



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 2.900 - 03/2024

LOTE URBANO Nº 19 DA QUADRA Nº 26 COM 514,50M² COM
BENFEITORIAS COM ÁREA DE 449,55M²
CRUZEIRO – SÃO JOSÉ DOS PINHAIS/PR

AUTOS: 0003688-53.2014.8.16.0035



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br





ÍNDICE

1	INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE	3
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
3	OBJETO	5
4	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	6
5	FINALIDADE E OBJETIVO	7
6	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO	10
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	14
10	ENCERRAMENTO	14

ANEXOS:

- Pesquisa de Mercado
- Google Earth Pro x Cotações
- Memória de Cálculo
- Fotos do Imóvel
- Croqui do Local
- Documentos do imóvel





1 INFORMAÇÕES GERAIS - SÍNTESE

ESPÉCIE: Laudo de Avaliação.

OBJETO: Imóvel Urbano – Terreno com Benfeitorias – Matrícula nº 16.364 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR;

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: março de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE (100%).

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.161.000,00

(Dois milhões, cento e sessenta e um mil reais)

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – PARTE IDEAL DE 50%

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.080.500,00

(Um milhão, oitenta mil e quinhentos reais)





2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado em conformidade com a ABNT 14653 e anexos para avaliar o bem.

Engenharia de Avaliações - Conjunto de conhecimento técnico- científico especializados, aplicados à avaliação de custos, bens e serviços.

Alienação Judicial - Nos casos expressos em lei, não havendo acordo entre os interessados sobre o modo como se deve realizar a alienação do bem, o juiz, de ofício ou a requerimento dos interessados ou do depositário, mandará aliená-lo em leilão.

Premissas especiais - premissa que considera a existência de condições diferentes das usuais, em relação ao bem avaliado e as amostras utilizadas, na data da avaliação.

2.2 Considerações gerais

Para a realização do presente laudo foram utilizadas informações dos autos, auxílio da Ferramenta Google Earth Pro, e da Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais/PR.

O avaliador esteve no local no dia 02/02/2024. No local, nenhum dos inquilinos soube dizer sobre o proprietário do imóvel.

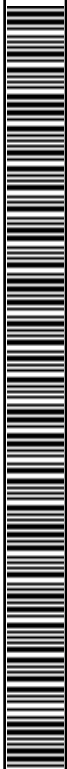
Na matrícula do imóvel, não constam benfeitorias averbadas.

Na Certidão de Valor Venal, fornecido pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais/PR, consta a informação de benfeitoria com área de 499,55m².

Para o cálculo da benfeitoria do presente laudo, está sendo considerada a área informada pela Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais/PR.

2.3 Limitações e premissas futuras

Nos leilões os bens são arrematados no estado em que se apresentam. Não se configura então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.





O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas companhias envolvidas ou na operação, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor conhecimento e crédito dos avaliadores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligência, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O Laudo de Avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, quando houver, que possa afetar as análises e conclusões contidas no mesmo.

Este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo os bens avaliados.

Para elaboração deste trabalho, o avaliador utiliza informações fornecidas pelo contratante, não auditadas, sendo assim, o avaliador assume como verdadeiros e coerentes os dados e informações obtidos para a realização deste trabalho, e não tem qualquer responsabilidade com a relação de sua veracidade

2.4 Normativas

Para o presente estudo utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653 – Avaliação de Bens, e anexos.

3 OBJETO

3.1 Tipo do bem

Imóvel Urbano – Lote de terreno com benfeitoria residencial/comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 19 da quadra nº 26 da Planta Jardim Cruzeiro, plano, de esquina, de formato regular, medindo 15,00 metros x 34,50 metros e área total de 514,50m², contendo benfeitoria com área total de 449,55m², localizado na Rua Castro, 775 – Cruzeiro – São José dos Pinhais/PR.

Número da Matrícula: 16.364 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR

Cadastro: 5452445









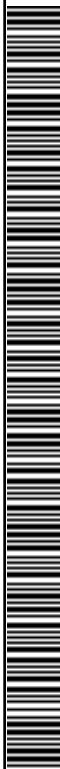
Inscrição Imobiliária: 12.130.0019.000

Localização: Latitude: -25.542018° / Longitude: -49.183794°

4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

São José dos Pinhais é um município brasileiro do estado do Paraná, situado na Grande Curitiba.

Município de São José dos Pinhais	
	
Bandeira	Brasão
	Hino
Fundação	8 de janeiro de 1853 (165 anos)
Gentílico	<i>são-joseense</i>
Prefeito(a)	Antonio Benedito Fenelon ^[1] (PSC) (2017 – 2020)
Localização	
	
<i>Localização de São José dos Pinhais no Paraná</i>	
	
São José dos Pinhais	





<i>Localização de São José dos Pinhais no Brasil</i>	
	25° 32' 06" S 49° 12' 21" O
Unidade federativa	Paraná
Mesorregião	Metropolitana de Curitiba <i>IBGE/2008</i> ^[2]
Microrregião	Curitiba <i>IBGE/2008</i> ^[2]
Região metropolitana	Curitiba
Municípios limítrofes	Curitiba, Fazenda Rio Grande, Guaratuba, Mandirituba, Morretes, Pinhais, Piraquara e Tijucas do Sul.
Distância até a capital	7 km
Características geográficas	
Área	945,717 km ² ^[3]
População	307 530 hab. (PR: 6º) – <i>estimativa IBGE/2017</i> ^[4]
Densidade	325,18 hab./km ²
Altitude	906 m
Clima	subtropical Cfb
Fuso horário	UTC-3
Indicadores	
IDH-M	0,758 <i>elevado PNUD/2010</i> ^[5]
PIB	R\$ 13 690 888 000 mil (BR: 43º PR: 2º) – <i>IBGE/2010</i> ^[6]
PIB per capita	R\$ 38 154,90 <i>IBGE/2008</i> ^[6]
Página oficial	
Prefeitura	www.sjp.pr.gov.br

5 FINALIDADE E OBJETIVO

5.1 Finalidade

Alienação judicial.

5.2 Objetivo

Avaliação de valores específicos determinada pelas premissas especiais:





5.2.1 Bem sem garantia, oferta do bem no estado em que se encontra. Não se configura, então relação de consumo, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou comitente de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito).

TRANSCRIÇÕES DA NBR 14653-1:2019

0.3 Abordagem de valor

A abordagem de valor de uma avaliação depende de seu objetivo e finalidade. As principais abordagens de valor dizem respeito à identificação do valor de mercado e de valores com características específicas

As abordagens de valor podem ser:

a) Abordagem pelo valor de mercado:

É identificada a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado.

Alguns tipos de valor podem traduzir ou se identificar com o valor de mercado:

- o valor econômico, quando forem adotadas condições e taxas de desconto médias praticadas no mercado;*
- o valor patrimonial, quando, em situações específicas, a soma dos valores dos bens do patrimônio corresponder ao valor de mercado;*
- o valor em risco, quando o bem for segurado pelo valor de mercado (caso usual do automóvel);*

b) Abordagem por valores específicos:

Refere-se aos valores distintos do valor de mercado, entre eles:

- o valor especial, que reflete as características ou premissas relevantes apenas para um comprador especial, desconsideradas na identificação do valor de mercado. O valor econômico, quando forem adotadas premissas vinculadas a um comprador especial (por exemplo: taxas de desconto, isenções fiscais, projeções de receitas e despesas), adquire o caráter de um valor especial:*
 - o valor patrimonial, pois a soma dos valores dos bens componentes do patrimônio usualmente não representa o seu valor de mercado;*
 - o valor de liquidação forçada, que difere do valor de mercado, em razão de condições especiais destinadas a comercializar o bem e, prazo inferior ao usual;*





- o valor em risco, que identifica o montante para fins de cobertura securitária do bem, de acordo com critérios estabelecidos na apólice, quando diferentes do valor de mercado.

