



LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS: 0000932-68.2000.8.16.0033

**MASSA FALIDA: PLASLANDER INDÚSTRIA E COMERCIO DE
EMBALAGENS PLÁSTICAS LTDA**

**BEM AVALIADO: Terreno com Benfeitoria – Matrículas 20.557 –
Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais/PR.**





SUMÁRIO

1	QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO CONTRATADO	2
2	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	2
3	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	2
4	DEFINIÇÕES	3
5	VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:	3
6	MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL.....	4
7	CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.....	5
8	NORMAS TÉCNICAS.....	6
9	PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES	8
10	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	8
11	AVALIAÇÃO	9
12	RESULTADO DA AVALIAÇÃO.....	17
13	ENCERRAMENTO	18





1 QUALIFICAÇÃO TÉCNICA DO CONTRATADO

PROJEPAV Engenharia, registrada no CREA PR nº 76.406, através do seu responsável técnico o **Engenheiro Civil Fábio Magnus Gusso**, portador do RG. 4.568.967-0 SSP/PR, inscrito no Conselho Regional de Engenharia CREA-PR nº PR-61.082/D, membro do IBAPE/PR - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Paraná, através do nº 1118, membro do IEP – Instituto de Engenharia do Paraná e pós-graduado em Sistemas de Gestão Ambiental.

2 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

- **Solicitante:** 27ª Vara de Falências e Recuperação Judicial de Curitiba;
- **Objeto do Laudo:** Imóvel Urbano – Terreno com Benfeitoria – Matrícula nº 20.557 - Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais/PR;
- **Objetivo:** Avaliação Patrimonial;
- **Finalidade:** Determinação do Valor de Mercado;
- **Metodologia:** Método Evolutivo
- **Data Base:** Junho/2024.

3 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Visita técnica ao local, foi realizada no dia 13/06/2024 às 14:00 horas e teve o acompanhamento da Sra. Luzia da Conceição Souza Mohr.

Na matrícula do imóvel não constam benfeitorias averbadas.

Na Certidão de Valor Venal, fornecido pela Prefeitura Municipal de Pinhais/PR, consta a informação de benfeitoria com área de 85,00m².

Para o cálculo da benfeitoria do presente laudo, está sendo considerada a informação fornecida pela Prefeitura de Pinhais/PR, ou seja, benfeitoria com área de 85,00m².





4 DEFINIÇÕES

Laudo de avaliação – Relatório com fundamentação técnica e científica, elaborado por profissionais de engenharia de avaliação, 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.

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.

5 VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado do Imóvel:

5.1 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – INTEGRALIDADE (420,00M²).

R\$ 527.000,00

(Quinhentos e vinte e sete mil reais)

5.1 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL 1/6 de Luiza da Conceição Souza Mohr. (70,00M²)

R\$ 88.000,00

(Oitenta e oito mil reais)

5.1 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL DE 50% DE 1/6 de Maurílio dos Santos. (35,00M²)

R\$ 44.000,00

(Quarenta e quatro mil reais)





6 MEMORIAL DESCRITIVO DO IMÓVEL

O presente laudo foi elaborado utilizando informações dos autos, como cópia da matrícula nº 20.557 – Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais/PR, além da Guia Amarela, Certidão de Valor Venal e croqui de localização, fornecidos pela Prefeitura Municipal de Pinhais/PR e auxílio do Google Earth.

6.1 Matrícula

Transcrição da matrícula.

“Lote de terreno nº 23 da quadra nº 01, da Planta Vila Irene, situado neste Município e Comarca, medindo 12,00 metros de frente para a Rua América do Norte; por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote nº 22; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 24; e na linha de fundos mede 12,00 metros, confrontando com o lote nº 10, perfazendo a área total de 420,00m². Sem benfeitorias”.

6.2 Descrição Técnica

Lote urbano nº 23 da quadra 01 da Planta Vila Irene, plano, em meio de quadra, de formato regular, medindo 6,00 metros de testada para a Rua América do Norte, por 35,00 metros de extensão em ambos os lados e 6,00 metros na linha de fundos, totalizando a área de 210,00m², contendo edificado uma benfeitoria residencial em alvenaria de 1 pavimento com área de 85,00m², localizados na Rua América do Norte, 217 – Centro – Pinhais/PR e conforme Relatório Fotográfico em ANEXO.

Cadastro: 172.820

Inscrição Imobiliária: 24.134.0146.001.01.02

Localização: Latitude: -25.440618° / Longitude: -49.184881°

6.3 Descrição dos ambientes do imóvel

Construção em alvenaria de 1 pavimento, de uso residencial, idade aparente de 40 ano e em regular/ruim estado de conservação.

O imóvel descrito acima possui os seguintes ambientes:

Sala de Estar/TV, 2 BWC's, depósito, cozinha e 2 quarto.

6.4 Restrições do Imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.





7 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

7.1 Localização, Tráfego e Transporte

Distância até a Prefeitura: 0,2 Km

O imóvel está localizado na Rua América do Norte, 217 - Centro, no Município de Pinhais, Estado do Paraná, em região predominante residencial, em Zoneamento ZC – Zona Central.

O logradouro se caracteriza por via calma, com pavimentação asfáltica, com tráfego baixo e contempla transporte público nas proximidades.



Foto Logradouro Lado Direito



Foto Logradouro Lado Esquerdo





Localização do Imóvel – Google Earth

7.2 Infraestrutura Pública e Privada

Rede Energia Elétrica	Sim	Pavimentação	Sim
Rede de Telefone/Internet	Sim	Calçamento	Sim
Rede de Gás Canalizado	Não	Rede Água Pluvial	Sim
Coleta de Lixo	Sim	Rede Esgoto	Sim
Iluminação Pública	Sim	Rede Água Potável	Sim
Áreas de Lazer	Sim	Arborização	Não

7.3 Serviços Públicos

Foi realizado levantamento dos serviços públicos e privados em um raio de 5 Km do imóvel avaliado.

Transporte Coletivo	Sim	Escolas	Sim
Hospitais	Sim	Posto de Gasolina	Sim
Com. de Pequeno Porte	Sim	Shopping Center	Sim
Supermercado	Sim		

8 NORMAS TÉCNICAS

Normas técnicas utilizadas no presente laudo:

8.1.1 ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia na Construção Civil – Dezembro 1996.

Item 1.2 Esta Norma é exigida em todas as manifestações escritas de trabalhos periciais de engenharia na construção civil. A realização deste trabalho e de responsabilidade e exclusiva competência dos profissionais legalmente habilitados pelos Conselhos Regionais de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA, de acordo com a Lei Federal nº 5194/66 e, entre outras, as Resoluções nº 208, 218 e 345 do CONFEA.





8.1.2 ABNT NBR 14.653-1– Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais – Junho de 2019

Item 0.2 Princípio Gerais da Avaliação de Bens – A Avaliação de bens, de seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, consideradas determinadas premissas, ressalvas e condições limitantes claramente explicitadas.

Os conceitos de valor, preço e custo são distintos.

O valor de um bem decorre de várias características, entre as quais se destacam sua raridade e sua utilidade para satisfazer necessidades e interesses humanos e sofre influências por suas características singulares e condições de oferta e procura. Traga-se de um conceito econômico abstrato e não de um fato.

O preço é uma expressão monetária que define uma transação de um bem, de seu fruto direito ou da expectativa de sua transação. O preço é um fato concreto, relacionado às capacidades financeiras. Às motivações ou aos interesses específicos do comprador ou do vendedor.

O custo tem relação com o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção ou aquisição de um bem, fruto ou direito.

8.1.3 ABNT NBR 14.653-2 – Avaliações de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos

Introdução: Esta parte da ABNT NBR 14.653-2 é de uso obrigatório em qualquer manifestação escrita sobre avaliação de imóveis urbanos e visa complementar os conceitos, métodos e procedimentos gerais especificados na ABNT 14.653-a para serviços técnicos de avaliação de imóveis urbanos.

Nesta norma, são utilizadas as formas verbais em conformidade com a diretiva da ABNT, Parte 2. A forma verbal “deve” é utilizada para indicar os requisitos a serem seguidos rigorosamente. As formas verbais “convém que”, “é recomendável”, “é recomendados” e “recomenda-se” são utilizadas para indicar que, entre várias possibilidades, uma é mais apropriada, sem com isso excluir as outras, ou que em um certo modo de d é preferível, mas não necessariamente exigível.

8.1.4 ABNT NBR 14.653-4 – Avaliações de Bens Parte 4: Empreendimentos

Esta é a primeira Norma da ABNT que trata da avaliação de empreendimentos. Anteriormente, o assunto foi tratado de forma limitada em algumas das normas de avaliação específicas.

Esta parte da NBR 14653 visa detalhar e complementar os procedimentos gerais estipulados na NBR 14653-1, nos aspectos que dizem respeito à avaliação de empreendimentos.





8.1.5 ABNT NBR 12.721– Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e Outras disposições para Condomínio Edifícios – Setembro 2005.

