LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 0016844-02.2021.8.16.0185

LOTE Nº02 QUADRA 68 DA PLANTA VILA LINDOIA



Rua Oscar Wilde 309, Lindoia | 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 AVALIADO 8
5.1. Planta de loteamento do imóvel 9
6. MÉTODO UTILIZADO 9
6.1. Método Evolutivo 9
6.2. Metodologia aplicada – Inferência estatística 10
7. PESQUISA DE MERCADO 11
7.1. Coleta de dados 11
8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL 11
8.1. Descrição das variáveis do modelo 11
8.2. Relatório estatístico por regressão linear 12
8.3. Gráficos de aderência 14
8.4. Fundamentação normativa 16
8.5. Memorial de cálculo por regressão linear – valor unitário do lote 18
8.7. Cálculo das benfeitorias 20
8.8. Fatores de desvalorização 24
8.9. Resultado do método 25
8.10. Arredondamento de valores 25
9. CONSIDERAÇÕES FINAIS 26
10. ANEXOS 26

1. INFORMAÇÕES INICIAIS

- **Tipologia do Imóvel:** LOTE URBANO;
- **Exequente:** MUNICÍPIO DE CURITIBA/PR CNPJ: 76.417.005/0001-86;
- **Executado**: IGREJA DE DEUS NO BRASIL CNPJ: 76.709.831/0001-07;
- **Objeto de Avaliação:** LOTE N02 DA QUADRA 68 DA PLANTA VILA LINDÓIA SITUADO NA RUA OSCAR WILDE N309;
- **Metodologia:** MÉTODO EVOLUTIVO – INFERÊNCIA ESTATÍSTICA;
- **Data-Base da Presente Avaliação:** OUTUBRO/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 apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito) em relação ao leiloeiro ou comitente vendedor.

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 situado em trecho predominantemente residencial da Rua Oscar Wilde, no bairro Lindóia, caracterizado por ocupação urbana consolidada, com residências térreas, sobrados e edificações de pequeno porte, além de atividades comerciais e de serviços pontuais. A via apresenta pavimentação asfáltica, sinalização horizontal, iluminação pública e redes aéreas de energia e telecomunicações. As calçadas estão implantadas, porém possuem largura, pavimentação e conservação pouco uniformes, com interrupções por acessos de veículos e trechos gramados. A presença frequente de automóveis estacionados junto ao meio-fio reduz parcialmente a faixa disponível para circulação, embora a rua mantenha condições regulares de acesso. Em 2024, a Prefeitura executou a reciclagem do pavimento em aproximadamente 951 metros da Rua Oscar Wilde, entre a Avenida Santa Bernadethe e a Rua Cyrillo Merlin, representando melhoria recente da infraestrutura viária local.

No entorno imediato observa-se ocupação relativamente adensada, com edificações implantadas próximas às divisas, diferentes padrões construtivos e limitada padronização das fachadas e dos passeios. O imóvel encontra-se próximo ao encontro da Rua Oscar Wilde com vias de maior circulação, condição que favorece o acesso às demais partes do bairro e à rede viária principal. Como aspectos positivos, destacam-se a pavimentação recentemente recuperada, a consolidação da ocupação residencial, a disponibilidade aparente de infraestrutura urbana básica

e a proximidade de comércio e serviços de atendimento cotidiano. A existência de uma área aberta de maiores dimensões junto a uma das divisas também contribui para menor confinamento visual nesse trecho. Em contraponto, verificam-se intensa concentração de redes aéreas, estacionamento de veículos ao longo da via, calçadas irregulares e ocorrência pontual de resíduos depositados junto à esquina na data da imagem, circunstâncias que prejudicam a organização visual e o conforto da circulação de pedestres.



A principal condicionante da localização é a inserção do imóvel em área identificada como ocupação irregular conforme cadastro na base cadastral municipal. Essa denominação também consta na relação municipal de ocupações irregulares vinculada ao Programa Moro Aqui, no bairro Lindóia. A configuração observada na imagem aérea indica parcelamento e ocupação física com limites internos próprios, situação que pode resultar em divergências entre a ocupação existente, o cadastro municipal, o parcelamento aprovado e a descrição registral dos imóveis.

Essa condição constitui fator potencialmente desvalorizante, pois pode aumentar a incerteza documental e dificultar a obtenção de alvarás, o financiamento bancário, a transferência da propriedade e a realização de novas construções ou ampliações. Também pode exigir procedimentos de regularização fundiária, adequações urbanísticas e custos adicionais para individualização e titulação.



Além da condição de ocupação irregular, a Consulta Informativa do Lote indica que o imóvel é atingido, em sua porção frontal, por faixa não edificável de drenagem, devendo ser respeitada a largura mínima de 4,00 m, correspondente a 2,00 m para cada lado do respectivo eixo. O documento também enquadra a área como sujeita à inundação e informa a incidência de faixa de preservação permanente de 30,00 m, cuja delimitação deverá ser confirmada junto à Secretaria Municipal de Obras Públicas e à Secretaria Municipal do Meio Ambiente. Tais condicionantes restringem o aproveitamento construtivo e a liberdade de uso do terreno, podem exigir estudos, autorizações e adequações específicas e constituem fator desvalorizante perante o mercado, em razão da redução de seu potencial de ocupação e da maior complexidade para aprovação de intervenções.

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
40.0.0060.0024.00-3	**-**	**81.038.002**	**370769/2026**

Situação	Faixa	Sujeito à Inundação
Lote atingido na Frente		SIM

Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto
** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 4,00 m sendo que 2,00 m para cada lado do eixo.
Área sujeita a inundação, consultar SABH!
** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