- o valor sinérgico, quando as sinergias estiverem disponíveis a um comprador determinado (por exemplo, caso de combinação de fluxos de caixa de empresas do mesmo segmento e união de terrenos com ganho de aproveitamento).

0.5 Considerações sobre o conceito de valor de mercado

Valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem em data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Cada um dos elementos dessa definição tem sua própria natureza conceitual:

- a) “quantia mais provável...” se refere ao preço expresso ou convertido em moeda corrente, que pode ser obtido pelo bem numa transação na qual as partes sejam independentes entre si e sem interesses especiais na transação. Esse valor exclui preços alterados por circunstâncias especiais, como financiamentos atípicos, arranjos especiais em permutas ou retrovendas;
- b) “... pela qual se negociaria...” se refere ao fato de que o valor do bem é uma quantia estimada, e não preço preestabelecido por uma das partes ou pelo qual a transação é finalmente realizada;
- c) “...voluntariamente...” se refere à presunção de que cada parte está motivada para efetuar a transação, sem estar forçada a completá-la;
- d) “...e conscientemente um bem...” se refere a presunção de que as partes são conhecedoras das condições do bem o do mercado em que está inserido;
- e) “...numa data de referência...” indica que o valor de mercado estimado está referido a uma data, e, portanto, pode variar ao longo do tempo. A eventual mudança das condições de mercado pode conduzir a um valor diferente, em outra data;
- f) (... dentro das condições do mercado vigente” significa que o valor reflete as condições da estrutura, da conjuntura, da conduta e do desempenho do mercado na data de referência da avaliação. Entre essas condições está o tempo de exposição do bem no mercado, quer pode ser suficiente, de acordo com as suas especificidades, para chamar a atenção de interessados e atingir o preço mais representativo das condições de mercado.





6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

6.1 Matrícula

De acordo com a matrícula, o imóvel em estudo é referenciado da seguinte maneira:

“Lote de terreno sem benfeitorias, sob nº 19 da quadra nº 26 da Planta Jardim Cruzeiro, situado no lugar denominado Braga, deste Município e Comarca, medindo 15,00 metros de frente para a Rua Veríssimo Marques; por 34,30 metros de extensão da frente aos fundos. Pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, divide com o lote nº 18, 34,50 metros pelo lado esquerdo, faz esquina com a Rua nº 04; e na linha de fundos, numa extensão de 15,00 metros, divide com o lote nº 20, com a área total de 514,50m²”.

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado.

6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Durante a visita técnica, foi constatado que no terreno avaliando, existe edificado uma benfeitoria em alvenaria de 3 pavimentos, em bom estado de conservação, com área total de aproximadamente 500,00m².

7 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O profissional, conforme o tipo de bem, condições de contratação, o método empregado e a finalidade da avaliação, pode tecer considerações sobre o mercado do bem avaliado, de forma a indicar tanto quanto possível, a estrutura, a conduta e o desempenho do mercado.

7.1 Liquidez: regular

7.2 Desempenho de mercado: regular

7.3 Absorção pelo mercado: regular

7.4 Público-alvo para absorção do bem: Investidores, incorporadores, empresários e morador final.

7.5 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

7.6 Entraves para a comercialização: Ver subitens 5.2.1.





TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

0.4 Mercado

Mercado é o ambiente no qual bens, frutos e direitos são ofertados e transacionados entre compradores e vendedores, mediante a um mecanismo de preços.

O mercado se caracteriza por sua estrutura, conjuntura, conduta e desempenho

A estrutura do mercado para um determinado tipo de bem, fruto e direito, normalmente relacionada aos ciclos econômicos de longo prazo, diz respeito ao grau de concentração de compradores e vendedores. As estruturas básicas do mercado podem ser, resumidamente:

- a) Concorrência perfeita: situação em que o número de vendedores e de compradores é suficientemente elevado para que um agente isolado não seja capaz de influenciar o comportamento dos preços;*
- b) Monopólio: é constituído por um único vendedor*
- c) Monopsônio: é constituído por um único comprador*
- d) Oligopólio: é constituído por um número pequeno de vendedores*
- e) Oligopsônio: é constituído por um número pequeno de compradores*

A conjuntura de mercado diz respeito normalmente a variações de curto prazo na oferta e demanda, e suas consequências sobre os preços, em função de circunstâncias econômicas, sociais e ambientais.

A conduta do mercado corresponde ao padrão de comportamento que os agentes adotam, para se ajustar à conjuntura do mercado, por meio de ações como políticas de preços, formas de pagamento, estratégias de venda, oferta de novos produtos, entre outras.

O desempenho do mercado refere-se aos resultados finais atingidos e é aferido por meio de análise do seu comportamento em determinado período de tempo.

8 INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Este trabalho segue as normas estabelecidas para a avaliação de terrenos e edificação com a coleta de dados enquadrando-se no Grau de Precisão (3), para determinação do valor do imóvel Grau de Fundamentação (2), conforme Tabela 10 de enquadramento e definições constantes do item 8.2.4 e 9.5 da NBR-14.653-2, norma





da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas, tendo sido utilizada as metodologias descritas a seguir.

8.1 Método Comparativo de Dados de Mercado.

Identifica o valor de mercado por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. O método utiliza fatores de homogeneização os quais são índices depreciativos e/ou valorativos para obtenção do valor do bem.

8.1.1 Fatores de Homogeneização

8.1.1.1 Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

8.1.1.2 Área:

Para diferenças entre áreas $\leq 30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$

Para diferenças entre áreas $>30\%$, adotado: $Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$.

8.1.1.3 Testada: Fator aplicado para retirar as vantagens ou desvantagens de um lote em relação à outro possuidor de uma frente de referência sendo que: $Ft = (Ta/Tp)^{(1/4)}$. Para $Ta > 2Tp$, adota-se $Ft = 1,1892$; e Para $Ta < Tp/2$, adota-se $Ft = 0,8409$.

8.1.1.4 Negociação: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuem negociação de mercado. De acordo com o item 8.2.1.3.5 da NBR 14.653 – Avaliação de Bens, tem-se:

8.2.1.3.5 Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.

8.2 Método da Benfeitoria

Para a construção existente no local, utilizou-se o método de Quantificação de Custo, o qual identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

8.3 Método Evolutivo





Neste método a composição do valor do bem avaliado é obtida através da conjugação de métodos, ou seja, trata-se da somatória dos valores do terreno e das benfeitorias.

Para obtenção do valor do bem tem-se:

$$VF = (VT + VB) * FC$$

VF = Valor Final dos bens

VT = valor do Terreno

VB = Valor das Benfeitorias

FC = Fator Comercialização

Para o presente laudo o Fator de Comercialização FC = 1,00. Foi utilizado um fator de comercialização igual a 1,00. Considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.





9 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

9.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE (100%).

R\$ 2.161.118,29 (Dois milhões, cento e sessenta e um mil, cento e dezoito reais e vinte e nove centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 668.937,47 (Seiscentos e sessenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e quarenta e sete centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 1.492.118,29 (Um milhão, quatrocentos e noventa e dois mil, cento e dezoito reais e vinte e nove centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL - INTEGRALIDADE (100%).

R\$ 2.161.000,00 (Dois milhões, cento e sessenta e um mil reais).