Item 1.2 Esta Norma aplica-se aos edifícios com unidades autônomas dispostas em pavimentos, conjuntos de residências unifamiliares isoladas ou geminadas, conjunto de galpões de uso industrial ou comercial que sejam objeto de incorporação imobiliária, bem como às edificações que mesmo não tendo sido incorporadas na forma da Lei 4.591/64 Título II, submetam-se posteriormente à forma condominial disposta na legislação aplicável para perfeita uniformização dos procedimentos que regem as disposições do condomínio edilício (partes autônomas e partes de uso comum).

9 PRESSUPOSTOS E FATORES LIMITANTES

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.

Os dados de mercado foram obtidos por este avaliador. Considera-se, para efeitos de comparação, que os dados e informação fornecidos são verdadeiros e correspondem ao verdadeiro valor de oferta ou transação dos imóveis, portanto, consideram-se todas as informações como de boa fé.

10 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Todos os imóveis, sejam eles urbanos ou rurais, apresentam características intrínsecas extrínsecas, que sempre devem ser consideradas.

Características Intrínsecas





Quanto às características intrínsecas, o imóvel apresenta boa forma, e topografia, no que se refere a construção, o imóvel possui boa distribuição arquitetônica, idade aparente de 10 anos e estado de conservação de regular.

Características Extrínsecas

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está bem localizado na Estrada da Ribeira, com fácil acesso a Rodovia Régis Bittencourt, na região metropolitana de Curitiba, com fácil acesso ao centro e as demais regiões da cidade.

Sendo assim, conforme as razões anteriormente apresentadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é estimado conforme abaixo:

10.1 Liquidez: Regular

10.2 Desempenho de mercado: Regular

10.3 Facilitadores para negociação do bem: Localização.

11 AVALIAÇÃO

11.1 Indicação dos 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 12 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.

11.2 Método Evolutivo

O **método evolutivo** consiste em somar os valores isolados dos componentes básicos do imóvel. Ou seja, o avaliador analisa o valor do terreno e soma isso com o custo médio de construção da edificação e com as possíveis reformas e benfeitorias realizadas depois.

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.

11.2.1 – Avaliação do Terreno

Para a obtenção do valor do **terreno**, foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, conforme item 8.2.1 da NBR-14.653-2, norma da ABNT – Associação Brasileira de normas Técnicas. Segundo a NBR 14.653 – 1 (Procedimentos Gerais) o método “identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”. Na impossibilidade deste, pelo método involutivo.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

Pesquisa de Mercado

A NBR 14.653 - - Avaliação de Bens – Parte 2 – Imóveis Urbanos da ABNT define o Planejamento da Pesquisa conforme a seguir:

8.2.1.1 - *“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.*

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros)”.

As amostras utilizadas no presente Laudo Técnico de Avaliação, foram obtidas juntos a imobiliárias locais, anúncios em sites especializados na comercialização de imóveis, e anúncios particulares nas imediações do imóvel avaliado.

Tratamento por Fatores





Ainda, conforme recomendado pela NBR 14.653:2, item 8.2.1.4.2, “o tratamento por fatores é aplicável a uma amostra composta por dados de mercado com as características mais próximas possível do imóvel avaliando.

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;

b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência; c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;

d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas”.

➤ **Fatores de Homogeneização:**

Foi utilizado o Tratamento de Dados de Mercado denominado “por fatores” ou convencionalmente chamado de “homogeneização”, através do qual se obteve o valor unitário médio de mercado para a situação paradigma considerada. Tais fatores podem ser verificados abaixo:

F1 - Localização: Variando de acordo com a localização determinada pela circulação/acesso, proximidade de comércio, bancos, farmácias, etc.

F2 - Área: Fator calculado que varia de acordo da área do imóvel avaliado e das amostras. De acordo com o sistema utilizado, a taxa é calculada da seguinte maneira:

Para diferença entre as áreas <= 30%, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/4)}$$

Para diferença entre as áreas > 30%, adotado:

$$Fa = (Sp/Sa)^{(1/8)}$$

F3 – 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 $Ta > 2Tp$, adotado $Ft = 1,1892$

para $Ta < Tp/2$, adotado $Ft = 0,8409$

F4 – Oferta: (0,90) par Elementos em oferta no mercado e (1,0) para Elementos efetivamente transacionados: Índice aplicado em razão das amostras utilizadas como parâmetro de cálculo possuírem 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.

11.2.2 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.

Depreciação Física

O item 8.3.1.3 da NBR 14.653, determina que o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

11.3 Especificação da Avaliação

De acordo com o item 9 Especificação da Avaliação, subitem 9.1.1, “A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”





Graus de fundamentação com o uso do tratamento por fatores:

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 3.

Tabela 3 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do Imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50*

* No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois, é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Pontuação = 8

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 3, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;





c) O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 4 a seguir:

Tabela 4 -Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 4.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	10	6	4
Itens Obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo Grau I

Tabela 5 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou tratamento por fatores.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 5.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do Intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50% não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.





Grau de fundamentação na utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias.

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 6.

Tabela 6 — Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa de custo direto	Pela elaboração de orçamento no mínimo sitético	Pela utilização de custo unitário básico para projetos semelhantes ao projeto padrão	Adoção de situação paradigma
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem para deix-a-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Cálculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Pontuação = 5

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 6, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 7 a seguir:

Tabela 7 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	7	5	3
itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo Grau III	1 e 2 no mínimo no Grau II	todos no mínimo do Grau I





Grau de fundamentação na utilização do método evolutivo

Requisitos para fundamentação no tratamento por fatores: Conforme Tabela 10.

Tabela 10 – Grau de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativos ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativos ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativos ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Pontuação =5

Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:

- Na Tabela 10, identificam-se três campos (graus III, II e I) e itens;
- O atendimento a cada exigência do Grau I terá 1 ponto; do Grau II, 2 pontos; e do Grau III, 3 pontos;
- O enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 11 a seguir:

Tabela 11 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização do método evolutivo.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2 com o 3 no mínimo no Grau III	1 e 2 no mínimo no Grau II	Todos no mínimo do Grau I

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I





12 RESULTADO DA AVALIAÇÃO

12.1 VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL – INTEGRALIDADE (210,00M²)

R\$ 527.277,02 (Quinhentos e vinte e sete mil, duzentos e setenta e sete reais e dois centavos).

12.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 472.399,20 (Quatrocentos e setenta e dois mil, trezentos e noventa e nove reais e vinte centavos).

12.1.2 Valor de mercado da benfeitoria

R\$ 54.877,82 (Cinquenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e dois centavos).

12.2 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – INTEGRALIDADE (420,00M²).

R\$ 527.000,00 (Quinhentos e vinte e sete mil reais).

12.3 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL 1/6 de Luiza da Conceição Souza Mohr. (70,00M²)

R\$ 88.000,00 (Oitenta e oito mil reais).

12.4 VALOR ARREDONDADO DO IMÓVEL – FRAÇÃO IDEAL 50% DE 1/6 de Maurílio dos Santos. (35,00M²)

R\$ 44.000,00 (Quarenta e quatro mil reais).





13 ENCERRAMENTO

O presente trabalho está redigido em 18 (dezoito) páginas escritas só de um lado e mais 07 anexos.

1. Pesquisa de Mercado do Imóvel;
2. Localização Google Earth – Imóvel em estudo e cotações de mercado;
3. Memória de Cálculo Terreno;
4. Memória de Cálculo Benfeitoria;
5. Relatório Fotográfico;
6. Croqui da Prefeitura;
7. Documentos do imóvel;

Local e Data

Curitiba, 12 de agosto de 2024.

Responsável legal da empresa

FÁBIO MAGNUS GUSSO
Engenheiro Civil – CREA nº PR-61082/D
Especialista Pós-Graduado em Sistemas de Gestão Ambiental
Associado IBAPE/PR nº 1.118





PESQUISA DE MERCADO TERRENO





Amostras										
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Localização	Área	Testada	Negociação	Valor homogeneizado	Endereços	Link
1	R\$ 259.000,00	210,00	R\$ 1.233,33	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.110,00	Rua América do Norte, 217 - Centro	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-centro-2996938982.html
2	R\$ 1.000.000,00	635,00	R\$ 1.574,80	0,90	1,15	0,84	0,90	R\$ 1.232,22	Rua Quinze de Novembro, 81 - Centro	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-com-635m-no-centro-de-pinhais-2996410709.html
3	R\$ 660.000,00	600,00	R\$ 1.100,00	1,05	1,14	0,84	0,90	R\$ 995,43	Rua Haiti - Centro	https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-centro-bairros-pinhais-600m2-venda-RS660000-id-2703690091/
4	R\$ 799.900,00	635,00	R\$ 1.259,69	1,05	1,15	0,84	0,90	R\$ 1.149,93	Rua Haiti, 310 - Centro	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-para-venda-em-pinhais-centro-2970702684.html
5	R\$ 2.600.000,00	2912,00	R\$ 892,86	1,00	1,40	0,84	0,90	R\$ 945,00	Rua Antártida, 840 - Centro	https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote-terreno-centro-bairros-pinhais-2912m2-venda-RS2600000-id-2706577993/

PROJEPAV – Projetos, Avaliações e Perícias

Fone: (41) 2112-9610 / 99983-3875 – <http://www.projepav.eng.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: PJLHD 8AAMH V6MBM LJQY3