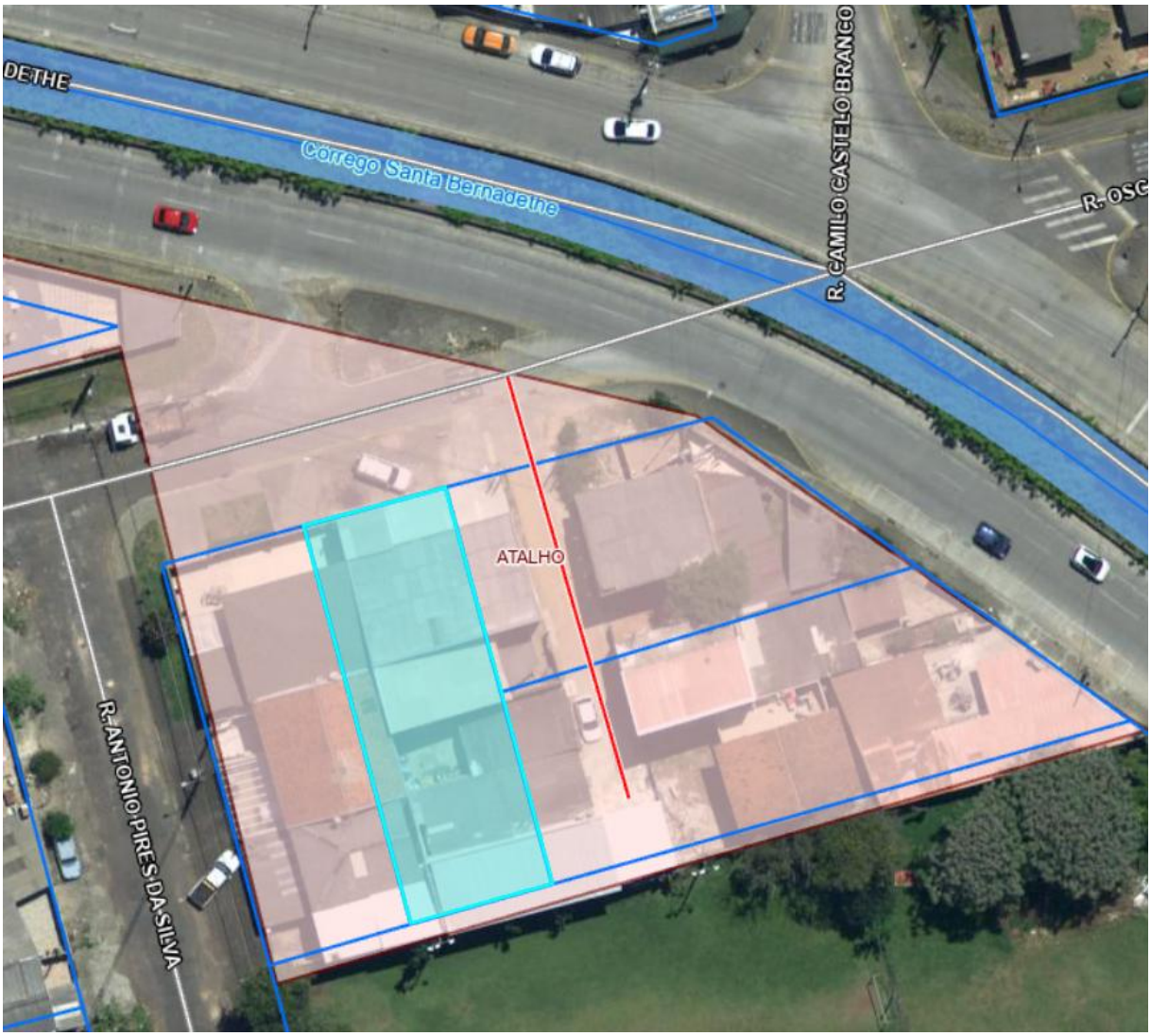
** Existindo árvores no imóvel é obrigatória a consulta à MAPM.**

Faixa de Preservação Permanente

Situação	Faixa
	30,00 m

Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Area de Preservação Permanente
Observações:

** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.



5. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO

A seguir, apresenta-se um quadro-resumo com os principais dados do imóvel, seguido pela descrição detalhada de suas características.

CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Natureza do imóvel	Urbano
Quanto ao uso	Ocupação Irregular comercial e residencial
Quanto ao tipo do imóvel	Lote e benfeitorias
CARACTERIZAÇÃO DO AVALIANDO	
Matrícula	8.164 da 5ª Circunscrição de Curitiba;
Área do lote	408,00m²
Área construída	411,90m² (Em consonância à consulta do relatório geral do lote na rua da cidadania do pinheirinho)
Testada	12,00m
Pavimentação	Sim
Energia elétrica	Sim
Iluminação pública	Sim
Rede de água tratada	Não
Rede de esgoto	Não
Coleta de lixo	Sim
Transporte público	Sim

5.1. Planta de loteamento do imóvel



6. MÉTODO UTILIZADO

6.1. Método Evolutivo

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.

6.2. Metodologia aplicada – Inferência estatística

Devido à atipicidade do imóvel à venda em regiões próximas ao imóvel avaliando, o método de avaliação adotado será o **Método evolutivo, mediante tratamento científico dos dados por meio de inferência estatística**, em conformidade com os preceitos estabelecidos pelas normas para avaliação de bens da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, especialmente a **NBR 14653-1/2019** e a **NBR 14653-2/2011**.

No referido método, são coletados e analisados dados de mercado de imóveis com características semelhantes às do imóvel avaliando, buscando-se identificar as variáveis que apresentam influência significativa na formação dos preços. A partir da base de dados obtida, procede-se à análise estatística, com a definição e o ajuste de um **modelo de regressão**, no qual o valor do imóvel é explicado em função das variáveis consideradas relevantes para o mercado analisado. O modelo é submetido às análises estatísticas pertinentes, incluindo a verificação de sua significância, aderência e capacidade de explicação dos valores observados, bem como a análise dos resíduos e dos pressupostos aplicáveis.

Após a validação do modelo, os coeficientes estimados são utilizados para a determinação do valor do imóvel avaliando, mediante a inserção de suas características nas variáveis que compõem o modelo. Dessa forma, busca-se obter uma estimativa de valor fundamentada no comportamento observado no mercado, com tratamento técnico e estatístico dos dados coletados.

7. PESQUISA DE MERCADO

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:** Outubro de 2026;
- **Tipo de informação:** dados de oferta;
- **Número de elementos amostrais coletados:** 46;

7.1. Coleta de dados

A pesquisa mercadológica foi realizada por meio do levantamento de ofertas e transações de imóveis com características semelhantes, contemplando Lotes urbanos localizados na mesma região do bem avaliando, no bairro Lindóia e imediatamente limítrofes, município de Curitiba, durante o mês de outubro de 2026, onde foram coletadas 46 amostras para embasamento do valor mercadológico da propriedade, com referência do levantamento de quadros amostrais consultados no mercado imobiliário e em fontes idôneas disponíveis no município.

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Descrição das variáveis do modelo

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	46
Dados utilizados no modelo:	36

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Oferta	Texto			Sim
Testada	Numérica	Quantitativa		Sim
Coeficiente aproveitamento	Numérica	Quantitativa	Coeficiente de aproveitamento definido pela lei de uso e ocupação	Sim
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macro localização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	Sim
Esquina	Numérica	Dicotomica	Lote de esquina, assumindo o valor 1, ou meio de quadra com o valor 0	Não
Link	Texto			Sim

Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

8.2. Relatório estatístico por regressão linear

Os cálculos realizados foram feitos através do software **Sisdea,** podendo ser replicados com os mesmos dados.

- ESTATÍSTICAS DESCRITIVIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	105,00	2.160,00	2.055,00	729,05
Testada	8,42	40,00	31,58	15,14
Coeficiente aproveitamento	1,00	4,00	3,00	1,11
Indice Fiscal	909,37	2.359,98	1.450,61	1.051,05
Valor unitário	890,32	1.963,64	1.073,32	1.257,99

- COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8261141 / 0,8261141
Coeficiente de determinação:	0,6824645
Fisher - Snedecor:	16,66
Significância do modelo (%):	0,00

- NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e + 1σ	68%	69%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	91%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	95%	97%

- OUTLIERS:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

- ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1349194,891	4	337298,723	16,657
Não Explicada	627750,284	31	20250,009	
Total	1976945,175	35		

- EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

* Valor unitário = -2519,60071 +101724,664 / Área total -5541,107528 / Testada -480,813851 / Coeficiente aproveitamento +643,0906764 * ln (Indice Fiscal)

- TESTES DE HIPÓTESES:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	4,92	0,00
Testada	1/x	-3,55	0,12
Coeficiente aproveitamento	1/x	-2,11	4,28
Indice Fiscal	ln(x)	3,91	0,05
Valor unitário	y	-1,91	6,58
Área total	1/x	4,92	0,00

- CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,61	0,05	-0,17	0,25
Testada	x2	0,61	0,00	-0,17	-0,07	-0,07
Coeficiente aproveitamento	x3	0,05	-0,17	0,00	-0,64	-0,52
Indice Fiscal	x4	-0,17	-0,07	-0,64	0,00	0,64
Valor unitário	y	0,25	-0,07	-0,52	0,64	0,00
Área total	x1	0,00	0,61	0,05	-0,17	0,25

- CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Área total	x1	0,00	0,74	0,31	0,41	0,66
Testada	x2	0,74	0,00	0,42	0,20	0,54
Coeficiente aproveitamento	x3	0,31	0,42	0,00	0,30	0,35
Indice Fiscal	x4	0,41	0,20	0,30	0,00	0,57
Valor unitário	y	0,66	0,54	0,35	0,57	0,00
Área total	x1	0,00	0,74	0,31	0,41	0,66

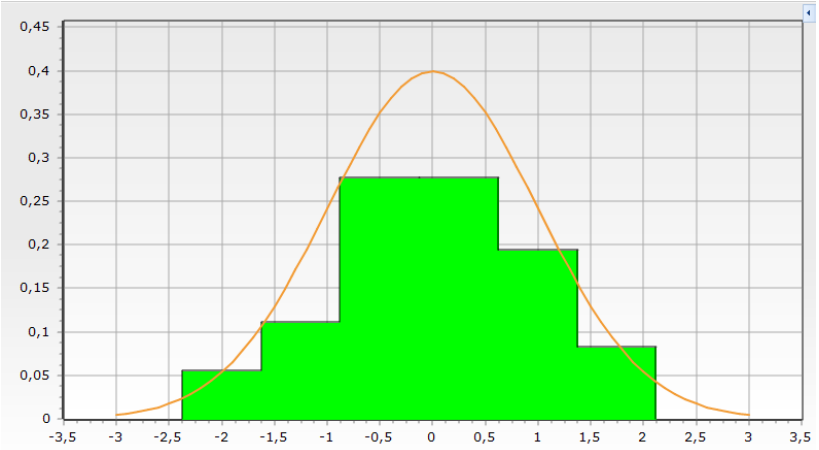
- TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTÂNCIA DE COOK:

	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCo ok
1	1.018,62	1.153,28	-134,66	-13,2197%	-0,946283	0,01211900
2	1.297,50	1.290,11	7,39	0,5696%	0,051935	0,00002700
3	1.320,22	1.256,87	63,35	4,7987%	0,445205	0,00183600
4	1.237,50	1.290,11	-52,61	-4,2513%	-0,369702	0,00138800
5	1.172,73	1.273,82	-101,09	-8,6200%	-0,710385	0,00705500
6	1.458,33	1.243,01	215,32	14,7645%	1,513080	0,02108600
9	1.479,02	1.340,05	138,97	9,3960%	0,976570	0,01819700
10	1.031,25	1.130,97	-99,72	-9,6698%	-0,700762	0,00485300
11	1.093,50	1.088,58	4,92	0,4495%	0,034540	0,00001500
12	1.125,00	1.088,58	36,42	3,2369%	0,255899	0,00079600
13	1.628,57	1.691,52	-62,95	-3,8654%	-0,442370	0,88772500
14	912,50	1.060,33	-147,83	-16,2003%	-1,038829	0,01594200
17	1.328,91	1.206,76	122,15	9,1916%	0,858365	0,01087100
18	890,32	938,27	-47,95	-5,3859%	-0,336971	0,00496000
20	1.375,00	1.229,38	145,62	10,5903%	1,023290	0,00921800
21	1.462,50	1.397,20	65,30	4,4648%	0,458869	0,02184100
22	1.095,00	1.088,58	6,42	0,5859%	0,045081	0,00002500
23	1.963,64	1.974,27	-10,63	-0,5412%	-0,074674	0,01819700
24	1.441,84	1.221,79	220,05	15,2615%	1,546330	0,01828100
25	1.759,40	1.650,19	109,21	6,2074%	0,767466	0,36265000
26	1.517,86	1.369,65	148,21	9,7646%	1,041535	0,07948200

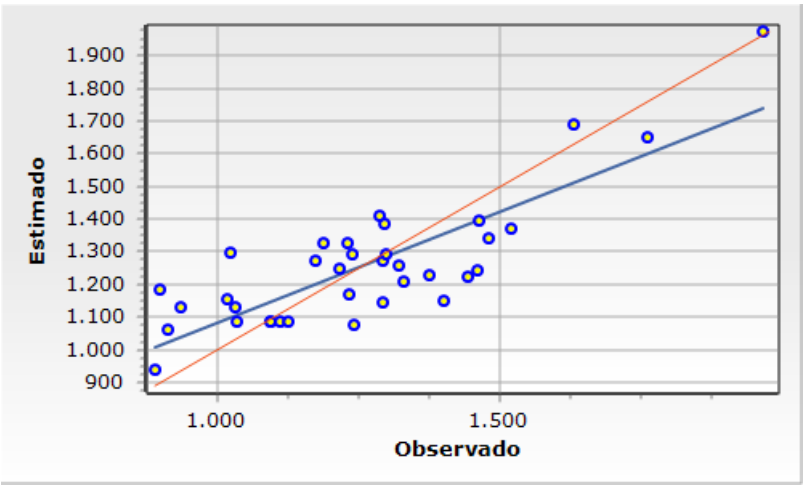
27	1.400,00	1.151,55	248,45	17,7464%	1,745921	0,02775900
28	1.240,95	1.075,06	165,89	13,3677%	1,165733	0,01806200
30	1.233,87	1.171,61	62,26	5,0457%	0,437497	0,00228900
31	1.293,10	1.146,04	147,06	11,3726%	1,033421	0,01921200
32	935,63	1.130,97	-195,34	-20,8779%	-1,372711	0,01862200
33	900,00	1.184,45	-284,45	-31,6059%	-1,998935	0,04425700
34	1.295,81	1.384,91	-89,10	-6,8757%	-0,626098	0,02066200
36	1.187,50	1.325,82	-138,32	-11,6477%	-0,971987	0,01578500
37	1.217,04	1.250,40	-33,36	-2,7411%	-0,234429	0,00081700
38	1.285,71	1.410,01	-124,30	-9,6681%	-0,873519	0,05755900
39	1.291,67	1.273,98	17,69	1,3697%	0,124328	0,00118000
40	1.110,00	1.088,58	21,42	1,9293%	0,150490	0,00027500
41	1.035,00	1.088,58	-53,58	-5,1773%	-0,376556	0,00172400
43	1.023,70	1.295,42	-271,72	-26,5433%	-1,909478	0,06445900
44	1.228,55	1.327,00	-98,45	-8,0138%	-0,691865	0,01414600

8.3. Gráficos de aderência

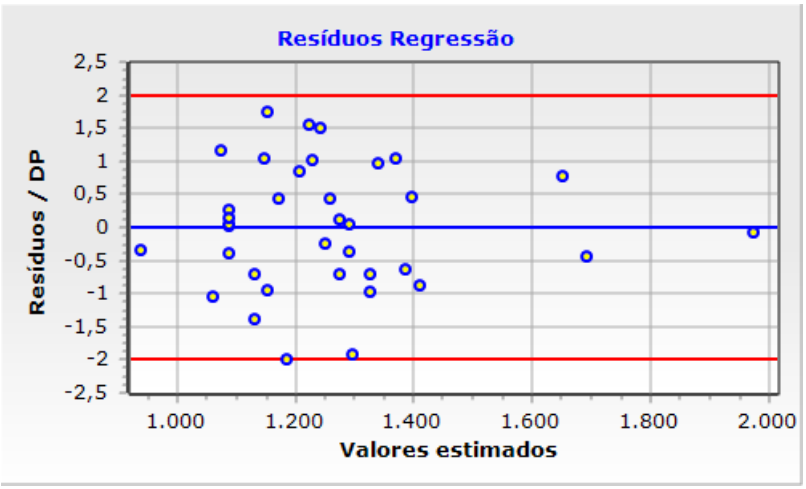
➢ CURVA DE GAUSS:



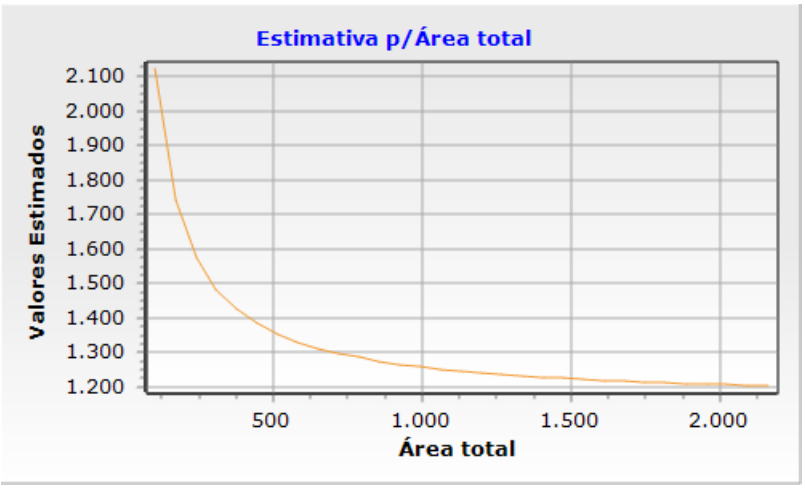
➢ ADERÊNCIA OBSERVADO X ESTIMADO – REGRESSÃO LINEAR NA FORMA DIRETA:

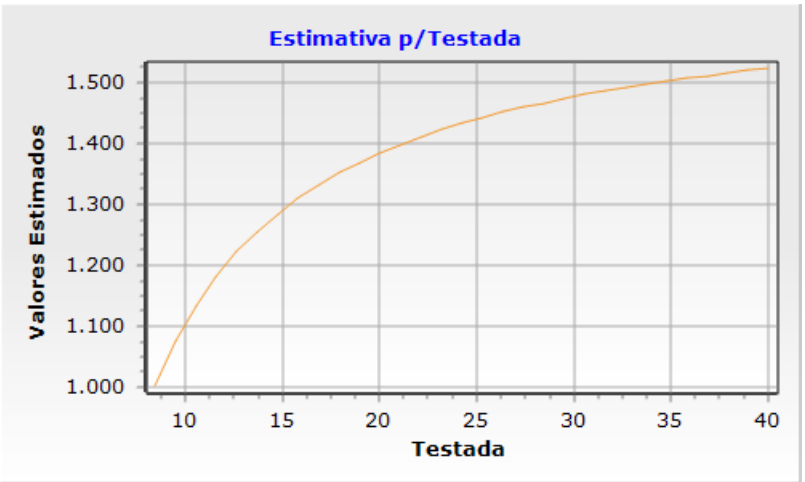


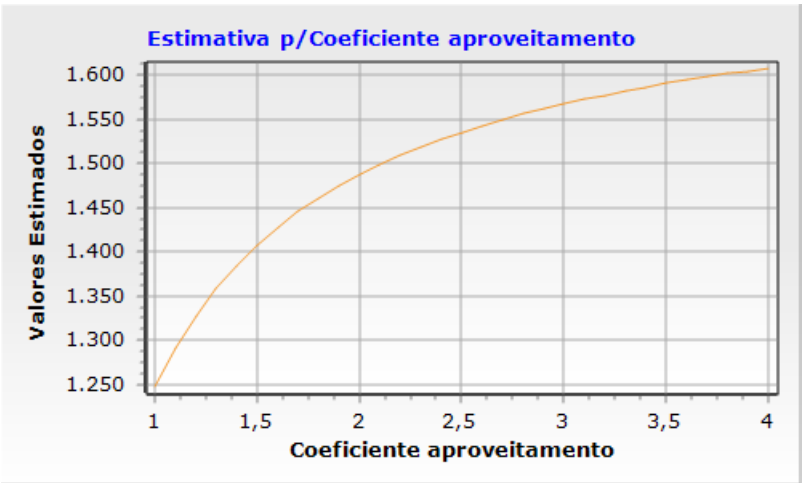
➢ RESÍDUOS DA REGRESSÃO LINEAR:

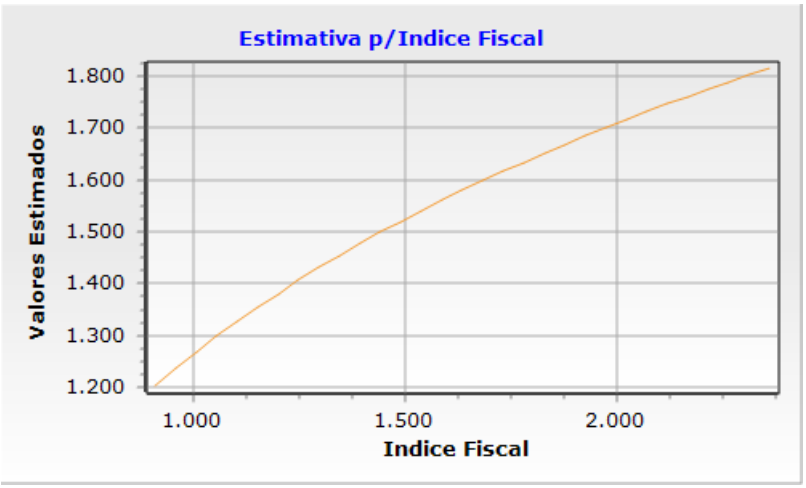


➢ GRÁFICOS DA ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO









8.4. Fundamentação normativa

O tratamento científico dos dados por meio de inferência estatística resulta no enquadramento da avaliação com **"Grau de Precisão III"**, conforme os critérios estabelecidos na **NBR 14.653-2:2011**, considerando a consistência dos resultados para uma probabilidade de ocorrência de 80% dos casos, conforme estabelecido pela norma.

O **Grau de Fundamentação** tem por finalidade avaliar o desempenho do trabalho do avaliador, de acordo com a pontuação obtida segundo os critérios especificados na Norma e com os dados de campo. Neste trabalho, foi obtido um total de **"18 pontos"**, resultante da soma das pontuações das Tabelas 1 e 2, conforme o item 9.2.1 da **NBR 14.653-2:2011**, considerando os pontos mínimos e os itens obrigatórios estabelecidos pela norma. Dessa maneira, a avaliação foi enquadrada como **"Grau de Fundamentação III"**.

O enquadramento obtido para cada grau é apresentado nas tabelas a seguir, de acordo com a pontuação e os critérios aplicáveis ao modelo estatístico utilizado.