9.3 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL – PARTE IDEAL DE 50%

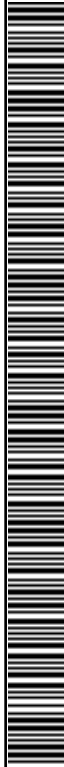
R\$ 1.080.500,00 (Um milhão, oitenta mil e quinhentos reais).

10 ENCERRAMENTO

Encerrando os trabalhos, foi redigido este Laudo de Avaliação que se compõe de 14 (quatorze) folhas escritas só de um lado.

Curitiba, 11 de março de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO



Amostras										
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Área	Testada	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	Link
1	R\$ 265.000,00	222,00	R\$ 1.193,69	1,00	0,90	1,19	0,90	R\$ 1.150,60	Rua Jardim Alegre - Cruzeiro	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/esta-e-uma-oportunidade-imperdivel-terreno-no-jardim-2992985997.html
2	R\$ 298.000,00	260,00	R\$ 1.146,15	1,00	0,92	1,19	0,90	R\$ 1.129,33	Rua Celestina Escolaro Foggiattoi, 512 - Cruzeiro	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-cruzeiro-2985734872.html
3	R\$ 402.800,00	360,00	R\$ 1.118,89	1,05	0,96	1,19	0,90	R\$ 1.207,92	Rua Otávio Claudino de Camargo, 576 - Cruzeiro	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-sao-jose-dos-pinhais-360m2-venda-RS402800-id-2632054260/
4	R\$ 335.000,00	252,00	R\$ 1.329,37	1,00	0,94	1,19	0,90	R\$ 1.338,33	Rua Teixeira Soares, 17 - Cruzeiro	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-sao-jose-dos-pinhais-406m2-venda-RS630000-id-2685276582/
5	R\$ 235.000,00	180,00	R\$ 1.305,56	1,05	0,88	1,19	0,90	R\$ 1.291,98	Rua Antônio Vidolin, 1267 - Cruzeiro	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cruzeiro-bairros-sao-jose-dos-pinhais-180m2-venda-RS235000-id-2654501673/
6	R\$ 385.000,00	260,00	R\$ 1.480,77	1,00	0,92	1,19	0,90	R\$ 1.459,03	Rua Ilhio Pedro Gasparelo, 247 - Cruzeiro	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-cruzeiro-260m2-RS385000/id-14077768/

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y



ANEXO

GOOGLE EARTH PRO



Google Earth – Imóvel em estudo x cotações



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua Castro **Nº:** 775 **Complemento:**
Bairro: Cruzeiro **Cidade:** São José Dos Pinhais **Estado:** Paraná

2) HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert.(R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	V.Hom.(R\$/m2)
1	265.000,00	222,00	1.193,69	1,00	0,90	1,19	0,90	1.150,60
2	298.000,00	260,00	1.146,15	1,00	0,92	1,19	0,90	1.129,33
3	402.800,00	360,00	1.118,89	1,05	0,96	1,19	0,90	1.207,92
4	630.000,00	406,00	1.551,72	1,00	0,94	1,19	0,90	1.562,18
5	235.000,00	180,00	1.305,56	1,05	0,88	1,19	0,90	1.291,98
6	385.000,00	260,00	1.480,77	1,00	0,92	1,19	0,90	1.459,03

F1: Lazer e Esporte

F2: Área

F3: Superfície

F4: Negociação



Helcio Kronberg

2/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	6
Grau de liberdade (Ud):	5
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	1.129,33
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.562,18
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	7.801,04
Amplitude total (R\$/m2):	432,85
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	108,21
Média aritmética (R\$/m2):	1.300,17
Mediana (R\$/m2):	1.249,95
Desvio médio (R\$/m2):	140,288811
Desvio padrão (R\$/m2):	175,512420
Variância (R\$/m2) ^ 2:	30.804,609576

Onde:

a) Grau de liberdade = N - 1:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = 1 + 3,3219 x log (N)

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = (V(1) + V(2) + V(3) +.....+ V(n)) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de Amostras.



Helcio Kronberg

3/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

g) Desvio Médio = (| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + + | V(n) - M |) / N

Sendo:

V(n) = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

N = Número de amostras.

h) Desvio padrão = { [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1) }^{1/2}

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras.

i) Variância = [(V(1)² + V(2)² + V(3)² + + V(n)²) - ((V(1) + V(2) + V(3) + + V(n))² / N] / (N-1)

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

4) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET"):

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

D/S calc. = (Média - Menor Valor) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MENOR valor = 0,9734

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

D/S calc. = (Maior Valor - Média) / Desvio Padrão

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,4928

4.3) CONCLUSÃO:

*** TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) ***

5) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Indica a dispersão relativa em torno da média do grupo de amostras.

Coeficiente de Variação (%) = (Desvio Padrão / Média) x 100

CV = Coeficiente de Variação (%) = 13,50



Helcio Kronberg

4/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

$$\text{Limite Inferior (Li)} = \text{Média} - (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

$$\text{Limite Superior (Ls)} = \text{Média} + (\text{TC} \times \text{Desvio Padrão}) / (\text{N}^\circ \text{ de Amostras}) ^ { 0,50}$$

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

$$\text{Nível de confiança (\%)} = 80$$

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,476$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2)} = 1.194,41$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 1.300,17$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m2)} = 1.405,93$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 8,13$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 8,13$$

$$\text{Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 2$$

$$\text{Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud)} = 3$$

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2)} = 1.105,15$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m2)} = 1.300,17$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2)} = 1.495,20$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor total do imóvel, objeto deste laudo, na data atual, é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m2)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m2)} = 514,50$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m2)} = 1.300,17$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 668.937,47$$

seiscentos e sessenta e oito mil, novecentos e trinta e sete reais e quarenta e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:

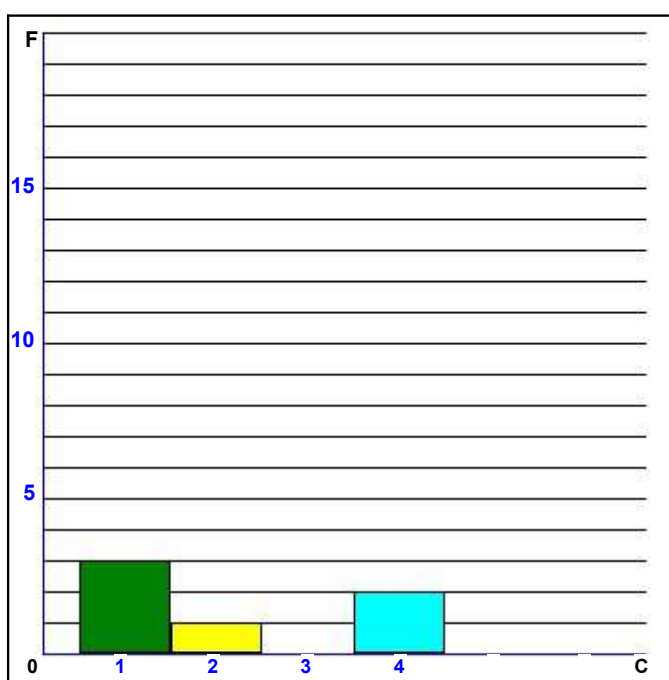


Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

A) HISTOGRAMA - (N° de Classes (c) x Freqüência (F))



Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	1.129,33	1.237,54	3
2	1.237,54	1.345,76	1
3	1.345,76	1.453,97	0
4	1.453,97	1.562,18	2

