



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0002229-12.2000.8.16.0001

IF.29072037 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	6
7. PESQUISA DE PREÇOS	7
7.1. Coleta de dados amostrais	7
8. ANÁLISE ESTATÍSTICA – HOMOGENEIZAÇÃO DE FATORES	8
8.1. Fatores de homogeneização considerados	9
8.2. Grau de precisão e fundamentação	11
8.3. Valor básico unitário	12
9. VALOR DO BEM	12
9.1. ARREDONDAMENTO	13
10. CONSIDERAÇÕES FINAIS	13
11. ANEXOS	14

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** Vaga de garagem residencial;
- **Exequente:** DARCY FREHSE JUNIOR;
- **Executado(s):** MARCO ANTONIO DE ABREU ABILHOA;
- **Objeto de Avaliação:** Vaga de garagem dupla nº53/54 do Apartamento 702 Edifício “Regente Garden”, situado na Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, nº2400 em Curitiba/PR;
- **Metodologia:** Método Comparativo Direto de Dados de Mercado— Tratamento por fatores;
- **Data-Base da Presente Avaliação:** julho 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 bem situa-se na região do Ecoville, que apresenta um dos perfis de renda mais elevados de Curitiba. O bairro tem renda média do responsável pelo domicílio de aproximadamente R\$ 14,6 mil mensais (cerca de 12,1 salários mínimos), praticamente empatado com o Batel, que lidera a cidade — ambos na faixa B1 (10 a 15 SM) da escala socioeconômica. Em termos de valores imobiliários, o Ecoville figura no grupo dos bairros mais valorizados da capital, com mediana em torno de R\$ 12,1 mil/m², ao lado de Batel, Alto da Glória, Bigorrilho e Juvevê. É um mercado com demanda comprovada inclusive no segmento premium: a demanda por imóveis acima de R\$ 5 milhões em Curitiba se concentra em poucos endereços.

Esta região pode ser classificada, na terminologia usual de laudos, como **muito qualificada / completa**: rede de água, esgoto, energia, iluminação pública, drenagem, pavimentação integral, telefonia e fibra. Os diferenciais que sustentam essa classificação

são: sistema viário planejado, com ruas largas e bem estruturadas, dimensionadas para grande fluxo de veículos, canaleta exclusiva de ônibus (BRT) nas proximidades com acesso aos terminais, e distâncias curtas ao Batel (~10 min) e ao Centro (~20 min); acesso direto à BR-277; e vizinhança imediata ao Parque Barigui, sendo considerada uma das áreas com maior cobertura verde e melhor qualidade do ar da cidade. Uma fragilidade pontual a registrar: o bairro não possui hospital dentro de seus limites (embora existam hospitais de referência em bairros contíguos), e o transporte coletivo, apesar da canaleta, é menos capilar que o automóvel — a região foi concebida com forte lógica rodoviária.

Na estrutura da lei, o bem está localizado no zoneamento “Eixo Nova Curitiba – ENC” cujo é um dos cinco Eixos Estruturantes do município, ao lado do Eixo Estrutural, Marechal Floriano, Presidente Affonso Camargo e Linha Verde. Suas características principais:

O art. 15 define o ENC como eixo de desenvolvimento urbano de ocupação mista, caracterizado por sistema trinário de circulação, sendo que os parâmetros de uso e ocupação variam conforme a posição do lote — via central, vias externas ou demais vias — conforme os Quadros IV e V da lei. Na prática, isso significa parâmetros de coeficiente de aproveitamento e altura bastante elevados na via central (Parigot de Souza), decrescendo em direção às bordas.

Zoneamento: **ENC.1 - EIXO NOVA CURITIBA**
Sistema Viário: **EXTERNA**
Classificação dos Usos para a Matriz: **ENC.1.W**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Institucional	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Habitação Coletiva	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	10,00 m
Habitação Transitória 1	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MIN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Posto de Abastecimento	1	2		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comércio e Serviço Vicinal	1	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comércio e Serviço de Bairro	1	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comércio e Serviço Setorial	1	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local

5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se da avaliação de vaga de garagem dupla situada na região do Ecoville.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Natureza do imóvel	Urbano
Quanto ao uso	Residencial
Quanto ao tipo do imóvel	Vaga de garagem dupla
CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	
Matrícula (da vaga de garagem)	132.871
Matrícula (do imóvel)	102.532
Área (do imóvel)	203,45m ²
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

A fim de obter o valor de uma vaga de garagem, foi pesquisada amostras de imóveis próximos para obter o valor do imóvel, assim, tendo-se 10% do valor do imóvel como o valor da vaga.