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
01	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
02	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
03	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
04	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
05	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal	10%	20%	30%	3
06	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
TOTAL					18

8.5. Memorial de cálculo por regressão linear – valor unitário do lote

8.6. Avaliando do tipo lote com 408 m² de área total

VALOR UNITÁRIO ESTIMADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
R$ 811,13/m²	R$ 330.940,32

A equação de regressão foi aplicada diretamente aos atributos informados para o lote avaliando. A área total, a testada e o coeficiente de aproveitamento entram no modelo na forma recíproca, enquanto o índice fiscal é transformado pelo logaritmo natural

ATRIBUTOS DO AVALIANDO

Variável	Valor adotado	Unidade ou codificação
Área total	408,00	m²
Testada	12,00	m
Coeficiente de aproveitamento	1,00	adimensional

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Valor unitário = −2.519,60071 + 101.724,664/Área total − 5.541,107528/Testada − 480,813851/Coeficiente de aproveitamento + 643,0906764 × ln(Índice fiscal)

SUBSTITUIÇÃO DOS ATRIBUTOS

Valor unitário = −2.519,60071 + 101.724,664/408 − 5.541,107528/12 − 480,813851/1 + 643,0906764 × ln(521,78)

TRANSFORMAÇÕES DAS VARIÁVEIS

Variável	Valor	Transformação aplicada
Área total	408,00	0,002450980392
Testada	12,00	0,083333333333
Coeficiente de aproveitamento	1,00	1,000000000000
Índice fiscal	521,78	ln = 6,257246043106

CONTRIBUIÇÃO DE CADA TERMO

Termo	Operação	Resultado
Intercepto	−2.519,60071	-2.519,6007100000
Área total	+101.724,664 / 408	249,3251568627
Testada	−5.541,107528 / 12	-461,7589606667
Coeficiente de aproveitamento	−480,813851 / 1	-480,8138510000
Índice fiscal	+643,0906764 × ln(521,78)	4.023,9765902625

RESULTADO DO MODELO

Valor unitário = R$ 811,1282254586/m²

Valor total = R$ 811,1282254586/m² × 408,00 m²

Valor total = R$ 330.940,3159871142

Valor unitário arredondado	Área total	Valor total estimado
R$ 811,13/m²	408,00 m²	R$ 330.940,32

O valor total foi calculado com o valor unitário antes do arredondamento. O resultado pontual do modelo é R$ 330.940,32.

8.7.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:

$$VB = área \times Pc \times Cc \times Foc$$

Onde:

- VB = Valor benfeitoria
- Área da benfeitoria
- Padrão construtivo
- Custo de construção
- Fator de adequação ao obsoletismo 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.

$$\boldsymbol{Foc = R + \left(K.(1 - R)\right)}$$

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	0,22
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 residencial padrão baixo PIS.

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%

Foi constatada construções em 7 subolotes totalizando uma área de 411,90m² em acordo com consulta de viabilidade anexado, idade aparente de 40 anos, padrão construtivo rústico com o estado de conservação F regular, o padrão CUB adotado é Padrão residencial Baixo PIS.

Dados das benfeitorias do avaliando	
Área (m²)	411,90m²
Idade referencial	70
Idade aparente	40
Vida residual	57,14%
Estado de conservação	F
K =	0,362
Foc =	0,489
CUB =	R$1.851,06
Padrão construtivo =	0,409
Total	**R$152.738,22**

8.8.Fatores de desvalorização

O imóvel apresenta condicionantes fundiárias, urbanísticas e ambientais que o diferenciam dos terrenos regularmente parcelados e plenamente edificáveis utilizados como referência na pesquisa de mercado. A Consulta Informativa do Lote nº 370769/2026 registra que o imóvel é atingido, em sua porção frontal, por faixa não edificável de drenagem, com largura mínima de 4,00 m, está sujeito à inundação e possui incidência indicada de Área de Preservação Permanente – APP de 30,00 m, cuja delimitação e condições de intervenção dependem de manifestação da Secretaria Municipal de Obras Públicas – SMOP e da Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA.

Além dessas limitações, o imóvel está inserido em área identificada pelo Município como ocupação irregular denominada Atalho, também incluída na relação do Programa Moro Aqui. A base cadastral municipal distingue, nessa ocupação, setores classificados como “Assentamento em Regularização” e “Assentamento sem Regularização”, razão pela qual a situação específica da unidade avaliada e o estágio atual do procedimento de regularização deverão ser confirmados junto à COHAB-CT e aos órgãos municipais competentes. A classificação cartográfica, isoladamente, não comprova a impossibilidade definitiva de regularização, mas evidencia incerteza fundiária relevante e potencial necessidade de procedimentos administrativos, ambientais e registrais adicionais.

Essas circunstâncias reduzem a atratividade mercadológica do imóvel, limitam seu aproveitamento construtivo, aumentam a complexidade para aprovação de projetos e podem dificultar financiamento, transferência, individualização e titulação. Também existe risco relacionado à ocupação irregular caracterizada nos autos como invasão, sem que, contudo, os documentos disponíveis permitam afirmar a perda integral do terreno, a necessidade de demolição ou a impossibilidade absoluta de regularização.

Considerando conjuntamente:

- a situação fundiária irregular e o risco possessório e documental;
- a incidência indicada de APP;
- a faixa não edificável de drenagem;
- a sujeição à inundação;
- a redução do potencial construtivo;
- a ausência, neste momento, de delimitação técnica da parcela efetivamente atingida; e
- a inexistência de comprovação de inviabilidade total de aproveitamento ou regularização.

adota-se, por arbitramento técnico conservador, **desvalorização global de 30%**, equivalente ao **fator de restrição de 0,70**, incidente uma única vez sobre o valor do terreno obtido a partir de imóveis regulares e sem restrições equivalentes.

O percentual é global e não corresponde à soma linear de descontos independentes. Desse modo, não deverão ser cumulativamente deduzidos outros percentuais genéricos por ausência de financiamento, risco jurídico, custo de regularização, demolição, ocupação irregular ou liquidação forçada, salvo se surgirem custos individualizados e documentalmente comprovados.

8.9. Resultado do método

O resultado do método da avaliação dá-se pela soma do valor da terra nua e das construções, juntamente ao fator de desvalorização das características intrínsecas ao avaliando.

Valor Terra Nua	Valor Benfeitorias	Fator de desvalorização
R$ 330.940,32	R$152.738,22	30%
Total	R$338.574,97	

8.10. 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.

Item	Valor Total (R$)	Valor Total Arredondado (R$)
Lote e benfeitorias	R$338.574,97	338.500,00
Total	R$338.500,00	

9. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O valor de mercado aferido para o imóvel em questão é de **R$338.500,00 (Trezentos e trinta e oito mil e quinhentos 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.

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R$ 338.500,00

Curitiba, 02 de Outubro de 2026.