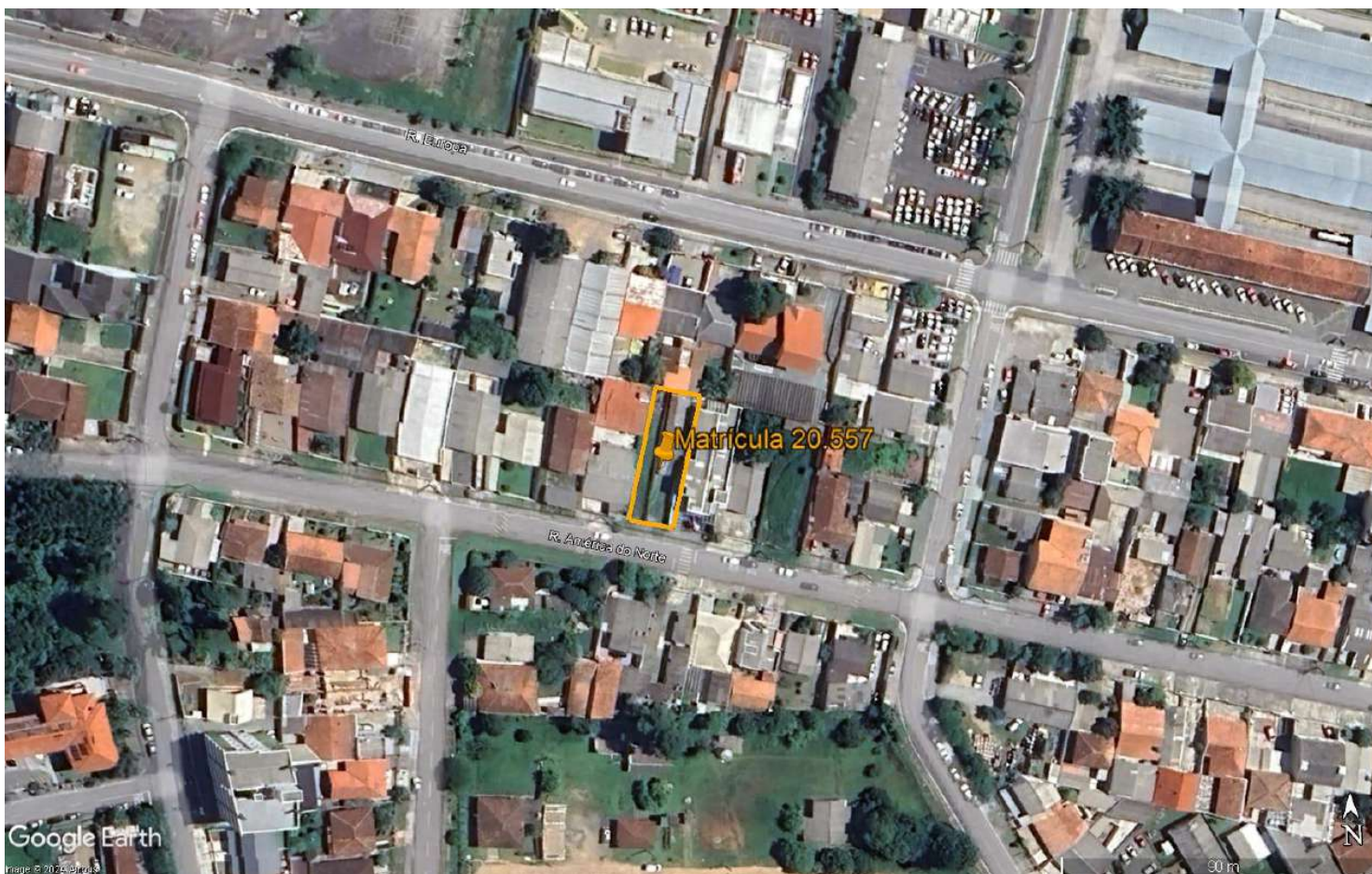


GOOGLE EARTH PRO

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-JLHD 8AAMH-V6MBM-LJQY3



Google Earth – Imóvel em estudo

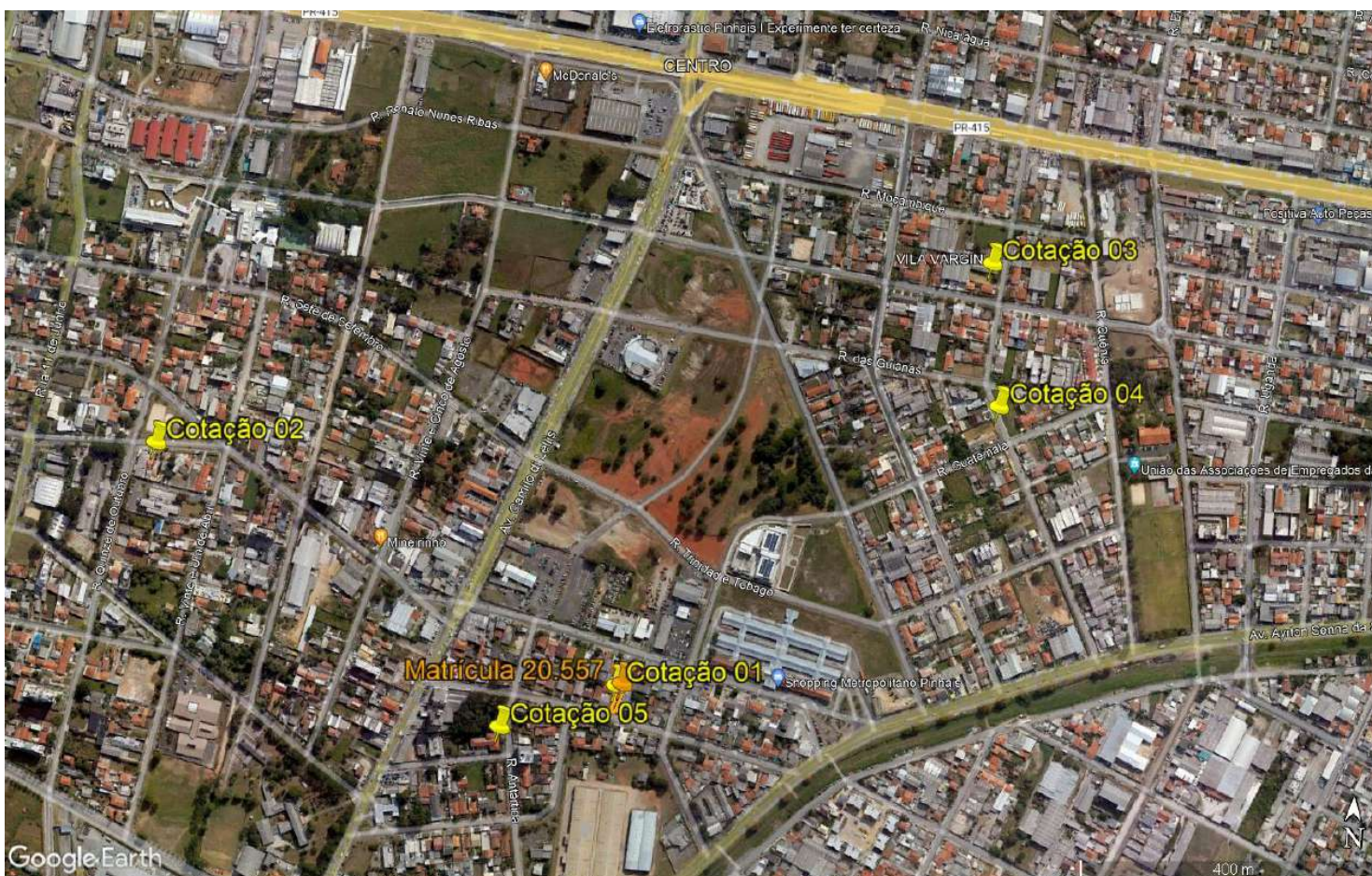


PROJEPAV – Projetos, Avaliações e Perícias
Fone: (41) 2112-9610 / 99983-3875 – <http://www.projepav.eng.br>



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: PJLHD 8AAMH V6MBM LJQY3

Google Earth – Imóvel em estudo x Amostras



PROJEPAV – Projetos, Avaliações e Perícias
Fone: (41) 2112-9610 / 99983-3875 – <http://www.projepav.eng.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: PJLHD 8AAMH V6MBM LJQY3



MEMÓRIA DE CÁLCULO TERRENO



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) Ident: Terreno **Tipo:** Laudo completo **Solicitante:**
Lograd.: Rua América do Norte **Nº:** 217 **Complemento:**
Bairro: Centro **Cidade:** 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	259.000,00	210,00	1.233,33	1,00	0,92	1,19	0,90	1.215,23
2	1.000.000,00	635,00	1.574,80	0,90	1,05	0,95	0,90	1.272,40
3	660.000,00	600,00	1.100,00	1,05	1,05	1,00	0,90	1.091,48
4	799.900,00	635,00	1.259,69	1,05	1,05	0,95	0,90	1.187,43
5	2.600.000,00	2.912,00	892,86	1,00	1,27	0,84	0,90	857,25

F1: Localização

F2: Área

F3: Testada

F4: Oferta



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

3) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Número de amostras (Ud):	5
Grau de liberdade (Ud):	4
Menor valor homogeneizado (R\$/m2):	857,25
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.272,40
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	5.623,78
Amplitude total (R\$/m2):	415,15
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	103,79
Média aritmética (R\$/m2):	1.124,76
Mediana (R\$/m2):	1.187,43
Desvio médio (R\$/m2):	120,314949
Desvio padrão (R\$/m2):	163,232240
Variância (R\$/m2) ^ 2:	26.644,764275

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 = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

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.



