



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0002187-96.2019.8.16.0194

TERRENO E EDIFICAÇÕES - CASA 114

Rua André Klug, 114, Barreirinha, Curitiba/PR



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
6	MÉTODO UTILIZADO	9
6.1	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	9
7	PESQUISA DE PREÇOS	10
7.1	Coleta dos Dados Amostrais	10
7.2	Metodologia Aplicada	10
7.3	Análise Estatística – Homogeneização das Amostras	11
7.3.1	Fatores de Homogeneização Considerados	12
7.4	Saneamento das Amostras.....	15
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	15
7.6	Valor Básico Unitário	16
8	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	16
8.1	Definição	17
8.2	Tipos de Benfeitorias Não Reprodutivas.....	17
8.2.1	Benfeitorias Principais	17
8.2.2	Benfeitorias de Apoio.....	17
8.3	Estado de Conservação.....	17
8.4	Padrão Construtivo	18
9	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....	19
9.1	Valores do Terreno	19
9.2	Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas.....	19
9.3	Valor Total do Imóvel.....	20
9.4	Arredondamento de Valores	20
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS	21
11	ANEXOS.....	22

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	7
Quadro 2 – Demonstrativo da homogeneização e pré-saneamento.	11
Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Área.	13
Quadro 4 - Benfeitorias Não Reprodutivas.	18
Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.	19
Quadro 6 - Valor total avaliado para as benfeitorias.	20
Quadro 7 - Valor total do imóvel.	20
Quadro 8 - Valor total arredondado do imóvel.	20

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Terreno com Edificações
- **Requerente:** Joseli Hecke
- **Requerido:** Eloíza Maria Alves e Marcos Antonio de Oliveira Alves
- **Objeto de Avaliação:** Terreno e Edificações - Casa 114, lote 1, quadra 14, situado na Rua André Klug, 114, Barreirinha, Curitiba/PR
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Janeiro/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 Barreirinha, 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 bairro Barreirinha é uma região predominantemente urbana e consolidada. O acesso ao local é realizado por vias pavimentadas, com boa conectividade aos bairros vizinhos, como Abranches, Boa Vista e Santa Cândida, além de ligação facilitada com importantes eixos viários da região norte da cidade. O entorno conta com infraestrutura urbana completa, incluindo redes de abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos sólidos e sistema de drenagem. O bairro dispõe de comércio e serviços de apoio ao uso residencial, tais como supermercados, farmácias, escolas, unidades de saúde, restaurantes, academias e pequenos estabelecimentos comerciais. Há disponibilidade de equipamentos públicos, como escolas municipais, unidades de saúde e áreas institucionais, bem como opções de lazer, destacando-se parques e áreas verdes nas proximidades, a exemplo do Parque Barreirinha. O transporte coletivo atende adequadamente a região, com linhas de ônibus que conectam o bairro a outras áreas da cidade. O padrão construtivo predominante é composto por edificações residenciais unifamiliares e pequenos conjuntos habitacionais, com tipologias simples a médias, além de alguns empreendimentos multifamiliares de baixo gabarito, refletindo perfil residencial consolidado e estável.

Do ponto de vista mercadológico imobiliário, a região caracteriza-se pela predominância de imóveis residenciais, com oferta composta principalmente por casas térreas ou sobrados e, em menor escala, edifícios residenciais de pequeno porte e casas geminadas. A demanda é sustentada por famílias que buscam moradia em bairro tradicional, com boa infraestrutura urbana e custos mais acessíveis em comparação às regiões centrais de Curitiba. Os valores praticados no mercado apresentam relativa estabilidade, influenciados pela consolidação do bairro, pela presença de áreas verdes e pela disponibilidade de serviços essenciais. A liquidez dos imóveis pode ser considerada moderada, sendo favorecida pela boa localização, perfil residencial do entorno e oferta de transporte público e comércio de apoio.

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	Esquina
Bairro	Barreirinha	Topografia	Plana
Dados Registrais			
Matrícula	59.452	Área total (m²)	100,00
Quadricula	D-14	Área do terreno (m²)	100,00
Indicação Fiscal	92.169.001.000-7	Área construída (m²)	155,00
Inscrição Imobiliária	52.2.0029.0288.00-9		
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento	Zona Residencial 2 (ZR2.1)	Taxa de Ocupação (%)	
Sistema Viário	Normal	Taxa de Permeabilidade (%)	
Uso do Imóvel	Residencial	Altura Máxima	
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	
Energia Elétrica	Sim	Vaga de Garagem	Sim

O imóvel “Casa 114”, lote 1, quadra 14, de propriedade de Joseli Hecke, Eloíza Maria Alves e Marcos Antonio de Oliveira Alves, localiza-se na Rua André Klug, nº 114, Barreirinha, Curitiba/PR, está registrado na matrícula nº 59.452 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, com área total de 100,00 m², sendo 100,00 m² de terreno e 155,00 m² de área construída, incluindo: a Residência 1 com 120 m², e a Residência 2 com 35,00 m².

A propriedade está localizada junto ao perímetro urbano da cidade, no zoneamento denominado Zona Residencial 2 (ZR2.1).

O entorno imediato do imóvel é caracterizado por ocupação predominantemente residencial, com edificações de padrão construtivo compatível entre si e usos homogêneos. A via apresenta tráfego local, contribuindo para menor nível de ruído e maior tranquilidade, características valorizadas para uso habitacional.

