



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº0007079-04.2022.8.16.0013

R.Professor Assis Gonçalves nº 791, Água Verde, CURITIBA/PR



Guilherme Toporoski
JUCEPAR nº 12/049-L

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

Sumário

1. INFORMAÇÕES INICIAIS	3
2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	3
3. LIMITAÇÕES PREMISSAS E CONDICIONANTES	4
4. DESCRIÇÃO DA REGIÃO	4
4.1. Entorno imediato	4
4.2. Zoneamento e Uso do solo	6
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	8
6. MÉTODO UTILIZADO	8
7. PESQUISA DE PREÇOS	9
7.1. Coleta de dados amostrais	10
7.2. Metodologia aplicada	10
7.3. Análise Estatística – Homogeneização das amostras	10
7.4. Fatores de homogeneização considerados	11
7.5. Grau de Precisão e fundamentação	13
7.6. Valor básico unitário	14
8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	14
8.1. Valores do terreno	14
8.2. Arredondamento de valores	14
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
10. ANEXOS	15

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Urbano;
- **Exequente:** MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR CNPJ: 76.417.005/0001-86;
- **Executado(s):** ALTAMIR JOSE PIZZATTO CPF: 002.017.589-20;
- **Objeto de Avaliação:** Lote terreno nº6-k, da planta de loteamento “Luiz e José, em Curitiba/PR
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Agosto/2026

2. OBJETIVO E FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

3. LIMITAÇÕES PREMISSAS E CONDICIONANTES

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

4.1. Entorno imediato

O imóvel avaliando situa-se na Rua Professor Assis Gonçalves, nº 791, Bairro Água Verde, Município de Curitiba, Estado do Paraná.

O Bairro Água Verde caracteriza-se como área urbana plenamente consolidada da porção centro-sul do município, de ocupação antiga e infraestrutura completa, historicamente reconhecida por elevada demanda imobiliária residencial e proximidade às principais vias de articulação regional e ao núcleo central de Curitiba.

Via de acesso. A Rua Professor Assis Gonçalves apresenta caráter local, classificada pela municipalidade, para fins de zoneamento, como Sistema Viário **Normal**. Constatam-se, por vistoria e por imagem, os seguintes elementos:

- pavimentação asfáltica em bom estado de conservação;

- meio-fio, sarjetas e calçadas pavimentadas em ambos os lados;
- estacionamento de veículos permitido junto às guias, com elevada taxa de ocupação;
- sinalização vertical implantada (velocidade regulamentada em 40 km/h e advertência de travessia de pedestres);
- arborização viária de porte significativo, contribuindo para o conforto térmico e a qualidade ambiental do logradouro;
- rede aérea de energia elétrica e iluminação pública.



Infraestrutura urbana disponível. Verifica-se a disponibilidade dos serviços públicos essenciais: abastecimento de água tratada, rede coletora de esgoto sanitário, energia elétrica, iluminação pública, drenagem urbana, telefonia/dados, coleta regular de resíduos sólidos e transporte coletivo em vias próximas. Trata-se, portanto, de região dotada de **infraestrutura completa**, condição relevante para a formação do valor de mercado.

Ocupação do entorno. O entorno imediato apresenta uso **predominantemente residencial, em processo consolidado de verticalização**, com a convivência de:

- edificações multifamiliares (habitação coletiva) de médio porte, com aproximadamente 4 a 8 pavimentos, de padrão construtivo médio a médio/alto;
- residências unifamiliares térreas e assobradadas remanescentes da ocupação original, de padrão médio;

- equipamento de uso comunitário/desportivo confrontante à face leste do imóvel, dotado de quadra poliesportiva [confirmar natureza — instituição de ensino, clube ou associação];
- comércio e serviços de atendimento de bairro nas vias imediatamente próximas.

