



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº0000665-13.2005.8.16.0004

R. Marechal Floriano Peixoto, nº 9950, Boqueirão, 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	5
4.2. Parâmetros Urbanísticos	6
5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	8
6. MÉTODO UTILIZADO	10
7. PESQUISA DE PREÇOS	11
7.1. Coleta de dados amostrais	12
8. ANÁLISE ESTATÍSTICA – HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES	12
8.1. Fatores de homogeneização considerados	13
8.2. Grau de precisão e fundamentação	14
8.3. Valor básico unitário	15
9. VALORES DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO	15
9.1. VALORES DA TERRA NUA	15
9.2. VALORES DAS BENFEITORIAS	16
9.2.1. Do cálculo do valor da construção	16
9.2.2. Resultado do cálculo	19
10. RESULTADO DO MÉTODO	20
10.1. ARREDONDAMENTO	20
11. CONSIDERAÇÕES FINAIS	20
12. ANEXOS	21

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Lote Urbano;
- **Exequente:** MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR CNPJ: 76.417.005/0001-86;
- **Executado(s):** PINUS INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS LTDA CNPJ: 78.225.174/0001-40;
- **Objeto de Avaliação;** Terreno constituído pela unificação dos lotes nº7/8/9/10/11/12/21/22/23/24/25 e 26 da quadra 302 da planta Fazenda Boqueirão, situado na Av. Marechal Floriano Peixoto em Curitiba/PR;
- **Metodologia:** Método Evolutivo – Tratamento por fatores;
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Agosto de 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 município de Curitiba/PR, 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 ampararia 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 avaliando situa-se na **Avenida Marechal Floriano Peixoto, nº 9.950, Bairro Boqueirão**, Município de Curitiba/PR, com testada indicada de aproximadamente **40,00 m** para a referida avenida, conforme croqui aerofotogramétrico anexado (*dimensões e área a serem confirmadas por matrícula e levantamento topográfico*).

A Av. Marechal Floriano Peixoto constitui **eixo estruturante de escala municipal**, sendo uma das vias de maior extensão de Curitiba (superior a 12 km), com sentido norte-sul e ligação direta entre o Centro e a região sul da cidade. No trecho em questão, a via integra o **corredor de transporte de massa do Eixo Boqueirão**, servido por linhas expressas do tipo Ligeirão, e configura sistema viário de alta capacidade, com pistas centrais e laterais.

A localização é, portanto, de **acessibilidade regional privilegiada**, condição que se reflete diretamente na formação de valor: o segmento é caracteristicamente valorizado para **uso comercial, de serviços e institucional**, com relativa desvalorização para uso residencial unifamiliar em razão do ruído e do tráfego intenso.

4.1. Entorno imediato

O entorno imediato apresenta **ocupação mista consolidada**, com nítida estratificação entre a frente de avenida e o interior das quadras:

- **Ao longo da Av. Marechal Floriano Peixoto:** predominam usos **comerciais e de serviços de médio porte**, com edificações de 1 a 3 pavimentos implantadas próximas ao alinhamento predial, pátios de estacionamento frontais, lojas, galpões de apoio, concessionárias e prestadores de serviços automotivos. Verifica-se sinalização comercial abundante e testadas amplas voltadas ao atendimento de fluxo veicular.
- **No interior das quadras e nas vias laterais (Rua Zonardy Ribas e adjacências):** ocupação **residencial horizontal de baixa a média densidade**, composta por residências térreas e assobradadas de padrão simples a médio, com cobertura em telhas cerâmicas, sobre lotes de dimensões regulares.
- Registra-se, no perímetro analisado, a presença de **edificação vertical isolada** e de galerias comerciais, indicando processo incipiente de verticalização associado ao eixo.

Figura 1 - Entorno imediato



4.2. Parâmetros Urbanísticos

Conforme Quadro VI da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Curitiba, anexado ao presente laudo, o imóvel enquadra-se no **Eixo Marechal Floriano – EMF**, na condição de lote com **frente para a via central** (Av. Marechal Floriano Peixoto).