Figura 1 - Mapa de localização do imóvel avaliando.



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 residenciais localizados na mesma região do bem avaliando, no bairro Barreirinha, no município de Curitiba, durante o mês de janeiro de 2026, onde foram coletadas 10 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 10 elementos, destes, na análise preliminar, foi descartada 0 amostra no Pré-Saneamento, ficando o grupo de amostras com 10 elementos, conforme apresentado no Quadro 2.

Quadro 2 – Demonstrativo da homogeneização e pré-saneamento.

Amostra nº	Área (m²)	VU (R\$/m²)	Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização								Fator Acumulado K_{fina1}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
					Área	Topografia	Esquina	Testada (m)	Profundidade (m)	Acesso	Distância				
1	480,00	1.031,25	0,90	928,13	1,04	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,21	1.120,81	
2	595,00	924,37	0,90	831,93	1,05	1,11	0,91	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	1,16	960,91	
3	397,00	931,99	0,90	838,79	0,99	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,15	967,79	
4	546,00	1.190,48	0,90	1.071,43	1,04	1,11	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,01	1,19	1.270,85	
5	480,00	1.039,58	0,90	935,63	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,01	945,04	
6	384,00	989,58	0,90	890,63	0,98	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	975,47	
7	177,00	1.124,29	0,90	1.011,86	0,90	1,11	1,00	1,02	0,90	1,00	1,00	1,04	0,96	968,77	
8	445,00	829,21	0,90	746,29	1,02	1,11	1,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,02	1,22	911,96	
9	228,00	1.530,70	0,90	1.377,63	0,93	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,02	1.401,25	
10	402,00	870,65	0,90	783,58	0,99	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	914,93	
													1,12	1.043,78	

$L_{superior}$: 0,89
 $L_{inferior}$: 1,40

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) 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%.

c) 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 mediana das testadas do conjunto amostral para determinação da testada padrão.

d) 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 mediana das profundidades do conjunto amostral para determinação da profundidade mínima e máxima.

e) 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.

O Quadro 3 demonstra o cálculo e as hipóteses utilizadas para o fator área.

Quadro 3 - Fórmula referente ao Fator Área.

Área
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{EI.}}{\text{Área}_{AV.}} \right)^{\frac{1}{4}} \text{ para diferença entre áreas inferior a 30\%}$
$F_a = \left(\frac{\text{Área}_{EI.}}{\text{Área}_{AV.}} \right)^{\frac{1}{8}} \text{ para diferença entre áreas superior a 30\%}$

f) 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.

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 área residencial, em que o fato de ser de esquina pode ser um ponto negativo. Fiker (1990) diz que em zonas de residências individuais este fator não deve ser maior do que 10%, salvo condições especiais.

Para definir os valores de fator de esquina, foram consideradas a área mínima e os afastamentos determinados pela legislação do município. Para lotes com área menor ou igual a 120 m², o fator foi adotado como desvalorização de 10%.

h) Distância do Centro Consumidor

O fator distância foi aplicado com o objetivo de ajustar as diferenças de localização entre o imóvel avaliando e os imóveis utilizados como amostras, considerando a influência que a proximidade ou afastamento em relação a polos de interesse, centro urbano e infraestrutura exerce sobre o valor de mercado. Para esse ajuste, adotou-se a equação apresentada abaixo, na qual a distância da amostra é comparada à distância média das amostras analisadas.

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

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 irrealis, 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 10 elementos que compõem o campo amostral após pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 2 amostra por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 8 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\$ 0.938,02/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$ 1.003,40/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$ 0.970,71/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 0.970,71/m²**, correspondente ao mês de janeiro 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 dezembro de 2025, 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. Os parâmetros utilizados são apresentados no Quadro 4.

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 ao Residência Unifamiliar Padrão Baixo - R1-B (Dez/2025) 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.

Para as benfeitorias, foram considerados os seguintes parâmetros:

Quadro 4 - Benfeitorias Não Reprodutivas.

Construção Avaliada	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Estado de Conservação	Depreciação
Residência 1	R1-B (Dez/2025)	2.527,46	120,00	34	F - Entre reparos simples e importantes	0,29
Residência 2	R1-B (Dez/2025)	2.527,46	35,00	30	F - Entre reparos simples e importantes	0,35
Total			155,00			

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

Quadro 5 - Valor total avaliado para o terreno.

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Valor Total (R\$)
0.970,71	100,00	97.071,00

9.2 Valores para as Benfeitorias Não Reprodutivas

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

$$VBNR = \text{área} \times \text{valor do m}^2 \times \text{depreciação}$$

Onde:

- VBNR = Valor total das benfeitorias não reprodutivas
- Área em metros quadrados
- Valor unitário médio do metro quadrado (CUB)
- Depreciação física

Quadro 6 - Valor total avaliado para as benfeitorias.

Construção Avaliada	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Depreciação	Valor Total (R\$)
Residência 1	2.527,46	120,00	0,29	86.742,43
Residência 2	2.527,46	35,00	0,35	30.696,00
Total		155,00		117.438,43

9.3 Valor Total do Imóvel

Quadro 7 - Valor total do imóvel.