Fatores de valorização e desvalorização identificados	
Valorizante	Desvalorizante
Bairro consolidado, de alta liquidez imobiliária	Via local, sem exposição comercial
Infraestrutura urbana completa	Necessidade de remoção de vegetação (sujeita a licenciamento ambiental municipal)
Arborização e baixa densidade de tráfego	Geometria irregular do lote, com reflexo no aproveitamento arquitetônico
Entorno em verticalização, compatível com o potencial construtivo da zona	Confrontação com equipamento desportivo (possível interferência acústica)
Proximidade a equipamentos de educação, saúde, comércio e transporte coletivo	--

4.2. Zoneamento e Uso do solo

Conforme consulta aos parâmetros de zoneamento fornecidos pela Prefeitura Municipal de Curitiba (Guia Amarela / Consulta Amarela), o imóvel encontra-se inserido em:

- **Zoneamento:** ZR4.1 — Zona Residencial 4
- **Matriz de classificação de usos:** ZR4.1.Y
- **Sistema Viário:** Normal
- **Legislação de referência:** Lei Municipal nº 15.511, de 10 de outubro de 2019 (Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Curitiba) e decretos complementares; Lei Municipal nº 15.661/2020 (potencial construtivo adicional).

A Zona Residencial 4 é definida como zona de predominância residencial e média densidade de ocupação, caracterizada como suporte aos eixos estruturais, beneficiada pelo sistema de transporte de alta capacidade, na qual se deve promover prioritariamente a ocupação por habitação coletiva e por comércio e serviços de atendimento de bairro.

Zoneamento: **ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4**
Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR4.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	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. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	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

Os parâmetros urbanísticos vigentes, associados ao padrão de ocupação verificado no entorno imediato — já verticalizado, com edifícios de gabarito compatível com a altura básica permitida —, indicam que o **melhor e mais provável aproveitamento** do imóvel é a implantação de **edificação de habitação coletiva**, admitindo-se, subsidiariamente, uso misto com comércio e serviço de bairro no pavimento térreo, respeitado o porte básico de 200 m². Tal conclusão observa os princípios de máxima eficiência econômica, viabilidade legal, possibilidade física e viabilidade financeira, na forma consagrada pela doutrina de avaliações e pela ABNT NBR 14653.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Natureza do imóvel	Imóvel Urbano
Quanto ao uso	Sem uso
Quanto ao tipo do imóvel	Lote de terras urbano
CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	
Matrícula	19.515
Forma	Irregular
Área total	1.274,91 m ²
Topografia	Plana
Testada	19,61m
Fundos	51,80m
Pavimentação	Asfalto
Energia elétrica	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede de água tratada	Sim
Rede de esgoto	Sim
Coleta de lixo	Sim
Transporte público	Sim

6. MÉTODO UTILIZADO

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

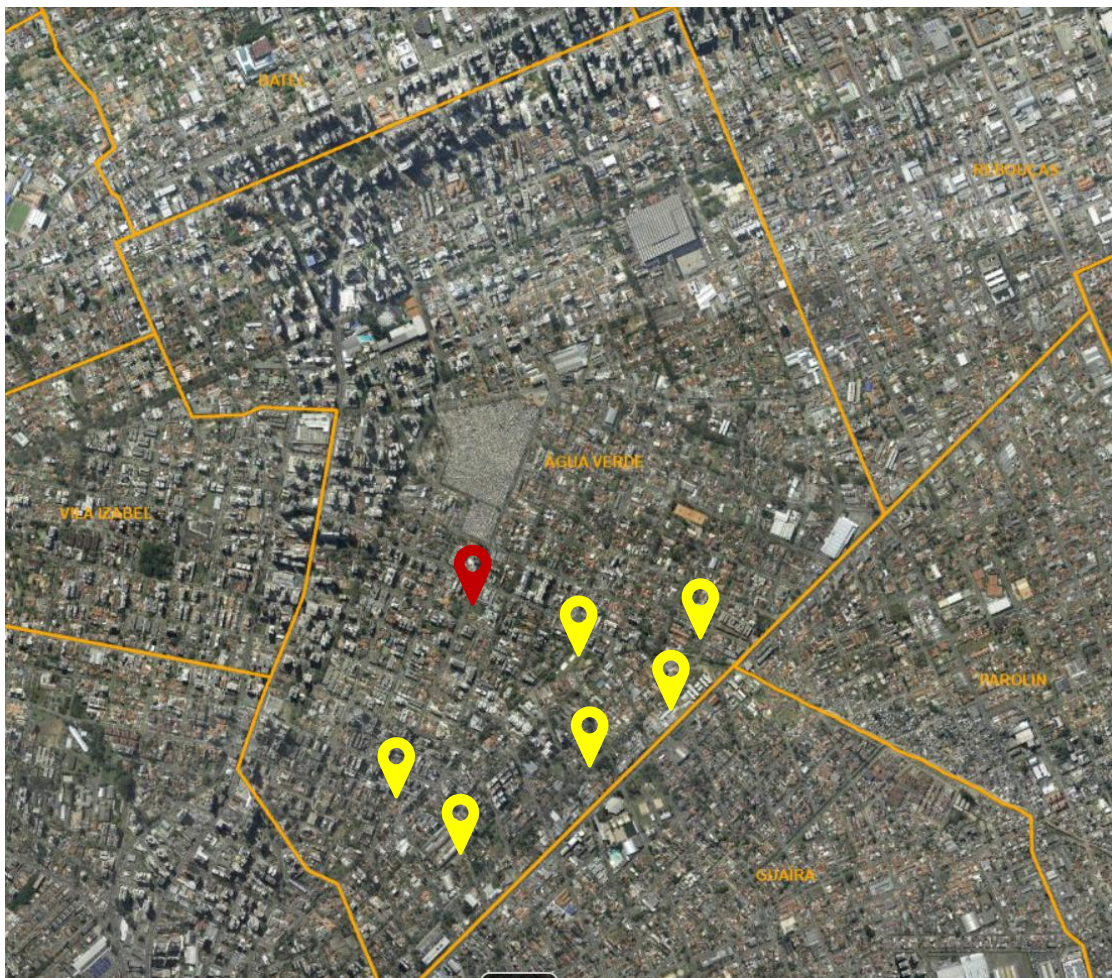
homogeneizar as peculiaridades dos dados e permitir a adequada comparação com o imóvel avaliando.