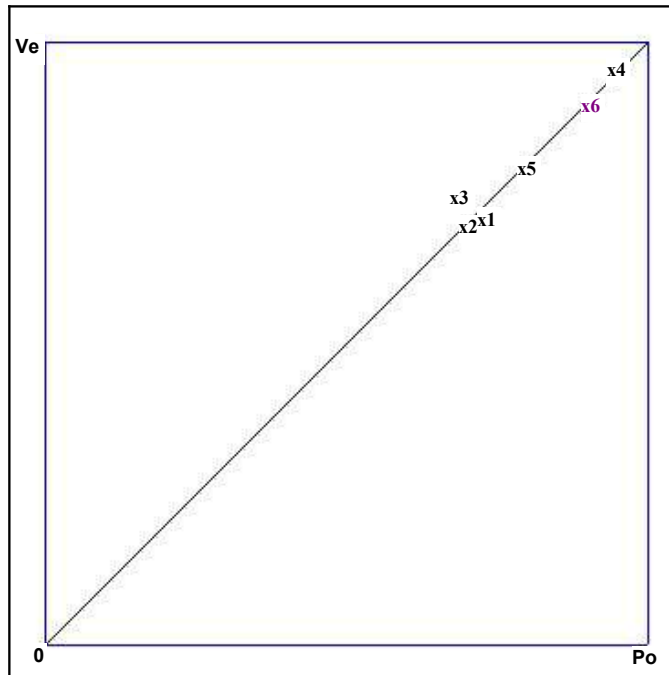


Helcio Kronberg

6/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

B) Preços Observados (Po) x Valores Estimados (Ve) - R\$/m2



Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.193,69	1.150,60	0,96
2 -	1.146,15	1.129,33	0,99
3 -	1.118,89	1.207,92	1,08
4 -	1.551,72	1.562,18	1,01
5 -	1.305,56	1.291,98	0,99
6 -	1.480,77	1.459,03	0,99

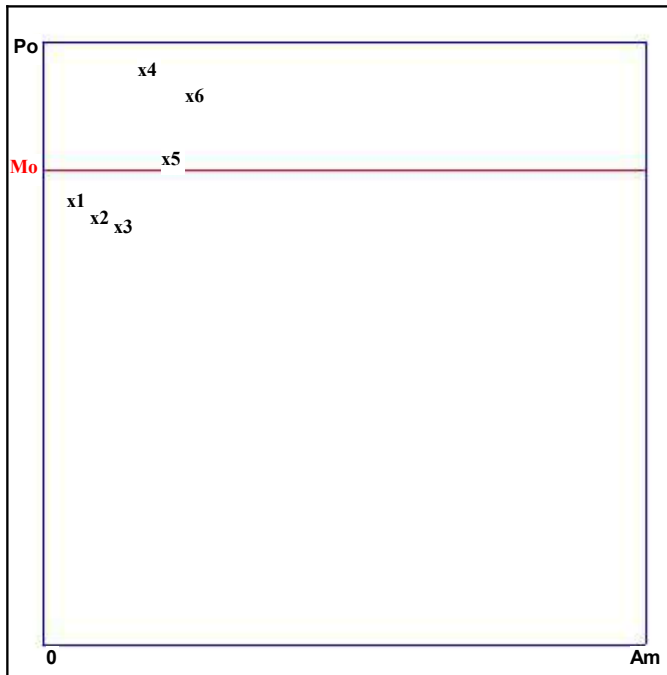


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.299,46

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

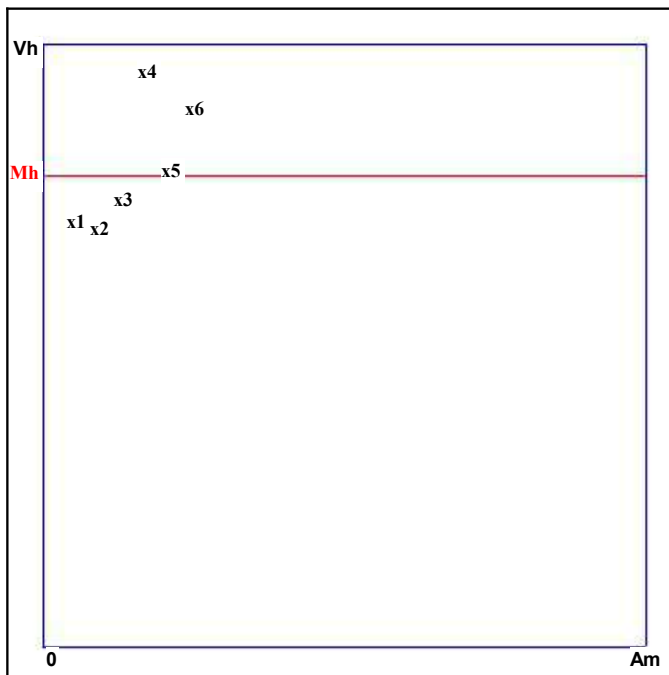
Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.193,69	105,771	8,14
2 -	1.146,15	153,310	11,80
3 -	1.118,89	180,575	13,90
4 -	1.551,72	252,260	19,41
5 -	1.305,56	6,091	0,47
6 -	1.480,77	181,305	13,95



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.300,17

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.150,60	149,573	11,50
2 -	1.129,33	170,846	13,14
3 -	1.207,92	92,257	7,10
4 -	1.562,18	262,009	20,15
5 -	1.291,98	8,191	0,63
6 -	1.459,03	158,858	12,22

Data: 11/03/2024

Helcio Kronberg





ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

1/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

Ident: Benfeitorias Tipo: Laudo completo Solicitante:
Lograd.: Rua Castro Nº: 775 Complemento:
Bairro: Cruzeiro Cidade: São José dos Pinhais Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 18,00
Taxa de administração da obra (%): 12,00
Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 18,00
Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIACÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

Fator de depreciação = $[(100 - K) / 100]$, sendo:

Idade Real (anos): 14,00
Vida útil total provável (anos): 60,00
Idade em % da vida(%): 23,33
Fator C (estado da construção) (%): 8,09
Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 21,31

Fator de depreciação (decimal): 0,7869

Onde C = Entre Regular e Reparos Simples

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Sinduscon/PR
Data de referência CUB: 11/03/2024
Padrão de acabamento: Normal
Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 449,55
Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.824,58

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	-----	-----	-----	-----	----
2	-----	-----	-----	-----	----
3	-----	-----	-----	-----	----
4	-----	-----	-----	-----	----
5	-----	-----	-----	-----	----
6	-----	-----	-----	-----	----
7	-----	-----	-----	-----	----
8	-----	-----	-----	-----	----
9	-----	-----	-----	-----	----

Onde: **Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão**



Helcio Kronberg

2/3

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + \dots + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

Ae = Área equivalente de construção (m2): 449,55

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	-----	-----	10	-----	-----
2	-----	-----	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 0,00

2) CONCLUSÕES:

2.1) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:

Sendo:

$$VFC = \{ [(Ae * CUB padrão) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L) \} * FD$$

onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m2);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

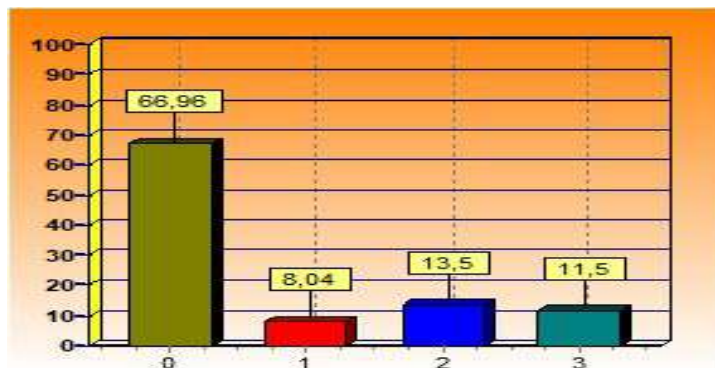
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO DE EDIFICAÇÕES