Guilherme Toporoski

Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

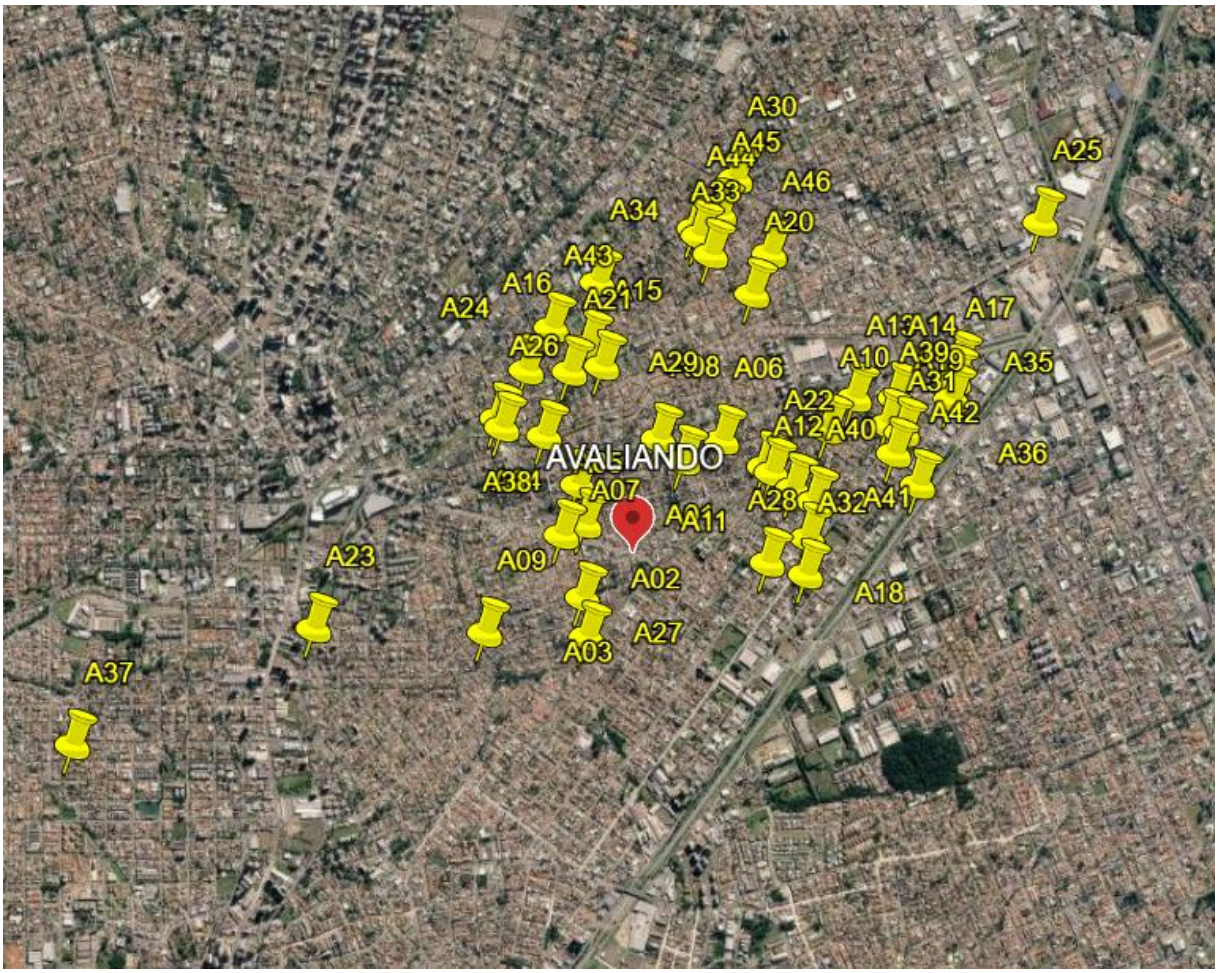
10. ANEXOS

ANEXO I - Pesquisa de mercado

Anexo II – Guia Amarela

ANEXO I

PESQUISA DE MERCADO



ID	Desabilitado	Endereço	Informante	Link Vivareal
1		Rua Leon Tolstoi, 621 - Lindóia, Curitiba - PR	Rezende Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-698m2-venda-RS790000-id-2866683072/?source=ranking%2Crp
2		Rua Santa Joana d'Arc, 566 - Lindóia, Curitiba - PR	Interage Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-360m2-venda-RS519000-id-2889281999/?source=ranking%2Crp
3		Rua Emile Zola, 191 - Lindóia, Curitiba - PR	Apolar Kennedy	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-408m2-venda-RS598500-id-2880275407/?source=ranking%2Crp
4		Rua Santa Joana d'Arc, 366 - Lindóia, Curitiba - PR	Imobiliária Ivan Freitas	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-360m2-venda-RS495000-id-2900370174/?source=ranking%2Crp
5		Rua Roberto Koch - Lindóia, Curitiba - PR	Confiancce Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-330m2-venda-RS430000-id-2909773845/?source=ranking%2Crp
6		Rua Mem de Sá - Lindóia, Curitiba - PR	Impherio Imoveis Ltda	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-432m2-venda-RS700000-id-2915144091/?source=ranking%2Crp
7	*	Avenida Presidente Wenceslau Braz, 2660 - Guaíra, Curitiba - PR	Allie Empreendimentos Imobiliarios Ltda	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-396m2-venda-RS839000-id-2881482746/?source=ranking%2Crp
8	*	Rua Capitão João Zaleski, SN - Lindóia, Curitiba - PR	Nowacki Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-lindoia-bairros-curitiba-960m2-venda-RS800000-id-2613043217/?source=ranking%2Crp
9		Rua Olavo Chagas Correia, 483 - Novo Mundo, Curitiba - PR	Imobiliária Cilar	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-mundo-bairros-curitiba-286m2-venda-RS470000-id-2906813418/?source=ranking%2Cunknown
10		Rua Capitão José Maria Sobrinho, 225 - Fanny, Curitiba - PR	ReMax Mais	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-480m2-venda-RS550000-id-2885320524/?source=ranking%2Cunknown
11		Rua Coronel Aníbal dos Santos, 693 - Fanny, Curitiba - PR	Auze Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-600m2-venda-RS729000-id-2903273915/?source=ranking%2Cunknown
12		Rua Coronel Aníbal dos Santos, 459 - Fanny, Curitiba - PR	Exp Brasil Consultoria Imobiliária Ltda	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-600m2-venda-RS750000-id-2903654717/?source=ranking%2Cunknown
13		Rua Randolfo Serzedelo, 474 - Fanny, Curitiba - PR	Rhodena Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-105m2-venda-RS190000-id-2720294034/?source=ranking%2Cunknown
14		Rua Coronel Izaltino Pinho, 303 - Fanny, Curitiba - PR	Imoveis Boulevard	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-720m2-venda-RS730000-id-2467013244/?source=ranking%2Cunknown

15	*	Rua Minas Gerais, 653 - Guaíra, Curitiba - PR	Imoveis Boulevard	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-328m2-venda-RS329900-id-2582892699/?source=ranking%2Cunknown
16	*	Rua Alagoas, 312 - Guaíra, Curitiba - PR	Apolar Kennedy	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-200m2-venda-RS930000-id-2879178232/?source=ranking%2Cunknown
17		Rua Omilio Monteiro Soares, 392 - Fanny, Curitiba - PR	FAVRETTO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-697m2-venda-RS988782-id-2889352798/?source=ranking%2Cunknown
18		Rua Major Vicente de Castro - Fanny, Curitiba - PR	Apolar Barreirinha	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-1395m2-venda-RS1380000-id-2860113671/?source=ranking%2Cunknown
19	*	Rua Randolfo Serzedelo, 182 - Fanny, Curitiba - PR	Marechal Imoveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-720m2-venda-RS1300000-id-2877059880/?source=ranking%2Cunknown
20		Rua Bahia, 1008 - Guaíra, Curitiba - PR	Jc Amaral Imoveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-360m2-venda-RS550000-id-2913939282/?source=ranking%2Cunknown
21		Rua Rio Grande do Sul, 1805 - Guaíra, Curitiba - PR	Jba Imobiliária	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-800m2-venda-RS1300000-id-2809947592/?source=ranking%2Cunknown
22		Rua Coronel Aníbal dos Santos, 593 - Fanny, Curitiba - PR	Rezende Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-600m2-venda-RS730000-id-2814658722/?source=ranking%2Cunknown
23		Avenida Brasília, 4476 - Novo Mundo, Curitiba - PR	7Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-mundo-bairros-curitiba-825m2-venda-RS1800000-id-2769988873/?source=ranking%2Cunknown
24		Rua Alagoas, 2904 - Guaíra, Curitiba - PR	Interage Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-686m2-venda-RS1099000-id-2889281222/?source=ranking%2Cunknown
25		Avenida da República, 4050 - Guaíra, Curitiba - PR	Rox Imoveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-1995m2-venda-RS3900000-id-2819569220/?source=ranking%2Cunknown
26		Rua Djalma Ferreira Maciel, 84 - Portão, Curitiba - PR	Arya 1 Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portao-bairros-curitiba-504m2-venda-RS850000-id-2815113125/?source=ranking%2Crp
27		Avenida Henry Ford, 2233 - Fanny, Curitiba - PR	Acx Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-450m2-venda-RS700000-id-2913943395/?source=ranking%2Cunknown
28		Rua Leonel França, 338 - Fanny, Curitiba - PR	Valor Imóveis Curitiba	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-652m2-venda-RS899000-id-2912004531/?source=ranking%2Cunknown
29	*	Rua Sergipe, 1297 - Guaíra, Curitiba - PR	Galo Consultoria De Imoveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-600m2-venda-RS1500000-id-2913925650/?source=ranking%2Cunknown

