



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0004489-77.2009.8.16.0185

Lote urbano nº20 da Quadra 373, Rua Pastor Antônio Polito, IF 88176020
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
5.	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	6
6.	MÉTODO UTILIZADO	7
7.	PESQUISA DE PREÇOS	7
7.1.	Coleta de dados amostrais	8
8.	ANÁLISE ESTATÍSTICA – HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES	8
8.1.	Fatores de homogeneização considerados	9
8.2.	Grau de precisão e fundamentação	10
8.3.	Valor básico unitário	11
9.	VALORES DO IMÓVEL	11
9.1.	Do cálculo do valor da terra nua	11
9.2.	Do cálculo das benfeitorias	11
9.2.1.	Resultado do cálculo das benfeitorias	15
10.	RESULTADO DOS CÁLCULOS	15
10.1.	Arredondamento de valores	15
11.	CONSIDERAÇÕES FINAIS	16
12.	ANEXOS	16

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Lote urbano e benfeitorias;
- **Exequente:** MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR CNPJ: 76.417.005/0001-86;
- **Executado(s):** CELSON CARMELITO Z DOS SANTOS CPF: 007.598.806-20;
- **Objeto de Avaliação:** Lote urbano com benfeitorias situado na Rua Pastor Antônio Polito;
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Tratamento por Fatores
- **Data-Base da Presente Avaliação:** Julho/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 está inserido no bairro do Boqueirão, próximo ao terminal do Boqueirão, um dos principais terminais de integração do transporte coletivo de Curitiba (RIT/URBS), com diversas linhas convergindo na região de São José dos Pinhais para Curitiba, indicando uma boa infraestrutura para mobilidade urbana.

A proximidade da via ao Terminal Boqueirão é um elemento tecnicamente relevante, pois setores localizados nas proximidades de terminais e estações do sistema de transporte de alta capacidade podem estar sujeitos a **parâmetros diferenciados de densidade e potencial construtivo**, conforme regulamentações complementares à Lei 15.511/2019.

É uma região com predominância comercial, fato que concorda com seu zoneamento – ZS2.1 – ZONA DE SERVIÇOS 2 - definida pelo Art.86 da Lei 15.511/2019 da Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo de Curitiba como zoneamentos

destinados à implantação de atividades comerciais e de serviços que, por seu porte ou natureza, exijam confinamento em áreas próprias ou sejam geradoras de tráfego pesado ou intenso. Especificamente a ZS2 é caracterizada como área de maior impacto que a ZS1.

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	2		50	25	10,00 m

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

A infraestrutura urbana da Rua Pastor Antônio Polito apresenta condições heterogêneas ao longo de sua extensão, não podendo ser caracterizada de forma genérica como consolidada e completa. Registros fotográficos de trechos da via evidenciam pavimentação com qualificação urbana baixa, ausência de calçadas regulares, meio-fio e sistema de drenagem pluvial aparente, além de rede elétrica aérea com fiação exposta, contrastando com o padrão de urbanização mais consolidado observado em outros pontos da via, sobretudo nas proximidades do Terminal Boqueirão. Quanto à qualificação urbana, o entorno apresenta uso misto, com predominância de muros de vedação em alvenaria e chapas metálicas, presença de edificações de caráter comercial/depósito de maior porte (compatíveis com o enquadramento em ZS-2) e sinais de baixa manutenção urbana em determinados trechos (pichações extensivas, acúmulo aparente de entulho). Diante dessa heterogeneidade, recomenda-se, para fins de laudo técnico, a realização de vistoria segmentada por trecho/quadra, de modo a caracterizar com precisão o tipo de pavimentação, a existência de rede de água, esgoto e drenagem, a condição de iluminação pública e a presença de calçadas, evitando-se generalizações sobre o padrão de infraestrutura de toda a via.