Figura 2 - Parâmetros lei 15.511/2019

QUADRO VI										
EIXO MARECHAL FLORIANO PEIXOTO- EMF / VIA CENTRAL / OUTRAS VIAS										
PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA										
PARÂMETROS										
USOS			OCUPAÇÃO							
PERMITIDOS		PERMISSÍVEIS	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)	ALTURA (pavimentos)	PORTE (m²)	TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	RECUO (m)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	AFASTAMENTO DAS DIVISAS (m)	LOTE PADRÃO (testada x área)
			Básico	Básico	Básico	Máx.	Min.	Min.	Min	Min.
USOS HABITACIONAIS	Habitação Unifamiliar (1)	-	1	2	-	50	5	25 (2)	-	15x450
	Habitação Coletiva									
	Habitação Institucional									
	Habitação Transitória 1	-	1	4	-	Subsolo, térreo e 2º pav.: 75%. Demais pav.:50%	5 (3)	(2)	Até 2 pav.= facultado. Acima de 2 pav.= H/6 contado do embasamento, atendido o mínimo de 2,5 m.	
	Empreendimento inclusivo de habitação de interesse social (2)									
USOS NÃO HABITACIONAIS	Comunitário 1 e 2	Comunitário 3				Subsolo, térreo e 2º pav.: 75%. Demais pav.:50%			Até 2 pav.= facultado. Acima de 2 pav.= H/6 contado do embasamento, atendido o mínimo de 2,5 m.	
	Comércio e Serviço Vicinal, de Bairro e Setorial		1	4	-		5 (3)	(2)		
	Posto de Abastecimento e Serviço (2)		1	2						
	Indústria do Tipo 1 (4)	-	-	-	400	-	-	-	-	

Observações:

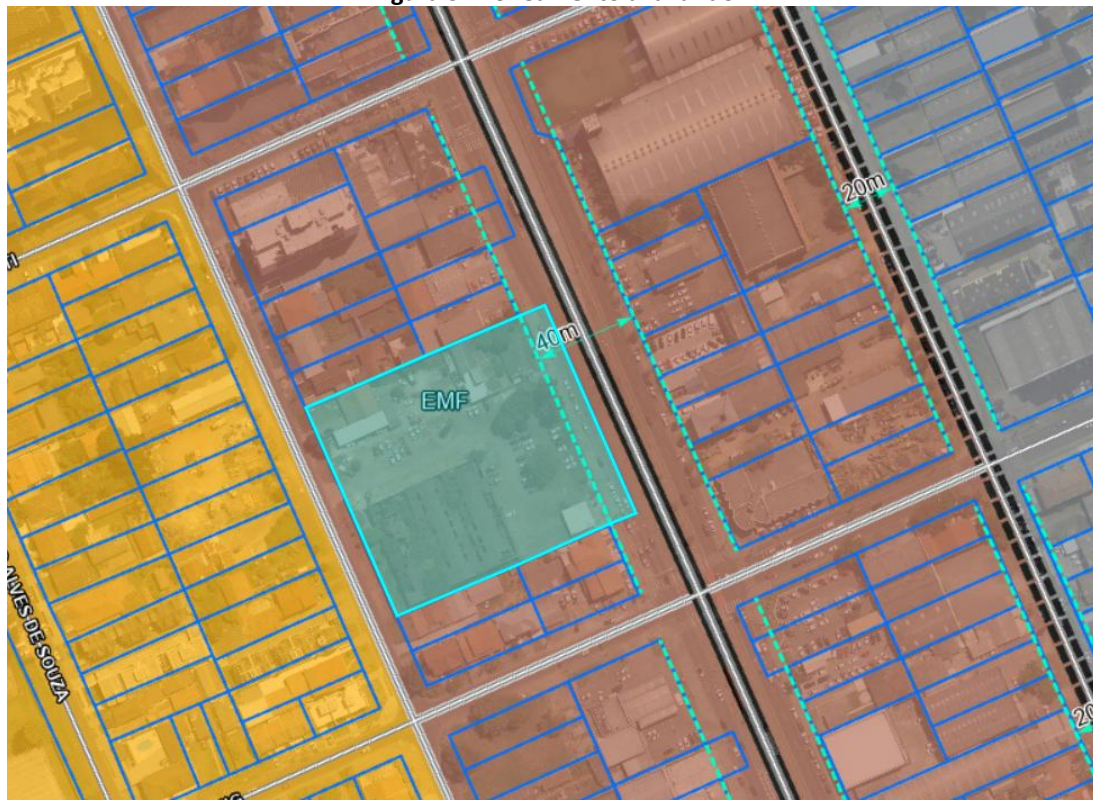
(1) - Uma habitação unifamiliar por lote.

