



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0016254-35.2011.8.16.0004

APARTAMENTO E GARAGEM

Avenida República Argentina, 2534, Portão, Curitiba/PR
Apartamento nº 92A, bloco A, Edifício Parque dos Príncipes



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	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	14
7.5	Grau de Precisão e de Fundamentação	15
7.6	Valor Básico Unitário.....	15
8	AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	16
8.1	Arredondamento de Valores	16
9	OBSERVAÇÕES E RESSALVAS	17
10	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	18
11	ANEXOS	19

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Quadro Resumo de Dados do Imóvel.	7
Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.	11
Quadro 3 - Valor total avaliado para o imóvel.....	16
Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.....	16

1 INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Apartamento e Garagem
- **Requerente:** Município de Curitiba/PR
- **Requerido:** ZAM Empreendimentos Imobiliários Ltda
- **Objeto de Avaliação:** Apartamento nº 92A, bloco A do Edifício Parque dos Príncipes, situado na Avenida República Argentina, 2534, Portão, Curitiba/PR.
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Junho/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 Portão, 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 imóvel está localizado na Avenida República Argentina, uma das principais vias estruturais da cidade de Curitiba, com excelente infraestrutura urbana.

O entorno é caracterizado por forte presença de comércio e serviços, incluindo supermercados, bancos, farmácias, escolas, clínicas médicas e restaurantes, além da proximidade com shoppings e centros comerciais da região.

A mobilidade é favorecida pelo sistema viário central, com acesso rápido ao transporte coletivo e às principais avenidas que conectam o bairro ao centro e demais regiões da capital.

O padrão construtivo do condomínio Parque dos Príncipes é de nível médio, típico dos empreendimentos residenciais verticais da década de 1990, com unidades voltadas para uso habitacional coletivo e vagas de garagem vinculadas. A região apresenta ocupação predominantemente residencial multifamiliar, mas com forte presença de usos mistos, especialmente comércio e serviços de bairro e setoriais, em função do zoneamento, que permite edificações de maior porte e altura livre.

No mercado imobiliário, o bairro Portão é consolidado e valorizado, com demanda estável por apartamentos em condomínios verticais, especialmente pela localização estratégica e pela oferta de infraestrutura completa.

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	Condomínio	Edifício Parque dos Príncipes
Bairro	Portão	Posição do Lote	Testada para 02 ruas
Dados Registrais			
Imóvel	Apartamento nº 92A	Matrícula	80.015
Área total (m²)	155,0531	Indicação Fiscal	63.096.035.049-3
Área privativa (m²)	91,3400	Inscrição Imobiliária	27.3.0048.0326.00-2
Área comum (m²)	30,0056	Sublote	49
Parâmetros Urbanísticos			
Zoneamento	EE-3.1 – Eixo Estrutural Sul	Quadricula	N-10
Sistema Viário	Central / Outras Vias	Uso do Imóvel	Residencial
Infraestrutura Urbana			
Acesso	Asfalto	Transporte Público	Sim
Água Encanada	Sim	Iluminação Pública	Sim
Esgoto Sanitário	Sim	Coleta de Resíduos Sólidos	Sim
Águas Pluviais / Drenagem	Sim	Proximidade com Comércio e Serviços	Sim
Energia Elétrica	Sim	Vaga de Garagem	Sim

O imóvel Apartamento nº 92A, situado no 9º andar, bloco A, Edifício Parque dos Príncipes, localizado na Avenida República Argentina, nº 2534, Portão, Curitiba/PR, está registrado na matrícula nº 80.015 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, com área total de 155,0531 m², sendo 91,3400 m² de área privativa e 30,0056 m² de área comum, fração ideal de solo de 0,012091, quota do terreno de 24,09468 m², de propriedade de ZAM Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Existe 1 unidade de garagem, atrelada à matrícula do imóvel “Apartamento nº 92A”. A Garagem, tipo “vaga para automóvel de porte médio”, está registrada na matrícula nº 80.015 do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, de propriedade de ZAM Empreendimentos Imobiliários Ltda, com área total de 34,1575 m².

6 MÉTODO UTILIZADO

6.1 Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

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

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

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

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

7 PESQUISA DE PREÇOS

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

7.1 Coleta dos Dados Amostrais

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

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

A localização dos elementos pesquisados são apresentadas 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 nesse laudo.

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

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

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

7.3.1 Fatores de Homogeneização Considerados

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

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

a) Fator de Elasticidade da Oferta

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

b) 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.

c) Área

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

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

Quadro 2 - Fórmula referente ao Fator Área.