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") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,6388

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 0,9045

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 (%) = 14,51



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:

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

$$\text{TC (Tabela de Student) (ud)} = 1,533$$

$$\text{Limite inferior unitário (Li) (R\$/m}^2 \text{)} = 1.012,85$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.124,76$$

$$\text{Ls = Limite superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.236,66$$

$$\text{Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (\%)} = 9,95$$

$$\text{Amplit. interv. de conf. de 80\% em torno da estimativa de tendência central (\%)} = 9,95$$

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

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

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

$$\text{LAI = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 956,04$$

$$\text{Estimativa de tendência central (R\$/m}^2 \text{)} = 1.124,76$$

$$\text{LAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m}^2 \text{)} = 1.293,47$$

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m}^2 \text{)}$$

Sendo:

$$\text{Área equivalente do imóvel avaliando (m}^2 \text{)} = 420,00$$

$$\text{Valor unitário arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} = 1.124,76$$

$$\text{VALOR TOTAL (R\$)} = 472.399,20$$

quatrocentos e setenta e dois mil, trezentos e noventa e nove reais e vinte centavos

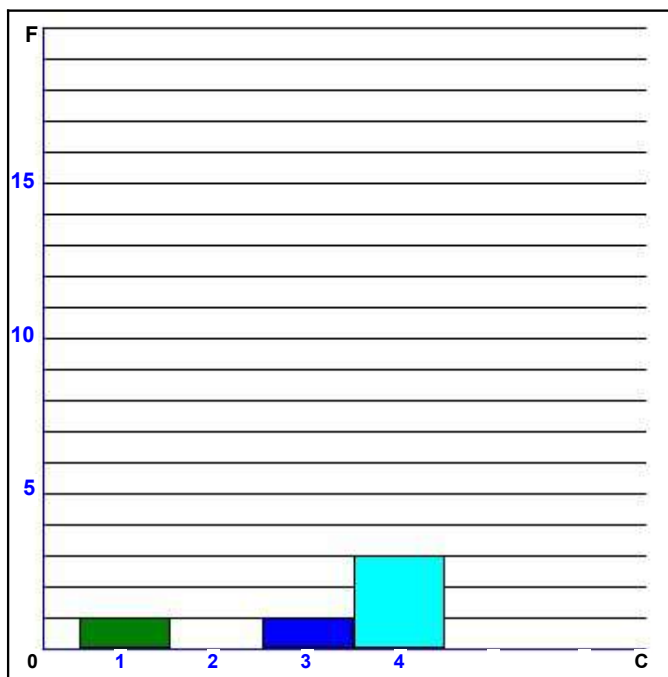
9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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

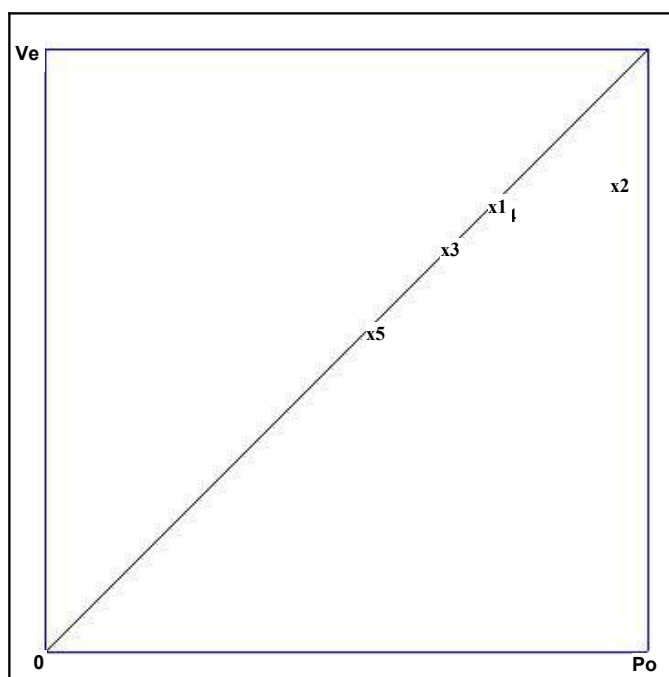


Classe	INTERVALO		Freq.
	De:	Até	
1	857,25	961,04	1
2	961,04	1.064,83	0
3	1.064,83	1.168,61	1
4	1.168,61	1.272,40	3



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

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

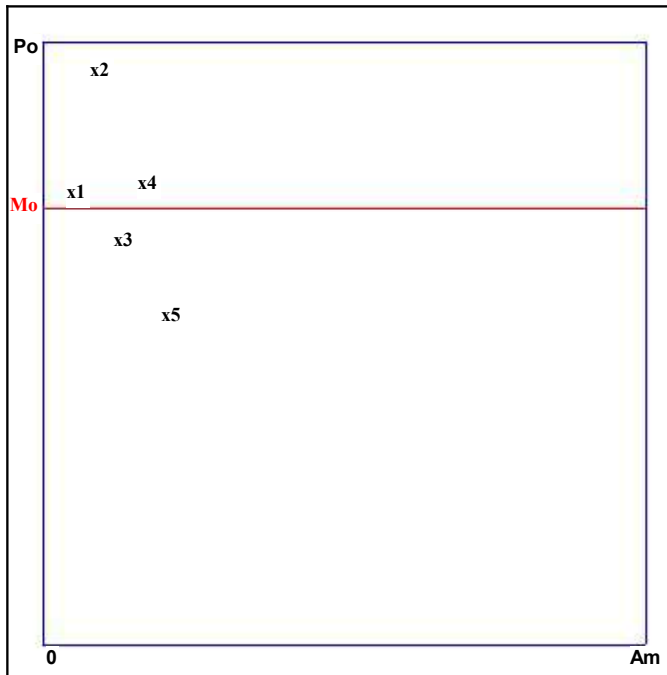


Am	Po(R\$/m2)	Ve(R\$/m2)	Var.
1 -	1.233,33	1.215,23	0,99
2 -	1.574,80	1.272,40	0,81
3 -	1.100,00	1.091,48	0,99
4 -	1.259,69	1.187,43	0,94
5 -	892,86	857,25	0,96



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média



Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.212,14

Po = Preços observados.

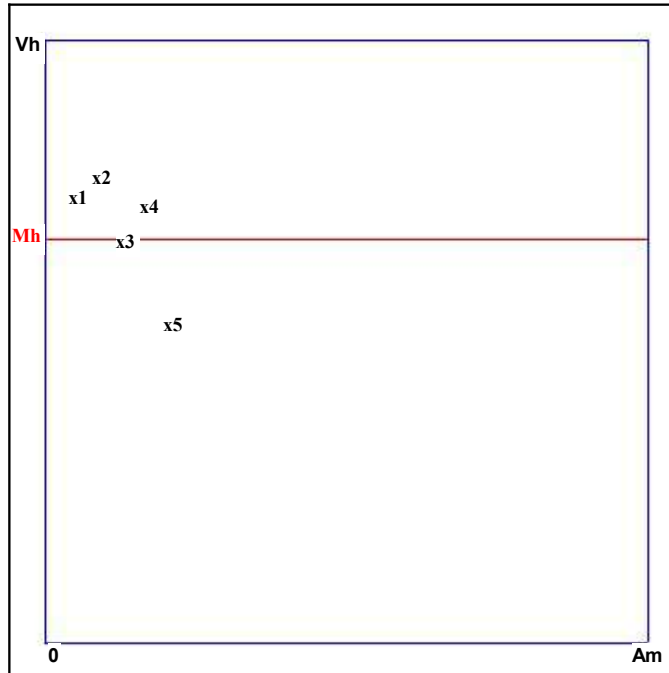
Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.233,33	21,198	1,75
2 -	1.574,80	362,667	29,92
3 -	1.100,00	112,136	9,25
4 -	1.259,69	47,549	3,92
5 -	892,86	319,279	26,34



Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.124,76

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.215,23	90,472	8,04
2 -	1.272,40	147,645	13,13
3 -	1.091,48	33,281	2,96
4 -	1.187,43	62,670	5,57
5 -	857,25	267,506	23,78

Data: 12/08/2024

**Eng. Civil Fábio Magnus Gusso
CREA PR-61.082/D**





MEMÓRIA DE CÁLCULO BENFEITORIA



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:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: \quad 85,00$$

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:

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

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 (%);

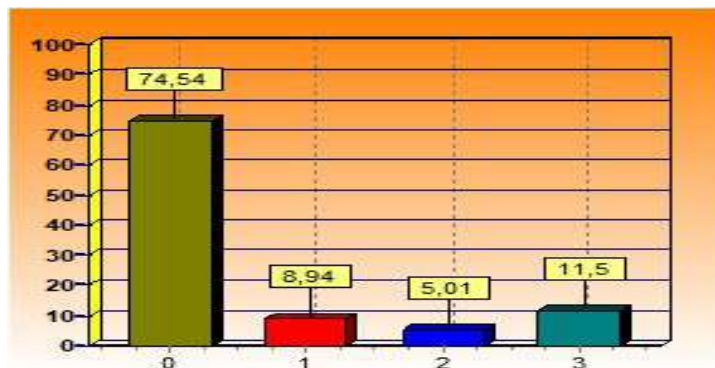
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

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

FD = Fator de depreciação (decimal).