Legenda (considerando a depreciação):

66,96 % Custo da construção

8,04 % Custo da administração da construção

13,50 % Custo financeiro da obra

11,50 % Lucro ou remuneração da construtora

Logo para:

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 2

Temos:

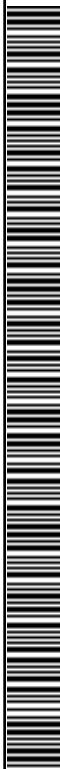
VFC = Valor final das construções (R\$): 1.492.118,29

um milhão, quatrocentos e noventa e dois mil, cento e dezoito reais e vinte e nove centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 11/03/2024

Helcio Kronberg





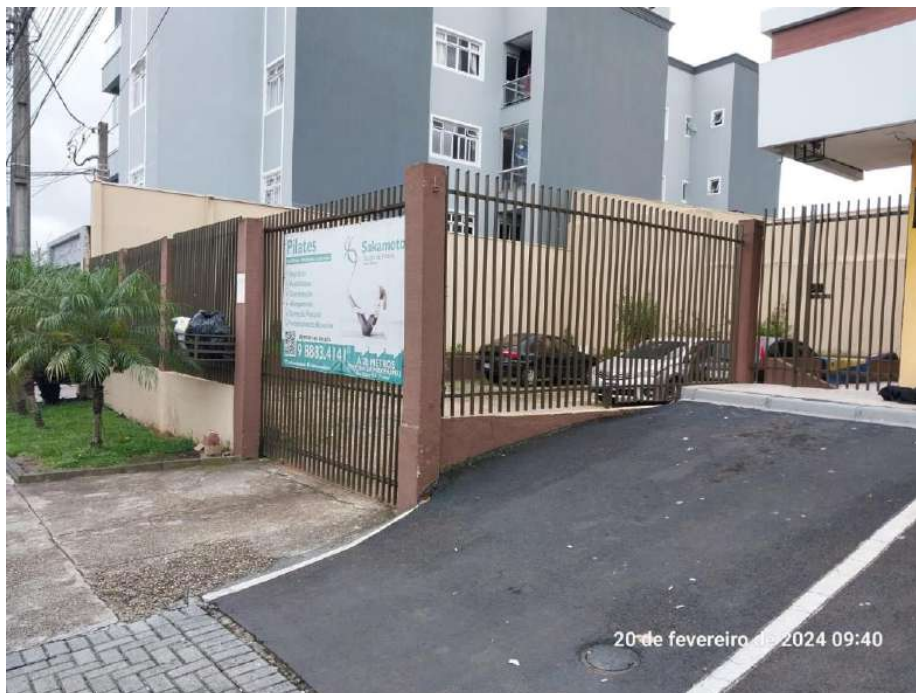
ANEXO FOTOS



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y

K
KRONBERG
LEILÕES



K
KRONBERG
LEILÕES



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-J69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y



K
KRONBERG
LEILÕES





ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Croqui



KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



REGISTRO DE IMÓVEIS

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1669 - FONE 292-4270
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU
C P F 002447759-15

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 16.364

FICHA

01

RUBRICA

CNM 079970.2.0016364-96

IMÓVEL:- O lote de terreno sem benfeitorias, sob nº.19 (dezenove) da quadra nº.26 (vinte e seis) da Planta JARDIM CRUZEIRO, situado no lugar denominado BRAGA, deste Município e Comarca, medindo: 15,00 metros de frente para a rua Veríssimo Marques; por 34,30 metros de extensão da frente aos fundos, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, divide com o lote nº.18; 34,30 metros pelo lado esquerdo, faz esquina com a rua nº.04; e na linha de fundos, numa extensão de 15,00 metros, divide com o lote nº.20, com a área total de 514,50 m2.- Obs. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260, artigo 21, parágrafo 1º de 16.12.75 as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento. **PROPRIETÁRIOS:**- ILTON STEINGRABER, Economista, e sua mulher ELEONORA STEINGRABER, do lar, portadora da CI.2R-167.316-SC., brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, inscritos no CPF/MF 003.816.409-49, residentes e domiciliados em Joinville - Santa Catarina, à rua Porto União 752.- **TÍTULO AQUISITIVO** Registrado neste Cartório sob nº.59.005, às fls.179, do livro 3-AE, em data de 09-05-1975.- São José dos Pinhais, 15 de Maio de 1981. ~~Ilton Steingraber~~ Oficial.-

R.1-16.364:- Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 17 de 1981, às fls.015 e 016, do livro, digo em data de 17 de Março de 1981, às fls.015 e 016, do livro 287, os proprietários, acima qualificados, sendo que o Sr. Ilton Steingraber está representado por seu procurador Belmiro Nichele, brasileiro, casado, do comércio, portador da CI.197.965-Pr., e inscrito no CPF/MF 000.779.099-68, residente e domiciliado nesta cidade,- **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula a **JOÃO CARLOS NICHELE**, brasileiro, solteiro, maior, engenheiro agrônomo, digo engenheiro mecânico, portador da CI.1.303.008-Pr., e inscrito no CPF/MF 353.507.929-20, residente e domiciliado nesta cidade,- pela quantia de Cr\$-100.000,00 sem condições.- Obs. O Imposto inter-vivos foi pago sobre a avaliação de Cr\$-200.000,00 conforme talão nº.2398606-7, em data de 13-03-1981.- São José dos Pinhais, 15 de Maio de 1981. ~~João Carlos Nichele~~ Oficial.-

R.2-16.364:-Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 06 de outubro de 1.986, às fls. 11, do livro 357, João Carlos Nichele, engenheiro mecânico, CI.1.303.008-Pr. e sua mulher Rosana Maria Ferreira Nichele, do lar, CI.1.649.601-Pr. brasileiros, casados, inscritos no CPF/MF 353.507.929-20, residentes e domiciliados à rua Joinville 3130, Vila Braga, nesta cidade, **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **ANTONIO MARA**, brasileiro, lavrador, portador da CI.179.261-Pr., inscrito no CPF/MF 057.017.919-04, casado com Cristina Osório Mara, pelo regime de comunhão de bens, residente e domiciliado à rua Castro 915, Jardim Cruzeiro, nesta cidade, pela quantia de Cz\$60.000,00 sem condições. São José dos Pinhais, 28 de Julho de 1.987* ~~Antonio Mara~~ Oficial.-

R.3-16.364:- Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 06 de Julho de 1.987, às fls. 165/166, do livro 369, Antonio Mara e sua mulher Cristina Osório Mara, e lavrador -

MATRÍCULA Nº
16.364



CNM 079970.2.0016364-96

CONTINUAÇÃO
portadora da CI.179.261-Pr. ela e o lar, portadora da CI.1.383.574-Pr., brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens inscritos no CPF/MF 057.017.919-04, residentes e domiciliados à rua Castro nº915, Jardim Cruzeiro nesta cidade, VENDEM o imóvel objeto desta matrícula à IVONE BERNADETE WELKER NERY, brasileiro, do lar, portadora da CI.4.335.990-8-Pr., casa da pelo regime de comunhão de bens com Ademar Nery, inscritos no CPF/MF 583.473.809-53, residentes e domiciliados à rua Acre nº 301, Jardim Icarai, nesta cidade, pela quantia de Cz\$90.000,00 sem condições. Obs.:- O imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de Cz\$150.000,00 conforme talão nº147487, datado de 04.06.87, São José dos Pinhais, 28 de Julho de 1.987* *[Assinatura]* Oficial.-----