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: Julho de 2026;
- Tipo de informação: dados de oferta;
- Número de elementos amostrais utilizados: 6;

7.1. Coleta de dados amostrais

Realizada pesquisa de mercado específica para vagas de garagem na região do avaliando, não foram identificadas ofertas ou transações de vagas autônomas. Tal escassez decorre de restrição usual nas convenções condominiais e do disposto no art. 1.339, §2º, do Código Civil, que condiciona a alienação de vagas a terceiros à autorização expressa na convenção — na prática, limitando as transações a condôminos do próprio edifício, sem publicidade em mercado aberto. Caracteriza-se, portanto, mercado restrito e sem liquidez própria, inviabilizando a aplicação do Método Comparativo Direto ao bem avaliando isoladamente.

Diante desses fatos, 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 na região do Ecoville, 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 abaixo.



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.

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

a) Vaga de Garagem

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

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

b) Quantidade de Quartos, Suítes e Banheiros

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

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

c) Estado de Conservação

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

Os índices de depreciação utilizados no cálculo foram obtidos através do cruzamento entre a idade percentual de vida do imóvel e o estado de conservação determinados pela Tabela de Depreciação de Ross-Heidecke, posteriormente aplicados

na fórmula abaixo, de acordo com a metodologia apresentada no estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - IBAPE/SP.

$$Fec = R + (K.(1 - R))$$

Onde:

Fec: Fator Estado de Conservação;

R: Vida residual (%)

K: Coeficiente de Ross-Heidecke

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

Os índices 0,125 são utilizados como expoente de suavização no tratamento dos fatores de homogeneização, conforme descrições dos itens acima, com o objetivo de atenuar as diferenças individuais entre as amostras. Ao aplicar a relação $\left(\frac{\text{Média ou Mediana da Situação Paradigma}}{\text{Dado da Amostra}}\right)^{0,125}$ preserva-se o sentido da correção, porém reduzindo sua intensidade, evitando ajustes excessivos decorrentes de variações pontuais ou dispersões naturais do mercado. Dessa forma, o fator resultante promove maior estabilidade estatística e aderência ao comportamento central da amostra.

Após determinação dos fatores de Padrão Construtivo e Estado de Conservação das amostras, dividiu-se a média ou mediana da situação paradigma pelo dado da amostra, e elevou-se este valor ao índice 0,125.

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 apartamentos, de acordo com o quadro amostral, varia de R\$ 9.470,97/m², sendo esse o limite ou campo de arbítrio inferior, e o limite ou campo de arbítrio superior com o valor de R\$12.921,30/m². Dentro deste intervalo de arbítrio, adotou-se a Média Saneada de R\$11.353,502/m² por representar a realidade mais próxima do local.

Sendo assim, o valor básico unitário é de **11.353,50/m²**, correspondente ao mês de julho de 2026.

9. VALOR DO BEM

9.1. Do cálculo da vaga de garagem

Diante da inexistência de mercado aberto para vagas de garagem autônomas na região do avaliando — decorrente da restrição usual de alienação a condôminos, nos termos do art. 1.339, §2º, do Código Civil —, adotou-se critério indireto, consistente na atribuição de percentual sobre o valor de mercado do apartamento paradigma. Tal procedimento encontra respaldo na literatura técnica de engenharia de avaliações: estudos apresentados em Congressos Brasileiros de Engenharia de Avaliações e Perícias (COBREAP/IBAPE), a exemplo de DUARTE, A. M. et al., *Valor das vagas de garagem em apartamentos residenciais: estudo de caso na cidade de Belém (PA)* (XVII COBREAP, IBAPE/SC, 2013), e de MAIA NETO, F., *Influência do número de vagas de garagem no valor de apartamentos* (LARES, 2010), demonstram, por inferência estatística, que a vaga de garagem representa parcela mensurável do valor total de apartamentos residenciais. No mesmo sentido, levantamento do DataZap (Grupo OLX, 2021) apurou participação média da vaga de garagem da ordem de 7,5% do valor total do imóvel na Região Metropolitana de São Paulo, com amplitude entre aproximadamente 1% e 17%, conforme a localização e a escassez relativa de estacionamento. A prática avaliatória consolidada situa essa participação, para uma vaga, tipicamente na faixa de 5% a 10% do valor do imóvel, sendo os percentuais superiores associados a regiões de maior demanda por estacionamento e padrão construtivo elevado. Considerando que o bem

avaliando constitui **vaga dupla** (posições nº 53/54), em edifício de padrão elevado situado em região de forte adensamento vertical, adotou-se o percentual de **10% sobre o valor do apartamento paradigma para o conjunto das duas posições** — equivalente a 5% por posição individual —, percentual que se situa de forma conservadora dentro da amplitude verificada nos estudos referidos.

