel Arns, 45	Uberaba	Curitiba	PR	4.000,00	Of 0,90	Sim	1,10	80,00	50,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	845,29	ZR2	1,00	50,00	5.473.000,00	0,00	5.473.000,00	1.368,25
5	José Meneghette	Rua Dr. Júlio César Ribeiro de Souza	Hauer	Curitiba	PR	3.906,00	Of 0,90	Sim	1,10	61,30	63,72	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1023,13	ZT-LV	1,00	50,00	5.500.000,00	1.240.000,00	4.260.000,00	1.090,63
6	Bella Torre	Avenida Comendador Franco, 6400	Uberaba	Curitiba	PR	6.833,00	Of 0,90	Sim	1,10	89,70	76,18	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1226,22	EACF	1,00	50,00	11.920.000,00	1.265.000,00	10.655.000,00	1.559,34
7	Bella Torre	Avenida Comendador Franco 6414	Boqueirão	Curitiba	PR	9.497,00	Of 0,90	Não	1,00	36,00	263,81	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1226,22	EACF	1,00	50,00	16.800.000,00	0,00	16.800.000,00	1.768,98
8	Leads 4 Sales Brasil	Rua São Jorge, 309	Xaxim	Curitiba	PR	4.539,00	Of 0,90	Sim	1,10	74,89	60,61	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	989,10	ZT-LV	1,00	50,00	6.500.000,00	0,00	6.500.000,00	1.432,03
9	Aquilar	Avenida Salgado Filho, 5982	Uberaba	Curitiba	PR	4.975,00	Of 0,90	Sim	1,10	47,00	105,85	Plano	1,00	Asfalto	1,00	769,55	ZR2	1,00	50,00	4.200.000,00	0,00	4.200.000,00	844,22
10	0	Avenida Marechal Floriano Peixoto, 5636	Boqueirão	Curitiba	PR	1.620,00	Of 0,90	Não	1,00	35,00	46,29	Plano	1,00	Asfalto	1,00	1401,86	EMF	1,00	50,00	3.500.000,00	1.770.000,00	1.730.000,00	1.067,90
11	Prædium Imóveis	Rua O Brasil para Cristo, 1595	Boqueirão	Curitiba	PR	1.540,00	Of 0,90	Não	1,00	28,00	55,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	719,04	ZS1	1,00	50,00	1.690.000,00	0,00	1.690.000,00	1.097,40
12	Original Imóveis	Avenida Marechal Floriano Peixoto, 9039	Boqueirão	Curitiba	PR	1.175,00	Of 0,90	Não	1,00	30,00	39,17	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	1401,86	EMF	1,00	50,00	2.250.000,00	0,00	2.250.000,00	1.914,89
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando						5.250,00		Não	1,00			Plano	1,00	Asfalto	1,00	789,30	ZS1	1,00	50,00	6.296.500,00	0,00	6.296.500,00	1.380,02

Testada Padrão (m) 100,00
Profundidade Mínima (m) 26,25
Profundidade Máxima (m) 105,00

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COMERCIAL BOQUEIRÃO

GRUPO: 001-URB

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Março de 2026

Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização									Fator Acumulado K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
					Área	Topografia	Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Acesso	CA	TO	PGV			
1	2.293,94	2.702,77	0,90	2.432,50	0,90	1,00	1,00	0,87	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,68	1.658,05	
2	9.773,00	849,28	0,90	764,35	1,08	1,00	0,91	1,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,16	890,16	*
3	8.675,40	864,51	0,90	778,06	1,06	1,00	1,00	1,17	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,20	931,87	*
4	4.000,00	1.368,25	0,90	1.231,43	0,93	1,00	0,91	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,79	972,35	
5	3.906,00	1.090,63	0,90	981,57	0,93	1,00	0,91	0,88	1,00	1,00	1,00	1,00	0,94	0,70	687,25	
6	6.833,00	1.559,34	0,90	1.403,41	1,03	1,00	0,91	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,82	1.149,38	
7	9.497,00	1.768,98	0,90	1.592,08	1,08	1,00	1,00	0,84	0,71	1,00	1,00	1,00	0,90	0,57	912,17	*
8	4.539,00	1.432,03	0,90	1.288,83	0,96	1,11	0,91	0,93	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	0,86	1.103,74	
9	4.975,00	844,22	0,90	759,80	0,99	1,00	0,91	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,76	573,78	
10	1.620,00	1.067,90	0,90	961,11	0,86	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,63	603,75	*
11	1.540,00	1.097,40	0,90	987,66	0,86	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,74	728,50	
12	1.175,00	1.914,89	0,90	1.723,40	0,83	1,11	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,87	0,67	1.155,56	
														0,80	947,21	