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

d) Vaga de Garagem

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

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

e) Quantidade de Quartos, Suítes e Banheiros

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

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

f) Condomínio

O fator “condomínio” tem por finalidade ajustar as variações decorrentes das diferenças nos custos e nas características dos empreendimentos, tais como nível de segurança, infraestrutura, padrão construtivo e áreas de lazer. Imóveis inseridos em condomínios com distintos conjuntos de serviços e encargos podem apresentar diferenças relevantes de valor de mercado que não estão diretamente relacionadas à área privativa do apartamento, mas sim ao custo-benefício percebido pelo mercado. Para a aplicação desse fator, foi adotado o valor mensal de condomínio informado nas

ofertas das amostras, por se tratar de um elemento que impacta diretamente a atratividade e a capacidade de pagamento do imóvel pelo mercado. A aplicando deste fator se deu pela seguinte equação:

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

g) Padrão Construtivo

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

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

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

Onde:

Fpc: Fator Padrão Construtivo;

IApc: Padrão Construtivo do Imóvel Avaliando

ACpc: Padrão Construtivo da Amostra Comparativa

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

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

h) Estado de Conservação

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

Os índices de depreciação utilizados no cálculo foram obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação

determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, posteriormente aplicados na fórmula abaixo, de acordo com a metodologia apresentada no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

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

Onde:

Fec: Fator Estado de Conservação;

R: Vida residual (%)

K: Coeficiente de Ross-Heidecke

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

Os índices 0,125 são utilizados como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima, com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação $\left(\frac{\text{Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}}\right)^{0,125}$ 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 6 elementos que compõem o campo amostral após o pré-saneamento, no Saneamento foi descartada 1 amostra por possuir valor unitário homogeneizado acima do limite superior ou abaixo do limite inferior. Portanto, efetivamente foram utilizadas 5 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, variam de R\$ 2.977,97/m² a R\$ 3.935,82/m², sendo esses os limites ou campos de arbítrio inferior e superior, respectivamente. Dentro deste intervalo, adotou-se a Média Saneada de R\$ 3.456,89/m² por representar a realidade mais próxima do local. Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$ 3.456,89/m²**, correspondente ao mês de junho de 2026.

8 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

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

Quadro 3 - Valor total avaliado para o imóvel.

Item	Área Total (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total do Imóvel (R\$)
Apartamento nº 92A	155,0531	3.456,89	493.121,39
Garagem	34,1575	8% do valor total do imóvel	42.880,12
Total			536.001,51

8.1 Arredondamento de Valores

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

Dessa forma, o valor de mercado arredondado é apresentado no Quadro 4.

Quadro 4 - Valor total arredondado do imóvel.

Item	Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
Apartamento nº 92A	493.121,39	493.000,00
Garagem	42.880,12	43.000,00
Total	536.001,51	536.000,00

9 OBSERVAÇÕES E RESSALVAS

- O imóvel da matrícula nº 80.015, registrado em nome da ZAM Empreendimentos Imobiliários Ltda., possui diversos gravames que comprometem sua livre disposição. Há uma promessa de compra e venda em favor de Jucemar Jussara Copetti, mas sem escritura definitiva. Ao longo dos anos foram registradas penhoras e arrestos em execuções fiscais do Município de Curitiba e em ações cíveis, além de múltiplas averbações de indisponibilidade de bens determinadas pela Justiça do Trabalho da 2ª Região (São Paulo/SP). Mais recentemente, em 2023, constam penhoras específicas tanto contra a ZAM quanto contra Jucemar Copetti. Em síntese, o imóvel encontra-se juridicamente comprometido, com restrições que impedem sua negociação até a resolução dos processos judiciais e fiscais.
- De acordo com o IPTU de 2026, constam pendências em dívida ativa de vários exercícios anteriores entre os anos de 2004 e 2024.