9.2. Resultado do cálculo

O resultado encontrado para a vaga de garagem, obteve-se aplicando a equação:

$$\text{Valor da vaga de garagem} = \text{área} \times \text{valor unitário do m}^2 \times 10\%$$

Valor Unitário (R\$/m²)	Área (m²)	Vaga de garagem (10%)	Valor Total (R\$)
R\$ 11.353,502	203,45m²	0,10	R\$230.987,00

9.3. 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\$230.987,00	R\$231.000,00

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R\$231.000,00 (Duzentos e trinta e um 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*

11. ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado e tratamento estatístico

ANEXO II - Fotos do bem

ANEXO III - Documentos

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

FORMULÁRIO DE PESQUISA DE PREÇO							
REFERÊNCIA							
AMOSTRA		TIPO DA AMOSTRA				VISTORIADA	
Nº 01		Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐				sim ☐ não ☒	
FONTE							
NOME DO INFORMANTE				PROFISSÃO		CRECI	
Arya 1 Imóveis				Imobiliária		25785-F-PR	
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL							
ENDEREÇO				MUNICÍPIO		BAIRRO	UF
Rua Inácio Barvick, 260				CURITIBA		ECOVILLE	PR
Área do imóvel (m²)		Valor total (R\$)		Valor unitário (R\$/m²)		Condição de pagamento	
143,00		R\$ 1.300.000,00		R\$ 8.181,82		À vista	
idade	vagas	nº quartos	nº banheiros	Equipamentos		sacada/ varanda	
1	2	3	4	2		sim ☒ não ☐	
Estado de conservação				Padrão Construtivo			
Sigla		Classificação		Padrão		Depreciação (fator k)	
A		Novo		Alto		0,990	
FOTO DO IMÓVEL							
LINK DO ANÚNCIO							
https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ecoville-bairros-curitiba-com-garagem-143m2-venda-RS1300000-id-2883429077/?source=ranking%2Crp							
EQUIPE DE PESQUISA							
Data da pesquisa		Elaborador					
16/07/2026		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 Ricardo Colleone Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI
---	---------------------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO ECOVILLE	UF PR
Área do imóvel (m²) 177	Valor total (R\$) R\$ 1.960.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 9.966,10	Condição de pagamento À vista	
idade 20	vagas 2	nº quartos 4	nº banheiros 4	Equipamentos 13
Estado de conservação		Padrão Construtivo		
Sigla B	Classificação Entre novo e regular	Padrão Alto	Depreciação 0,818	
sacada/ varanda sim ☒ não ☐				

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-177m2-venda-RS1960000-id-2877166473/?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 Arya 1 Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 25785-F-PR
---	---------------------------------	----------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Deputado Heitor Alencar Furtado, 225		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO ECOVILLE	UF PR
Área do imóvel (m²) 172	Valor total (R\$) R\$ 1.950.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 10.203,49	Condição de pagamento À vista	
idade 1	vagas 2	nº quartos 3	nº banheiros 5	Equipamentos 5
Estado de conservação		Padrão Construtivo		
Sigla A	Classificação Nova	Padrão Alto	Depreciação 0,990	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ecoville-bairros-curitiba-com-garagem-172m2-venda-RS1950000-id-2899191448/?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	PROFISSÃO	CRECI
---------------------------	------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Professor Pedro Viriato Parigot de Souza		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO ECOVILLE	UF PR
Área do imóvel (m²) 186	Valor total (R\$) R\$ 2.690.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 13.016,13	Condição de pagamento À vista	
idade 20	vagas 3	nº quartos 3	nº banheiros 5	Equipamentos 12
Estado de conservação		Padrão Construtivo		
Sigla B	Classificação Entre nova e regular	Padrão Alto	Depreciação 0,818	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-mossungue-bairros-curitiba-com-garagem-186m2-venda-RS2690000-id-2828992363/?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	PROFISSÃO	CRECI
---------------------------	------------------	--------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Jerônimo Durski, 1324		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO ECOVILLE	UF PR
Área do imóvel (m²) 260	Valor total (R\$) R\$ 4.450.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 15.403,85	Condição de pagamento À vista	
idade 1	vagas 4	nº quartos 4	nº banheiros 6	Equipamentos 7
Estado de conservação		Padrão Construtivo		
Sigla A	Classificação Nova	Padrão Alto	Depreciação 0,990	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-ecoville-bairros-curitiba-com-garagem-260m2-venda-RS4450000-id-2856616075/?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 06	TIPO DA AMOSTRA Informação ☐ oferta ☒ negociada ☐	VISTORIADA sim ☐ não ☒
-------------------------	---	---