0,64
1,00

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA COMERCIAL BOQUEIRÃO

GRUPO: 001-URB

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Março de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	3.803.456,08	2.293,94	1.658,05	*
4	3.889.394,84	4.000,00	972,35	
5	2.684.389,90	3.906,00	687,25	
6	7.853.736,58	6.833,00	1.149,38	
8	5.009.880,01	4.539,00	1.103,74	
9	2.854.533,85	4.975,00	573,78	*
11	1.121.891,71	1.540,00	728,50	
12	1.357.784,95	1.175,00	1.155,56	
Média Homogeneizada			1.003,58	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
4	3.889.394,84	4.000,00	R\$ 972,35
5	2.684.389,90	3.906,00	R\$ 687,25
6	7.853.736,58	6.833,00	R\$ 1.149,38
8	5.009.880,01	4.539,00	R\$ 1.103,74
11	1.121.891,71	1.540,00	R\$ 728,50
12	1.357.784,95	1.175,00	R\$ 1.155,56
Média Saneada			966,13

"n" = 8
 Desvio Padrão (s) = R\$ 347,27
 L_{inf} = R\$ 656,31
 L_{sup} = R\$ 1.350,84

Desvio Padrão (s) *saneado* = R\$ 211,04
 "n" *saneado* = 6
 Graus de Liberdade (GL) = 5
 t student = 1,476

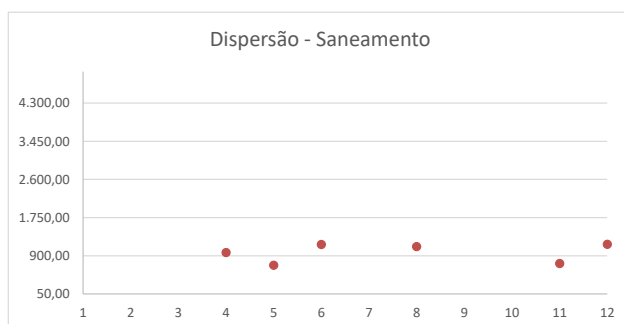
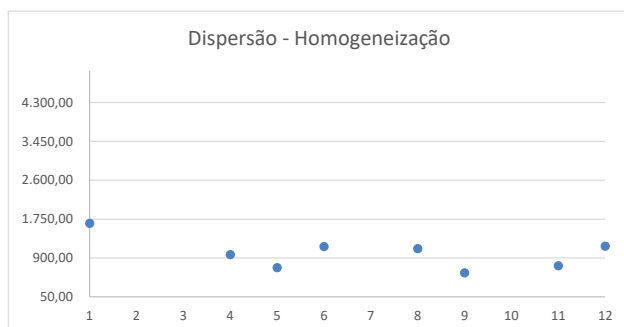
(*) Amostra(s) descartada(s): 2

Intervalo de Confiança = R\$ 127,17
 IC_{inferior} = R\$ 838,96
 IC_{superior} = R\$ 1.093,30

Cálculo p/ Grau de Precisão = 26,32%

Coefficiente de Variação = 21,84%

VU _{mínimo} =	R\$ 838,96/m²
VU_{médio} =	R\$ 966,13/m²
VU _{máximo} =	R\$ 1093,3/m²



Grau de Fundamentação **II**
Grau de Precisão **III**

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL



ANEXO IV

DOCUMENTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 1 de 2
46656/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 56.1.0031.0122.00-3	Indicacao Fiscal 86.060.029.000-7	Sublote 0000
Planta de Loteamento FAZENDA BOQUEIRAO	Lote na Planta 20-24	Quadra na Planta 32
Registro de Imóveis CIRC: 04 MATRIC: 005274 REG: 001 LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 5250,00	Posição do Lote Meio de quadra	Número de Testadas 1
-------------------------	-----------------------------------	-------------------------

Logradouro S.637. R. DAS CARMELITAS	Número 1282	Lado Par	Testada 100,00
--	----------------	-------------	-------------------

Histórico de Denominação
RUA 09 - PLANTAS FAZENDA BOQUEIRAO e SAVANA 2.