10 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$ 536.000,00 (quinhentos e trinta e seis 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, 16 de junho 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	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante			Profissão	Telefone
JBA Imóveis			Imobiliária	
Endereço			Município	UF
			Curitiba	PR
Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
191,00	91,00	649.000,00	3.397,91	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço			Bairro	Município	UF
Avenida República Argentina, 2534			Portão	Curitiba	PR
Condomínio (R\$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia		Sacada / Varanda
837,79		2	☐ Sim ☐ Não		☒ Sim ☐ Não
Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)		Idade (anos)
3	1	2			31
Acesso					
☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido					

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo			
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão	
C	Regular	1.3.3.2	Média	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006	

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Ed. Parque dos Príncipes

LINK DO ANÚNCIO

<https://ibaimoveis.com.br/imovel/633005104/apartamento-3-quartos-edificio-parque-dos-principes-portao-curitiba/>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
16/06/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada
001-URB	2	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante		Profissão	Telefone	
Buso Imóveis		Imobiliária		
Endereço		Município	UF	
		Curitiba	PR	
Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
155,50	91,34	550.000,00	3.536,98	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço		Bairro	Município	UF
Avenida República Argentina, 2534		Portão	Curitiba	PR
Condomínio (R\$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Sacada / Varanda
900,00		1	☐ Sim ☐ Não	☒ Sim ☐ Não
Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
3	1	3		31
Acesso				
☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido				

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	Regular	1.3.3.2	Média	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Ed. Parque dos Príncipes

LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-91m2-venda-RS550000-id-284>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
16/06/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada
001-URB	3	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante		Profissão	Telefone	
J8 Imóveis		Imobiliária		
Endereço		Município	UF	
		Curitiba	PR	
Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
91,00	91,00	720.000,00	7.912,09	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço		Bairro	Município	UF
Avenida República Argentina, 2534		Portão	Curitiba	PR
Condomínio (R\$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Sacada / Varanda
692,00		1	☐ Sim ☐ Não	☒ Sim ☐ Não
Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
3	1	3		31
Acesso				
☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido				

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	Regular	1.3.3.2	Média	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Ed. Parque dos Príncipes

LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-portao-bairros-curitiba-com-garagem-91m2-venda-RS720000-id-28>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
16/06/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

FORMULÁRIO PARA PESQUISA DE PREÇO IMÓVEIS URBANOS

REFERÊNCIA

Grupo	Amostra nº	Tipo da Amostra			Vistoriada
001-URB	4	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante Apolar Champagnat		Profissão Imobiliária	Telefone	
Endereço		Município Curitiba	UF PR	
Área do Imóvel (m²) 191,00	Área Privativa (m²) 91,00	Valor Total (R\$) 665.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 3.481,68	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Avenida República Argentina, 2534		Bairro Portão	Município Curitiba	UF PR
Condomínio (R\$/mês) 1.107,00	Mobília	Nº Vagas de Garagem 2	Sauna / Academia ☐ Sim ☐ Não	Sacada / Varanda ☒ Sim ☐ Não
Nº Quartos 3	Nº Suítes 1	Nº Banheiros 2	Distância do Centro (km)	Idade (anos) 31
Acesso ☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido				

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla C	Classificação Regular	Código 1.3.3.2	Intervalo Média	Padrão Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Ed. Parque dos Príncipes

LINK DO ANÚNCIO

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-191m2-RS665000/i>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 16/06/2026	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	5	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante Leiva consultoria			Profissão Imobiliária	Telefone
Endereço			Município Curitiba	UF PR
Área do Imóvel (m²) 150,00	Área Privativa (m²) 86,00	Valor Total (R\$) 660.000,00	Valor Unitário (R\$/m²) 4.400,00	Condições de Pgto À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço Avenida República Argentina, 2534			Bairro Portão	Município Curitiba	UF PR
Condomínio (R\$/mês) 750,00	Mobília	Nº Vagas de Garagem 1	Sauna / Academia ☐ Sim ☐ Não	Sacada / Varanda ☒ Sim ☐ Não	
Nº Quartos 3	Nº Suítes 1	Nº Banheiros 2	Distância do Centro (km)	Idade (anos) 31	
Acesso ☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido					

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo			
Sigla C	Classificação Regular	Código 1.3.3.2	Intervalo Média	Padrão Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006	

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Ed. Parque dos Príncipes

LINK DO ANÚNCIO

<https://www.chavesnaao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-150m2-RS660000/i>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa 16/06/2026	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	☐ Informação	☒ Oferta	☐ Negociada em _____	☐ Sim ☒ Não

FONTE

Nome do Informante		Profissão	Telefone	
Grapilar imóveis		Imobiliária		
Endereço		Município	UF	
		Curitiba	PR	
Área do Imóvel (m²)	Área Privativa (m²)	Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	Condições de Pgto
148,00	91,34	849.000,00	5.736,49	À vista