(2) - Atender regulamentação específica.

(3) - Nos terrenos com frente para a Av. Mal. Floriano Peixoto é permitido padrão alinhamento, sendo proibido balanço sobre o passeio, permitida marquise com 1,20 m. (um metro e vinte centímetros).

(4) - Somente alvará de localização em edificação existente. Para porte superior deverá ser ouvido o Conselho Municipal do Urbanismo - CMU.

Figura 3 - Zoneamento avaliando



classificação em EMF confere ao imóvel **espectro amplo de usos admitidos**, abrangendo habitação coletiva, comércio e serviços de âmbito vicinal, de bairro e setorial, e usos comunitários — condição plenamente aderente ao perfil de ocupação verificado no entorno.

Destacam-se três aspectos de relevância avaliatória:

1. **Padrão alinhamento (observação 3).** Por possuir frente para a Av. Marechal Floriano Peixoto, o imóvel pode dispensar o recuo frontal de 5,00 m, edificando junto ao alinhamento predial. Trata-se de vantagem econômica relevante, especialmente para uso comercial, por maximizar a área útil de térreo e a exposição da fachada.
2. **Embasamento com taxa de ocupação ampliada.** A permissão de ocupação de até **75% do lote em subsolo, térreo e 2º pavimento** viabiliza a implantação de embasamento comercial ou de estacionamento de grande área, com torre recuada acima.
3. **Superação do lote padrão.** As dimensões do imóvel superam largamente o lote padrão (15 m × 450 m²), permitindo o desenvolvimento de empreendimento único de porte ou, alternativamente, o **desdobro/loteamento**, desde que respeitados os mínimos legais e a legislação de parcelamento do solo.

Exercício ilustrativo — considerando, apenas para fins demonstrativos, área remanescente do avaliando de **7.808,40 m²**:

- Área máxima computável: 7.808,40 m² (CA básico = 1);
- Projeção máxima em térreo/2º pavimento: 5.856,30 m² (75%);
- Projeção máxima nos demais pavimentos: 3.904,20 m² (50%);
- Altura básica: 4 pavimentos.

Verifica-se que o **coeficiente de aproveitamento é o parâmetro limitante**, e não a altura ou a taxa de ocupação. Um partido típico compatível seria térreo comercial amplo com um a dois pavimentos superiores, ou embasamento de estacionamento com torre.

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Natureza do imóvel	Urbano
Quanto ao uso	Galpões
Quanto ao tipo do imóvel	Lote urbano e benfeitorias
CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	
Matrícula	320
Indicação Fiscal	86188029
Forma	Regular
Área da matrícula	8.676,00m ²
Área remanescente	7.808,4m ²
Testada	86,76m
Profundidade	100,00m
Área total construída	2.406,00m ² (Alvará Nº92291)
Topografia	Plana
Pavimentação	Asfalto
Energia elétrica	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede de água tratada	Sim
Rede de esgoto	Sim
Coleta de lixo	Sim
Transporte público	Sim

A área objeto da avaliação corresponde à **área remanescente do imóvel**, resultante da subtração, em relação ao lote originário, da parcela destinada ao projeto de arruamento da Avenida Marechal Floriano Peixoto. Dessa forma, considera-se como área efetivamente utilizável aquela remanescente após a destinação da referida parcela ao sistema viário, conforme arruamento já concebido e demarcado, representado na **Figura 4**, elaborada com base nos dados da base cadastral municipal de Curitiba.