Item	Área (m²)	Valor Total (R\$)
Terreno	100,00	97.071,00
Benfeitorias	155,00	117.438,43
Total		214.509,43

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 8.

Quadro 8 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Terreno	97.071,00	97.000,00
Benfeitorias	117.438,43	118.000,00
Total	214.509,43	215.000,00

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$215.000,00 (duzentos e quinze 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, 13 de janeiro de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

11 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	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	1	<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	
Vizia Imóveis	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
480,00	495.000,00	1.031,25	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Tenente-Coronel Muniz de Aragão	Barreirinha	Curitiba	PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Zona Residencial 2 (ZR2)			
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
2,69	12,00	40,00	
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 type="checkbox"/> Plana <input type="checkbox"/> Até 5% <input checked="" type="checkbox"/> Entre 5% e 10% <input type="checkbox"/> Acima de 10%			

USO ATUAL DO IMÓVEL

<input checked="" type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Lazer/Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> A venda/baldio	<input type="checkbox"/> Outros
---	------------------------------------	-------------------------------------	--	--	---------------------------------

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 495.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 495.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-480m2-venda-RS495000-id-2700082525/?source>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
15/01/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	2	<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	
Imobiliária Tantus	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
595,00	550.000,00	924,37	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Camile Flammarion, 354	Barreirinha	Curitiba	PR
Zoneamento	Esquina	<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não	
Zona Residencial 2 (ZR2)			
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
2,43	17,00	35,00	

Acesso

Asfalto Larga cascalhada Larga chão batido Estreita cascalhada Estreita chão batido

Superfície e Solo

Seca e firme Úmida Alagadiça Brejosa/Pantanososa Alagada

Topografia

Plana Até 5% Entre 5% e 10% Acima de 10%

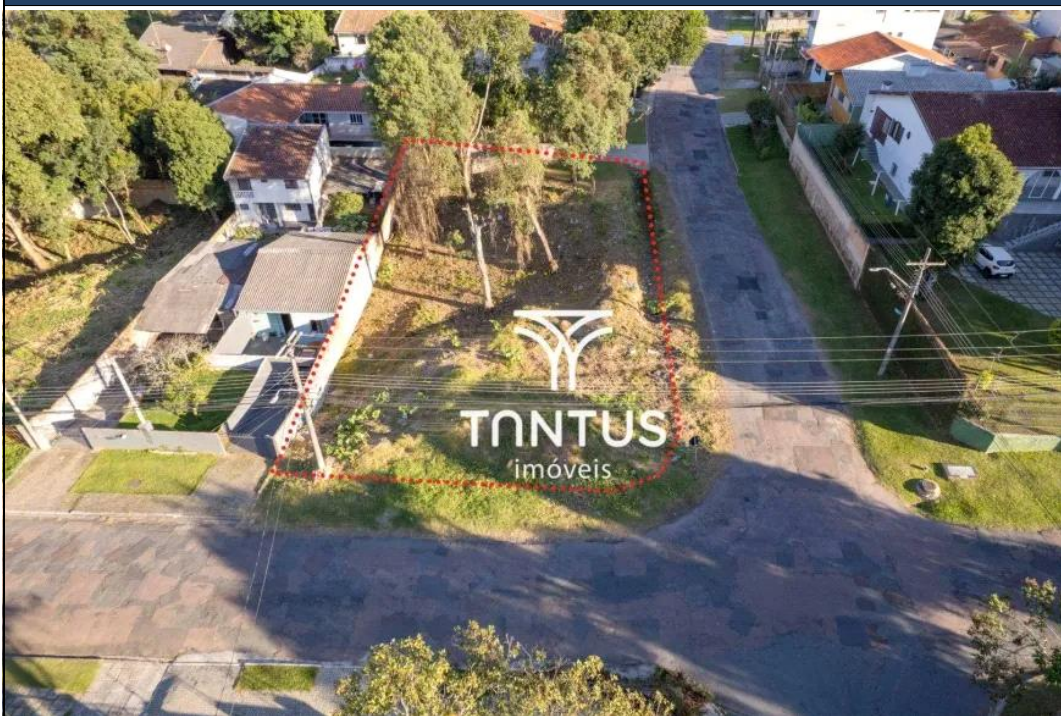
USO ATUAL DO IMÓVEL

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\$ 550.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 550.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-595m2-venda-RS550000-id-2801560041/?source>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
15/01/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo 001-URB	Amostra nº 3	<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 Recasa Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 397,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 370.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 931,99
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Rua Manoel Aristides de Farias, 529	Bairro Barreirinha	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento Zona Residencial 2 (ZR2)	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 2,65	Testada ou Frente (m) 12,00	Profundidade (m) 33,08	

Acesso
 Asfalto Larga cascalhada Larga chão batido Estreita cascalhada Estreita chão batido

Superfície e Solo
 Seca e firme Úmida Alagadiça Brejosa/Pantanososa Alagada

Topografia
 Plana Até 5% Entre 5% e 10% Acima de 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\$ 370.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 370.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



RECASA IMÓVEIS

OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-esgoto-barreirinha-curitiba-pr-397m2-id-25388896>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 15/01/2026	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	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	
L. O. Ribeiro Imóveis	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
546,00	650.000,00	1.190,48	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua das Mangueiras, ao lado do nº 46	Barreirinha	Curitiba	PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Zona Residencial 2 (ZR2)			
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
2,26	13,00	42,00	