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Endereço		Bairro	Município	UF
Avenida República Argentina, 2534		Portão	Curitiba	PR
Condomínio (R\$/mês)	Mobília	Nº Vagas de Garagem	Sauna / Academia	Sacada / Varanda
843,59		2	☐ Sim ☐ Não	☒ Sim ☐ Não
Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Distância do Centro (km)	Idade (anos)
3	1	3		31
Acesso				
☒ Asfalto ☐ Larga cascalhada ☐ Larga chão batido ☐ Estreita cascalhada ☐ Estreita chão batido				

PADRÃO CONSTRUTIVO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Estado de Conservação		Padrão Construtivo		
Sigla	Classificação	Código	Intervalo	Padrão
C	Regular	1.3.3.2	Média	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006

FOTOS DO IMÓVEL



OBSERVAÇÕES

Ed. Parque dos Príncipes

LINK DO ANÚNCIO

<https://www.chavesnaiao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-pr-curitiba-portao-148m2-RS849000/i>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da Pesquisa	Cadastrador	Elaboração
16/06/2026	Bárbara Galliani Costa	Bárbara Galliani Costa

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

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

Amostra nº	Proprietário / Informante	Endereço / Localização	Município	UF	Área Total (m²)	Área Privativa (m²)	Fonte / Elasticidade		Nº Vagas Garagem	Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Condomínio (R\$/mês)	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Idade	Acesso		Valor Total (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)
1	JBA Imóveis	Avenida República Argentina, 2534	Curitiba	PR	191,00	91,00	Of	0,90	2	3	1	2	837,79	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	31	Asfalto	1,00	649.000,00	3.397,91
2	Buso Imóveis	Avenida República Argentina, 2534	Curitiba	PR	155,50	91,34	Of	0,90	1	3	1	3	900,00	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	31	Asfalto	1,00	550.000,00	3.536,98
3	J8 Imóveis	Avenida República Argentina, 2534	Curitiba	PR	91,00	91,00	Of	0,90	1	3	1	3	692,00	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	31	Asfalto	1,00	720.000,00	7.912,09
4	Apolar Champagnat	Avenida República Argentina, 2534	Curitiba	PR	191,00	91,00	Of	0,90	2	3	1	2	1.107,00	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	31	Asfalto	1,00	665.000,00	3.481,68
5	Leiva consultoria	Avenida República Argentina, 2534	Curitiba	PR	150,00	86,00	Of	0,90	1	3	1	2	750,00	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	31	Asfalto	1,00	660.000,00	4.400,00
6	Grapilar imóveis	Avenida República Argentina, 2534	Curitiba	PR	148,00	91,34	Of	0,90	2	3	1	3	843,59	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	31	Asfalto	1,00	849.000,00	5.736,49
Situação Paradigma / Imóvel Avaliando					155,05	91,34			1	3	1	2	855,00	Apartamento Médio c/ Elevador - VEIU 2006	Regular	31	Asfalto	1,00	682.166,67	4.744,19

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Data: Junho de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Área Total (m²)	Valor Unitário (R\$/m²)	Fator Fonte	VU Atualizado (R\$/m²)	Fatores de Homogeneização										Fator Acumulado K _{final}	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Pré-saneamento
					Área Total	Área Privativa	Vaga Garagem	Nº Quartos	Nº Suítes	Nº Banheiros	Padrão Construtivo	Estado de Conservação	Acesso	Condomínio (R\$/mês)			
1	191,00	3.397,91	0,90	3.058,12	1,05	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	2.959,12	
2	155,50	3.536,98	0,90	3.183,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,99	0,95	3.008,79	
3	91,00	7.912,09	0,90	7.120,88	0,94	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,03	0,91	6.496,36	
4	191,00	3.481,68	0,90	3.133,51	1,05	1,00	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,93	2.928,28	
5	150,00	4.400,00	0,90	3.960,00	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,99	3.932,51	
6	148,00	5.736,49	0,90	5.162,84	0,99	1,00	0,92	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	0,86	4.455,77	
Média															0,94	3.963,47	

L_{inferior}: 0,75
L_{superior}: 1,17

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

GRUPO: 001-URB

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

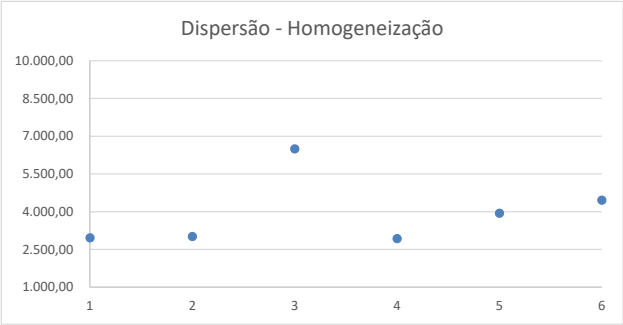
Data: Junho de 2026
Município: Curitiba/PR

Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)	Amostras Descartadas
1	565.191,54	191,00	2.959,12	
2	467.866,26	155,50	3.008,79	
3	591.168,54	91,00	6.496,36	*
4	559.301,57	191,00	2.928,28	
5	589.877,20	150,00	3.932,51	
6	659.454,29	148,00	4.455,77	
Média Homogeneizada			3.963,47	

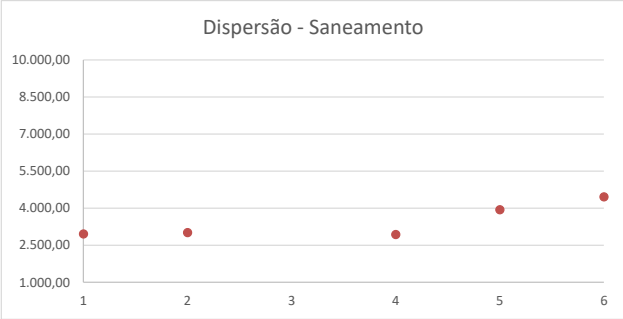
Amostra nº	Valor Total Homogeneizado (R\$/m²)	Área (m²)	VU Homogeneizado (R\$/m²)
1	565.191,54	191,00	R\$ 2.959,12
2	467.866,26	155,50	R\$ 3.008,79
4	559.301,57	191,00	R\$ 2.928,28
5	589.877,20	150,00	R\$ 3.932,51
6	659.454,29	148,00	R\$ 4.455,77
Média Saneada			3.456,89

"n" = 6
Desvio Padrão (s) = R\$ 1.389,29
L_{inf} = R\$ 2.574,18
L_{sup} = R\$ 5.352,76
(*) Amostra(s) descartada(s): 1

Desvio Padrão (s) _{saneado} = R\$ 698,57
"n" _{saneado} = 5
Graus de Liberdade (GL) = 4
t student = 1,533
Intervalo de Confiança = R\$ 478,92
IC_{inferior} = R\$ 2.977,97
IC_{superior} = R\$ 3.935,82
Cálculo p/ Grau de Precisão = 27,71%
Coeficiente de Variação = 20,21%



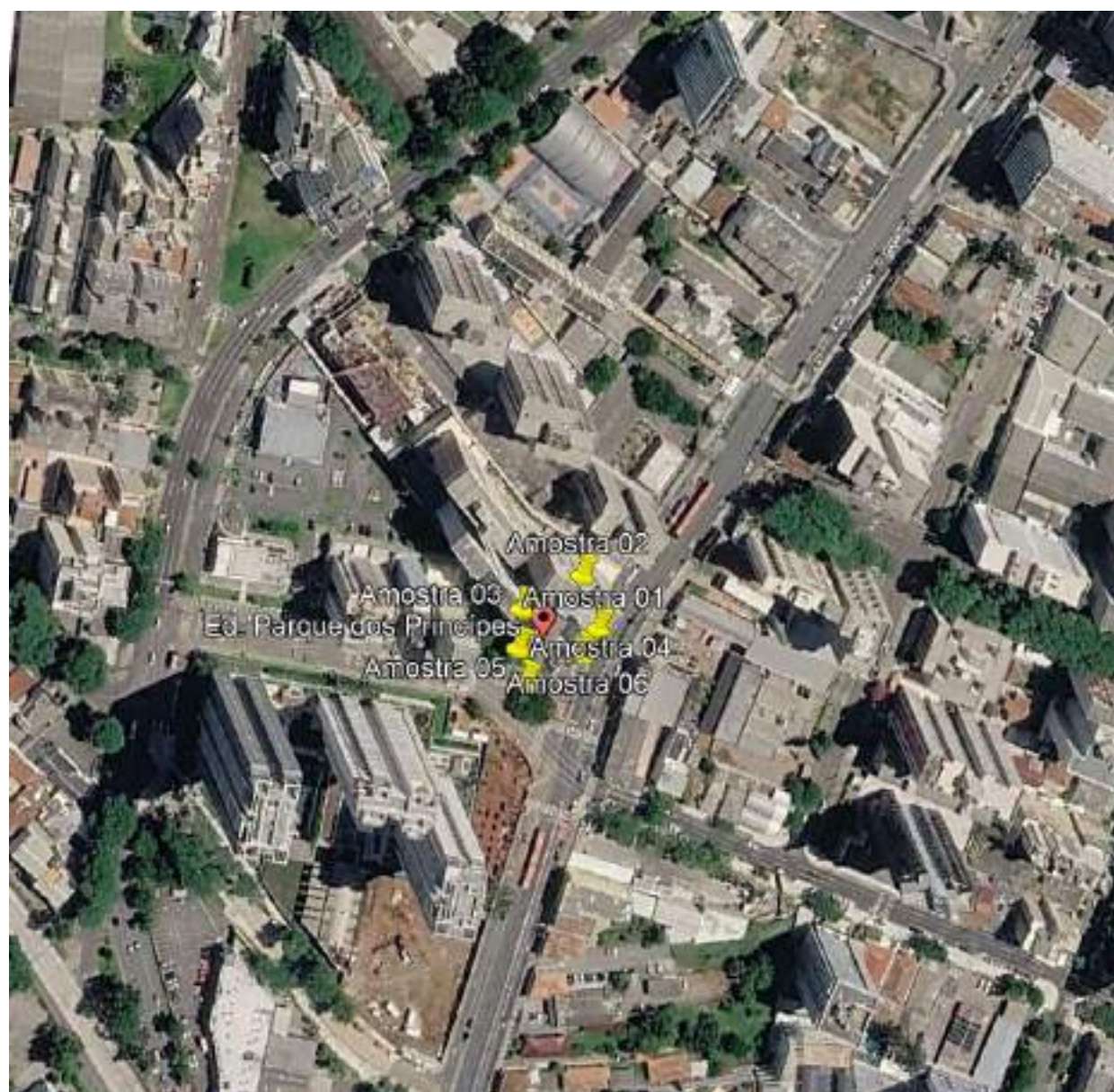
VU _{mínimo} =	R\$ 2977,97/m²
VU _{médio} =	R\$ 3456,89/m²
VU _{máximo} =	R\$ 3935,82/m²