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.

- Período de abrangência da pesquisa: Agosto de 2026;
- Tipo de informação: dados de oferta;
- Número de elementos amostrais utilizados: 6;



7.1. Coleta de dados amostrais

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando terrenos localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Curitiba, durante o mês de agosto de 2026, onde foram coletadas 6 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.

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 locais. 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”. Este processo está demonstrado nos anexos.

7.4. Fatores de homogeneização considerados

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

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

a) Fator de Elasticidade da Oferta

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

b) Área

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

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

c) Testada

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

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 profundidade do imóvel avaliando para determinação da profundidade mínima e máxima.

7.5. Grau de Precisão e 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 III”. O intervalo calculado considera a distribuição “t” de STUDENT para confiança máxima de 80%, e para os graus de liberdade determinados pelos elementos de pesquisa válidos.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
01	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma	3
02	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	12	5	3	2
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados	3
04	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,85 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a	3
TOTAL					11

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 o lote de terras, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$1.701,26/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$2.400,27/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$2.066,90/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$2.066,90/m²**, correspondente ao mês de agosto de 2026.

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Valores do terreno

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

$$VTN = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2$$

Onde:

- VTN = Valor total da terra nua
- Área (m²)
- Valor médio do metro quadrado do terreno urbano

Valor Unitário (R\$/m ²)	Área (m ²)	Valor Total (R\$)
R\$2.066,90	1.274,91m ²	R\$2.635.114,55

8.2. 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.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
R\$2.635.114,55	R\$2.635.000,00

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$2.635.000,00 (Dois milhões, seiscentos e trinta e cinco 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, 06 de Agosto de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

10. ANEXOS

ANEXO I – PESQUISA DE PREÇOS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

ANEXO II – GUIA AMARELA

ANEXO I

PESQUISA DE PREÇOS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

AMOSTRA Nº 01	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE Imobiliária Time	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 05404-J-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Castro, 946		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Água verde	UF PR
Área do imóvel (m²) 500	Testada 12	Valor total (R\$) R\$ 1.499.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.698,20	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 40	Pgv R\$ 1.772,85	Qualificação urbana alta	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-500m2-venda-RS1499990-id-2898806176/?source=ranking%2Ccrp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 08/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