Acesso
 Asfalto Larga cascalhada Larga chão batido Estreita cascalhada Estreita chão batido

Superfície e Solo
 Seca e firme Úmida Alagadiça Brejosa/Pantanososa Alagada

Topografia
 Plana Até 5% Entre 5% e 10% Acima de 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\$ 650.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 650.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://loribeiroimoveis.com.br/comprar-terreno-curitiba-barreirinha-163877.html>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
12/01/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	5	<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 Interage Imóveis	Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço	Município Curitiba	UF PR
Área Total do Imóvel (m²) 480,00	Valor Total do Imóvel (R\$) 499.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 1.039,58
Condições de Pgto À vista		

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço R. Augusto dos Anjos, 153 - Abranches	Bairro Barreirinha	Município Curitiba	UF PR
Zoneamento Zona Residencial 2 (ZR2)	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Distância do Centro Consumidor (km) 3,06	Testada ou Frente (m) 12,00	Profundidade (m) 40,00	

Acesso

Asfalto Larga cascalhada Larga chão batido Estreita cascalhada Estreita chão batido

Superfície e Solo

Seca e firme Úmida Alagadiça Brejosa/Pantanososa Alagada

Topografia

Plana Até 5% Entre 5% e 10% Acima de 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\$ 499.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 499.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-480m2-venda-RS449000-id-2772038548/?source>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 15/01/2026	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	6	<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	
Mira Negócios Imobiliários	Corretor de Imóveis	(41) 99916-3687	
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
384,00	380.000,00	989,58	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
R. Manoel Borba Gato, 522	Barreirinha	Curitiba	PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Zona Residencial 2 (ZR2)			
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
2,38	12,00	32,00	

Acesso

Asfalto Larga cascalhada Larga chão batido Estreita cascalhada Estreita chão batido

Superfície e Solo

Seca e firme Úmida Alagadiça Brejosa/Pantanososa Alagada

Topografia

Plana Até 5% Entre 5% e 10% Acima de 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\$)
Casa sem valor comercial				
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 380.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 380.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.chavesnao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-curitiba-barreirinha-384m2-RS380000/id-35937203/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
15/01/2026	Bárbara Galliani Costa	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	
Emerson Janoski	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
177,00	199.000,00	1.124,29	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Professora Maria Balbina Costa Dias	Barreirinha	Curitiba	PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Zona Residencial 2 (ZR2)			
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
1,82	13,00	13,62	
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%			

USO ATUAL DO IMÓVEL

<input type="checkbox"/> Residencial	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/> Industrial	<input type="checkbox"/> Lazer/Turismo	<input checked="" type="checkbox"/> A venda/baldio	<input type="checkbox"/> Outros
--------------------------------------	------------------------------------	-------------------------------------	--	--	---------------------------------

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Descrição	Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Valor (R\$)
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS				R\$ -
VALOR TOTAL DO TERRENO				R\$ 199.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 199.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barreirinha-bairros-curitiba-177m2-venda-RS199000-id-2554799518/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
12/01/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	8	<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	
Isidora Imóveis	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
445,00	369.000,00	829,21	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Flávio Cavalcanti, 284	Barreirinha	Curitiba	PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Zona Residencial 2 (ZR2)			
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
2,08	15,00	29,67	

Acesso

Asfalto Larga cascalhada Larga chão batido Estreita cascalhada Estreita chão batido

Superfície e Solo

Seca e firme Úmida Alagadiça Brejosa/Pantanososa Alagada

Topografia

Plana Até 5% Entre 5% e 10% Acima de 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\$ 369.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 369.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-barreirinha-curitiba-pr-446m2-id-2692952930/?source=>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
15/01/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	9	<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	
Marcelo Alves de Souza			
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
228,00	349.000,00	1.530,70	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Lúcia Dechant	Barreirinha	Curitiba	PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Zona Residencial 2 (ZR2)			
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
2,75	12,00	19,00	

Acesso
 Asfalto Larga cascalhada Larga chão batido Estreita cascalhada Estreita chão batido

Superfície e Solo
 Seca e firme Úmida Alagadiça Brejosa/Pantanososa Alagada

Topografia
 Plana Até 5% Entre 5% e 10% Acima de 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\$ 349.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 349.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-abranches-curitiba-pr-228m2-id-2824262716/?source=>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
12/01/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra		Vistoriada
001-URB	10	<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	
Sabrina Iglesias	Imobiliária		
Endereço	Município	UF	
	Curitiba	PR	
Área Total do Imóvel (m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
402,00	350.000,00	870,65	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço	Bairro	Município	UF
Rua Adão Casemiro Troczinski	Barreirinha	Curitiba	PR
Zoneamento	Esquina	<input type="checkbox"/> Sim	<input checked="" type="checkbox"/> Não
Zona Residencial 2 (ZR2)			
Distância do Centro Consumidor (km)	Testada ou Frente (m)	Profundidade (m)	
2,47	12,00	33,50	

Acesso

Asfalto Larga cascalhada Larga chão batido Estreita cascalhada Estreita chão batido

Superfície e Solo

Seca e firme Úmida Alagadiça Brejosa/Pantanososa Alagada

Topografia

Plana Até 5% Entre 5% e 10% Acima de 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\$ 350.000,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL				R\$ 350.000,00