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 do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2	Sublote 0049	Indicação Fiscal 63.096.035	Nº da Consulta / Ano 216893/2026
---	------------------------	---------------------------------------	--

Bairro: PORTÃO Quadrícula: N-10 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Fazendinha
--	------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Testada para 02 ruas**

1- Denominação: **AV. REPÚBLICA ARGENTINA** Sistema Viário: **CENTRAL**
Cód. do Logradouro: C300 Tipo: Principal Nº Predial: 2534 Testada (m): 29,00
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR CAMADA 'ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO' NO MAPA CADASTRAL DE CURITIBA.

2- Denominação: **R. RAMÍLIA GONÇALVES** Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**
Cód. do Logradouro: W030L Tipo: Secundária Nº Predial: 41 Testada (m): 27,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME A PLANTA DE LOTEAMENTO.

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **EE-3.1 - EIXO ESTRUTURAL SUL**

Sistema Viário: **CENTRAL/OUTRAS VIAS**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EE-3.1.OT**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	Via Central - 10,00m Outras Vias - 5,00m
Habitação Institucional	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Habitação Transitória 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2	Sublote 0049	Indicação Fiscal 63.096.035	Nº da Consulta / Ano 216893/2026
---	------------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 1	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comércio e Serviço de Bairro	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comércio e Serviço Setorial	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comércio e Serviço Vicinal	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - 10,00m até 200,00m², acima obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Culto Religioso	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Saúde	1	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Ensino	1	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 2 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Edifício Garagem	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Posto de Abastecimento	1	2		Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2	Sublote 0049	Indicação Fiscal 63.096.035	Nº da Consulta / Ano 216893/2026
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

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	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 3 - Cultura	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 3 - Saúde	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 3 - Ensino	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m
Comunitário 3 - Lazer	4	LIVRE		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 100		Via Central - obrigatório implantar o Plano Massa Outras Vias - 5,00m

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: RECREAÇÃO: AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA PARA VIA CENTRAL - PARA O EMBASAMENTO COMERCIAL ATENDER PLANO MASSA PARA OS DEMAIS PAVIMENTOS H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	PARA OUTRAS VIAS - ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO DO EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50M

Observações Para Construção

Permitido uma habitação unifamiliar por lote.

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

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

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a edifício garagem.

Observar incentivos construtivos do Decreto nº1.731/2020 e da Lei 16.448/2024.