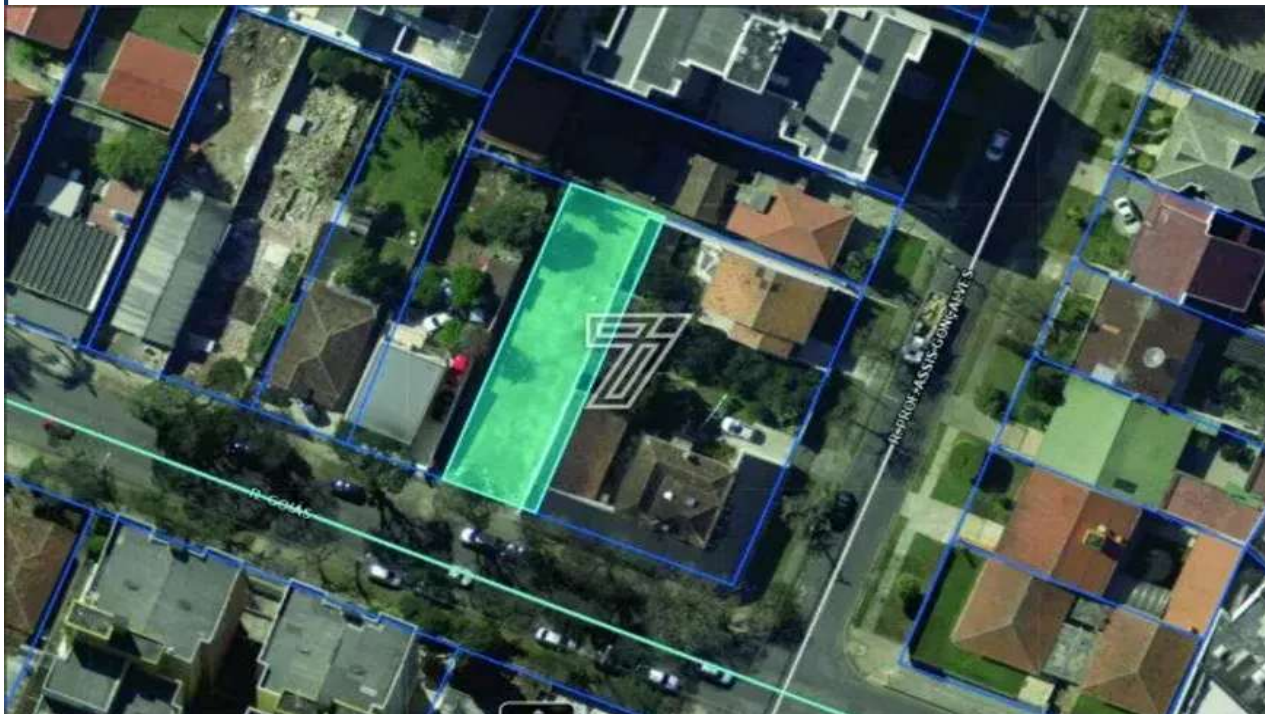
FONTE

NOME DO INFORMANTE 7Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 06416-J-PR
---------------------------------------	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Goiás, 475		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Água verde	UF PR
Área do imóvel (m²) 429	Testada 11	Valor total (R\$) R\$ 1.200.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.517,48	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 39	Pgv R\$ 1.772,85	Qualificação urbana Alta	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-429m2-venda-RS1200000-id-2821088214/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 08/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE Casa Ao Lado Imoveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
---	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Jacinto Antunes da Silva, 688		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Água verde	UF PR
Área do imóvel (m²) 201	Testada 10	Valor total (R\$) R\$ 500.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.238,81	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 20	Pgv R\$ 1.386,40	Qualificação urbana Alta	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-201m2-venda-RS500000-id-2894746477/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 08/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE Republica Imoveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
--	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua São Paulo, 1179		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Água verde	UF PR
Área do imóvel (m²) 701	Testada 27	Valor total (R\$) R\$ 1.700.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.182,60	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 44	Pgv R\$ 1.157,06	Qualificação urbana Alta	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-701m2-venda-RS1700000-id-2876338326/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 08/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE Apolar Alto Da Xv	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 03538-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO			MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Rio de Janeiro, 1400			Curitiba	Água verde	PR
Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)	Condição de pagamento	
361	19	R\$ 799.000,00	R\$ 1.991,97	À vista	
Acesso	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana	Esgoto	
Asfalto	22	R\$ 1.157,06	Alta	sim ☒ não ☐	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-361m2-venda-RS799000-id-2805161816/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 08/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE Elen Barão Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 18081-F-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Pará, 1609			MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Água verde	UF PR
Área do imóvel (m²) 1050	Testada 23,2	Valor total (R\$) R\$ 2.750.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 2.357,14	Condição de pagamento À vista	
Acesso Asfalto	Profundidade 44,2	Pgv R\$ 2.003,35	Qualificação urbana Alta	Esgoto sim ☒ não ☐	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-agua-verde-bairros-curitiba-1050m2-venda-RS2750000-id-2578103810/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 08/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