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES / LINK DO IMÓVEL PESQUISADO

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-barreirinha-curitiba-pr-402m2-id-2632769759/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
15/01/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BARREIRINHAS CASA 114

GRUPO: 001-URB

IDENTIFICAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Janeiro de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Bairro	Município	UF	Área (m²)	Fonte / Elasticidade		Distância (km)	Esquina		Testada (m)	Profundidade (m)	Topografia		Acesso		Valor Total do Imóvel (R\$)	Valor das Benfeitorias (R\$)	Valor do Terreno (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	
1	Vizia Imóveis	Rua Tenente-Coronel Muniz de Aragão	Barreirinha	Curitiba	PR	480,00	Of	0,90	2,69	Não	1,00	12,00	40,00	Entre 5% e 10%	0,85	Asfalto	1,00	495.000,00	0,00	495.000,00	1.031,25	
2	Imobiliária Tantus	Rua Camile Flammarion, 354	Barreirinha	Curitiba	PR	595,00	Of	0,90	2,43	Sim	1,10	17,00	35,00	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	550.000,00	0,00	550.000,00	924,37	
3	Recasa Imóveis	Rua Manoel Aristides de Farias, 529	Barreirinha	Curitiba	PR	397,00	Of	0,90	2,65	Não	1,00	12,00	33,08	Entre 5% e 10%	0,85	Asfalto	1,00	370.000,00	0,00	370.000,00	931,99	
4	L. O. Ribeiro Imóveis	Rua das Mangueiras, ao lado do nº 46	Barreirinha	Curitiba	PR	546,00	Of	0,90	2,26	Não	1,00	13,00	42,00	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	650.000,00	0,00	650.000,00	1.190,48	
5	Interage Imóveis	R. Augusto dos Anjos, 153 - Abranches	Barreirinha	Curitiba	PR	480,00	Of	0,90	3,06	Não	1,00	12,00	40,00	Plano	1,00	Asfalto	1,00	499.000,00	0,00	499.000,00	1.039,58	
6	Mira Negócios Imobiliários	R. Manoel Borba Gato, 522	Barreirinha	Curitiba	PR	384,00	Of	0,90	2,38	Não	1,00	12,00	32,00	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	380.000,00	0,00	380.000,00	989,58	
7	Emerson Janoski	Rua Professora Maria Balbina Costa Dias	Barreirinha	Curitiba	PR	177,00	Of	0,90	1,82	Não	1,00	13,00	13,62	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	199.000,00	0,00	199.000,00	1.124,29	
8	Isidora Imóveis	Rua Flávio Cavalcanti, 284	Barreirinha	Curitiba	PR	445,00	Of	0,90	2,08	Não	1,00	15,00	29,67	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	369.000,00	0,00	369.000,00	829,21	
9	Marcelo Alves de Souza	Rua Lúcia Dechant	Barreirinha	Curitiba	PR	228,00	Of	0,90	2,75	Não	1,00	12,00	19,00	Até 5%	0,90	Asfalto	1,00	349.000,00	0,00	349.000,00	1.530,70	
10	Sabrina Iglesias	Rua Adão Casemiro Troczinski	Barreirinha	Curitiba	PR	402,00	Of	0,90	2,47	Não	1,00	12,00	33,50	Entre 5% e 10%	0,85	Asfalto	1,00	350.000,00	0,00	350.000,00	870,65	
						Situação Paradigma / Imóvel Avallando			413,40					2,46	Não	1,00					421.100,00	1.046,21

Testada Padrão (m) 12,00
Profundidade Mínima (m) 16,65
Profundidade Máxima (m) 66,58

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BARREIRINHAS CASA 114

GRUPO: 001-URB

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Janeiro 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	Distância			
1	480,00	1.031,25	0,90	928,13	1,04	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,21	1.120,81	
2	595,00	924,37	0,90	831,93	1,05	1,11	0,91	1,09	1,00	1,00	1,00	1,16	960,91	
3	397,00	931,99	0,90	838,79	0,99	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,15	967,79	
4	546,00	1.190,48	0,90	1.071,43	1,04	1,11	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	1,19	1.270,85	
5	480,00	1.039,58	0,90	935,63	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	1,01	945,04	
6	384,00	989,58	0,90	890,63	0,98	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	975,47	
7	177,00	1.124,29	0,90	1.011,86	0,90	1,11	1,00	1,02	0,90	1,00	1,04	0,96	968,77	
8	445,00	829,21	0,90	746,29	1,02	1,11	1,00	1,06	1,00	1,00	1,02	1,22	911,96	
9	228,00	1.530,70	0,90	1.377,63	0,93	1,11	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,02	1.401,25	
10	402,00	870,65	0,90	783,58	0,99	1,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	914,93	
												1,12	1.043,78	

L_{inferior}: 0,89
L_{superior}: 1,40

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BARREIRINHAS CASA 114

GRUPO: 001-URB

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

Data: Janeiro de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	537.987,59	480,00	1.120,81	
2	571.740,91	595,00	960,91	
3	384.210,65	397,00	967,79	
4	693.885,67	546,00	1.270,85	*
5	453.618,11	480,00	945,04	
6	374.581,64	384,00	975,47	
7	171.471,53	177,00	968,77	
8	405.824,40	445,00	911,96	
9	319.484,07	228,00	1.401,25	*
10	367.801,27	402,00	914,93	
Média Homogeneizada			1.043,78	