Figura 4 - atingimento alinhamento predial



Figura 5 - Imóvel avaliando



Figura 6 - Imóvel avaliando



6. MÉTODO UTILIZADO

O Método Evolutivo é utilizado para estimar o valor de bens imóveis a partir da composição dos valores de seus componentes — o terreno e as benfeitorias (construções) — adicionando-se um fator de comercialização que reflete as condições de mercado no momento da avaliação. Diferentemente do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, trata-se de um **método indireto**, pois o valor final não é obtido pela comparação direta entre o imóvel avaliando e transações de imóveis semelhantes como um todo, mas sim pela soma dos valores apurados separadamente para cada componente, ajustados por um coeficiente que traduz a relação entre o valor de mercado e o valor de custo.

Para a aplicação dessa metodologia, o valor do terreno é obtido por meio do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com base em pesquisa de terrenos comparáveis na região do imóvel avaliando, considerando atributos como localização, dimensões, topografia, uso e ocupação do solo. Já o valor da construção é apurado pelo Método da Quantificação de Custo, mediante levantamento das características construtivas (padrão construtivo, área, idade aparente, estado de conservação), aplicando-se os coeficientes de depreciação física e funcional pertinentes.

A soma dos valores do terreno e das benfeitorias, corrigidas pelo fator de comercialização — que pode ser superior, inferior ou igual à unidade, conforme as condições de mercado local — resulta no valor total do imóvel avaliando.

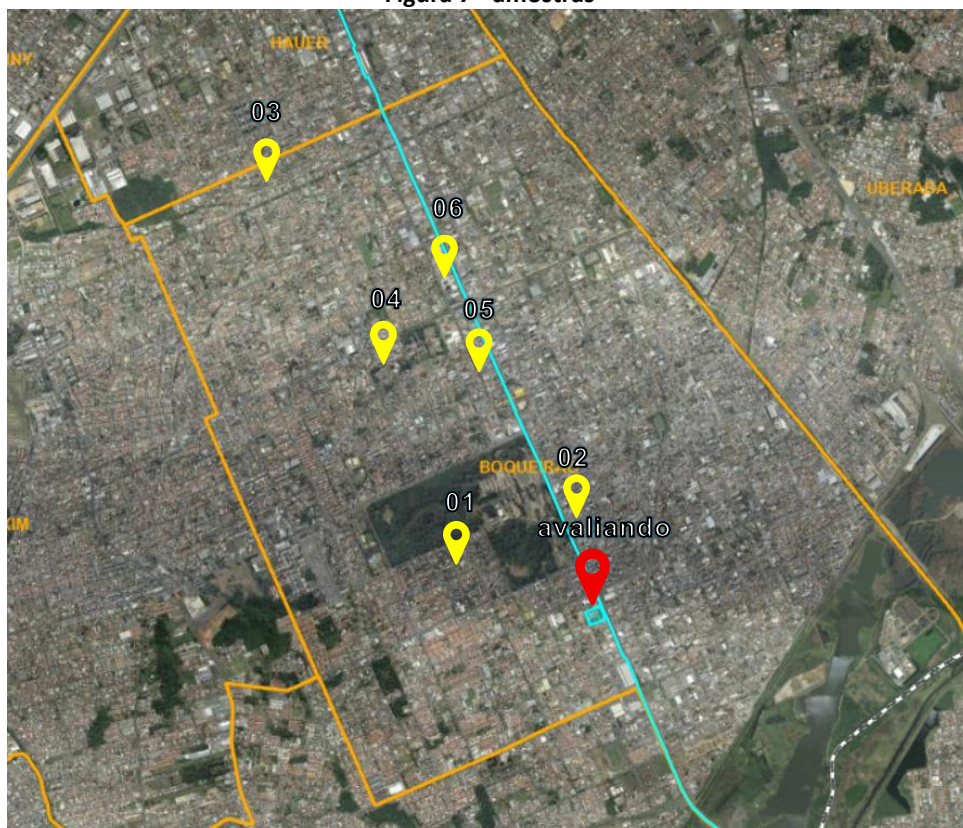
A precisão dos resultados depende da qualidade e atualidade dos dados utilizados para a apuração do valor do terreno e do custo de reedição das benfeitorias, da correta identificação do estado de conservação e depreciação da edificação, e da adequada fundamentação do fator de comercialização adotado, observando-se eventuais fatores atípicos que possam interferir no valor final.