MEMORIAL DE CÁLCULO

DADOS DAS AMOSTRAS

Amostra	Área Terreno (m²)	Preço oferta-R\$	Preço Venda-R\$ (of*0,9)	Testada	Profundidade	Loc
1	500,00	1.499.000,00	1.349.100,00	12,00	40,00	1.772,85
2	429,00	1.200.000,00	1.080.000,00	11,00	39,00	1.772,85
3	201,00	500.000,00	450.000,00	10,00	20,00	1.386,40
4	701,00	1.700.000,00	1.530.000,00	27,00	44,00	1.157,06
6	361,00	799.000,00	719.100,00	19,00	22,00	1.157,06
	1.050,00	2.750.000,00	2.475.000,00	23,20	44,20	2.003,35

HOMOGENIZAÇÃO

Amostra	F. Testada	F. Prof.	f. loc	V.U.Terreno (R\$/M2)	F.área	Vu homog (R\$/M2)	F total
1	0,96	1,00	1,04	R\$ 2.698,20	0,89	R\$ 2.400,27	0,00
2	0,98	0,80	1,04	R\$ 2.517,48	0,87	R\$ 2.196,88	0,00
3	1,00	1,12	1,00	R\$ 2.238,81	0,79	R\$ 1.777,28	0,00
4	0,82	1,00	0,98	R\$ 2.182,60	0,93	R\$ 2.025,18	0,00
6	0,88	1,07	0,98	R\$ 1.991,97	0,85	R\$ 1.701,26	0,00
	0,85	1,00	1,05	R\$ 2.357,14	0,98	R\$ 2.300,54	0,00
média						R\$ 2.066,90	0,000
desv. Padrão						283,53	
cv (%)						13,72%	

LOTE DE REFERÊNCIA - FONTE IBAPE

Frente de referência =	10	f =	0,2000
Projeção mín. =	25	Projeção máxima =	40
		p =	0,5

CÁLCULO DO LOTE

Valor do m² do terreno	Características do Avaliando								
Valor terreno = área X valor unitário	<table> <tr> <td>área do terreno</td><td>1.274,91</td></tr> <tr> <td>Testada</td><td>18,67</td></tr> <tr> <td>Profundiade</td><td>38,85</td></tr> <tr> <td>Localização</td><td>1.335,95</td></tr> </table>	área do terreno	1.274,91	Testada	18,67	Profundiade	38,85	Localização	1.335,95
área do terreno	1.274,91								
Testada	18,67								
Profundiade	38,85								
Localização	1.335,95								
R\$ 2.635.114,55									

Intervalo de elementos homogêneos

Limite Inferior (-30%)	1.446,83
Limite Superior (30%)	2.686,97
Elem. Crítico Inferior	1.701,26
Elem. Crítico Superior	2.400,27

ARREDONDAMENTOS ACEITOS

1,00%	2.608.763,41
-1,00%	2.661.465,70

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Verificação pelo Critério Excludente de Chavenet

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

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

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

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

$D6/6 = - 1,18 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

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

X min =	2.849,542
X máx =	3.103,137

Cálculo do Valor da Amplitude

Amplitude (%) =	$\frac{(X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}}) \times 100}{X \text{ médio}} =$
	12,27%

Grau de Precisão

Amplitude >30%	Grau III de precisão
----------------	-----------------------------

Grau de fundamentação da avaliação do terreno.