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço S.637. R. DAS CARMELITAS	Número 001346	Complemento
Bairro BOQUEIRÃO	CEP 81650060	

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

Lançamentos 2003 - Dados Migrados da base cadastral de 2002 (GTM)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	100,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1976		1979	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	2528,70	Galpão	Alvenaria		1	1976	1997	1998	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	49,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1997		1998	19/01/2002	
0000	Unid. Acompanhamento	800,00	Galpão	Alvenaria		1	1997		1998	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos entre 2004/2022 - Retificação para o lançamento entre 2004 à 2022

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	100,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1976		1979	03/05/2018	

Total de Sublotes: 0001

Lançamentos 2023 - Dados no Formato da Nova Qualificação (Atual)

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0000	Principal	100,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1976		1979	01/01/2023	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	2528,70	Galpão	Alvenaria	Medio	1	1976	1997	1998	01/01/2023	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	49,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1997		1998	01/01/2023	

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:
BB74.4D70.7485.483B-1 B901.3052.AD44.1CA1-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 11 de março de 2026 - 21:07:24

VERSÃO P.4.1.0.20.1504 (13/01/2026) LIB
2.0.1.7.1532





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO

DECLARAÇÃO UNIFICADA DE CADASTRO DE IMÓVEL

Folha 2 de 2
46656/2026

0000 U.A. - Outros (Área Coberta) 800,00 Galpão Alvenaria Medio 1 1997 1998 01/01/2023

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	100,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1976	1979	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	2528,70	Galpão	Alvenaria	Medio	1	1976	1998	1997
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	49,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1997	1998	
0000	U.A. - Outros (Área Coberta)	800,00	Galpão	Alvenaria	Medio	1	1997	1998	

Total de Sublotes: 0004

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
86.060.024	0	
86.060.025	0	
86.060.026	0	
86.060.027	0	

ATENÇÃO: ESTE DOCUMENTO NÃO SUBSTITUI O CVCO (CERTIFICADO DE VISTORIA E CONCLUSÃO DE OBRAS) E NEM ATESTA A REGULARIDADE DA OBRA.

DECLARAÇÃO EMITIDA COM BASE NA RESOLUÇÃO CONJUNTA SMU/SMF 001/2025.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

BB74.4D70.7485.483B-1 B901.3052.AD44.1CA1-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 11 de março de 2026 - 21:07:24

VERSÃO P.4.1.0.20.1504 (13/01/2026) LIB
2.0.1.7.1532





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
56.1.0031.0122.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
86.060.029

Nº da Consulta / Ano
83854/2026

Bairro: BOQUEIRÃO
Quadrícula: P-16
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Boqueirão

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. DAS CARMELITAS

Sistema Viário: COLETORA 1

Cód. do Logradouro: S637

Tipo: Principal

Nº Predial: 1282 Testada (m): 100,00

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

Cone da Aeronáutica: 1.055,90m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZS1.1 - ZONA DE SERVIÇOS 1

Sistema Viário: COLETORA 1

Classificação dos Usos para a Matriz : ZS1.1.B

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Indústria tipo 1	1	2		50	25	10,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	5000	50	25	10,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Setorial	1	2		50	25	5,00 m
Estacionamento Comercial	1	2		50	25	10,00 m
Comércio e Serviço Geral	1	2		50	25	10,00 m
Comunitário 2 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m
Posto de Abastecimento	1	2		50	25	10,00 m
Cemitério	1	2		50	25	10,00 m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.1.0031.0122.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 86.060.029	Nº da Consulta / Ano 83854/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

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		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2		50	25	5,00 m
Indústria tipo 2	1	2		50	25	10,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m

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 pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Permitido até 3 habitações unifamiliares por lote.

Profundidade máxima da faixa da Via Coletora 1 de até a metade da quadra, limitada em 80,00m contados a partir do alinhamento predial.

Permissível, a critério do CMU, o uso não habitacional Comunitário 1 com porte máximo de 10.000,00m² atendido o coeficiente de aproveitamento máximo 1,00, o que for atingido primeiro em primeiro lugar.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a Cemitério.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente e porte.

Para o uso não habitacional de Estacionamento Comercial, obrigatório Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro ou Setorial no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública ocupando no mínimo 50% da testada do terreno, porte comercial máximo de 200,00m² (duzentos metros quadrados). A área de comércio e serviço vicinal e de bairro não poderá estar vinculada concomitantemente ao uso de habitação coletiva ou apart-hotel.

Integram a Zona de Serviço 1 - ZS-1 os terrenos com testada para a BR-277 (Curitiba-Paranaguá), de ambos os lados da rodovia, no trecho compreendido entre a Rua São Gabriel e Rua Coronel Francisco H. dos Santos até a linha férrea, situada na divisa com a Área de Proteção Ambiental do Iguçu, limitados a uma profundidade de 100,00m (cem metros), contados a partir do alinhamento predial.