FONTE

NOME DO INFORMANTE J8 Imóveis	PROFISSÃO Imobiliária	CRECI 6226-J-PR
---	---------------------------------	---------------------------

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ENDEREÇO Rua Monsenhor Ivo Zanlorenzi, 2440		MUNICÍPIO CURITIBA	BAIRRO ECOVILLE	UF PR
Área do imóvel (m²) 289	Valor total (R\$) R\$ 4.500.000,00	Valor unitário (R\$/m²) R\$ 14.013,84	Condição de pagamento À vista	
idade 10	vagas 4	nº quartos 3	nº banheiros 5	Equipamentos 9
Estado de conservação			Padrão Construtivo	
Sigla B	Classificação Entre nova e regular	Padrão Alto	Depreciação 0,904	

FOTO DO IMÓVEL



LINK DO ANÚNCIO

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-ecoville-bairros-curitiba-com-garagem-289m2-venda-RS4500000-id-2753526314/?source=ranking%2Crp>

EQUIPE DE PESQUISA

Data da pesquisa 16/07/2026	Elaborador Isadora dos Santos Wedicny
---------------------------------------	---

MEMORIAL DE CÁLCULO

DADOS DAS AMOSTRAS

Amostra	Área constr. (m²)	Preço oferta- R\$	Preço Venda- R\$ (of*0,9)	foc	fator área	Valor unitário (R\$/m²)
1	143,00	1.300.000,00	1.170.000,00	0,99	0,92	R\$ 8.181,82
2	177,00	1.960.000,00	1.764.000,00	0,85	0,97	R\$ 9.966,10
3	172,00	1.950.000,00	1.755.000,00	0,99	0,96	R\$ 10.203,49
4	186,00	2.690.000,00	2.421.000,00	0,85	0,98	R\$ 13.016,13
5	260,00	4.450.000,00	4.005.000,00	0,99	1,06	R\$ 15.403,85
6	289,00	4.500.000,00	4.050.000,00	0,92	1,09	R\$ 14.013,84
Amostra	Fator quartos	Fator banheiros	Fator vaga	Fator foc (idade e conservação)	V.U Homogeneizado (R\$/m²)	F
1	1,00	0,97	1,00	0,98	R\$ 9.470,97	1,16
2	1,04	0,97	1,00	0,99	R\$ 10.284,56	1,03
3	1,00	1,00	1,00	0,98	R\$ 10.868,66	1,07
4	1,00	1,00	1,05	0,98	R\$ 12.921,30	0,99
5	1,04	1,02	1,09	1,03	R\$ 12.351,04	0,80
6	1,00	1,00	1,09	0,96	R\$ 12.224,49	0,87
média			11.353,502		média dos fatores	0,99
desv. Padrão			1.351,54			
cv (%)			11,90%			

VALOR TOTAL

Valor total do imóvel = valor unitário x metragem do apt x 10%		
Valor total do imóvel =	R\$ 2.309.870,02	R\$ 230.987,00

Intervalo de elementos homogêneos	
Limite Inferior (-30%)	1.616.909,02
Limite Superior (30%)	3.002.831,03
Elem. Crítico Inferior	9.470,97
Elem. Crítico Superior	12.921,30

ARREDONDAMENTOS ACEITOS	
1,00%	228.677,13
-1,00%	233.296,87
AVALIANDO	
QUARTOS	3,00
BANHEIROS	5,00
VAGA	2,00
ÁREA PRIVATIVA	203,45
IDADE	22,00
FOC	0,82