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



Legenda (considerando a depreciação):

74,54 % Custo da construção

8,94 % Custo da administração da construção

5,01 % 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\$): 54.877,82

cinquenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais e oitenta e dois centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 18/06/2024

Eng. Civil Fabio Magnus Gusso
CREA PR-61.082/D





RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





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-JLHD 8AAMH-V6MBM-LJQY3

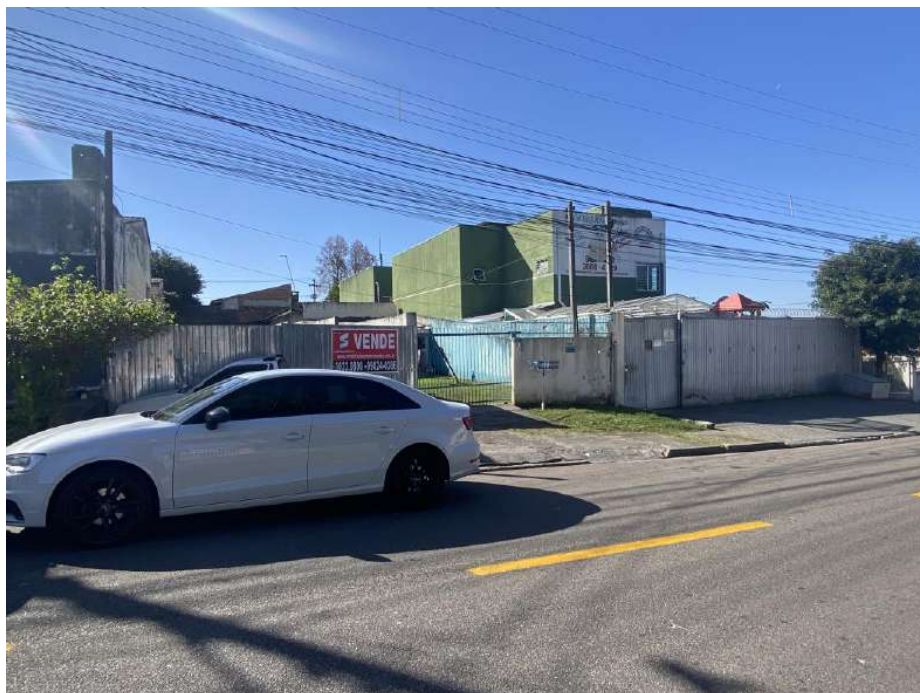




Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do T.JPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P-JLHD 8AAMH-V6MBM-LJQY3