ITEM 01	ITEM 02	ITEM 03	ITEM 04	TOTAL
3	2	3	3	11
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO III				

ANEXO II

GUIA AMARELA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
09.2.0005.0386.00-9

Sublote
-

Indicação Fiscal
41.124.016

Nº da Consulta / Ano
300546/2026

Bairro: ÁGUA VERDE
Quadrícula: M-11
Bairro Referência:

Rua da Cidadania: Fazendinha

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: Meio de quadra

1- Denominação: R. PROFESSOR ASSIS GONÇALVES

Sistema Viário: NORMAL

Cód. do Logradouro: S108

Tipo: Principal

Nº Predial: 791

Testada (m): 19,60

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

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: ZR4.1 - ZONA RESIDENCIAL 4

Sistema Viário: NORMAL

Classificação dos Usos para a Matriz : ZR4.1.Y

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	2	6		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	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
Sede administrativa	1	2		50	25	5,00 m
Comércio e Serviço de Bairro	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	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

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)

15.00 X 450.00

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

ESTACIONAMENTO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

RECREAÇÃO:

ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO

ATÉ 2 PAVIMENTOS = FACULTADO.

ACIMA DE 2 PAVIMENTOS = H/6, CONTADO A PARTIR DO TÉRREO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
09.2.0005.0386.00-9

Sublote
-

Indicação Fiscal
41.124.016

Nº da Consulta / Ano
300546/2026

Observações Para Construção

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

O uso de conjunto habitacional de habitação coletiva ou 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, Comunitário 1 e Comunitário 2 - Saúde, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

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 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.

Habitação Transitória 1 sem Centro de Convenções. Serão admitidas atividades comerciais e prestação de serviços de bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

** 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

9 Processo 01-050257/2005 ensino pré escolar, decisão Negado Processo 01-031698/2026 decisão Encerrado outros

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
09.2.0005.0386.00-9

Sublote
-

Indicação Fiscal
41.124.016

Nº da Consulta / Ano
300546/2026

Bloqueios

Alvarás de Construção

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Domínio Pleno nos termos da Lei 15.784/2020

Nº Documento Foro
Livro 3456/3 Série

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00330-		6K	01-111363/2021
Nome da Planta: LUIZ PEDRO BOM E JOSÉ PEDRO BOM			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.07166-			01-001000/2010
Nome da Planta: CROQUI 07166			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			
C.08299-			01-001000/2009
Nome da Planta: CROQUI 08299			
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: Deverá informar a SMOP se no local a situação atual difere da informação acima.

Observações

O LOTE ESTÁ CADASTRADO NA PRANCHA 09.2 (Q005) E PELO RG 18.107 (SMO-OPO), COMO NÃO ATINGIDO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DE DRENAGEM QUE DEVERÁ PREVER PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS DOS LOTES A MONTANTE.

ATENÇÃO: 1. INFORMAMOS QUE NÃO CONSTA CADASTRADA TUBULAÇÃO OU ATINGIMENTO POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DE DRENAGEM NESTE LOTE. PORÉM SALIENTAMOS QUE DEVERÁ SER COMUNICADO IMEDIATAMENTE A SMOP-OPO SE FOR CONSTATADA TUBULAÇÃO NO LOTE OU EM ÁREAS VIZINHAS. A OMISSÃO DE INFORMAÇÕES ACARRETERÁ EM SANÇÕES LEGAIS CONTRA O RESP. TÉCNICO E O PROPRIETÁRIO DA OBRA.

2. A OBRIGATORIEDADE DE PASSAGEM DE ÁGUAS PLUVIAIS ESTÁ PREVISTA NA Lei Federal Nº 10.406, de 10 de Janeiro de 2002 que Institui o CÓDIGO CIVIL (CAPÍTULO V- Dos Direitos de Vizinhança- Seção V Das Águas- Art.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
09.2.0005.0386.00-9

Sublote
-

Indicação Fiscal
41.124.016

Nº da Consulta / Ano
300546/2026

1.288).

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Normal

Área do Terreno: 1.274,00 m²

Área Total Construída: 0,00 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Vago

Área Construída
0,00 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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 09.2.0005.0386.00-9	Sublote -	Indicação Fiscal 41.124.016	Nº da Consulta / Ano 300546/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

***** Prazo de validade da consulta - 180 dias *****

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 06/08/2026
---	----------------------------------

ATENÇÃO

- » Formulário informativo dos parâmetros de uso e ocupação do solo para fins de elaboração de projetos.
- » Necessário a obtenção de Alvará de Construção previamente ao início da obra.
- » Em caso de dúvidas com relação às informações, prevalece a legislação vigente.