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	537.987,59	480,00	R\$ 1.120,81
2	571.740,91	595,00	R\$ 960,91
3	384.210,65	397,00	R\$ 967,79
5	453.618,11	480,00	R\$ 945,04
6	374.581,64	384,00	R\$ 975,47
7	171.471,53	177,00	R\$ 968,77
8	405.824,40	445,00	R\$ 911,96
10	367.801,27	402,00	R\$ 914,93
Média Saneada			970,71

"n" = 10
Desvio Padrão (s) = R\$ 167,31
L_{inf} = R\$ 876,46
L_{sup} = R\$ 1.211,09

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

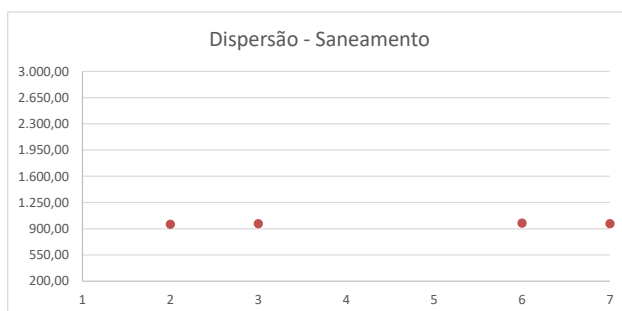
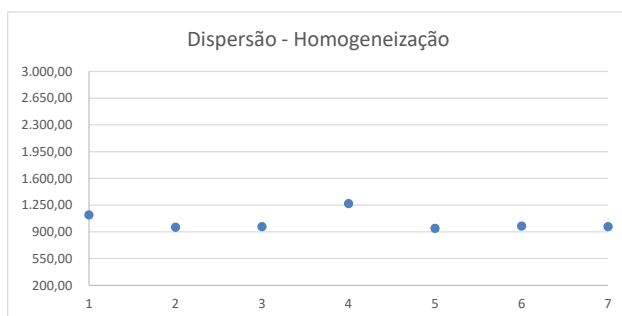
Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 65,34

"n" _{saneado} = 8
Graus de Liberdade (GL) = 7
t student = 1,415

Intervalo de Confiança = R\$ 32,69
IC_{inferior} = R\$ 938,02
IC_{superior} = R\$ 1.003,40

Cálculo p/ Grau de Precisão = 6,73%

Coefficiente de Variação = 6,73%



VU _{mínimo}	=	R\$ 938,02/m²
VU_{médio}	=	R\$ 970,71/m²
VU _{máximo}	=	R\$ 1003,4/m²

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

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA BARREIRINHAS CASA 114

ESTIMATIVA DE VALORES DO IMÓVEL AVALIANDO

Data: Janeiro de 2026

Município: Curitiba/PR

Terreno			
Valor Unitário (R\$/m²)	Área Total (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
970,71	100,00	97.071,00	97.000,00
Total	100,00	97.071,00	97.000,00

Benfeitorias								
Construção Avaliada	Tipo CUB	Valor Unitário CUB (R\$/m²)	Área (m²)	Idade	Estado de Conservação	Depreciação	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Residência 1	R1-B (Dez/2025)	2.527,46	120,00	34	F - Entre reparos simples e importantes	0,29	86.742,43	87.000,00
Residência 2	R1-B (Dez/2025)	2.527,46	35,00	30	F - Entre reparos simples e importantes	0,35	30.696,00	31.000,00
Total			155,00				117.438,43	118.000,00

Valor Total do Imóvel (R\$)	214.509,43	215.000,00
------------------------------------	-------------------	-------------------

ANEXO II

LOCALIZAÇÃO GOOGLE EARTH



Amostra 05

Amostra 01

Amostra 03

Amostra 09

ABRANCHES

Amostra 02

Amostra 10

BARREIRINHA

Amostra 06

Amostra 04

Amostra 08

Amostra 07

Imóvel Avaliando

Image © 2025 Airbus

ANEXO III

FOTOS DO IMÓVEL





ANEXO IV

DOCUMENTOS

CNM: 080648.2.0059452-85

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 - 5º And.
Conj. 505-A - Fone: 233-6168
Curitiba - Pr.
ASTROGILDO GOBBO
Oficial Titular
CPF 002307909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

001

MATRÍCULA N.º 59452

RUBRICA

IMÓVEL: Lote de terreno nº 01 (um), da quadra nº 14 (quatorze), da Pl.N.H.Vila Santa Efigênia, nesta Capital, com a área de 100,00m2, medindo 05,00 metros de frente para a Rua 280, por 20,00 metros de extensão de ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua com terreno constante da Planilha, pelo lado esquerdo confronta com o lote 02 e na linha de fundos onde mede 05,00 metros confronta com o lote 28, contendo uma casa tipo CT 3-44 que recebeu o nº 114 da citada Rua. Indicação / Fiscal: 92.169.001.000-7.

PROPRIETÁRIA: COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA - COHAB-CT, com sede na Rua Capitão Souza Franco, nº 13, / nesta Capital, inscrita no CGC/MF nº 76.495.696/0001-36.

TÍTULO AQUISITIVO: Tr.25.821 Livro 3-S da 2ª Circunscrição.