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-JLHD 8AAMH V6MBM LJQY3







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-JLHD 8AAMH-V6MBM-LJQY3









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-JLHD 8AAMH-V6MBM-LJQY3

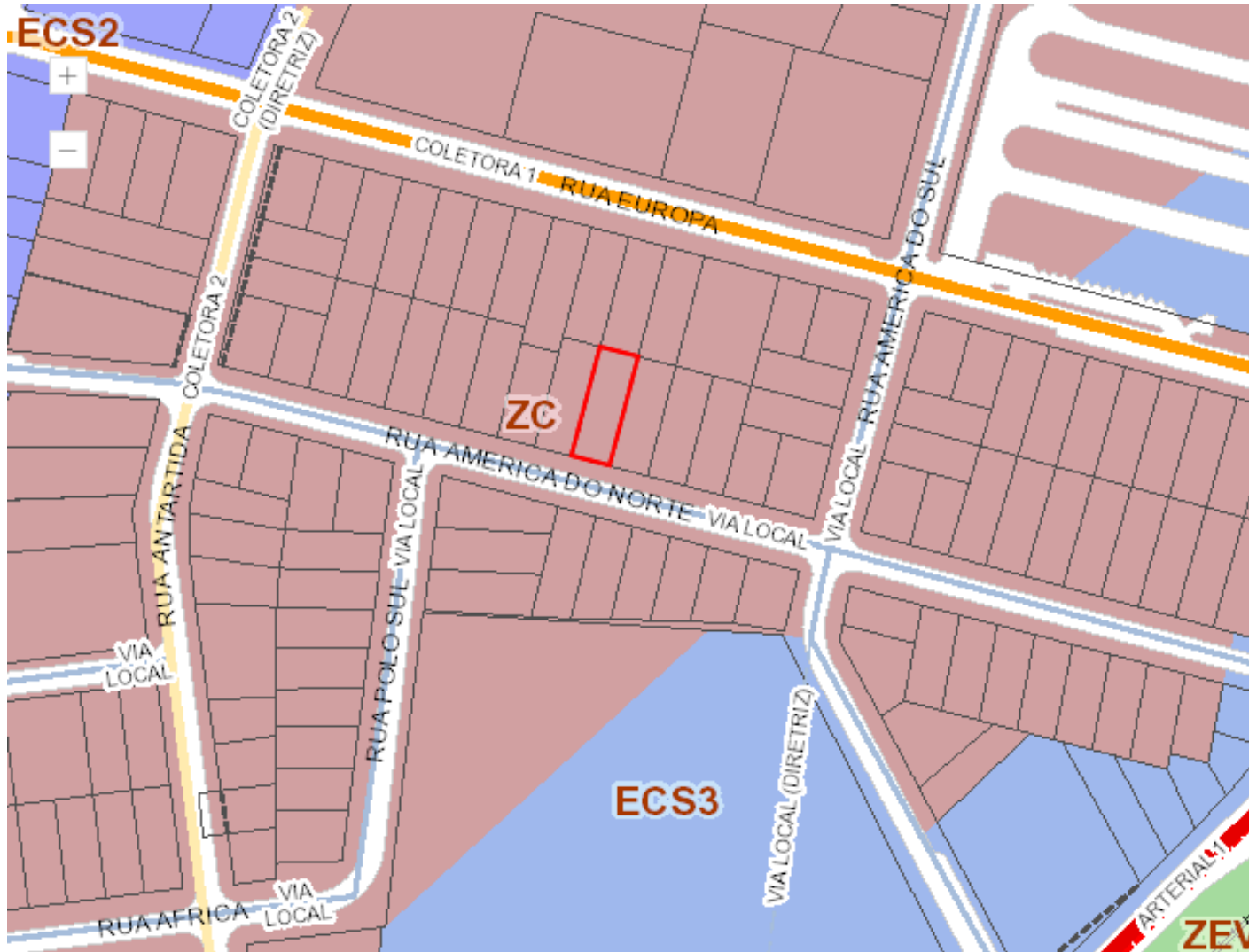


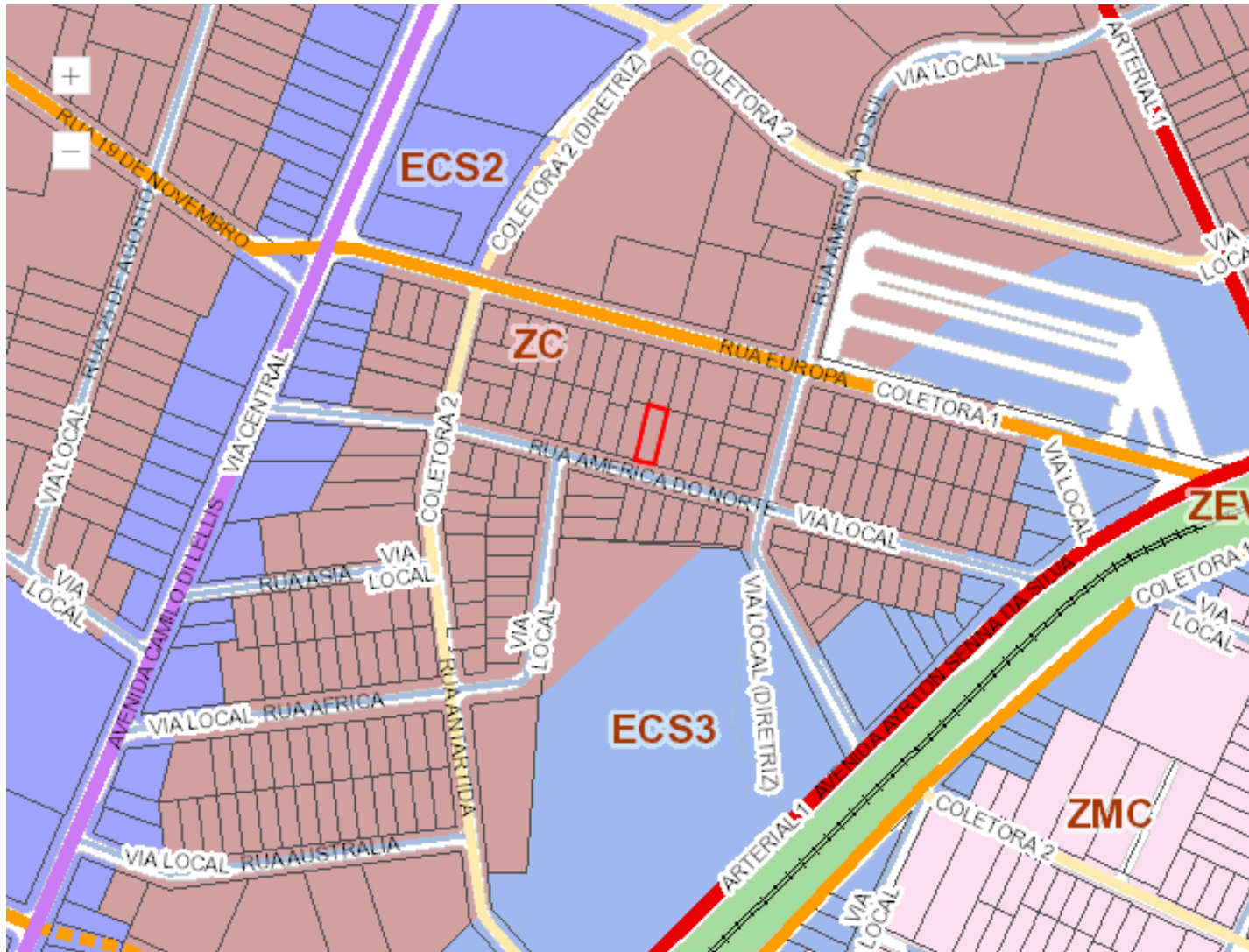




CROQUI LOCALIZAÇÃO PREFEITURA







PROJEPAV – Projetos, Avaliações e Perícias
Fone: (41) 2112-9610 / 99983-3875 – <http://www.projepav.eng.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: PJLHD 8AAMH V6MBM LJQY3



DOCUMENTOS DO IMÓVEL



REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Pinhais - Pr.

Liliane Aparecida de Freitas Jensen
Oficiala Designada

REGISTRO GERAL

FICHA

01

MATRÍCULA nº 20557

RUBRICA

IMÓVEL - Lote de terreno n. 23 (vinte e três), da quadra n. 01 (um), da Planta "VILA IRENE", situado neste Município e Comarca, medindo 12,00 metros de frente para a rua América do Norte (antiga rua projetada); por 35,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote n. 22; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote n. 24; e na linha de fundos mede 12,00 metros, confrontando com o lote n. 10, perfazendo a área total de 420,00m². **Sem Benfeitorias.**

PROPRIETÁRIO - GERALDO ISMAEL DE SOUZA, brasileiro, comerciante, portador da CI/RG n. 893439/PR., inscrito no CPF/MF n. 088.186.579-68, casado com MILA DOS SANTOS SOUZA, pelo regime de Comunhão de Bens, aos 21 de fevereiro de 1966, residente e domiciliado neste Município e Comarca.-

REGISTRO ANTERIOR - Matrícula n. 33.117, de 07 de outubro de 1981, do 9º Ofício do Registro de Imóveis, da Comarca de Curitiba-PR.-

OBSERVAÇÃO - Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Item 16.2.7.1, Seção 2, Cap. 16, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. DOU FÉ. PINHAIS, 08 DE AGOSTO DE 2012. (a) *Liliane Jensen*
OFICIAL DO REGISTRO.-

Av.1/20.557 - Protocolo n. 45.904, de 30 de julho de 2012.-

De conformidade com a documentação que se encontra arquivada neste Ofício sob n. 45.904, do Protocolo n. 07, que deu origem a abertura da referida Matrícula, procede-se esta **Averbação** para consignar que o imóvel objeto da presente Matrícula, encontra-se cadastrado junto a Prefeitura Municipal, sob o seguinte número de **Indicação Fiscal: "24.134.0146.001"**. **CUSTAS - 60 VRC.** R\$ 8,46, São R\$ 2,69. DOU FÉ. PINHAIS, 08 DE AGOSTO DE 2012. (a) *Liliane Jensen*, OFICIAL DO REGISTRO.-

R-2/20.557 - Protocolo n. 45.904, de 30 de julho de 2012.-

FORMA DO TÍTULO - "INVENTÁRIO" - De conformidade com a Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, lavrada aos 13 de março de 2012, às fls. 020 a 022, do livro 387-E, pela Tabela de Notas, deste Município e Comarca; por falecimento de GERALDO ISMAEL DE SOUZA e MILA DOS SANTOS SOUZA; o imóvel objeto da presente Matrícula, então avaliado em R\$ 60.000,00; foi partilhado em favor de: **LUZIA DA CONCEIÇÃO SOUZA MOHR**, brasileira, do Lar, portadora da CI/RG n. 5.937.231-9/PR., inscrita no CPF/MF n. 845.214.579-91, casada com OSVALDO MOHR, brasileiro, porteiro, portador da CI/RG n. 4.125.821-7/PR., inscrito no CPF/MF n. 519.135.699-34, pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, aos 02 de fevereiro de 1985, residente e domiciliada na rua América do Norte n. 217, Vila Irene Margarida, neste Município e Comarca; **APARECIDA DE FATIMA DOS SANTOS**, brasileira, do comércio, portadora da CI/RG n. 3.235.578-1/PR., inscrita no CPF/MF n. 852.752.209-87, e seu marido **MAURILIO DOS SANTOS**, brasileiro, industrial, portador da CI/RG n. 1.265.484-7/PR., inscrito no CPF/MF n. 200.807.949-04, casados pelo regime de Comunhão de Bens, aos 25 de maio de 1977, residentes e domiciliados na Avenida Silva Jardim n. 1993, ap. 71, Rebouças, em Curitiba-PR.; **TEREZINHA DE FATIMA SOUZA**, brasileira, solteira, maior, corretora de imóveis, portadora da CI/RG n. 3.548.970-3/PR., inscrita no CPF/MF n. 428.467.499-49, residente e domiciliada na rua América do Norte n. 217, Vila Irene Margarida, neste Município e Comarca; e **ALEX FAGNER MARCOLINO**, brasileiro, vendedor, portador da CI/RG n. 8.754.316-1/PR., inscrito no CPF/MF n. 035.656.849-09, casado com TATIANE CAMPOS MARCOLINO, pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, aos 14 de setembro de 2005, residente e domiciliado na rua Nova Esperança n. 1519, Jardim Pedro Demeterco, neste Município e Comarca. Sem condições.

MATRÍCULA Nº
20557

SEGUIE NO VERSO

Arquivo Assinado Digitalmente
JOSE EDUARDO DE MORAES
CPF: 05044788937 e 29/09/2022 17:07:34

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:J633 7M564 VPWZR 9HFJK

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:JLHD 8AAMH V6MBM LJQY3

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

OBSERVAÇÃO - O imóvel objeto da presente Matrícula, fica pertencendo aos herdeiros na seguinte proporção: a **LUZIA DA CONCEIÇÃO SOUZA MOHR**, **APARECIDA DE FATIMA DOS SANTOS** e **TEREZINHA DE FATIMA SOUZA**, a **PARTE IDEAL DE 1/6**, para cada uma; e a **ALEX FAGNER MARCOLINO**, a **PARTE IDEAL DE 3/6**. **FUNREJUS** - n. 11066007300175572, recolhido R\$ 120,00. s/R\$ 60.000,00. **DOI** - Emitida por este Serviço Registral. **GR/PR** - (paga) **DAM/ITBI** - n. 753/2012 s/R\$ 89.140,76. **CUSTAS** - 4312 VRC. R\$ 607,99. Selo R\$ 2,69. **DOU** FÉ. PINHAIS, 08 DE AGOSTO DE 2012.
(a) *Edna Aparecida Marques*, OFICIAL DO REGISTRO.-

R-3/20.557 - Protocolo n. 47.208, de 13 de novembro de 2012.-

FORMA DO TÍTULO - "VENDA E COMPRA" - Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 28/03/2012, às fls. 157/158, do livro 387-E, pela Tabeliã de Notas, deste Município e Comarca, extraída por certidão aos 13/11/2012; **ALEX FAGNER MARCOLINO**, retro qualificado, e sua mulher **TATIANE CAMPOS MARCOLINO**, brasileira, supervisora de vendas, portadora da CI/RG n. 7.154.203-3/PR, inscrita no CPF/MF n. 028.372.849-39; **VENDERAM** a **PARTE IDEAL DE 50%**, do imóvel objeto da presente Matrícula, constante do **R-2** retro, para: **JOSE ANTONIO LEITE**, brasileiro, divorciado, motorista, portador da CI/RG n. 2.051.817-0/PR, inscrito no CPF/MF n. 301.752.679-87, residente e domiciliado na rua Rio São Luiz n. 1214, Planta Bairro Weissópolis, neste Município e Comarca; pela importância de R\$ 70.000,00. Sem condições. **OBSERVAÇÃO** - Conforme consta na referida Escritura, as partes declaram que o imóvel objeto da presente transação não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, sob as penas da sanção prevista no art. 299, do Código Penal e art. 50 da Lei n. 6766/79. **FUNREJUS** - Guia n. 11066001000175571, recolhido R\$ 140,00. s/R\$ 70.000,00. **DOI** - Emitida por este Serviço Registral. **DAM/ITBI** - n. 1812/2012 s/R\$ 70.000,00. **CUSTAS** - 4312 VRC. R\$ 607,99. Selo R\$ 2,69. **DOU** FÉ. PINHAIS, 22 DE NOVEMBRO DE 2012.
(a) *Edna Aparecida Marques*, OFICIAL DO REGISTRO.-