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

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

$D6/6 = 1,39 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

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

$D6/6 = 1,16 < \mathbf{1,73 \text{ OK}}$

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

X min =

10.483,126

X máx =

12.223,878

Cálculo do Valor da Amplitude

Amplitude (%) =

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

X médio

15,33%

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

1

2

2

3

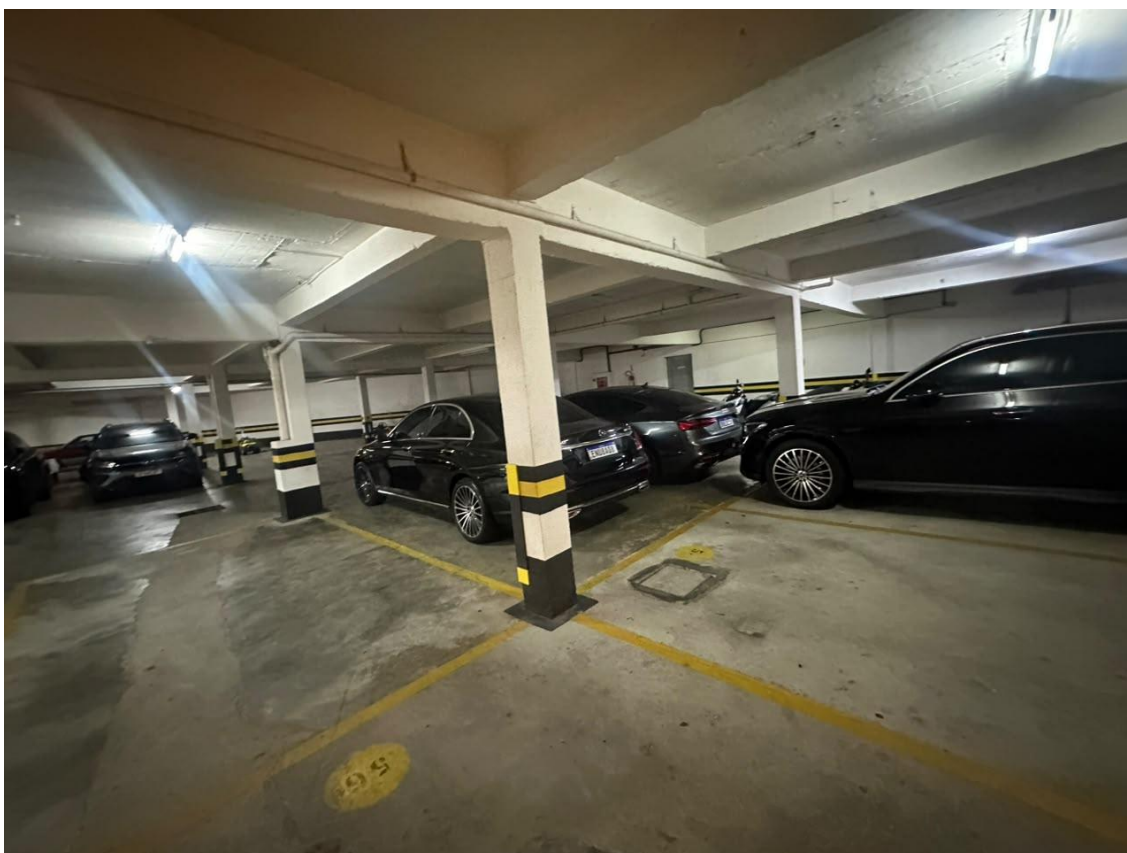
8

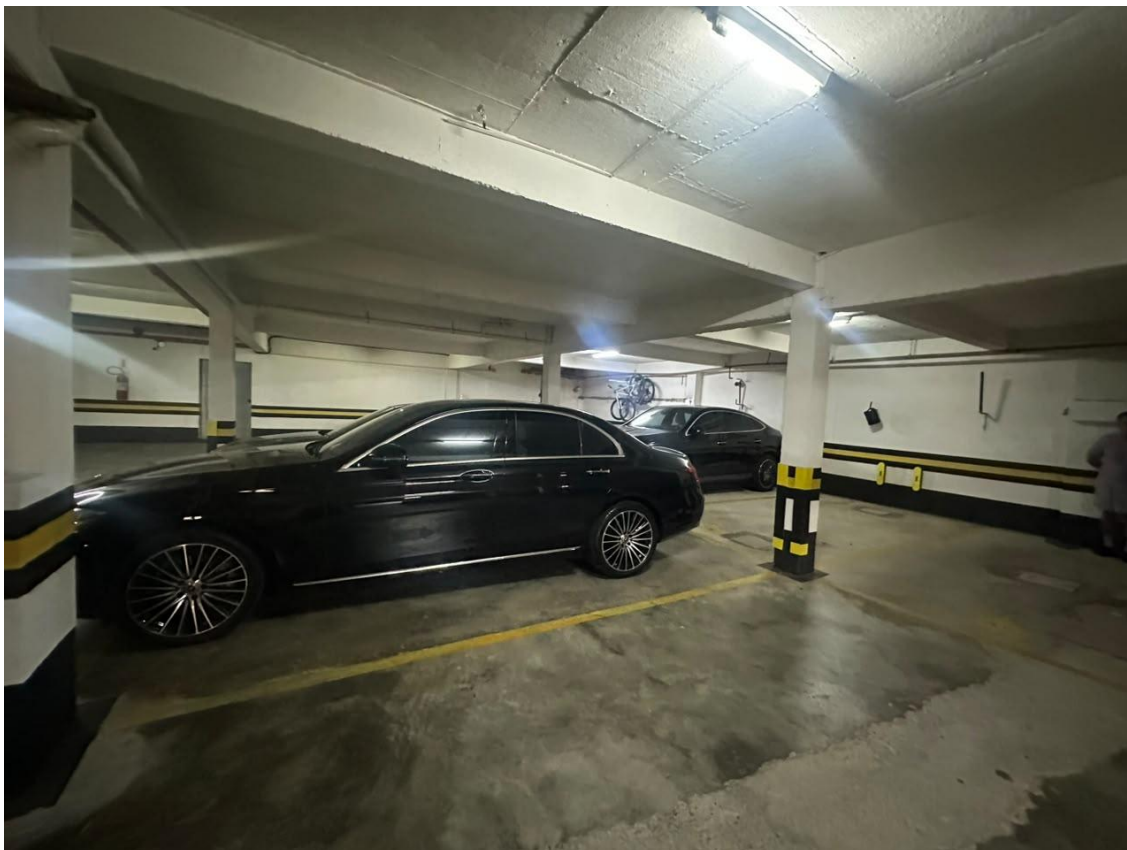
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

ANEXO II

FOTOS DO BEM







ANEXO III

DOCUMENTOS



PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 45.2.0036.0266.01-6	Sublote -	Indicação Fiscal 29.072.037	Nº da Consulta / Ano 271559/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

Bairro: MOSSUNGUÊ Quadrícula: K-07 Bairro Referência:	Rua da Cidadania: Santa Felicidade
---	------------------------------------

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. MONSENHOR IVO ZANLORENZI**

Sistema Viário: **EXTERNA**

Cód. do Logradouro: W908

Tipo: Principal

Nº Predial: 2400 Testada (m): 79,70

Dados de Alinhamento Predial: CONSULTAR CAMADA 'ALINHAMENTO PREDIAL PROJETADO' NO MAPA CADASTRAL DE CURITIBA.

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ENC.1 - EIXO NOVA CURITIBA**

Sistema Viário: **EXTERNA**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ENC.1.W**

USOS PERMITIDOS HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Institucional	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Habitação Coletiva	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Habitação Unifamiliar	1	2		50	25	10,00 m
Habitação Transitória 1	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local

USOS PERMITIDOS NÃO HABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Posto de Abastecimento	1	2		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comércio e Serviço Vicinal	1	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comércio e Serviço de Bairro	1	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comércio e Serviço Setorial	1	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 45.2.0036.0266.01-6	Sublote -	Indicação Fiscal 29.072.037	Nº da Consulta / Ano 271559/2026