R.4-16.364:- Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 21 de outubro de 1987, às fls.097 do livro 374, Ivone Bernadete Welker Nery e seu marido Ademar Nery, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, ele vende dor autônomo, portador da C.I. 3.111.501-9-Pr., ela do lar, portadora da C.I. nº4.335.990-8-Pr., inscritos no CPF/MF sob nº457.153.789-15 e 583.473.809-53, residentes e domiciliados à rua Acre nº301, nesta cidade, representados por sua bastante procuradora Terezinha Pereira Dietzch, brasileira, separada judicialmente, do lar, portadora da C.I. nº478.731-Pr., inscrita no CPF/MF sob nº147.461.319-53, residente e domiciliada nesta cidade, VENDEM o imóvel objeto desta matrícula à LEURIVAL FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, do comércio, portador da C.I. nº778.339-Pr., inscrito no CPF/MF sob nº 034.972.599-34, residente na rua Castro nº728, nesta cidade, pela quantia de Cz\$70.000,00 sem condições. Obs.:- O imposto inter vivos foi pago sobre a avaliação de Cz\$163.000,00 conforme talão nº3.183/87, datado de 03.11.87. São José dos Pinhais, 11 de novembro de 1987. *[Assinatura]* Oficial.-----

R.5-16.364:- Protocolo nº 87.121 de 22/04/2005. Pela escritura lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em 15 de Abril de 2.005, às fls. 163, do livro 676, Leurival Ferreira, já qualificado, VENDE o imóvel objeto desta matrícula a GUSTAVO LUCIANO POLICENO, brasileiro, solteiro, maior emancipado, do comércio, portador da CI. 7.887.401-5-Pr., inscrito no CPF/MF 058.540.129-28 e ANDRESSA LUCIANO POLICENO, brasileira, solteira, maior, do comércio, portadora da CI. 7.846.468-2-Pr., inscrita no CPF/MF 042.350.329-41, residentes e domiciliados na rua Teixeira Soares nº 518, Jardim Cruzeiro, nesta cidade, pela quantia de R\$ 85.000,00 sem condições. Indicação Fiscal 12.130.0019.000.01. ITBI/2005 guia 1291, pago em 20/04/2005. Funrejus pago sobre a avaliação de R\$ 85.000,00, em 20/04/05. Custas-VRC 4.312 = R\$452,76. São José dos Pinhais, 13 de Maio de 2.005* *[Assinatura]* Oficial.-----

R.6-16.364:- Protocolo nº 87.121 de 22/04/2005. Conforme escritura objeto do R.5 supra, Gustavo Luciano Policeno e Andressa Luciano Policeno, já qualificados, INSTITUEM USUFRUTO VITALÍCIO, sobre o imóvel objeto desta matrícula em favor de JOSÉ POLICENO, brasileiro, divorciado, empresário, portador da CI. 12/R-182.787-SC., inscrito no CPF/MF 052.264.149-00, residente e domiciliado na rua Teixeira Soares nº 518, Jardim Cruzeiro, nesta cidade e JOSETE APARECIDA LUCIANO, brasileira, solteira, do comércio, portadora da CI. 3.785.674-6-Pr., inscrita no CPF/MF 404.396.749-72, residente e domiciliada na rua Teixeira Soares 518, Jardim Cruzeiro, nesta cidade. Custas-VRC 2.156 = R\$226,38. São José dos Pinhais, 13 de Maio de 2.005* *[Assinatura]* Oficial.-----

SEGUIE

RUBRICA 	FICHA 02/16.364
CONTINUAÇÃO	
<p>R.7-16.364: Protocolo nº 099.951 de 25/09/2007. Conforme Mandado e Auto de Penhora e Depósito, extraído dos autos nº1261/2003 de Executivo Fiscal, pelo escrivão da 1ª Vara Cível desta cidade, em 10 de julho de 2007, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de Mandados), em que é exequente o Município de São José dos Pinhais, e executado Leurival Ferreira, REGISTRAR-SE a PENHORA, efetivada sobre o lote objeto desta matrícula. Fiel Depositário Luiz Ernani Setim. Custas-VRC 378 = R\$ 39,69. São José dos Pinhais, 08 de outubro de 2007  Oficial.</p> <p>R.8-16.364 - Protocolo 204.765 de 13/05/2019 - PENHORA - Nos termos do Ofício 461/2019-ac, datado de 04/04/2019 e do Auto de Penhora e Depósito, datado de 06/11/2017, extraídos dos autos nº 0003688-53.2014.8.16.0035, expedidos pela 2ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivados (mandados), em que é exequente A FERREIRA DE PAULA AUTO POSTO LTDA (CNPJ/MF 72.232.200/0001-80), e executada ANDRESSA LUCIANO POLICENO (CPF/MF 042.350.329-41), procedo o registro da PENHORA sobre a fração ideal de 50% da sua propriedade do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de ANDRESSA LUCIANO POLICENO. Valor da ação: R\$ 62.759,40 (sessenta e dois mil, setecentos e cinquenta e nove reais e quarenta centavos). Fiel depositário - ANDRESSA LUCIANO POLICENO. Funrejus recolhido em 13/05/2019, no valor de R\$ 125,52, conforme guia 14000000004684089-9. Emol.: VRC 1.293,60 = R\$ 249,67. Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de junho de 2019.  Oficial. (LF/K)</p> <p>AV.9-16.364 - Protocolo 211.377 de 02/12/2019 - INDISPONIBILIDADE - Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 201911.2918.01008197-IA-420, datado de 29/11/2019 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 03005747620178240044 da 1ª Vara Cível de Orleans-SC, aqui arquivada (papéis), faço constar que fica indisponível a fração ideal de 50% da sua propriedade do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de ANDRESSA LUCIANO POLICENO. Emol.: VRC 630 = R\$ 121,59 (Emolumentos - deverão ser incluídos na conta geral do processo). Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de dezembro de 2019.  Oficial. (K/AK)</p> <p>AV.10-16.364 - Protocolo 211.637 de 09/12/2019 - INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 201612.0114.00218224-IA-250, datado de 01/12/2016, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 002432011670090000 da 1ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada (papéis), faço constar que fica indisponível a fração ideal de 50% da sua propriedade do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de GUSTAVO LUCIANO POLICENO. Emol.: VRC 630 = R\$ 121,59 (Emolumentos - deverão ser incluídos na conta geral do processo). Dou fé. São José dos Pinhais, 03 de dezembro de 2019.  Oficial. (K-DB)</p> <p>AV.11-16.364 - Protocolo 215.225 de 15/05/2020 (CVD/19) - INDISPONIBILIDADE: Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202005.1510.01147928-IA-520, datado de 15/05/2020 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00013365520135090245 da Vara do Trabalho de Pinhais-PR, aqui arquivada, faço constar que fica indisponível a fração ideal de 50% da sua propriedade do imóvel desta matrícula de propriedade de GUSTAVO LUCIANO POLICENO. Emol: R\$ 121,59 VRC 630,00; ISS: R\$ 2,4318. Fadep: R\$ 6,0795. Funrejus 25%: R\$ 30,40 (Emolumentos - deverão ser incluídos na conta geral do processo). Dou fé. São José dos Pinhais, 21 de maio de 2020.  Oficial. (FAS/DP)</p> <p>AV.12-16.364 - Protocolo 225.336 de 17/03/2021 - INDISPONIBILIDADE - Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202103.0923.01522015-IA-600, datado de 09/03/2021 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00036963020148160035 da 3ª Vara Cível de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, faço constar que os direitos de usufruto sobre a fração ideal de 50% do imóvel objeto desta Continua no verso</p>	