30		Rua Assis Figueiredo, 492 - Guaíra, Curitiba - PR	Leandro Velasques	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-670m2-venda-RS850000-id-2875808977/?source=ranking%2Cunknown
31		Rua Omilio Monteiro Soares, 872 - Fanny, Curitiba - PR	Toyo Imoveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-1392m2-venda-RS2000000-id-2888813289/?source=ranking%2Cunknown
32		Rua Omilio Monteiro Soares, 1638 - Fanny, Curitiba - PR	Exon Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-480m2-venda-RS499000-id-2888146815/?source=ranking%2Cunknown
33		Rua Minas Gerais, 773 - Guaíra, Curitiba - PR	L7 Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-575m2-venda-RS575000-id-2568540828/?source=ranking%2Cunknown
34		Rua Eugênio José de Souza, 1681 - Guaíra, Curitiba - PR	L7 Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-1146m2-venda-RS1650000-id-2879817518/?source=ranking%2Cunknown
35	*	Rua Omilio Monteiro Soares, 322 - Fanny, Curitiba - PR	FAVRETTO NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-480m2-venda-RS850000-id-2906170313/?source=ranking%2Cunknown
36		Rua Roberto Faria, 100 - Fanny, Curitiba - PR	Rezende Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-720m2-venda-RS950000-id-2823923334/?source=ranking%2Cunknown
37		Rua Gustavo Schier, 1012 - Novo Mundo, Curitiba - PR	Apolar Novo Mundo	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-novo-mundo-bairros-curitiba-880m2-venda-RS1189999-id-2891479282/?source=ranking%2Cunknown
38		Rua Djalma Ferreira Maciel - Portão, Curitiba - PR	Oliveira Lima Corretor	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-portao-bairros-curitiba-420m2-venda-RS600000-id-2883821374/?source=ranking%2Cunknown
39		Rua Randolfo Serzedelo, SN - Fanny, Curitiba - PR	ReMax One	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-2160m2-venda-RS3100000-id-2821355615/?source=ranking%2Cunknown
40		Rua Coronel Aníbal dos Santos, SN - Fanny, Curitiba - PR	Corretare Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-600m2-venda-RS740000-id-2882289788/?source=ranking%2Cunknown
41		Rua Coronel Aníbal dos Santos - Fanny, Curitiba - PR	Imóveis Agalli	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-fanny-bairros-curitiba-600m2-venda-RS690000-id-2867823859/?source=ranking%2Cunknown
42	*	Rodovia BR-116 - Guaíra, Curitiba - PR	Ws Imoveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-507m2-venda-RS550000-id-2906926949/?source=ranking%2Cunknown
43		Rua Rio Grande do Sul - Guaíra, Curitiba - PR	Confiancce Imóveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-1055m2-venda-RS1200000-id-2756277755/?source=ranking%2Cunknown
44		Rua Minas Gerais - Guaíra, Curitiba - PR	Dercione Gonçalves Govea	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-1282m2-venda-RS1750000-id-2577827620/?source=ranking%2Cunknown

45	*	Rua Bahia - Guaíra, Curitiba - PR	Corteze Imoveis	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-679m2-venda-RS680000-id-2825713925/?source=ranking%2Cunknown
46	*	Rua Assis Figueiredo - Guaíra, Curitiba - PR	Haroldo Portugal De Oliveira - Me	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-guaira-bairros-curitiba-454m2-venda-RS350000-id-2906147090/?source=ranking%2Cunknown

ID	Desabilitado	Área Total	Valor Unitário	Testada	Coeficiente de aproveitamento	Índice fiscal	Esquina
1		698,00	1.018,62	12,00	1,00	1.043,53	0
2		360,00	1.297,50	12,00	1,00	1.043,53	0
3		408,00	1.320,22	12,00	1,00	1.043,53	0
4		360,00	1.237,50	12,00	1,00	1.043,53	0
5		330,00	1.172,73	11,00	1,00	1.043,53	0
6		432,00	1.458,33	12,00	1,00	1.043,53	0
7	*	396,00	1.906,82	13,00	1,50	1.043,53	0
8	*	960,00	750,00	20,00	1,50	1.043,53	0
9		286,00	1.479,02	11,00	1,00	1.074,50	0
10		480,00	1.031,25	12,00	1,00	909,37	0
11		600,00	1.093,50	12,00	1,00	909,37	0
12		600,00	1.125,00	12,00	1,00	909,37	0
13		105,00	1.628,57	8,42	1,00	909,37	1
14		720,00	912,50	12,00	1,00	909,37	0
15	*	328,00	905,21	14,00	1,00	1.043,53	1
16	*	455,00	1.839,56	13,00	1,00	949,50	0
17		669,65	1.328,91	17,00	1,00	909,37	0
18		1.395,00	890,32	10,75	1,00	909,37	1
19	*	720,00	1.625,00	12,00	1,00	909,37	0
20		360,00	1.375,00	12,00	1,00	949,50	0
21		800,00	1.462,50	40,00	1,00	949,50	1
22		600,00	1.095,00	12,00	1,00	909,37	0
23		825,00	1.963,64	11,00	4,00	2.359,98	0
24		686,00	1.441,84	14,00	1,00	1.043,53	0
25		1.995,00	1.759,40	21,49	1,00	1.907,03	1
26		504,00	1.517,86	12,00	1,50	1.043,53	0
27		450,00	1.400,00	12,00	1,00	918,54	0
28		652,00	1.240,95	12,00	1,00	909,37	0
29	*	600,00	2.250,00	20,00	1,00	949,50	1
30		620,00	1.233,87	12,00	1,00	1.043,53	1
31		1.392,00	1.293,10	18,00	1,00	909,37	0
32		480,00	935,63	12,00	1,00	909,37	0
33		575,00	900,00	12,00	1,00	1.043,53	0
34		1.146,00	1.295,81	32,00	1,00	1.043,53	1
35	*	480,00	1.593,75	13,00	1,00	909,37	0
36		720,00	1.187,50	15,00	1,00	1.190,32	0
37		880,00	1.217,04	14,00	1,00	1.147,89	0
38		420,00	1.285,71	12,00	1,50	1.043,53	0
39		2.160,00	1.291,67	36,00	1,00	909,37	0
40		600,00	1.110,00	12,00	1,00	909,37	0
41		600,00	1.035,00	12,00	1,00	909,37	0
42	*	507,00	976,33	20,50	1,00	1.283,21	1
43		1.055,00	1.018,62	20,50	1,00	1.043,53	0
44		1.282,00	1.297,50	25,00	1,00	1.043,53	1
45	*	679,00	1.320,22	14,00	1,00	1.043,53	1
46	*	454,00	1.237,50	12,00	1,00	1.043,53	1