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;

Figura 7 - amostras



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 imóveis localizados na mesma região do bem avaliando, no município de Curitiba, durante o mês de Agosto do ano de 2026, onde foram coletadas 05 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.

8. ANÁLISE ESTATÍSTICA – HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES

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, optou-se pela 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.

8.1. Fatores de homogeneização considerados

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) Fator Área

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

Quadro 02 - Fórmula referente ao Fator Área.

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

c) 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.

8.2. 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 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.

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	2
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,	Apresentação de informações relativas a todas as	Apresentação de informações relativas a todas as características dos	3

		com foto e características observadas pelo autor do laudo.	características dos dados analisados.	dados correspondentes aos fatores utilizados	
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					10

8.3. 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 lotes urbanos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 804,97/m², sendo esse o limite crítico inferior, e o limite crítico superior com o valor de R\$1.275,53/m². Dentro deste intervalo, adotou-se a Média Saneada de R\$1.111,01/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **R\$1.111,01/m²**, correspondente ao mês de Agosto de 2026

9. VALORES DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO

9.1. VALORES DA TERRA NUA

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

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

Onde:

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

Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Valor Total (R\$)
R\$ 1.111,01	7.808,40m²	R\$8.675.179,85

9.2. VALORES DAS BENFEITORIAS

9.2.1. Do cálculo do valor da construção

Para o método evolutivo é necessário fazer o cálculo da benfeitoria, considerando padrão construtivo, estado de conservação e o custo básico unitário, seguindo a seguinte fórmula:

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

$$VB = \text{área} \times Pc \times Cc \times Foc$$

Onde:

- VB = Valor benfeitoria
- Área da benfeitoria
- Padrão construtivo
- Custo de construção
- Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação

a) 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:

b) Estado de Conservação

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.

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

Onde:

Foc: 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.

A classificação das condições de conservação das benfeitorias e de seus elementos construtivos observou os níveis definidos pelo critério de Heidecke, descritos na sequência.

- estado de novo (a)
- estado entre novo e regular (b)
- estado regular (c)
- estado entre regular e reparos simples (d)
- estado de reparos simples (e)
- estado entre reparos simples e importantes (f)
- estado de reparos importantes (g)
- estado entre reparos importantes e sem valor comercial (h)
- estado sem valor comercial (i)

A seguir, a tabela identificada como tabela de Ross- Heidecke.

TABELA DE CÁLCULO - COEFICIENTE K (ROSS-HEIDECKE)

FONTE - IBAPE SP

IDADE EM (%) DA VIDA REFERENCIAL	A	B	C	D	E	F	G	H
2%	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4%	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6%	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8%	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10%	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12%	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14%	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16%	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18%	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20%	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22%	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24%	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26%	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28%	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30%	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32%	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34%	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36%	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38%	0,738	0,736	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183
40%	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42%	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44%	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46%	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48%	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50%	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52%	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54%	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56%	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58%	0,542	0,540	0,528	0,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60%	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62%	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64%	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66%	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68%	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70%	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72%	0,381	0,380	0,371	0,350	0,312	0,254	0,180	0,094
74%	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76%	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082

78%	0,306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,072
80%	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,184	0,133	0,069
82%	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84%	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86%	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88%	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90%	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92%	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94%	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96%	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98%	0,030	0,030	0,029	0,027	0,024	0,020	0,014	0,007
100%	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

c) CUB – Custo unitário básico

A publicação mais recente para o Estado do Paraná refere-se mês de Agosto de 2026. O padrão adotado é galpão industrial (GI).

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.668,13	3,51%	R-1	3.351,28	3,88%	R-1	4.083,92	3,46%
PP-4	2.441,18	3,24%	PP-4	3.128,17	3,69%	R-8	3.305,50	3,26%
R-8	2.311,08	3,21%	R-8	2.723,01	3,82%	R-16	3.360,52	3,73%
PIS	1.851,08	3,52%	R-16	2.642,67	3,78%			

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	3.077,62	3,81%	CAL-8	3.306,85	3,52%
CSL-8	2.657,18	3,97%	CSL-8	2.949,46	3,56%
CSL-16	3.552,45	3,97%	CSL-16	3.940,86	3,57%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.892,07	4,33%
GI	1.466,65	3,99%

9.2.2. Resultado do cálculo

As benfeitorias possuem 2.406,00m² em consonância com o CVCO de nº203015 de 1975, sendo considerada uma vida aparente de **50 anos e estado G de conservação, vida percentual de 71,43%**, com k equivalente a **0,180**, e padrão construtivo considerado galpão industrial.