5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Natureza do imóvel	Imóvel urbano
Quanto ao uso	Comercial
Quanto ao tipo do imóvel	Lote e benfeitorias
CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	
Matrícula	41.414
Área do lote	790,00m ²
Área construída	390,00m ² (alvará nº129141)
Pavimentação	Asfalto
Energia elétrica	Existente
Iluminação pública	Existente
Rede de água tratada	Existente
Rede de esgoto	Existente
Coleta de lixo	Existente
Transporte público	Existente

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

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 rurais, os quais conhecem as particularidades do mercado de imóveis nas proximidades.

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

Na imagem a seguir está apontando a localização das amostras da região.



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/PR, durante o mês de julho do ano de 2026, onde foram coletadas 06 amostras para pesquisa de preço para embasamento do valor mercadológico da propriedade.

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

A localização dos elementos pesquisados é apresentada em anexo.

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 evolutivo, 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.

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) Localização

O fator de Localização tem por finalidade homogeneizar os elementos amostrais em função da distância do Imóvel em relação ao centro urbano mais próximo, considerando que influencia diretamente sua atratividade, liquidez e valor de mercado, dado pela seguinte equação:

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

d) Testada

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

e) Profundidade

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

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 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.

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, variam de R\$ 610,55/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$1.275,03/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$911,33/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **911,33/m²**, correspondente ao mês de julho de 2026.

9. VALORES DO IMÓVEL

9.1. Do cálculo do valor da terra nua

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

$$\text{“VTN} = \text{VU} \times \text{área} \text{”}$$

Onde:

- VTN = Valor da terra nua
- VU = Valo Unitário

Valor Unitário	Área (m ²)	Valor da T (R\$)
R\$911,33	783,00m ²	R\$713.573,51

9.2. Do cálculo das benfeitorias

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:

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

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 junho de 2026. O padrão adotado é o GI.

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO			PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
R-1	2.577,60	0,33%	R-1	3.225,98	0,42%	R-1	3.947,37	0,62%
PP-4	2.364,52	0,50%	PP-4	3.016,74	0,45%	R-8	3.201,16	0,61%
R-8	2.239,31	0,43%	R-8	2.622,83	0,46%	R-16	3.239,83	0,44%
PIS	1.788,21	0,67%	R-16	2.546,45	0,46%			

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

PADRÃO NORMAL			PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.964,74	0,65%	CAL-8	3.194,41	0,84%
CSL-8	2.555,83	0,35%	CSL-8	2.848,03	0,42%
CSL-16	3.416,70	0,41%	CSL-16	3.804,92	0,48%

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

RP1Q	2.771,96	0,31%
GI	1.410,31	0,22%

9.2.1. Resultado do cálculo das benfeitorias

As benfeitorias possuem aproximadamente 390,00m² de acordo com o alvará nº129141, sendo considerada uma vida aparente de **36 anos e estado E de conservação, vida percentual de 51,43%**, com k equivalente a **0,494**, e padrão construtivo considerado como galpão econômico.

Área (m²)	Pc	Foc	CUB-PR	Valor Total (R\$)
390,00	0,609	0,596	R\$1.410,31	R\$199.637,79

10. RESULTADO DOS CÁLCULOS

O valor total do imóvel dá-se pela soma dos valores da terra nua e benfeitorias:

VTN	VB	Valor Total (R\$)
R\$713.573,51	R\$199.637,79	R\$913.211,30

10.1. 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.

Valor Total (R\$)	Valor Total Arredondado (R\$)
R\$913.211,30	R\$915.000,00

11. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$915.000,00 (Novecentos e quinze mil reais)**.

O presente laudo de avaliação foi realizado através de critérios técnicos estabelecidos na análise do mercado imobiliário local onde o imóvel se encontra, para a livre compra e venda.