Av.4/20.557 - De conformidade com a ordem de indisponibilidade recebida por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, sob nº 201706.0214.00297963-IA-610, cadastrada em 02/06/2017, envidada pelo juízo da 16ª Vara Federal de Curitiba-Pr., do processo nº 50269186520144047000, procedo a presente averbação para constar a "**INDISPONIBILIDADE DE BENS**", sobre a Parte Ideal pertencente a **Maurilio dos Santos**, do imóvel objeto da presente Matrícula. **EMOLUMENTOS** - 630 VRC R\$ 114,66. Selo R\$ 4,40. **EMOLUMENTOS** - 315 VRC R\$ 57,33. Selo R\$ 4,40. **DOU** FÉ. PINHAIS, 23 DE OUTUBRO DE 2017.
(a) *Edna Aparecida Marques*, OFICIAL DO REGISTRO.-

R-5/20.557 - Protocolo n. 69.121, de 24 de julho de 2018.-

FORMA DO TÍTULO - "VENDA E COMPRA" - De conformidade com a Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 15/06/2018, às fls. 189/191, do livro 1013-N, pelo pelo Décimo Primeiro Tabelionato de Notas, da Comarca de Curitiba-PR; **JOSE ANTONIO LEITE**, supra qualificado; **VENDEU** a **PARTE IDEAL DE 50%**, do imóvel objeto da presente Matrícula, constante do **R-3** supra, para: **BENILSON DA SILVA COUTO**, brasileiro, comerciante, portador da CI/RG n. 3.777.411-1-SSP/PR, inscrito no CPF/MF n. 513.022.769-72, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, aos 27/09/1986, com **ELZA MARIA PEREIRA COUTO**, do lar, portadora da CI/RG n. 351.651-SSP/RO, inscrita no CPF/MF n. 869.709.509-30, residente e domiciliado na Rua Leila Diniz n. 207, Vila Maria Antonieta, neste Município e Comarca, pela importância de R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais). Sem condições. **OBSERVAÇÃO** - Conforme consta na referida Escritura, as partes declaram que o imóvel objeto da presente transação não se destinará a qualquer forma de ocupação ou fracionamento irregular do solo, sob as penas da sanção prevista no art. 299, do Código Penal e art. 50 da Lei n. 6766/79. **FUNREJUS** - n. 1400000003699080-4, recolhido R\$ 260,00, em 15/06/2018 (recolhido pelo tabelionato); e guia complementar n. 1400000003699080-4, recolhido R\$ 260,00, em 15/06/2018 (recolhido por esta Serventia). **DOI** - Emitida por este Serviço Registral. **DAM/ITBI** - n. 762/2018 s/R\$ 151.027,50, recolhido R\$ 3.027,01, em 00/00/0000. **CONSULTA CNIB** - Em nome do Transmitedente e do Adquirente (Negativo), Código

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: P.633 7M564 VPWZR 9HFJK

MATRÍCULA Nº
20557

SEGUE

FICHA
MATRÍCULA
2 - 20557

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

Hash ns. 43ee.9d8d.12e e.ed85.40 79.d41e.92 a0.48cc.e502.30fb; 5d0b.3a2a.d30f.9382.73c4.86cb .d248.0cd2.7e7c.0e7f. **EMOLUMENTOS - 4.312 VRC R\$ 832,22. Selo R\$ 4,67. DOU FÉ. PINHAIS, 10 DE AGOSTO DE 2018. (a)** OFICIAL DO REGISTRO.-

Av.6/20.557 - Protocolo n. 69.755, de 20 de setembro de 2018.-
De conformidade com o Ofício recebido Via Mensageiro, expedido por determinação da Dra. Fabiane Krueztzmann Schapinsky, Juíza de Direito, da Vara Cível e da Fazenda Pública, aos 10/09/2018, cuja documentação fica arquivada nesta Serventia; **AVERBA-SE a "INDISPONIBILIDADE DE BENS"**, sobre a parte ideal pertencente a Murílio dos Santos e Luzia da Conceição Souza Mohr, do imóvel objeto da presente Matrícula. **EMOLUMENTOS - 630 VRC R\$ 121,59. Selo R\$ 4,67. DOU FÉ. PINHAIS, 26 DE SETEMBRO DE 2018. (a)** OFICIAL DO REGISTRO.-

Av.7/20.557 - Protocolo n. 74.012, de 09 de setembro de 2019.-
INDISPONIBILIDADE - De conformidade com a ordem de indisponibilidade recebida por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, sob nº 201909.0916.00925371-IA-011, cadastrada em 09/09/2019, enviada pelo juízo da 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de Curitiba-PR, do processo nº 00009326820008160033, procedo a presente averbação para constar a **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**, sobre a parte ideal pertencente a **MAURILIO DOS SANTOS e LUZIA DA CONCEIÇÃO SOUZA MOHR**, do imóvel objeto da presente Matrícula. **EMOLUMENTOS - 630 VRC R\$ 121,59. Selo R\$ 4,67. DOU FÉ. PINHAIS, 10 DE SETEMBRO DE 2019. (a)** FÁBIO PEREIRA DE RAMOS
Escrevente Substituto

Av.8/20.557 - Protocolo n. 86.664, de 08 de março de 2022.-
INDISPONIBILIDADE - De conformidade com a ordem de indisponibilidade recebida por meio da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, sob nº 202203.0413.02036668-IA-610, cadastrada em 04/03/2022, enviada pelo juízo da Vara Cível e da Fazenda Pública, deste Município e Comarca, do processo nº 00041072620078160033, procedo a presente averbação para constar a **"INDISPONIBILIDADE DE BENS"**, sobre a parte ideal do imóvel objeto da presente Matrícula, pertencente a: **MAURILIO DOS SANTOS**. Ofício n. 149/2022. **EMOLUMENTOS - a receber. Selo Funarpen: 0951V.wqDSL.QYZhx-IjLLU.sJg5V. DOU FÉ. PINHAIS, 18 DE MARÇO DE 2022. (a)** **WILMA G. N. DOS SANTOS** -
Escrevente Substituta

Registro de Imóveis Comarca de Pinhais-PR
Av. Camilo Di Léllis, 348 - sala 112, 1º andar
Centro - Fone (41) 3033-6323 - CEP: 83323-000

CERTIFICO, nos termos do art. 19, § 1º da Lei nº 6015/73, que a presente é cópia reprográfica de INTEIRO TEOR atualizada da matrícula nº 20.557. **Certifico** mais, que a certidão retrata a situação registral do imóvel até o dia útil anterior à data de sua emissão. A presente certidão foi extraída eletronicamente, mediante processo de certificação digital vinculado ao ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 2001, podendo ser impressa, desde que confirmada a integridade e autenticidade, nos termos do art. 2-A, § 7º da Lei nº 12.682/2019.
Selo: F951V.RZqPO.vcoa2-hJOkU.ejKW9. Consulte o selo em www.funarpen.com.br. CUSTAS: Emolumentos: R\$ 34,24, Buscas: R\$ 2,00, Funrejus: R\$ 8,56, Selo: R\$ 5,95, ISS: R\$ 1,71, FUNDEP: R\$ 1,71. TOTAL: R\$ 54,17
O referido é verdade e dou fé
Pinhais, 29 de setembro de 2022.

