



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 3.598 - 11/2024

LOTE URBANO Nº 348 DA VILA VARGINHA COM 653,00M² COM
BENFEITORIAS DE APROXIMADAMENTE 390,00M²
PINHAIS/PR

AUTOS: 0031967-54.2014.8.16.0001



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	9
7	DIAGNÓSTICO DE MERCADO	10
8	INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	11
9	RESULTADO DA AVALIAÇÃO	13
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 benfeitoria comercial – Matrícula nº 33.394 – Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais/PR.

FINALIDADE: Alienação judicial

METODOLOGIA: Método Evolutivo

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: novembro de 2024.

VALORES RESULTANTES DA AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.357.000,00

(Um milhão, trezentos e cinquenta e sete mil 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 Pinhais/PR.

O avaliador esteve no local no dia 08/11/2024 e no local foi atendido pelo Sr. Édson, inquilino do imóvel.

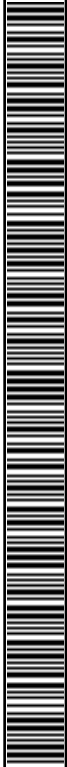
Na matrícula do imóvel, não constam benfeitorias averbadas.

Durante a visita técnica, foi possível constatar que no terreno avaliado, encontra-se edificadas benfeitorias comerciais (galpão + escritório) com área total de aproximadamente 390,00m² (Google Earth).

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 apartaria 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 comercial.

3.2 Descrição técnica do bem

Lote urbano nº 348 da Planta Vila Varginha, plano, em meio de quadra, de formato irregular, com testada de 14,00 metros para a Avenida Ayrton Senna e testada de 47,70 metros de testada para a Rua Haiti e área total de 653,00m², com benfeitorias comerciais (galpão + escritório) com área total de aproximadamente 390,00m², localizado na Rua Haiti, 536 – Centro – Pinhais/PR..

Número da Matrícula: 33.394 – Cartório de Registro de Imóveis de Pinhais/PR.

Inscrição Imobiliária: 24.090.0263

Localização: Latitude: -25.439654° / Longitude: -49.178993°



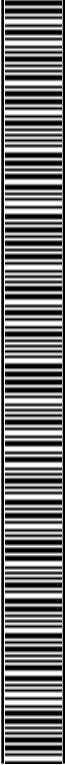


4 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Pinhais é um município brasileiro localizado na Região Metropolitana de Curitiba, no estado do Paraná. Emancipou-se de Piraquara em 1992 e, em 2020, sua população era de 133.490 habitantes, segundo o IBGE.

Município do Brasil	
Símbolos	 Bandeira
Gentílico	pinhaense
Localização	 Localização de Pinhais no Paraná
Coordenadas	 25° 26' 41" S 49° 11' 33" O
País	Brasil
Unidade federativa	Paraná
Região metropolitana	Curitiba
Municípios limítrofes	Curitiba, Piraquara, Colombo, Quatro Barras, São José dos Pinhais
Distância até a capital	7 km
História	
Fundação	20 de março de 1992 (31 anos)
Administração	
Prefeito(a)	Rosa Maria de Jesus Colombo (REPUBLICANOS , 2022 – 2024)
Vereadores	17
Características geográficas	
Área total	IBGE/2019 60,869 km²
População total	(estimativa 134.788 hab. IBGE/2021)

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: PJSTK MEH87 3BZXS J3B5A





• Posição	PR: 14°
Densidade	2.214,4 hab./km²
Clima	clima temperado (Cfb)
Altitude	893 m
Fuso horário	Hora de Brasília (UTC-3)
Indicadores	
IDH (PNUD/2010)	0,751 — <i>alto</i>
PIB (IBGE/2018)	R\$ 5.855.892,01 mil
• Posição	PR: 10°
PIB per capita (IBGE/2018)	R\$ 44.773,58
Sítio	pinhais.atende.net (Prefeitura) camarapinhais.atende.net (Câmara)

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 estás 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:

“IMÓVEL: Lote de terreno urbano nº 348, da Planta Vila Varginha. Situado neste Município e Comarca, medindo 14,00 metros de frente para a Rua n. 06, por 47,70 metros de extensão da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem as referida olha o imóvel com a Rua Haiti, onde faz esquina; pelo lado esquerdo mede 46,00 metros, confrontando com o lote nº 349; e na linha de fundos mede 14,00 metros, confrontando com o lote nº 344, perfazendo a área total de 653,00m². Sem benfeitorias. Inscrição Imobiliária nº 24.090.0263.001”.

6.2 Situação

O imóvel encontra-se ocupado e locado.



6.3 Restrições do imóvel

Não foram encontradas restrições para o imóvel avaliado.

6.4 Benfeitorias

Benfeitoria 01 – Galpão com área de aproximadamente 360,00m², com vedação em apenas um dos lados (divisa com o lote nº 344), estrutura de telhado metálica, com telhas metálicas (zinco), piso em concreto, idade aparente de 20 anos e em bom estado de conservação.

Benfeitoria 02 – Escritório em alvenaria de 2 pavimento, com área total de aproximadamente 30,00m², edificado no interior do galpão, idade aparente de 20 anos e em bom estado de conservação.

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 e incorporadores.
- 7.5 **Facilitadores para negociação do bem:** Localização.
- 7.6 **Entraves para a comercialização:** Ver subitens 5.2.1.