Nos terrenos onde houver limitação de altura da edificação, em função do Cone da Aeronáutica, com subutilização do potencial,





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.3.0048.0326.00-2

Sublote
0049

Indicação Fiscal
63.096.035

Nº da Consulta / Ano
216893/2026

poderá, a critério do CMU, ser ampliada a taxa de ocupação, respeitados os afastamentos mínimos das divisas.

Para as edificações com uso misto no bloco vertical o coeficiente de aproveitamento será igual a 4.

Proibidos usos não habitacionais de Posto de Abastecimento e Edifício Garagem em via central.

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

Deverá ser implantado o Plano Massa conforme Decreto nº1.731/2020.

Dispensada a implantação de Plano Massa para comércio e serviço vicinal até 200,00m² e uma habitação unifamiliar.

Para usos de comércio e serviço vicinal até 200,00m² sem implantação de Plano Massa atender: taxa de ocupação de 50%, altura de 2 pavimentos, taxa de permeabilidade de 25%.

** 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

- 90 OUVIR O IPPUC QUANTO AO PROGRAMA DE TRANSPORTE URBANO.
- 520 UUS_LIBERAÇÃO DE LICENÇA PARA A COLOCAÇÃO DE MESAS E CADEIRAS EM GALERIA DO PLANO MASSA SOB Nº.075/2024, PROCESSO Nº.01-171980/2024, VALIDADE:PERMITIDO A TÍTULO PRECÁRIO ENQUANTO ESTIVER VIGENTE O ALVARÁ DE FUNCIONAMENTO Nº.1.676.428.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

- 149 LICENÇA PARA IMPLANTAÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE - LI SMU n.º 22/2019, PROC. 33276/2019, PRAZO DE VALIDADE : 27/11/2019
- 150 LICENÇA PARA OPERAÇÃO DE ESTAÇÃO RÁDIO BASE - LO SMU n.º 18/2019 PROC. 66350/2019 PRAZO DE VALIDADE : 08/07/2029





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
27.3.0048.0326.00-2

Sublote
0049

Indicação Fiscal
63.096.035

Nº da Consulta / Ano
216893/2026

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo:	040342B	Número Novo:	60068	Finalidade:	CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra Concluída				
Área Vistoriada (m²):	12.860,88	Área Liberada (m²):	12.860,88	Área Total (m²):	12.860,88
Número Antigo:	095015A	Número Novo:	130768	Finalidade:	CONSTRUÇÃO
Situação:	Substituído				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	12.969,10	Área Total (m²):	12.969,10
Número Antigo:		Número Novo:	347294	Finalidade:	REFORMA SIMPLIFICADA
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	0,00	Área Total (m²):	

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0049		

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
S.00273-PRJ036		"A"	01-002500/2008
Nome da Planta: PROJETO 036 DA PLANILHA 27.3			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

Informações do IPPUC - Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote não Atingido		NÃO
Características: A P.M.C. se isenta da falta de informações.		

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical		
Área do Terreno: 1.992,00 m²	Área Total Construída: 12.862,70 m²	Qtde. de Sublotes: 109





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2	Sublote 0049	Indicação Fiscal 63.096.035	Nº da Consulta / Ano 216893/2026
--	-----------------	--------------------------------	-------------------------------------

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0049 Residencial

Área Construída
155,50 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 16/06/2026
--	--------------------

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.





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
128134/2026

Identificação do Imóvel

Inscrição Imobiliária 27.3.0048.0326.00-2	Indicacao Fiscal 63.096.035.049-3	Sublote 0049	CIB N7Z4X9D7
Planta de Loteamento PROJETO 036 DA PLANILHA 27.3	Lote na Planta "A"	Quadra na Planta	
Registro de Imóveis CIRC: 06 MATRIC: 080015 REG: 000 LIVRO:			Imóvel Localizado em Perímetro Urbano SIM

Área e Testadas Oficiais do Lote

Área do Lote 1992,00	Posição do Lote Testada para 02 ruas	Número de Testadas 2
-------------------------	---	-------------------------

Logradouro C.300. AV. REPÚBLICA ARGENTINA	Número 2534	Lado Par	Testada 29,00
Histórico de Denominação ANTIGA AVENIDA DO PORTÃO.			
Logradouro W.030.L R. RAMÍLIA GONÇALVES	Número 41	Lado Ímpar	Testada 27,00
Histórico de Denominação PL SENHOR EURIDES CUNHA PL 0601 NOMINACAO PROCESSO 4057/97			