--	--------------	--------------------------------	-------------------------------------

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	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 3 - Lazer	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 2 - Saúde	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 2 - Ensino	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 2 - Cultura	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 2 - Lazer	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 3 - Saúde	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 2 - Culto Religioso	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 3 - Culto Religioso	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 3 - Cultura	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local
Comunitário 1	2	LIVRE		Subsolo 60 Térreo e demais pavimentos 50	25	10,00m com implantação da via local

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/5, CONTADO DO TÉRREO, 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 200,00 m².

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

Atender regulamentação específica quanto a taxa de permeabilidade.





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
45.2.0036.0266.01-6

Sublote
-

Indicação Fiscal
29.072.037

Nº da Consulta / Ano
271559/2026

Atender regulamentação específica quanto a posto de abastecimento.

Para Empreendimentos habitacionais que apresentem densidade superior a 200 habitações por hectare, será admitido o acréscimo de até 1 coeficiente de aproveitamento, proporcionalmente ao número de unidades habitacionais acrescidas, até o máximo de 300 habitações por hectare, de caráter não oneroso.

Para as vias Externas é obrigatória a implantação da via local, com exceção da habitação unifamiliar. A área correspondente à via local deverá ser revertida sem ônus ao domínio público e seu potencial construtivo será incorporado ao lote remanescente.