Área	Padrão constr.	CUB	Foc
2.406,00m²	0,734	1.466,65	0,344
R\$697.303,23			

10. RESULTADO DO MÉTODO

Como mencionado nas observações e ressalvas da matrícula a respeito de hipotecas, penhoras e indisponibilidades recentes, foi aplicado um fator para equiparar a condição jurídica fiscal que impactará diretamente na liquidez.

VTN	VB	VALOR TOTAL (R\$)
R\$8.675.179,85	R\$697.303,23	R\$ 9.372.483,08

10.1. ARREDONDAMENTO

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

Quadro 1 - Valor total arredondado do imóvel.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
R\$ 9.372.483,08	R\$ 9.370.000,00

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$9.370.000,00 (Nove milhões, trezentos e setenta 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, 11 de Agosto de 2026.

Guilherme Toporoski

Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

12. ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Consulta viabilidade municipal

ANEXO I

PESQUISA 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 Dama Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 00401-J-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO RUA REGINA SCHULMANN, 98		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Boqueirão	UF PR
Área do imóvel (m²) 770	Testada 26	Valor total (R\$) R\$ 920.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.075,32	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 30	Pgv R\$ 973,58	Qualificação urbana Alta	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-770m2-venda-RS920000-id-2887753588/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 11/08/2026	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 Original Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 04303-J-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Avenida Marechal Floriano Peixoto, 9039		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Boqueirão	UF PR
Área do imóvel (m²) 1311	Testada 30	Valor total (R\$) R\$ 2.250.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.544,62	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 40	Pgv R\$ 1.464,38	Qualificação urbana Alta	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-1311m2-venda-RS2250000-id-2713105044/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 11/08/2026	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	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
---------------------------	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Irmã Flávia Borlet, 580		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Boqueirão	UF PR
Área do imóvel (m²) 700	Testada 15	Valor total (R\$) R\$ 1.118.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.437,43	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 50	Pgv R\$ 1.153,61	Qualificação urbana Alta	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-700m2-venda-RS118000-id-2889761298/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 11/08/2026	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 Imobiliária Fênix	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 01027-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Padre Dehon, 2424			MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Boqueirão	UF PR
Área do imóvel (m²) 3080	Testada	Valor total (R\$) R\$ 4.000.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.168,83	Condição de pagamento À vista	
Acesso Asfalto	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana Alta	Esgoto sim ☒ não ☐	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-3080m2-venda-RS4000000-id-2811735123/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 11/08/2026	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 Viva Web Imobiliária	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
---	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO RUA TENENTE FRANCISCO FERREIRA DE SOUZA, 3434		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Boqueirão	UF PR
Área do imóvel (m²) 700	Testada 14	Valor total (R\$) R\$ 1.150.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.478,57	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 50	Pgv R\$ 1.218,99	Qualificação urbana Alta	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-700m2-venda-RS1150000-id-2878648245/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 11/08/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

FONTE

NOME DO INFORMANTE	PROFISSÃO	CRECI
Hansel Imoveis Ltda - Epp	Imobiliária	02658-J-PR

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO	MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Tenente Francisco Ferreira de Souza, 3031	Curitiba	Boqueirão	PR
Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)
1440	18	R\$ 1.990.000,00	R\$ 1.243,75
Acesso	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana
Asfalto	48	R\$ 1.464,38	Alta
Condição de pagamento	Esgoto		
À vista	sim ☒ não ☐		

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-1440m2-venda-RS1990000-id-2842731530/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador
11/08/2026	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
1	770,00	920.000,00	828.000,00	26,00	30,00
2	1.311,00	2.250.000,00	2.025.000,00	30,00	40,00
3	700,00	1.118.000,00	1.006.200,00	15,00	50,00
4	3.080,00	4.000.000,00	3.600.000,00	-	-
5	700,00	1.150.000,00	1.035.000,00	14,00	50,00
6	1.440,00	1.990.000,00	1.791.000,00	18,00	48,00