Curitiba, 17 de Julho de 2026.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

12. ANEXOS

ANEXO I – PESQUISA DE PREÇOS E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

ANEXO II – DOCUMENTOS

ANEXO II

DOCUMENTOS

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO					
REFERÊNCIA					
AMOSTRA Nº 01	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐			VISTORIADA sim ☐ não ☒	
FONTE					
NOME DO INFORMANTE Imoveis Boulevard		PROFISSÃO Imobiliária		CRECI 05769-J-PR	
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL					
ENDEREÇO Rua Pastor Carlos Frank, 2494		MUNICÍPIO Curitiba		BAIRRO Boqueirão	UF PR
Área do imóvel (m²) 600	Testada 12	Valor total (R\$) R\$ 879.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.318,50	Condição de pagamento À vista	
Acesso Asfalto	Profundidade 50	Pgv R\$ 768,32	Qualificação urbana Média	Esgoto sim ☒ não ☐	
FOTO DO IMÓVEL					
					
LINK DO ANÚNCIO					
https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-600m2-venda-RS879000-id-2674486499/?source=ranking%2Crp					
EQUIPE DE PESQUISA					
Data da pesquisa 16/07/2026	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 Imobiliária Freitas Godoi	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 03378-J-PR
--	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO RUA REGINA SCHULMANN		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 31	Pgv R\$ 973,58	Qualificação urbana Média	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 16/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO

REFERÊNCIA

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

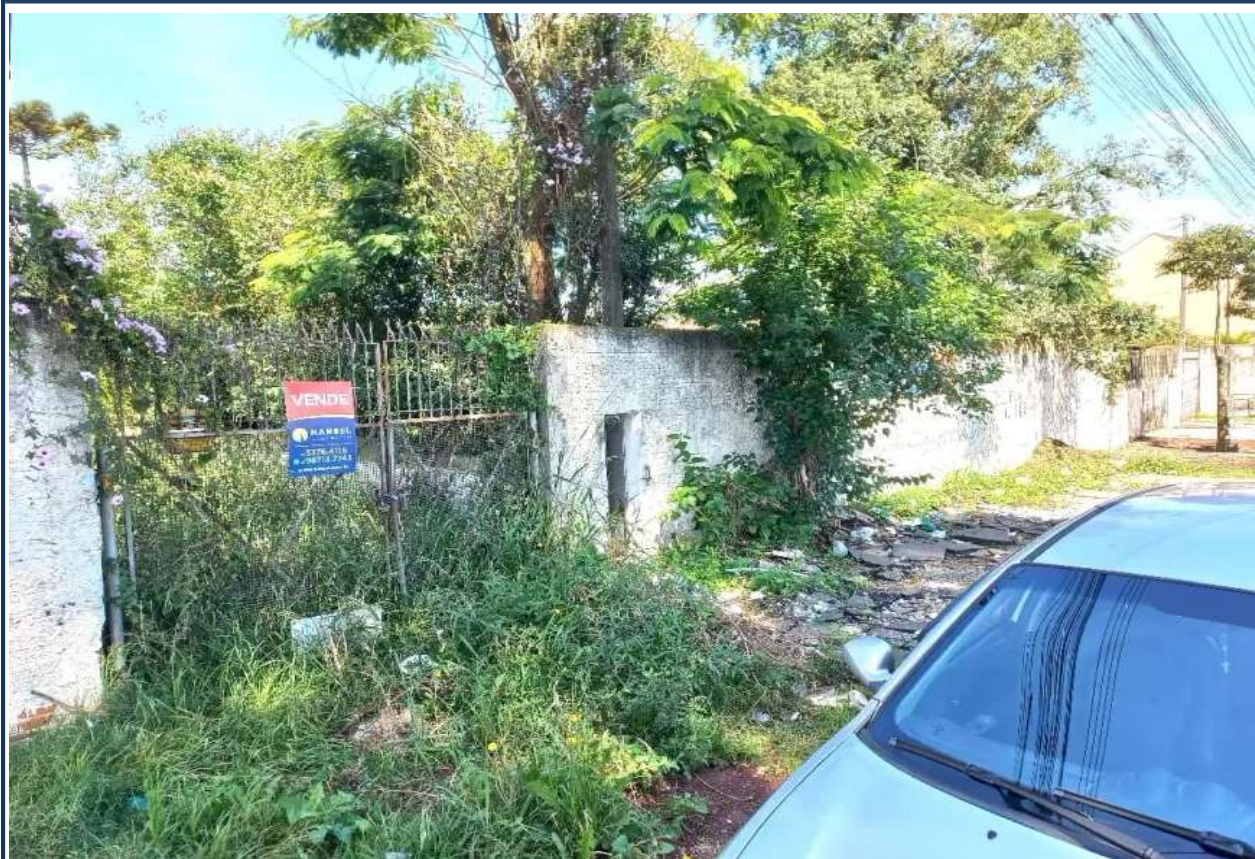
FONTE

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

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Doutor Heleno da Silveira, 800		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Boqueirão	UF PR
Área do imóvel (m²) 1100	Testada 20	Valor total (R\$) R\$ 1.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 1.227,27	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 55	Pgv 1050,42	Qualificação urbana Média	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boqueirao-bairros-curitiba-1100m2-venda-RS1500000-id-2855948547/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 16/07/2026	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 Bidese Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
---	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Jerusalém, 153		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Boqueirão	UF PR
Área do imóvel (m²) 932	Testada 23	Valor total (R\$) R\$ 1.020.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 984,98	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 40,5	Pgv 768,32	Qualificação urbana Média	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-932m2-venda-RS1020000-id-2764768525/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 16/07/2026	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 Gelson José Rosa	PROFISSÃO Corretor	CRECI 23509-F-PR
---	------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Francisco Derosso, 6413		MUNICÍPIO Curitiba	BAIRRO Boqueirão	UF PR
Área do imóvel (m²) 660	Testada 12	Valor total (R\$) R\$ 700.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 954,55	Condição de pagamento À vista
Acesso Asfalto	Profundidade 50	Pgv 768,32	Qualificação urbana Média	Esgoto sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-660m2-venda-RS700000-id-2888483176/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 16/07/2026	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
Crasil Incorporações E Vendas Ltda	Imobiliária	

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO		MUNICÍPIO	BAIRRO	UF
Rua Irineu Prevedello Tedesco, 255		Curitiba	Boqueirão	PR
Área do imóvel (m²)	Testada	Valor total (R\$)	Valor unitário (R\$/m²)	Condição de pagamento
496	16	R\$ 636.000,00	R\$ 954,55	À vista
Acesso	Profundidade	Pgv	Qualificação urbana	Esgoto
Asfalto	31	895,6	Média	sim ☒ não ☐

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-alto-boqueirao-bairros-curitiba-496m2-venda-RS636000-id-2826896310/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa	Elaborador
16/07/2026	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	Loc
1	600,00	879.000,00	791.100,00	12,00	50,00	768,32
2	770,00	920.000,00	828.000,00	26,00	31,00	973,58
3	1.100,00	1.500.000,00	1.350.000,00	20,00	55,00	1.050,42
4	932,00	1.020.000,00	918.000,00	23,00	40,50	768,32
5	660,00	700.000,00	630.000,00	12,00	50,00	768,32
6	496,00	636.000,00	572.400,00	16,00	31,00	895,60

HOMOGENIZAÇÃO

Amostra	F. Testada	F. Prof.	f. loc	V.U.Terreno (R\$/M2)	Vu homog (R\$/M2)	F total
1	0,96	1,00	1,00	R\$ 1.318,50	R\$ 1.275,03	0,97
2	0,83	0,90	1,03	R\$ 1.075,32	R\$ 814,06	0,76
3	0,87	1,00	1,04	R\$ 1.227,27	R\$ 1.120,95	0,91
4	0,85	1,00	1,00	R\$ 984,98	R\$ 836,63	0,85
5	0,85	1,00	1,00	R\$ 954,55	R\$ 810,78	0,85
6	0,91	0,71	1,02	R\$ 954,55	R\$ 610,55	0,64
média					R\$ 911,33	0,829
desv. Padrão					241,59	
cv (%)					26,51%	

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	783,00
R\$ 713.573,51		Testada	15,00
		Profundidade	52,20
		Localização	751,11