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

Parâmetro para Construção

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

CONSELHO MUNICIPAL DE URBANISMO

Código Observações

FISCALIZAÇÃO

Código Observações

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código Observações

- 37 LOTE ATINGIDO POR BOSQUE NATIVO RELEVANTE 45.2-16-02
- 345 Alerta inserido em razão da ausência de informações relacionadas às instalações hidrossanitárias do imóvel.
Para regularizar, procure 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 acesse o site da prefeitura municipal de Curitiba: <http://www.curitiba.pr.gov.br>
- Acesso requerido: Secretaria e Arquivos - Meio Ambiente - conteúdo esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código Observações

Bloqueios

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
	119	Bloqueio inserido face irregularidades nas instalações	04/07/2016





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 45.2.0036.0266.01-6	Sublote -	Indicação Fiscal 29.072.037	Nº da Consulta / Ano 271559/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

Unidade Emissora	Código	Bloqueio	Data
		hidrossanitárias do imóvel constatado em vistoria técnica ambiental realizada pela SANEPAR. Para regularização 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.	

Alvarás de Construção

Sublote: **0**

Número Antigo: 107270A

Número Novo: 143018

Finalidade: CONSTRUÇÃO

Situação: Obra Concluída

Área Vistoriada (m²): 13.680,17

Área Liberada (m²): 13.680,17

Área Total (m²): 13.680,17

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001	Não foreiro	
0002	Não foreiro	
0003	Não foreiro	
0004	Não foreiro	
0005	Não foreiro	
0006	Não foreiro	
0007	Não foreiro	
0008	Não foreiro	
0009	Não foreiro	
0010	Não foreiro	
0011	Não foreiro	
0012	Não foreiro	
0013	Não foreiro	
0014	Não foreiro	
0015	Não foreiro	
0016	Não foreiro	
0017	Não foreiro	
0018	Não foreiro	
0019	Não foreiro	
0020	Não foreiro	
0021	Não foreiro	
0022	Não foreiro	
0023	Não foreiro	
0024	Não foreiro	
0025	Não foreiro	
0026	Não foreiro	
0027	Não foreiro	
0028	Não foreiro	
0029	Não foreiro	
0030	Não foreiro	





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
45.2.0036.0266.01-6

Sublote
-

Indicação Fiscal
29.072.037

Nº da Consulta / Ano
271559/2026

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro

Nº Documento Foro

0031 Não foreiro
0032 Não foreiro
0033 Não foreiro
0034 Não foreiro
0035 Não foreiro
0036 Não foreiro
0037 Não foreiro
0038 Não foreiro
0039 Não foreiro
0040 Não foreiro
0041 Não foreiro
0042 Não foreiro
0043 Não foreiro
0044 Não foreiro
0045 Não foreiro
0046 Não foreiro
0047 Não foreiro
0048 Não foreiro
0049 Não foreiro
0050 Não foreiro
0051 Não foreiro
0052 Não foreiro
0053 Não foreiro
0054 Não foreiro
0055 Não foreiro
0056 Não foreiro
0057 Não foreiro
0058 Não foreiro
0059 Não foreiro
0060 Não foreiro
0061 Não foreiro
0062 Não foreiro
0063 Não foreiro
0064 Não foreiro
0065 Não foreiro
0066 Não foreiro
0067 Não foreiro
0068 Não foreiro
0069 Não foreiro
0070 Não foreiro
0071 Não foreiro
0072 Não foreiro
0073 Não foreiro
0074 Não foreiro
0075 Não foreiro
0076 Não foreiro
0077 Não foreiro
0078 Não foreiro
0079 Não foreiro
0080 Não foreiro
0081 Não foreiro
0082 Não foreiro





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
45.2.0036.0266.01-6

Sublote
-

Indicação Fiscal
29.072.037

Nº da Consulta / Ano
271559/2026

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote Situação de Foro

Nº Documento Foro

0083 Não foreiro
0084 Não foreiro
0085 Não foreiro
0086 Não foreiro
0087 Não foreiro
0088 Não foreiro
0089 Não foreiro
0090 Não foreiro
0091 Não foreiro
0092 Não foreiro
0093 Não foreiro
0094 Não foreiro
0095 Não foreiro
0096 Não foreiro
0097 Não foreiro
0098 Não foreiro
0099 Não foreiro
0100 Não foreiro
0101 Não foreiro
0102 Não foreiro
0103 Não foreiro
0104 Não foreiro
0105 Não foreiro
0106 Não foreiro
0107 Não foreiro
0108 Não foreiro
0109 Não foreiro
0110 Não foreiro
0111 Não foreiro
0112 Não foreiro
0113 Não foreiro
0114 Não foreiro
0115 Não foreiro
0116 Não foreiro
0117 Não foreiro
0118 Não foreiro
0119 Não foreiro
0120 Não foreiro
0121 Não foreiro
0122 Não foreiro
0123 Não foreiro



Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui
A.00754-

Nº Quadra

Nº Lote
H2

Protocolo
01-111363/2021

Nome da Planta: FRANCISCO JUGLAIR E OUTROS

Situação: Lote dentro do perímetro de Planta/Croquis aprovada

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





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária
45.2.0036.0266.01-6

Sublote
-

Indicação Fiscal
29.072.037

Nº da Consulta / Ano
271559/2026

Informações da SMOP - Secretaria Municipal de Obras Públicas

Faixa não Edificável de Drenagem

Situação

Não Informado

Características: 3

Faixa

Sujeito à Inundação

NÃO

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Condomínio Vertical

Área do Terreno: 4.711,00 m²

Área Total Construída: 13.675,10 m²

Qtde. de Sublotes: 124

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Residencial	240,80 m²
0001	Residencial	240,80 m²
0002	Residencial	240,80 m²
0003	Residencial	240,80 m²
0004	Residencial	240,80 m²
0005	Residencial	240,80 m²
0006	Residencial	240,80 m²
0007	Residencial	240,80 m²
0008	Residencial	240,80 m²
0009	Residencial	240,80 m²
0010	Residencial	240,80 m²
0011	Residencial	240,80 m²
0012	Residencial	240,80 m²
0013	Residencial	240,80 m²
0014	Residencial	240,80 m²
0015	Residencial	240,80 m²
0016	Residencial	240,80 m²
0017	Residencial	240,80 m²
0018	Residencial	240,80 m²
0019	Residencial	240,80 m²
0020	Residencial	240,80 m²
0021	Residencial	240,80 m²
0022	Residencial	240,80 m²
0023	Residencial	240,80 m²
0024	Residencial	240,80 m²
0025	Residencial	240,80 m²
0026	Residencial	240,80 m²
0027	Residencial	240,80 m²
0028	Residencial	240,80 m²
0029	Residencial	240,80 m²
0030	Residencial	240,80 m²
0031	Residencial	240,80 m²
0032	Residencial	240,80 m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
45.2.0036.0266.01-6	-	29.072.037	271559/2026

0033	Residencial	240,80 m²
0034	Residencial	240,80 m²
0035	Residencial	240,80 m²
0036	Residencial	240,80 m²
0037	Residencial	240,80 m²
0038	Residencial	240,80 m²
0039	Residencial	240,80 m²
0040	Residencial	240,80 m²
0041	Residencial	240,80 m²
0042	Residencial	400,50 m²
0043	Residencial	400,50 m²
0044	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0045	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0046	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0047	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0048	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0049	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0050	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0051	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0052	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0053	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0054	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0055	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0056	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0057	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0058	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0059	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0060	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0061	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0062	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0063	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0064	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0065	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0066	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0067	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0068	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0069	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0070	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0071	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0072	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0073	Garagem com fração ideal	24,40 m²
0074	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0075	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0076	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0077	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0078	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0079	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0080	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0081	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0082	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0083	Garagem com fração ideal	48,90 m²
0084	Garagem com fração ideal	48,90 m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE
INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
45.2.0036.0266.01-6	-	29.072.037	271559/2026

0085	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0086	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0087	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0088	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0089	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0090	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0091	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0092	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0093	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0094	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0095	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0096	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0097	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0098	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0099	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0100	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0101	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0102	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0103	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0104	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0105	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0106	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0107	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0108	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0109	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0110	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0111	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0112	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0113	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0114	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0115	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0116	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0117	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0118	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0119	Garagem com fração ideal	48,90 m ²
0120	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0121	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0122	Garagem com fração ideal	24,40 m ²
0123	Garagem com fração ideal	24,40 m ²

* 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 BARIGUI	Principal
---------------	-----------

Observações Gerais

Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou





PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

INDICAÇÃO FISCAL BLOQUEADA

Inscrição Imobiliária 45.2.0036.0266.01-6	Sublote -	Indicação Fiscal 29.072.037	Nº da Consulta / Ano 271559/2026
---	---------------------	---------------------------------------	--

- 1 - 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 17/07/2026
---	----------------------------------

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.