HOMOGENIZAÇÃO

Amostra	F. Testada	F. proj	F. área	V.U.Terreno (R\$/M2)	Vu homog (R\$/M2)	F total
1	1,00	1,00	0,75	R\$ 1.075,32	R\$ 804,97	0,75
2	1,00	1,00	0,80	R\$ 1.544,62	R\$ 1.235,81	0,80
3	1,11	1,00	0,74	R\$ 1.437,43	R\$ 1.217,91	0,85
4	1,00	1,00	0,89	R\$ 1.168,83	R\$ 1.040,52	0,89
5	1,12	1,00	0,74	R\$ 1.478,57	R\$ 1.275,53	0,86
6	1,07	1,00	0,81	R\$ 1.243,75	R\$ 1.091,29	0,88
				média	R\$ 1.111,01	0,838
				desv. Padrão	174,98	
				cv (%)	15,75%	

LOTE DE REFERÊNCIA - FONTE IBAPE

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

MEMORIAL DE CÁLCULO

CÁLCULO DO LOTE

Valor do m² do terreno		Características do Avaliando	
Valor terreno =	$\frac{Vu}{1+(F1-1)+(F2-1)}$	área do terreno	7.808,40
R\$ 8.675.179,85		Testada	
		Profundidade	
		Localização	1.213,25

CÁLCULO DA BENFEITORIA

VB = área x Pc x Cc x Foc		Características do Avaliando	
onde: VB = Valor benfeitoria Área da benfeitoria Pc = Padrão construtivo: Cc = Custo de construção foc = Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação		Idade	50,00
R\$ 697.303,23		área constr.	1466,65
		k =	0,180
		Idade referencial	70,00
		Foc	0,344
		R	0,20
		CUB	2668,13
		Vida residual	71,43%
		Estado de conservação	G
		Padrão const.	0,518

VALOR TOTAL

Valor total do imóvel = valor do m² do terreno * área do terreno	
Valor total do imóvel =	R\$ 9.372.483,08

Intervalo de elementos homogêneos

Limite Inferior (-30%)	6.560.738,15
Limite Superior (30%)	12.184.228,00
Elem. Crítico Inferior	804,97
Elem. Crítico Superior	1.275,53

ARREDONDAMENTOS ACEITOS

1,00%	9.278.758,24
-1,00%	9.466.207,91

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

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

$D6/6 = 1,75 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

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

$D6/6 = 0,94 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

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

X min =

1.521,596

X máx =

1.678,101

Cálculo do Valor da Amplitude

Amplitude (%) =

$(X_{\text{máx}} - X_{\text{min}}) \times 100 =$

X médio

14,09%

Grau de Precisão

30% < Amplitude > 40%

Grau III de precisão

Grau de fundamentação da avaliação do terreno.

ITEM 01

ITEM 02

ITEM 03

ITEM 04

TOTAL

2

2

3

3

10

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

ANEXO II

CONSULTA VIABILIDADE MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.5.0031.0172.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 86.188.029	Nº da Consulta / Ano 307121/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

Bairro: BOQUEIRÃO Quadrícula: S-17 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Boqueirão
---	-----------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

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

1- Denominação: **AV. MARECHAL FLORIANO PEIXOTO** Sistema Viário: **CENTRAL**
Cód. do Logradouro: S026 Tipo: Principal Nº Predial: 9950 Testada (m): 86,70
Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR CAMADA 'ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO' NO MAPA CADASTRAL DE CURITIBA.