** 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.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
56.1.0031.0122.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
86.060.029

Nº da Consulta / Ano
83854/2026

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

9 13930/2001 PROV CMU A TIT PREC -31/12/2003 RAM 016010 061006 INFORMATIVO CMU
00256/2001

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Face irregularidades nas instalações hidrosanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	29/08/2014
	119	Face irregularidades nas instalações hidrosanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela Sanepar regional Leste.	29/08/2014
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrosanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização procure a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação. Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso rápido: Secretaria e Arguimentos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.	04/07/2016
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações hidrosanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização procure a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.	04/07/2016





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 56.1.0031.0122.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 86.060.029	Nº da Consulta / Ano 83854/2026
---	--------------	---------------------------------------	---

Unidade Emissora Código Bloqueio Data
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br> - Acesso pedido: Secretaria e Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

Alvarás de Construção

Sublote: **0**
Número Antigo: 054706A Número Novo: 87391 Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 0,00 Área Total (m²): 0,00
Número Antigo: 063703A Número Novo: 99914 Finalidade: CONSTRUÇÃO
Situação: Obra em Andamento
Área Vistoriada (m²): Área Liberada (m²): 626,75 Área Total (m²): 2.087,15

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro Nº Documento Foro
0000 Não foreiro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui Nº Quadra Nº Lote Protocolo
A.00459- 32 20-24 01-111363/2021
Nome da Planta: FAZENDA BOQUEIRAO
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 SIM
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.
Área sujeita a inundação, consultar SABH!

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: Normal
Área do Terreno: 5.250,00 m² Área Total Construída: 3.477,70 m² Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização Área Construída





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
56.1.0031.0122.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
86.060.029

Nº da Consulta / Ano
83854/2026

0000 Comercial

3.477,70 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 1.066/2006
- 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 11/03/2026
---	---------------------------

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.



IPTU/TCL 2026 - 2ª Via



CURITIBA

Identificação do imóvel

Indicação Fiscal 86-060-029.000-7	Inscrição Imobiliária 56.1.0031.0122.00-3	Especie do Lote / Grupo 0- Normal
--------------------------------------	--	--------------------------------------

Endereço S0637 R. DAS CARMELITAS 001346
--

Condomínio / Planta / Croqui PL FAZENDA BOQUEIRAO Q-32	L-20-2
---	--------

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²) 5.250,00	Zoneamento ZS1	Microrregião PGV ZS-1-56.1-0	LAPT 1975
----------------------------------	-------------------	---------------------------------	--------------

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
C	100,00	COLETORA 1

Depreciações

Descrição	Coef.
-----------	-------

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 4.987.769,89

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$) 4.987.769,89	X	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0135) - 2616,86	=	Imposto (R\$) 64.718,03
--------------------------------------	---	---	---	----------------------------

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 64.718,03
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 1.219,98
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 65.938,01

Pagamento Integral Com 10% de Desconto	R\$ 59.344,20
--	----------------------

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
0	Predial	Não	Comercial	Particular	Normal	Não Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Dep. Coef. VVT	Dep. Coef. VVC	VVI Tributado	Aplicações da Alíquota	Imp. Calc.	Deduções	Imp. Lanç.	TCL
0			4.987.769,89	(VVI x 0,0135) - 2616,86	64.718,03	0,00	64.718,03	1.219,98

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0000	Principal	100,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		1979	1976	0000
UA01	U.A. - Outros (Área	2528,70	Galpão	Alvenaria	Medio	1		1998	1976	1997
UA02	U.A. - Outros (Área	49,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1		1998	1997	0000
UA03	U.A. - Outros (Área	800,00	Galpão	Alvenaria	Medio	1		1998	1997	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: DECORADORA ROMA LTDA

Endereço Particular: R. DAS CARMELITAS 001346

Data para impugnação: 20/03/2026

Eventual impugnação a este lançamento poderá ser apresentada até 20/03/2026

Observações:

O símbolo "+" no final das tabelas indica a existência de mais testadas ou unidades tributárias cadastradas. Essas informações podem ser consultadas por meio do link: iptu-dam.curitiba.pr.gov.br/Parcelamento.

Dívida Ativa: Informamos que até o fechamento deste lançamento em 13/02/2026, para o lançamento anual, foram constatados débitos para os seguintes exercícios: 2025 2024 2023 2022 2020 2019 2018 2017 2012 2011 2007 2006 2005 2004 2003 2002 2001 2000 1999 1998