CNM 079970.2.0016364-96


Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJ8EE 5UBK5 4K6BU JF99Y

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJ69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y


SEGUIR NO VERSO


CONTINUAÇÃO

matrícula em nome de JOSÉ POLICENO, ficam indisponíveis. (Emolumentos - deverão ser incluídos na conta geral do processo). Emol.: R\$ 136,71 VRC 630,00. ISS: R\$ 2,7342. Funrejus 25%. R\$ 34,18. Fundep: R\$ 6,8355. Selo: R\$ 0,00. Dou fé. São José dos Pinhais, 23 de março de 2021.  Oficial. - (FV) 1811235MJAA000000091721G

AV.13-16.364 - Protocolo 232.600 de 20/09/2021 - **INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202109.1713.01822793-IA-710, datado de 17/09/2021, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00014829620135090245 da Vara do Trabalho de Pinhais-PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível a fração ideal de 50% da nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de GUSTAVO LUCIANO POLICENO.** Emol.: Deverão ser incluídos na conta geral do processo (Artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de setembro de 2021.  Oficial. - (DZ) 1123r.wXDIL.TYLgM-njF50.4iG5F

AV.14-16.364 - Protocolo 244.287 de 01/08/2022 - **INDISPONIBILIDADE** - Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202207.2213.02261314-IA-960, datado de 22/07/2022 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00013218320145090122 da 04ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais-PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível a fração ideal de 50% da nua propriedade do imóvel desta matrícula de propriedade de GUSTAVO LUCIANO POLICENO.** Emol.: Deverão ser incluídos na conta geral do processo (Artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 09 de agosto de 2022.  Oficial. - (DG) 1123J.CIqPE.GmMUF-HePhE.ejNfl

AV.15-16.364 - Protocolo 250.602 de 19/01/2023 - **INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202301.1816.02512398-IA-480, datado de 13/01/2023 expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00028550320128160036 da 1ª Vara de Execuções Fiscais Estaduais de Curitiba/PR, aqui arquivada, faço constar que fica **indisponível a fração ideal de 50% da nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de GUSTAVO LUCIANO POLICENO.** Emol.: R\$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,0996. Funrejus 25%: R\$ 38,74. Fundep: R\$ 7,7490. Selo: R\$ 0,00 (incluídos na conta geral do processo nos termos do artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 23 de janeiro de 2023.  Oficial/Esc. (CS) 1123J.4zqP5.jNDn2-e6owk.ejIts

AV.16-16.364 - Protocolo 253.888 de 18/04/2023 - **INDISPONIBILIDADE:** Nos termos da Ordem de Indisponibilidade, protocolo nº 202304.1812.02659610-IA-860, datado de 18/04/2023, expedido pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, extraído dos Autos nº 00114816320168160038 da Vara Cível e da Fazenda Pública de Fazenda Rio Grande-PR, aqui arquivada, faço constar que ficam indisponíveis: **a) a fração ideal de 50% da nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de ANDRESSA LUCIANO POLICENO; e b) Os direitos de usufruto sobre a fração ideal de 50% do imóvel objeto desta matrícula em nome de JOSÉ POLICENO do imóvel objeto desta matrícula.** Emol.: R\$ 154,98 VRC 630,00. ISS: R\$ 3,0996. Funrejus 25%: R\$ 38,74. Fundep: R\$ 7,7490. Selo: R\$ 0,00 (incluídos na conta geral do processo nos termos do artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 24 de abril de 2023.  Oficial/Esc. (LD) SFRIL.PJEDP.F6UZj-eYvLc.1123q


R.17-16.364 - Protocolo 256.633 de 29/06/2023 - **PENHORA** - Conforme Despacho - Penhora de Imóvel por Termo, extraído dos autos nº 0001482-96.2013.5.09.0245, subscrito pelo Dr. Roberto Wengrzynowski, Juiz de Direito Substituto da Vara do Trabalho de Pinhais-PR, aqui arquivado (mandados), em que é exequente: ESTEFANO RAFAEL BUCZKO, e executado: GUSTAVO LUCIANO POLICENO (CPF/MF 058.540.129-28), procedo o registro da **PENHORA da fração ideal de 50% da NUA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de GUSTAVO LUCIANO POLICENO. Valor da execução: **R\$ 467.990,28 (quatrocentos e sessenta e sete mil e novecentos e noventa reais e vinte e oito centavos).** Data/Lugar: 29/06/2023, Pinhais-PR. Fiel depositário - Não consta. Emolumentos: R\$ 318,23 VRC 1.293,60. ISS: R\$ 6,3646. Fundep: R\$ 15,9115. Selo: R\$ 0,00 (valor do Funrejus e emolumentos incluídos na conta geral do Continua na folha 3

SSQUE

CNM 079970.2.0016364-96

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8EE 5UBK5 4K6BU JF99Y

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y

CONTINUAÇÃO	RUBRICA <i>Helcio</i>	FICHA 16.364 / 3
<p>processo conforme artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 06 de julho de 2023. <i>Helcio</i> Oficial/Esc.- (DC) SFRIL.PJ75P.CZUHJ-H3jLs.1123q</p>		
<p>R.18-16.364 - Protocolo 259.582 de 12/09/2023 - PENHORA - Conforme Ofício, datado de 01/09/2023, extraído dos autos nº 0001336-55.2013.5.09.0245, expedido pela Vara do Trabalho de Pinhais-PR, aqui arquivados (mandados), em que é exequente AGUINALDO JOSE LICESKI (CPF/MF 034.311.959-54), e executados GUSTAVO LUCIANO POLICENO (CPF/MF 058.540.129-28) e outros, procedo o registro da PENHORA sobre a fração de 50% da nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula de propriedade de GUSTAVO LUCIANO POLICENO. Valor da ação: R\$ 49.513,15 (quarenta e nove mil e quinhentos e treze reais e quinze centavos). Data/Lugar: 01/09/2023 - Pinhais-PR. Fiel depositário - Não consta. Emolumentos: R\$ 318,23 VRC 1.293,60. ISS: R\$ 6,3646. Fundep: R\$ 15,9115. Selo: R\$ 0,00 (valor do Funrejus e emolumentos incluídos na conta geral do processo conforme artigo 491, § 2º Provimento 249/2013). Dou fé. São José dos Pinhais, 26 de setembro de 2023. <i>Helcio</i> Oficial/Esc.- (LK) SFRIL.AJWOP.jtrps-yy2OK.1123q</p>		
 FUNAR PEN SELO DE FISCALIZAÇÃO SFR12.a56wv.RR4QV 5TXJA.1123q https://selo.funarpen.com.br	<p>1º Serviço Registral Imobiliário. CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 19 de janeiro de 2024. 17:11:32h</p>	

CNM 079970.2.0016364-96

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8EE 5UBK5 4K6BU JF99Y

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ69H 4RJTC 2VX5Z H9D3Y



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.130.0019.0000

Data: 09/03/2024

CONSULTA AMARELA

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS A EMISSÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**.

As informações contidas na consulta não substituem a legislação vigente e não se encerram em si mesmas, sendo obrigatório o cumprimento de toda a legislação pertinente, mencionada ou não.



INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

Logradouro: RUA CASTRO
Número predial oficial: 775
Bairro: CRUZEIRO
Lote: 19
Matrícula: 16364

Loteamento: CRUZEIRO - JARDIM
Quadra: 26
Ofício: 1



	PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904
---	---

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.130.0019.0000	Data: 09/03/2024
--	-------------------------

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO			
NÚMERO: 310	DATA: 18/04/2011	CVCO: 65	ANO: 2012
NÚMERO: 88	DATA: 08/03/1988	CVCO: Sem informação	ANO: Sem informação

ZR3 - Zona Residencial 3
Ocupação Altura máxima (nº de pavimentos) - 4 Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30 Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - média - 135 Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5 Taxa de ocupação máxima (%) - 60 Recuo Frontal mínimo (m) - 5 (12)
Coefficiente de Aproveitamento Base - 1,8
Parcelamento mínimo Testada (m) - 12 Lote mínimo (m²) - 360
* Loteamentos, subdivisões e unificações devem ter todos os projetos aprovados junto aos órgãos competentes, atendendo a legislação vigente.

USOS ADEQUADOS
Usos adequados na ZR3 Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15) Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16) Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16) Habitação Institucional: (13),(14),(15),(18) Comunitário 1: (13),(19),(21),(22) Comunitário 5: (13),(19),(21),(22) Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22) Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22) Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS
Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo. Comércio 2: (13),(19),(20),(21),(22),(23) Serviço 2: (13),(19),(20),(21),(22),(23)





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.130.0019.0000

Data: 09/03/2024

Industrial 2: (13),(19),(20),(21),(22),(23)

USOS PERMISSÍVEIS

Usos Permissíveis dependem de anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)

Serviço 3: (13),(19),(20),(21),(22),(24)

Extrativista: (13),(26)

ECS1 - Eixo de Comércio e de Serviço 1

Ocupação

Altura máxima (nº de pavimentos) - 8

Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 25

Densidade residencial máxima (unidade habitacional / hectare) - alta - 250

Afastamento mínimo de divisas (m) - 1,5

Taxa de ocupação máxima (%) - 60

Recuo Frontal mínimo (m) - 5/0 (12)

Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2,5

Potencial construtivo máximo a receber - 1,5

Os parâmetros dos Eixos de Comércio e de Serviço são válidos para os primeiros 100,00 metros de profundidade do lote, conforme §6º do Art.6º da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Parcelamento mínimo

Testada (m) - 15

Lote mínimo (m²) - 450

* Loteamentos, subdivisões e unificações devem ter todos os projetos aprovados junto aos órgãos competentes, atendendo a legislação vigente.

USOS ADEQUADOS

Usos adequados na ECS1

Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)

Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)

Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 5: (13),(19),(21),(22)





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.130.0019.0000

Data: 09/03/2024

Comércio 1: (13),(19,(20),(21),(22)

Serviço 1: (13),(19,(20),(21),(22)

Industrial 1: (13),(19,(20),(21),(22)

USOS CONDICIONADOS

Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar nº107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

Comércio 2: (13),(19,(20),(21),(22),(23)

Serviço 2: (13),(19,(20),(21),(22),(23)

Industrial 2: (13),(19,(20),(21),(22),(23)

USOS PERMISSÍVEIS

Usos Permissíveis dependem de anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.

Condomínio de Sub-lotes / Condomínio Edifício Horizontal: (13),(14),(15),(16)

Condomínio Edifício Vertical: (13),(14),(15),(16)

Comunitário 2: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 3: (13),(19),(21),(22)

Comunitário 4: (13),(19),(21),(22)

Comércio 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)

Comércio e Serviço Específicos: (13),(25)

Serviço 3: (13),(19,(20),(21),(22),(24)

Extrativista: (13),(26)

OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial construtivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.130.0019.0000

Data: 09/03/2024

para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município

(20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(24). Não será permitido condomínio para estas classificações.

(25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

(26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.

(29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.

(30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

Este imóvel está contido na Área de Segurança Aeroportuária do Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT)





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.130.0019.0000

Data: 09/03/2024

conforme raio estabelecido pela Lei Federal nº 12.725/2012. Nesta região a construção e funcionamento de atividades de natureza perigosa para a aviação e/ou atrativa ou potencialmente atrativa de fauna são sujeitas à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação até a cessação das operações. Tais casos devem receber parecer técnico do Centro de Investigação e Prevenção de Acidentes Aeronáuticos do Comando da Aeronáutica (Cenipa/Comaer) por ocasião da obtenção ou da renovação de suas licenças, conforme estabelece o Plano Básico de Gerenciamento de Risco de Fauna (Tabela A, PCA 3-3/2018, disponível em <http://www2.fab.mil.br/cenipa/index.php/legislacao/pca-plano-do-comando-da-aeronautica>).

ÁREA DE RÚIDO AEROPORTUÁRIO

Este imóvel está contido na Área de Ruído Aeroportuário referente à Curva de Ruído 65 dB (DNL), conforme Portaria nº 2.342/ SPO, de 26/07/2018, da Agência Nacional de Aviação Civil/ ANAC para o Aeroporto Internacional Afonso Pena (SBCT). O uso do solo (atividade) pretendido para o imóvel está sujeito à aplicação de restrições especiais, que podem compreender desde a sua adequação se adotado o devido isolamento acústico até sua proibição, devendo, portanto, atender ao estabelecido no Plano Específico de Zoneamento de Ruído – PEZR (desenvolvido pela INFRAERO, registrado em 08/02/2019, disponível em <https://transparencia.infraero.gov.br/wp-content/uploads/2019/03/PEZR-SBCT-2018-RELAT%C3%93RIO-assinado.pdf>). Todos os usos listados na Tabela 1 do PEZR foram reclassificados conforme a Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município vigente (LZUOS - Lei Complementar nº107/2016 e alterações) e está disponível no Portal da PMSJP.

DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.
3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como “Projeção de Futuro Alinhamento Predial” nos casos de alargamento e “Faixa não Edificável – Diretriz Viária” nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 – PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão
7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email divinfra@sjp.pr.gov.br ou telefone 3381-6635/ 3381-6915.

INFORMAÇÕES





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 12.130.0019.0000

Data: 09/03/2024

1. Para a supressão de vegetação e/ou corte de árvores isoladas é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.
2. Se houver no terreno ou se este confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes deve-se respeitar a área de preservação permanente a partir de suas margens, conforme lei Federal 12.651/2012 e alterações e Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008;
3. Não é permitida a edificação nem a utilização das áreas de preservação permanente, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada;
4. Em situações em que exista a necessidade de processos de movimentação de solo (corte, aterro e terraplanagem), bem como a implantação de sistemas de drenagem em corpos hídricos ou retificações, é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.

OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

Relatório das características do débito

DADOS DO DÉBITO

Código: 5452445 **Tributo:** 1 - Imposto Predial e Territorial Urbano **Exercício:** 2024 **Valor:** R\$ 3.571,80
Sit. Pagto.: Aberto **Data Geração:** 09/12/2023 **Sit. Dívida:** Dívida Corrente

DADOS DO CONTRIBUINTE

Nome: GUSTAVO LUCIANO POLICENO
Inscrição Municipal: **Documento:** 058.540.129-28
Endereço: RUA TEIXEIRA SOARES, 518, CENTRO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, 83010-170

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição: 12.130.0019.0000 **Código:** 613525
Endereço: RUA CASTRO, 775, CRUZEIRO, SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, 83010-080
Conj. Habit.: **Quadra:** 26 **Lote:** 19 **Apto:** **Bloco:** 0
Loteamento: **Complemento:**

CARACTERÍSTICAS DO DÉBITO

Descrição	Valor
VALOR VENAL TERRENO	158.460,66
VALOR VENAL EDIFICAÇÃO	540.314,86
VALOR VENAL	698.775,52
ÁREA CONSTRUIDA	449,55
ÁREA TERRENO	514,50
ALÍQUOTA	0,50
MATRICULA SANEPAR	0000.0000
MATRICULA SANEPAR 1	0000.0000