Endereço de Localização do Sublote para Fins Tributários

Endereço C.300. AV. REPÚBLICA ARGENTINA	Número 002534	Complemento
Bairro PORTÃO	CEP 80610260	
Tipo de Unidade APARTAMENTO	Número da Unidade 92A	Andar 10
Condomínio PARQUE DOS PRINCIPES ED	Bloco PARQUE DOS PRINCIPES BL A CD ED	

Histórico do Cadastramento da(s) Construção(ões)

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

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0049	1 - Principal	121,40	Outros	Alvenaria	MEDIA	13	1995		1996	19/01/2002	
0049	2 - Unid. Acompanhamento	34,10	Outros	Alvenaria	SIMPLES	13	1995		1996	19/01/2002	

Total de Sublotes: 0001

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

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0049	1 - Principal	121,40	Outros	Alvenaria	MEDIA	13	1995		1996	05/09/2020	

Total de Sublotes: 0001

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

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:
9403.C2EF.4AC0.479A-5 8787.6E74.6C08.2B2E-0
Emitido Eletronicamente via Internet gratuitamente
Curitiba, 16 de junho de 2026 - 11:41:51

VERSÃO P.4.1.0.22.0941 (23/03/2026) LIB
2.0.1.8.0809



Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano	Reforma	LAPC	Alteração	Cancelamento
0049	1 - Principal	121,40	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1995		1996	01/01/2023	
0049	2 - U.A. - Garagem	34,10	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1995		1996	01/01/2023	

Total de Sublotes: 0001

Dados da Construção Atual para Fins Tributários

Sublote	Descr. da Unidade	Área	Formato	Materiais	Padrão Acab.	No.Pav	Ano Constr.	LAPC	Reforma	CIB
0049	1 - Principal	121,40	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1995	1996		N7Z4X9D7
0049	2 - U.A. - Garagem	34,10	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1995	1996		

Total de Sublotes: 0002

Observações da Construção

Lote não possui histórico anterior.

Histórico de Indicações Fiscais

Indicação Fiscal Anterior	Ano Lançamento	Até o Exercício
63.030.015	0	
63.096.016.000	1975	1991

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



Identificação do imóvel

Indicação Fiscal	Inscrição Imobiliária	Especie do Lote / Grupo
63-096-035.049-3	27.3.0048.0326.00-2	1- Condomínio Vertical / 1
Endereço		
CO300 - AV. REPÚBLICA ARGENTINA 002534 AP 92A Andar 10		
Condomínio / Planta / Croqui		
PARQUE DOS PRÍNCIPES BL A CD ED		

Dados cadastrais do lote

Área do Terreno (m²)	Zoneamento	Microrregião PGV	LAPT
1992,00	EE-3	EE-27.3-0	1996

Testadas

L	(m)	Sist. Viário Básico
D	29,00	NORMAL
X	27,00	NORMAL

Depreciações

Descrição	Coef.

Cálculo do IPTU e TCL

Valor Venal do Imóvel

Valor Venal do Imóvel Integral..... R\$ 407.759,80

Cálculo do Imposto

VVI Tributável (R\$)	x	Aplicação da Alíquota (VVI x 0,0065) - 1238,02	=	Imposto (R\$)
407.759,80				1.412,42

Deduções do Imposto

Não há Deduções

Lançamento

Imposto (A)	R\$ 1.412,42
Taxa de Coleta de Lixo (B)	R\$ 523,42
Lançamento Anual (A + B)	R\$ 1.935,84

Pagamento Integral
Com 10% de Desconto

R\$ 1.742,25

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Natureza	Uso Geral	Uso Específico	Patrimônio	Imposto	Taxa de Coleta de Lixo
49	Predial	Residencial	Residencial	Particular	Normal	Residencial

Dados da Unidade Tributária - Básicos

Sublote	Dep. Coef. VVT	Dep. Coef. VVC
49		

Dados da Unidade Tributária - Construções

Sublote	Descrição da Unidade	Área (m²)	Formato	Materiais	Padrão	Pvtos	Pos. Vert	LAPC	Constr.	Reforma
0049	Principal	121,40	Edifício	Alvenaria	Medio	13	11	1996	1995	0000
UA01	U.A. - Garagem	34,10	Edifício	Alvenaria	Medio	13	1	1996	1995	0000

Dados do Sujeito Passivo

Nome: ZAM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Endereço Particular: AV. REPÚBLICA ARGENTINA 002534, APARTAMENTO

,92A

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: 2024 2021 2020 2019 2018 2017 2016 2015 2014 2010 2009 2006 2005 2004