OBSERVAÇÃO: Os elementos omissos no registro anterior (metragens/ e confrontações) foram supridos no título apresentado por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Prov. 386/95. DOU FÉ. CURITIBA, 06 DE AGOSTO DE 1990. (a)

ASTROGILDO GOBBO
OFICIAL DO REGISTRO.

AV-1/59.452: O imóvel acima descrito acha-se hipotecado em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, conforme inscrições nºs 240 e 362 do Livro 02 deste Ofício; e comprometido à venda em favor de CLEUSA FAUSTINO, brasileira, separada judicialmente, do lar, CT.931.957-3-PR., CPF nº 553.277.709-82, residente e domiciliada na Rua 280, nº 114 nesta Capital, conforme averbação nº 730 inscrição 01, Livro 8 deste Ofício. DOU FÉ. CURITIBA 06 DE AGOSTO DE 1990.(a)

AV-2/59.452: Prot.95.506 de 06.08.90. De conformidade com Contrato por instrumento particular com força de escritura pública, firmado nesta Cidade em 17 de Julho de 1.990, do qual uma via fica arquivada neste Cartório; LIBERA-SE o imóvel acima descrito da hipoteca constante das inscrições 240 e 362 Livro 2 deste Ofício e mencionada em AV-1 supra. Custas: Cr\$ 1.100,00. DOU FÉ. CURITIBA, 06 DE AGOSTO DE 1990.(a)

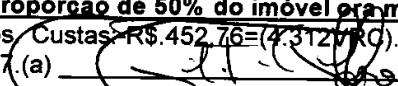
R-3/59.452: Prot.95.506 de 06.08.90. **COMPRA E VENDA:** Consoante / Contrato por Instrumento Particular, com força de Escritura Pública, firmado nesta Cidade em 17 de Julho de 1.990, do qual uma via fica arquivada neste Cartório; a COMPANHIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CURITIBA-COHAB-CT, acima qualificada, **VENDEU** o imóvel objeto desta matrícula, à **CLEUSA FAUSTINO**, acima qualificada, pela importância de Cr\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL CRUZEIROS), sem condições. CND/IAPAS 614.384. Guia de Recolhimento isenta conforme Lei 7324/89. Custas: Cr\$ 1.350,00. DOU FÉ. CURITIBA, 06 DE AGOSTO DE 1990.(a)

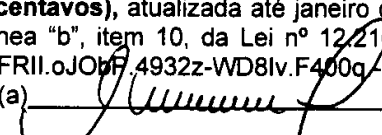
R.4/59.452.- Protocolizado sob nº 180.861 em 15/06/2007. Por falecimento de CLEUSA FAUSTINO, conforme Carta de Adjudicação expedida pelo Dr. Rogério de Assis, MM. Juiz de Direito da 10ª (Décima) Vara Cível desta Comarca de Curitiba-PR., em data de 25 de abril de 2007, extraída dos Autos de Inventário sob nº 000101/2001, homologada por sentença em data de 19 de março de 2007 e transitada em julgado a sentença, em data de 24 de abril de 2007, o imóvel objeto desta matrícula, então avaliado em R\$30.141,00, foi Adjudicado em favor de

SEGUIE NO VERSO

N.º MATRÍCULA
59452

CONTINUAÇÃO

JOSELI HECKE, brasileira, divorciada, inscrita no CPF/MF. nº 317.573.409-04, C.I. 327.765-8-PR., residente e domiciliada na Rua André Klugh nº 114, Barreirinha, nesta Capital, a proporção de 50% do imóvel ora matriculado; **ELOIZA MARIA ALVES**, brasileira, do lar, inscrita no CPF/MF. nº 482.658.299-49, C.I. 3.487.089-6-PR e seu marido **MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA ALVES**, brasileiro, policial militar, inscrito no CPF/MF. nº 463.113.359-72, C.I. 3.525.002-6-PR, casados pelo Regime da Comunhão Universal de Bens, em data de 27/03/1991, residentes e domiciliados na Rua André Klug, nº 114, fundos, Barreirinha, nesta cidade de Curitiba - PR., a proporção de 50% do imóvel ora matriculado. Não incide Funrejus. GR.PR., recolhida nos Autos, Custas: R\$ 452,76 (= 4.312,70). O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 15 de junho de 2007. (a)  Registrador.acg.-

R-5/59.452.- Protocolizado sob nº 362.583 em 01/10/2025. **PENHORA**. De conformidade com Certidão datado aos 11 de abril de 2025, e Decisão datada aos 12 de dezembro de 2024, expedidas por determinação da 15ª Vara Cível de Curitiba - Projudi, extraído dos autos de Cumprimento de Sentença, Inadimplemento - processo nº 0002187-96.2019.8.16.0194, e demais documentos os quais ficam digitalizados, recebidos via Projudi, em que é **EXEQUENTE: JOSELI HECKE**, já qualificada; e **EXECUTADOS: ELOIZA MARIA ALVES** e seu esposo **MARCO ANTONIO DE OLIVEIRA ALVES**, já qualificados. **VALOR DA DÍVIDA: R\$23.055,14 (vinte e três mil e cinquenta e cinco reais e quatorze centavos)**, atualizada até janeiro de 2025. Não incide Funrejus, conforme Art. 3º, Inciso VII, alínea "b", item 10, da Lei nº 12.216/98. Custas: *isentas. (justiça gratuita)* - Selo Fiscalização: SFR11.oJOpF.4932z-WD8lv.F400q - O referido é verdade e dou fé. Curitiba, 06 de outubro de 2025. (a)  registrador.-appc.