FUNARPEN



SELO DIGITAL
F951V.RZqPO.vcoa
2-hJOkU.ejKW9
<https://selo.funarpen.com.br>

f16a.9423.8888.6129.3826.bb1a.396c.
43b8.e539.b326

MATRÍCULA Nº
20557

SEGUE

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.J633 7M664 VPWZR 9HFJK

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.JLHD 8AAMH V6MBM LJQY3



Secretaria Municipal de Urbanismo
Consulta prévia para Fins de Construção
e Parcelamento do Solo

Data de emissão: 07/06/2024(Esta consulta é válida por 90 dias)

Informações do Lote

Inscrição Imobiliária: 24.134.0146

Lote: 23

Quadra: 1

Loteamento: VILA IRENE

Endereço: AMERICA DO NORTE, 217 - CENTRO

Sistema Viário: VIA LOCAL

Bacia Hidrográfica: RIO PALMITAL

Diretriz de Arruamento: NÃO

ZC - Zona Central



Informações Urbanísticas

(n) observações (P) Permissível

ZONA CENTRAL - ZC																
USO	INCOMODIDADE				PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (3)											
	RUIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	CAIXA DE VIA MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m ²)	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		ALTURA MÁXIMA (pavimentos)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	RECUO MÍNIMO DO ALINHAMENTO PREDIAL (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
							PERMITIDO	MÁXIMO	PERMITIDO	MÁXIMO	SUBSOLO, 1º E 2º PAV.	TORRE		VIA FRONTAL	VIAS TRANSVERSAS AIS	
R (1)					450 (2 e 11)	15 (2 e 11)	1	1	2	2	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CRP1																
CRT2																
CRV																
HT1																
IP																
CEH																
CEV	4	1	médio	16												
CMV	4	1	médio	14												
CS1	4	1	médio	16	450 (2)	15 (2 e 8)	1	6 (3 e 4)	8	16 (3 e 4)	70	50	25	5 (5)	5 (5)	h/8 (6 e 7)
CS2	4	1	médio	16												
CS3	4	1	médio	16												
CS4	4	1	micro	18												
CS5	4	1	grande	18												
I1	4	1	micro	14												
I6	4	1	grande	14												

Observações

- (1) Permitido uma habitação unifamiliar por lote.
- (2) Os lotes de esquina terão suas áreas mínimas acrescidas em 30% (trinta por cento) em relação ao mínimo exigido para sua respectiva zona e sua testada mínima acrescida do recuo frontal obrigatório para o lote, definido pela legislação.
- (3) Toda e qualquer área construída será considerada para cálculo do coeficiente de aproveitamento com exceção de:
- Área dos pavimentos situados em subsolo, térreo e 1º pavimento, destinados a estacionamento, desde que seja adotado a nível do projeto de micro drenagem, medidas de controle na fonte que garantam a vazão original de saída;
 - Ático, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do piso do último pavimento, quando tiver seu uso destinado a:
 - Parte superior de habitações unifamiliares;
 - Parte superior de unidade duplex em condomínios verticais;
 - Instalação de casa de máquinas;
 - Caixa d'água;
 - Dependências destinadas ao zelador;
 - Porão, em residência unifamiliar, com área igual ou inferior a 1/3 (um terço) do pavimento imediatamente superior;
 - Sacadas, balcões e varandas, de uso exclusivo da unidade, com área igual ou inferior 6,00m² (seis metros quadrados) por unidade imobiliária.
 - Área de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares, desde que de uso comum;
 - A superfície ocupada por escada enclausurada, à prova de fumaça, elevador e os demais compartimentos necessários para atender os dispositivos de segurança, previstos nas normas técnicas da ABNT ou do CBMPR, em todos os pavimentos.
- (4) Os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos serão concedidos mediante aquisição de potencial construtivo através dos instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e de transferência do direito de construir.
- (5) Recuo frontal:
- De acordo com o Plano de Mobilidade algumas vias poderão ter o recuo frontal 0 (zero) para uso comercial, de serviço;
 - Nos lotes em vias com previsão de alargamento viário, o recuo frontal deverá ser contado a partir das diretrizes de arruamento definidas na Legislação Municipal.
- (6) Afastamento das divisas:
- O afastamento entre edificações em um mesmo terreno deverá ser correspondente à H/3, com o mínimo de 3,00m (três metros).
 - O afastamento mínimo das divisas laterais e de fundos será de 2,00m (dois metros) em todos os eixos, zonas e setores do município, exceto aqueles mínimos definidos nos quadros deste anexo;
 - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais e de fundos com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- (7) Edificações com até 12,00m (doze metros) de altura máxima e com no máximo 4 (quatro) pavimentos inseridos nesta altura:
- Sem aberturas – não há necessidade de afastamento;
 - Com aberturas – atender o mínimo estabelecido.
- (8) A testada da fração privativa deverá atender no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos parâmetros estabelecidos no zoneamento incidente no imóvel quando a testada estiver localizada no bolsão de retorno em condomínios horizontais.



(11) Poderão ser permitidos parâmetros diferenciados nas dimensões de lote mínimo ou fração privativa, com 90,00m² (noventa metros quadrados) e testada mínima, com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em áreas com ocupações urbanísticas consolidadas, considerando a Ortofoto do município de Pinhais, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de Agosto de 2021.

Legendas

Código	Descrição	Código	Descrição
AM	Desenvolvimento de atividades mineradoras	CS5	Comércio e serviço do tipo 5
CEH	Condomínio empresarial horizontal	E1	Uso especial do tipo 1
CEV	Condomínio empresarial vertical	E2	Uso especial do tipo 2
CL	Condomínio de lotes	E3	Uso especial do tipo 3
CMH	Condomínio de uso misto horizontal	HT1	Habitação transitória do tipo 1
CMV	Condomínio de uso misto vertical	HT2	Habitação transitória do tipo 2
CRH	Condomínio residencial horizontal	I1	Indústria do tipo 1
CRP1	Condomínio de residências em série, ao alinhamento predial	I2	Indústria do tipo 2
CRT2	Condomínio de residências em série, transversais ao alinhamento predial	I3	Indústria do tipo 3
CRV	Condomínio vertical para habitação coletiva	I4	Indústria do tipo 4
CS1	Comércio e serviço do tipo 1	I5	Indústria do tipo 5
CS2	Comércio e serviço do tipo 2	I6	Indústria do tipo 6
CS3	Comércio e serviço do tipo 3	IP	Interesse público
CS4	Comércio e serviço do tipo 4	R	Habitação unifamiliar

Documentos do Urbanismo

Alvarás de Construção

Nenhum alvará foi encontrado no sistema para este imóvel

Informações de Infraestrutura

Faixa de Drenagem: NÃO

Faixa Não Edificável: NÃO

Fundo de Vale: NÃO

Rede de Esgoto: SIM
(Fonte: Sanepar / 2018)

Sujeito a Inundação: NÃO

Informações Ambientais

Movimentação de terra e corte de árvores no imóvel é obrigatória a consulta ao órgão ambiental municipal

Observações Gerais

- 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 539/2.020.
- Todo o esgotamento sanitário (banheiro, lavanderias e cozinhas) deverá obrigatoriamente ser conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. No caso de cozinhas deverá ser prevista a instalação de caixa de gordura antes da referida rede.
- Na ausência de rede coletora poderá ser tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros, prevendo-se futura ligação com a rede coletora de esgoto.
- As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente para galeria de água pluvial existente na via pública.
- Para qualquer tipo de construção, reforma ou ampliação, consultar a Sanepar quanto a ligação domiciliar de esgoto.
- Os lotes atingidos por Diretriz de Arruamento deverão observar o alinhamento predial, antes do início das obras.
- Os lotes atingidos por faixa não edificável terão seus parâmetros calculados sobre a área total do imóvel.
- Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão ser analisados obrigatoriamente pelos técnicos da Prefeitura.
- A consulta prévia para fins de construção e parcelamento do solo é somente **informativo**, com a finalidade de auxiliar na elaboração do projeto, **NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUIR**.
- O início da obra deverá ocorrer **SOMENTE APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**, sendo passível das penalidades descritas na Lei 2.747/2.022.



- Será exigido em todas as edificações reservatórios para retardo de escoamento das águas pluviais (artigo 95 da Lei 1.236/2.011).
- Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas **VALEM AS INFORMAÇÕES ATUALIZADAS DO LOTE, BEM COMO, A LEGISLAÇÃO VIGENTE.**
- As atividades tidas como **PERMISSÍVEIS** serão analisadas pelo **CMUMA**.





PREFEITURA MUNICIPAL DE PINHAIS
ESTADO DO PARANÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, FINANÇAS E ORÇAMENTO
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

DECLARAÇÃO DE VALOR VENAL

[DADOS DO IMÓVEL]

Inscrição Imobiliária:	24.134.0146.001.01.02	Cadastro Imobiliário:	231339
Matrícula:	20557	Cartório:	1 - R.I. PINHAIS
Endereço	RUA AMERICA DO NORTE, Nº 217		
Complemento:			
Bairro:	CENTRO	Estado:	Pinhais - PR
Cidade:	Pinhais	Quadra:	01
Loteamento:	VILA IRENE	Lote:	23
Tipo de Construção:	18 - Alvenaria 1	Utilização:	1 - Residencial
Área do Lote:	420,00 m ²	Área Construída da Unidade:	85,00 m ²

[DADOS DO PROPRIETÁRIO]

Nome/Razão Social:	BENILSON DA SILVA COUTO	Cadastro Único:	172820
CPF/CNPJ:	513.022.769-72		

Declaramos, para os devidos fins, que o imóvel com as características acima descritas, possui o seguinte valor venal para o ano de **2024** para fins de cálculo do IPTU.

Cadastro	Inscrição Imobiliária	Valor Venal Predial	Valor Venal Territorial	Valor Venal Total
231339	24.134.0146.001.01.02	R\$ 24.894,13	R\$ 94.497,68	R\$ 119.391,81

Pinhais, 18 de junho de 2024.

Autenticidade do Documento



Documento emitido gratuitamente conforme Lei
501/2001
18/06/2024 às 14:49
Qualquer rasura ou emenda invalida este documento!
WIP151201-000-AMLQEIQRHMQRHRI-2