2- Denominação: **R. ZONARDY RIBAS** Sistema Viário: **OUTRAS VIAS**
Cód. do Logradouro: S625G Tipo: Secundária Nº Predial: 345 Testada (m): 86,70
Dados de Alinhamento Predial: O LOTE É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO EM LINHA RETA

Cone da Aeronáutica: 1.004,99m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **EMF.2 - EIXO MARECHAL FLORIANO**

Sistema Viário: **CENTRAL/OUTRAS VIAS**

Classificação dos Usos para a Matriz : **EMF.2.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	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Habitação Transitória 1	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.5.0031.0172.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 86.188.029	Nº da Consulta / Ano 307121/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMITIDOSNÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 2 - Cultura	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 2 - Lazer	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 1	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Posto de Abastecimento e Serviços	1	2		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 2 - Saúde	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 2 - Ensino	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comércio e Serviço de Bairro	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comércio e Serviço Setorial	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comércio e Serviço Vicinal	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.5.0031.0172.00-2	Sublote -	Indicação Fiscal 86.188.029	Nº da Consulta / Ano 307121/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

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 - Ensino	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 3 - Lazer	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 3 - Saúde	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto
Comunitário 3 - Cultura	1	4		Demais Pavimentos 50 Subsolo, Térreo e 2º pavimento 75		Facultado no alinhamento para a Av. Marechal Floriano Peixoto

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 DO EMBASAMENTO, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

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 400,00m². Para porte superior deverá ser consultado o Conselho Municipal do Urbanismo - CMU.

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 Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Nos terrenos com frente para a Av. Marechal Floriano Peixoto é permitido padrão alinhamento, sendo proibido balanço sobre o passeio, permitida marquise com 1,20m.

Nos empreendimentos situados na testada da Av. Marechal Floriano Peixoto, será obrigatória a implantação de fruição pública de lotes privados, conforme projeto específico do instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano de Curitiba - IPPUC e parâmetros definidos na Lei Municipal nº 16.448/2024.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
56.5.0031.0172.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
86.188.029

Nº da Consulta / Ano
307121/2026

** 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 01-105880/2008 publicidade, decisão Negado Processo 01-034360/2009 publicidade, decisão Negado
- 87 CMU 000652/2022 - Decisão = Negado em 03/03/2022.; CMU 001372/2022 - Decisão = Negado em 07/04/2022.

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

- 77 P D V - RETIRADO 01 PAINEL DA EMPRESA COLOR PELA SMU EM 08/06/00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, é necessário procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos Hídricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destinação dos efluentes gerados na edificação.
Para maiores informações acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso rápido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
56.5.0031.0172.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
86.188.029

Nº da Consulta / Ano
307121/2026

Sublote: **0**

Número Antigo:	027105B	Número Novo:	37668	Finalidade:	CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	1.717,70	Área Total (m²):	5.124,50
Número Antigo:	040589A	Número Novo:	60556	Finalidade:	CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	882,00	Área Total (m²):	882,00
Número Antigo:	057246A	Número Novo:	92291	Finalidade:	CONSTRUÇÃO
Situação:	Obra em Andamento				
Área Vistoriada (m²):		Área Liberada (m²):	1.524,00	Área Total (m²):	2.406,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001		

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00459-	302	7+	01-111363/2021
Nome da Planta: FAZENDA BOQUEIRAO			
Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada			

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

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote atingido na Frente		NÃO
Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto		
** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 15,00 m sendo que 7,50 m para cada lado do eixo.		

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Mista
Área do Terreno: 7.808,40 m² Área Total Construída: 1.948,00 m² Qtde. de Sublotes: 2

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Comercial	1.847,00 m²
0001	Residencial	101,00 m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
56.5.0031.0172.00-2

Sublote
-

Indicação Fiscal
86.188.029

Nº da Consulta / Ano
307121/2026

* Para informação sobre o histórico de cadastramento de construção consultar a Declaração Unificada de Cadastro de Imóvel - DUCI.

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro Planta Pavimentação

Esgoto

Iluminação Pública Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM

Principal

Observações Gerais

- 1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 1.066/2006
- 2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronáutica, referentes ao plano da zona de proteção dos aeródromos e as restrições da Agência Nacional de Telecomunicações - Anatel, referentes ao plano de canais de microondas de telecomunicações do Paraná.
- 3 - Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a caixa de gordura antes da referida rede.
- 4 - Na ausência de rede coletora será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros (ver Termo de Referência no site da PMC www.curitiba.pr.gov.br) prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- 5 - As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública.
- 6 - Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.

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

Responsável pela Emissão internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	Data 11/08/2026
---	---------------------------

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.