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	36,00
R\$ 199.637,79		área constr.	390,00
		k =	0,495
		Idade referencial	70,00
		Foc	0,596
		R	0,20
		CUB	1410,31
		Vida residual	51,43%
		Estado de conservação	E
		Padrão const.	0,609

VALOR TOTAL

Valor total do imóvel = valor do m² do terreno * área do terreno	
Valor total do imóvel =	R\$ 913.211,30

Intervalo de elementos homogêneos

Limite Inferior (-30%)	1,00
Limite Superior (30%)	1.187.174,69
Elem. Crítico Inferior	610,55
Elem. Crítico Superior	1.275,03

ARREDONDAMENTOS ACEITOS

1,00%	904.079,19
-1,00%	922.343,41

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

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

$D10/10 = 1,24 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

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

$Dx/x = - 1,51 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

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

X min =	1.204,276
X máx =	1.420,363

Cálculo do Valor da Amplitude

Amplitude (%) =	$\frac{(X_{\text{máx}} - X_{\text{mín}}) \times 100}{X_{\text{médio}}}$
	23,71%

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

DOCUMENTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.3.0066.0348.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 88.176.020	Nº da Consulta / Ano 267028/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

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

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. PASTOR ANTÔNIO POLITO**

Sistema Viário: **NORMAL**

Cód. do Logradouro: S652

Tipo: Principal

Nº Predial: 34

Testada (m): 15,00

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

Cone da Aeronáutica: 960,46m em relação a Referência de Nível (RN) Oficial

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZS2.1 - ZONA DE SERVIÇOS 2**

Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZS2.1.Y**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	2		50	25	10,00 m

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária 56.3.0066.0348.00-3	Sublote -	Indicação Fiscal 88.176.020	Nº da Consulta / Ano 267028/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

USOS PERMISSÍVEIS NÃO HABITACIONAIS A critério do CMU	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Comunitário 3 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Cultura	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Saúde	1	2		50	25	5,00 m
Indústria Tipo 3	1	2		50	25	10,00 m
Comunitário 3 - Ensino	1	2		50	25	5,00 m
Comunitário 3 - Lazer	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²) 15.00 X 450.00
Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou
setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado
pela legislação vigente.

ESTACIONAMENTO: ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA

Observações Para Construção

Permitido até 3 habitações unifamiliares por lote.

Para o uso de habitação transitória 2, somente em imóveis com testada para as vias marginais da rodovia, com parâmetros conforme QUADRO XL da Lei Nº 15.511/2019.

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Atender regulamentação específica quanto a Cemitério.

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

Permissível, a critério do CMU, os usos de Condomínio de Indústrias Tipo 1 e 2.

**** 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

217 P: 34007709/2026 - ALVARÁ COMERCIAL PARA SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO MECÂNICA DE VEÍCULOS E TORNEARIA/ARTIGO 32 DA LEI 11095/2004.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
56.3.0066.0348.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
88.176.020

Nº da Consulta / Ano
267028/2026

FISCALIZAÇÃO

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Alvarás de Construção

Sublote: 0

Número Antigo: 093388A

Número Novo:129141

Finalidade:CONSTRUÇÃO

Situação: Obra em Andamento

Área Vistoriada (m²):

Área Liberada (m²): 390,00

Área Total (m²): 390,00

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro
0000 Não foreiro

Nº Documento Foro

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.00459-

Nº Quadra
373

Nº Lote
20

Protocolo
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

Lote não Atingido

Faixa Sujeito à Inundação

SIM

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

Área sujeita a inundação, consultar SABH!





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária
56.3.0066.0348.00-3

Sublote
-

Indicação Fiscal
88.176.020

Nº da Consulta / Ano
267028/2026

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: 783,00 m²

Área Total Construída: 432,30 m²

Qtde. de Sublotes: 1

Dados dos Sublotes

Sublote Utilização
0000 Industrial

Área Construída
432,30 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 IGUAÇU

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

14/07/2026

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.