Suelen Proença Câmara
Emp. Juramentada

SEGUIE





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
5038/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 52.2.0029.0288.00-9	Indicacao Fiscal 92.169.001.000-7	Sublote 0000
Planta de Loteamento NÚCLEO HABITACIONAL SANTA EFIGÊNIA	Lote na Planta 1	Quadra na Planta 14
Registro de Imóveis CIRC: 09 MATRIC: 059452 REG: R04 LIVRO:	Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM	

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 100,00	Posição do Lote Esquina	Número de Testadas 2
------------------------	----------------------------	-------------------------

Logradouro N.222.M R. ANDRÉ KLUG	Número 114	Lado Par	Testada 5,00
-------------------------------------	---------------	-------------	-----------------

Histórico de Denominação
RUA 280 DA PL N H STA EFIGENIA
1 PLACA 29/09/2004

Logradouro N.229.D R. ALVINO CARLOS DE SOUZA	Número 68	Lado Par	Testada 20,00
---	--------------	-------------	------------------

Histórico de Denominação
RUA 281 DA PLANTA NÚCLEO HABITACIONAL SANTA EFIGENIA PL 1198
ANTIGA RUA ALVINO CARLOS DE SOUSA

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço N.222.M R. ANDRÉ KLUG	Número 000114	Complemento
-----------------------------------	------------------	-------------

Bairro BARREIRINHA	CEP 82700130
-----------------------	-----------------

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	60,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	2	1968	1992	1969	19/01/2002	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	35,00	Outros	Alvenaria	SIMPLES	1	1996		1997	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0002

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	60,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1968	1992	1969	01/01/2023	

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0001	Principal	35,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1996		1997	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0002

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 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

CC9A.CE18.FB1F.4E91-7 8273.EAFD.2971.6D68-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 12 de janeiro de 2026 - 10:41:33

VERSÃO P.4.1.0.19.1452 (12/08/2025) LIB
2.0.1.7.1623





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
5038/2026

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0000	Principal	60,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	2	1968	1969	1992

Sublote	Descr.Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma
0001	Principal	35,00	Convencional	Alvenaria	Baixo	1	1996	1997	

Total de Sublotes: 0002

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
92.052.089	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 001/2021.

QUALQUER RASURA OU EMENDA INVALIDARÁ ESTE DOCUMENTO.

NÚMERO DE AUTENTICIDADE DA DECLARAÇÃO:

CC9A.CE18.FB1F.4E91-7 8273.EAFD.2971.6D68-3

Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 12 de janeiro de 2026 - 10:41:33

VERSÃO P.4.1.0.19.1452 (12/08/2025) LIB
2.0.1.7.1623





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 52.2.0029.0288.00-9	Sublote 0000	Indicação Fiscal 92.169.001	Nº da Consulta / Ano 7629/2026
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: BARREIRINHA Quadrícula: D-14 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boa Vista
---	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Esquina**

1- Denominação: **R. ANDRÉ KLUG** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: N222M Tipo: Principal Nº Predial: 114 Testada (m): 5,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

2- Denominação: **R. ALVINO CARLOS DE SOUZA** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: N229D Tipo: Secundária Nº Predial: 68 Testada (m): 20,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

Cone da Aeronáutica: 977,29m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR2.1 - ZONA RESIDENCIAL 2**

Sistema Viário: **NORMAL/NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR2.1.Y**

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
Habitação Institucional	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	2		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	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
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 12.00 X 360.00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Para habitação unifamiliar e habitação unifamiliar em série deverá ser obedecida a fração de terreno de no mínimo 120,00m² por





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 52.2.0029.0288.00-9	Sublote 0000	Indicação Fiscal 92.169.001	Nº da Consulta / Ano 7629/2026
---	------------------------	---------------------------------------	--

unidade habitacional.

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

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispõe sobre a concessão de Potencial Construtivo adicional, mediante a Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Direito de Construir e cotas de Potencial Construtivo.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

** Os parâmetros de construção para os Usos Permissíveis, serão definidos pelo Conselho Municipal de Urbanismo.

Parâmetro para Construção

*Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas, vale a Legislação Vigente.

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
52.2.0029.0288.00-9

Sublote
0000

Indicação Fiscal
92.169.001

Nº da Consulta / Ano
7629/2026

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 042887A

Número Novo:64830

Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²):29.341,60

Área Liberada (m²): 44,00

Área Total (m²):44,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.01198-

Nº Quadra
14

Nº Lote
1

Protocolo
01-001000/2010

Nome da Planta: NÚCLEO HABITACIONAL SANTA EFIGÊNIA

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

Lote não Atingido

Faixa Sujeito à Inundação

NÃO

Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Residencial

Área do Terreno: 100,00 m²

Área Total Construída: 95,00 m²

Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Residencial

Área Construída
60,00 m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
52.2.0029.0288.00-9

Sublote
0000

Indicação Fiscal
92.169.001

Nº da Consulta / Ano
7629/2026

* 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 ATUBA

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 12/01/2026
---	---------------------------

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.