ANEXO II

GUIA AMARELA

PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA

Secretaria Municipal do Urbanismo

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
40.0.0060.0024.00-3	**-**	**81.038.002**	**370769/2026**

Bairro: LINDÓIA
Quadrícula: O-12
Bairro Referência:
Rua da Cidadania: Pinheirinho

Informações da SMU - Secretaria Municipal do Urbanismo

Testadas do Lote

Posição do Lote: **Meio de quadra**

1- Denominação: **R. OSCAR WILDE** Sistema Viário: **NORMAL**
Cód. do Logradouro: S235 Tipo: Principal Nº Predial: 319 Testada (m): 12,00
Dados de Alinhamento Predial: OBEDECER O ALINHAMENTO CONFORME O PROJETO APROVADO DA RUA

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

Parâmetros da Lei de Zoneamento

Zoneamento: **ZR3.1 - ZONA RESIDENCIAL 3**
Sistema Viário: **NORMAL**

Classificação dos Usos para a Matriz : **ZR3.1.Y**

USOS PERMITIDOSHABITACIONAIS	COEF. APROV. BÁSICO	ALTURA BÁSICA (pavtos.)	PORTE BÁSICO M2	TAXA DE OCUPAÇÃO %	TAXA PERM. MÍN. %	RECUO FRONTAL (m) MÍNIMO
Habitação Coletiva	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Transitória 1	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Institucional	1	3		50	25	5,00 m
Habitação Unifamiliar em Série	1	3		50	25	5,00 m
Empreendimento inclusivo de Habitação de Interes	1	3		50	25	5,00 m

USOS PERMITIDOSNÃO 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	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Saúde	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 1	1	2	200	50	25	5,00 m
Comércio e Serviço Vicinal	1	2	200	50	25	5,00 m
Comunitário 2 - Culto Religioso	1	2		50	25	5,00 m

Parâmetros Gerais

LOTE PADRÃO (M/M²)	12.00 X 360.00 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	PARA USOS HABITACIONAIS: FACULTADO ATÉ 3 PAVIMENTOS COM ALTURA MÁXIMA DE 10,00 M 2,50 M PARA HABITAÇÃO INSTITUCIONAL

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
40.0.0060.0024.00-3	**-**	**81.038.002**	**370769/2026**

Observações Para Construção

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

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

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

A critério do CMU poderá ser concedido alvará de localização para Comércio e Serviço Vicinal ou de Bairro e Comunitário 1, em edificações existentes e porte superior a 200,00m² até o máximo de 400,00m².

Permitido coeficiente de aproveitamento básico 1 para os usos não habitacionais de Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro, Comunitário 1 e Comunitário 2 - saúde atendido ao porte máximo de 200,00m².

Observar o contido na Lei 16.361/2024 que dispões 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 Empreendimento Inclusivo de Habitação de Interesse Social.

Para o uso habitacional de Habitação Institucional o afastamento mínimo das divisas deverá ser igual a 2,50m.

Para os Usos Habitacionais até 3 pavimentos com o máximo de 10,00m de altura, o afastamento das divisas será facultado.

Atender o que for atingido em primeiro lugar entre coeficiente de aproveitamento e o porte. O acréscimo de porte e coeficiente de aproveitamento será de caráter oneroso.

Habitação Transitória somente Apart-hotel, sem centro de convenções. Serão admitidas atividades comercio e Serviço Vicinal e de Bairro no porte da zona em conjunto com a Habitação Transitória 1.

Caso a área do lote seja inferior ao padrão do zoneamento, será admitida taxa de ocupação superior a 50%, até o limite de 60%, calculada proporcionalmente à área do lote, exclusivamente para uma habitação unifamiliar.

** 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

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
40.0.0060.0024.00-3	**-**	**81.038.002**	**370769/2026**

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Código	Observações
345	Alerta inserido em razÆo da aus?ncia de informa?äes relacionadas ?s instala?äes hidrossanit rias do im¢vel. Para regulariza?Æo procurar a Secretaria Municipal de Meio Ambiente - Departamento de Recursos H¡dricos e Saneamento munido de documentos que comprovem a correta destina?Æo dos efluentes gerados na edifica?Æo. Para maiores informa?äes acessar o site da prefeitura municipal de Curitiba: http://www.curitiba.pr.gov.br - Acesso r pido: Secretaria e àrgÆos - Meio Ambiente - conte£do esgoto.

LICENÇAS EMITIDAS

Código	Observações

Bloqueios

*****

Alvarás de Construção

*****

Informações de Plantas de Loteamentos (UCT 6)

Sublote	Situação de Foro	Nº Documento Foro
0000	Não foreiro	
0001		
0002		
0003	Não foreiro	
0004	Não foreiro	
0005	Não foreiro	
0006	Não foreiro	

Dados Sobre Planta de Loteamento

Planta/Croqui	Nº Quadra	Nº Lote	Protocolo
A.00806-	68	2	01-018100/2013

Nome da Planta: LINDOIA

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

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
40.0.0060.0024.00-3	**-**	**81.038.002**	**370769/2026**

Situação Faixa Sujeito à Inundação
Lote atingido na Frente SIM
Características: Consultar SMOP-OPO para execução do projeto
** Respeitar faixa não edificável de drenagem de 4,00 m sendo que 2,00 m para cada lado do eixo.
Área sujeita a inundação, consultar SABH!
** Consulta obrigatória à SMMA quanto à faixa de preservação permanente

Informações da SMMA - Secretaria Municipal do Meio Ambiente

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

Faixa de Preservação Permanente

Situação Faixa
30,00 m
Características: Deverá consultar a SMMA quanto a faixa não edificável em Area de Preservação Permanente
Observações:

** Lote atingido por Área de Preservação Permanente (APP), estabelecida pela Lei Federal nº 12.651/2012.

Informações da SMF - Secretaria Municipal de Finanças

Espécie: Subeconomia Mista
Área do Terreno: 408,00 m² Área Total Construída: 411,90 m² Qtde. de Sublotes: 7

Dados dos Sublotes

Sublote	Utilização	Área Construída
0000	Comercial	91,00 m²
0001	Residencial	103,50 m²
0002	Residencial	44,30 m²
0003	Residencial	30,80 m²
0004	Residencial	17,50 m²
0005	Residencial	77,20 m²
0006	Residencial	47,60 m²

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

Infraestrutura Básica

Cód. Logradouro	Planta	Pavimentação	Esgoto	Iluminação Pública	Coleta de Lixo

Bacia(s) Hidrográfica(s)

BACIA BELEM Principal

Observações Gerais

1 - Considerando a necessidade de adequar e organizar os espaços destinados a circulação de pedestres, a construção ou reconstrução de passeios deverá obedecer os padrões definidos pelo Decreto 995/2026.
2 - A altura da edificação deverá obedecer as restrições do Ministério da Aeronaútica, 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

CONSULTA INFORMATIVA DO LOTE

Inscrição Imobiliária	Sublote	Indicação Fiscal	Nº da Consulta / Ano
40.0.0060.0024.00-3	**-**	**81.038.002**	**370769/2026**

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	**Data**
internet [PMC] - PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA	**01/10/2026**

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.