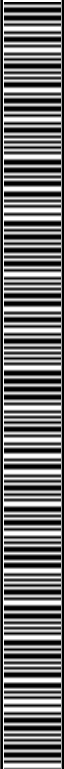
TRANSCRIÇÃO DA NBR 14653-1:2019

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 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:

$$VF = (VT + VB) \cdot FC$$

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

R\$ 1.356.846,10 (Um milhão, trezentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e quarenta e seis reais e dez centavos).

9.1.1 Valor de mercado do terreno

R\$ 977.162,26 (Novecentos e setenta e sete mil, cento e sessenta e dois reais e vinte e seis centavos).

9.1.2 Valor de mercado da benfeitoria 01 - Galpão

R\$ 319.282,58 (Trezentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos).

9.1.1 Valor de mercado da benfeitoria 02 - Escritório

R\$ 60.401,26 (Sessenta mil, quatrocentos e um reais e vinte e seis centavos).

9.2 VALOR ARREDONDADO DE VENDA DO IMÓVEL

R\$ 1.357.000,00 (Um milhão, trezentos e cinquenta e sete mil 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 novembro de 2024.

Helcio Kronberg





ANEXO

PESQUISA DE MERCADO





Amostras					
Cotação	Valor do imóvel	Área (m²)	R\$/m²	Endereços	Link
1	R\$ 1.850.000,00	1200,00	R\$ 1.541,67	Rua Haiti, 114	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-centro-de-pinhais-pinhais-pr-3000841246.html
2	R\$ 5.800.000,00	5000,00	R\$ 1.160,00	Rua Trindade e Tobago, 114	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-para-investidores-e-emprendiement-2926990651.html
3	R\$ 3.135.000,00	1958,00	R\$ 1.601,12	Rua Vinte e Cinco de Agosto, 154	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-comercial-de-esquina-a-venda-1.958-77-m-3000202656.html
4	R\$ 2.950.000,00	2912,00	R\$ 1.013,05	Rua Antártida, 840	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-centro-de-pinhais-2.912-m2-2995245017.html
5	R\$ 690.000,00	384,00	R\$ 1.796,88	Rua Áfria, 111	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-pinhais-pr-centro-384-00-m-de-3002805341.html

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: PJSTK MEH87 3BZXS J3B5A



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: PJSTK MEH87 3BZXS J3B5A



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

TERRENO

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



Helcio Kronberg

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

Ident: Galpão

Tipo: Laudo completo

Solicitante:

Lograd.: Rua haiti

Nº: 536

Complemento:

Bairro:

Cidade: Pinhais

Estado: Paraná

1) PARÂMETROS ADOTADOS:

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 5,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 5,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 60,00

Idade em % da vida(%): 33,33

Fator C (estado da construção) (%): 2,52

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 24,18

Fator de depreciação (decimal): 0,7582

Onde $C = \text{Regular}$

1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): Arbitrado

Data de referência CUB: 11/11/2024

Padrão de acabamento: Alto / Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 360.00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 880,27

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: $\text{Peso} = \text{CUB áreas diferentes da padrão} / \text{CUB área padrão}$

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

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): 360,00

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:

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

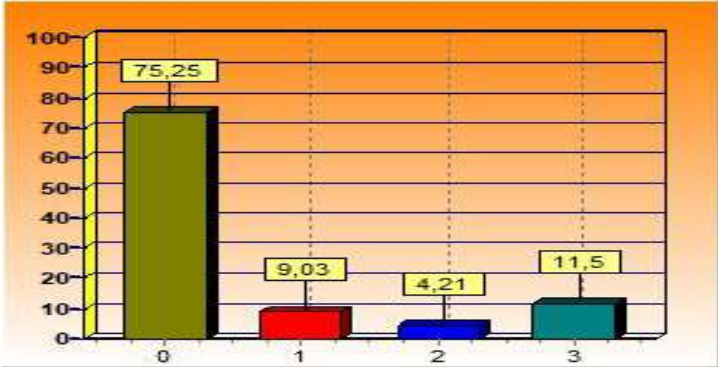
onde:

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):

- 75,25 % Custo da construção
- 9,03 % Custo da administração da construção
- 4,21 % 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\$): 319.282,58

trezentos e dezenove mil, duzentos e oitenta e dois reais e cinquenta e oito centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 11/11/2024 _____
Helcio Kronberg

Ident: Escritório	Tipo: Laudo completo	Solicitante:	
Lograd.: Rua haiti		Nº: 536	Complemento:
Bairro:	Cidade: Pinhais	Estado: Paraná	

1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 1,00

Taxa de administração da obra (%): 12,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 1,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 13,00

1.2.1) DEPRECIAÇÃO:

Adotando o método de Ross - Heidecke, onde:

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

Idade Real (anos): 20,00

Vida útil total provável (anos): 50,00

Idade em % da vida(%): 40,00

Fator C (estado da construção) (%): 8,09

Fator K (Ross - Heidecke) (decimal): 33,82

Fator de depreciação (decimal): 0,6618

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: 11/11/2024

Padrão de acabamento: Normal

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 30.00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 2.380,19

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: $\text{Peso} = \text{CUB áreas diferentes da padrão} / \text{CUB área padrão}$

Helcio Kronberg

2/3

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

1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:

Sendo:

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

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): 30,00

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:

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

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 (%);

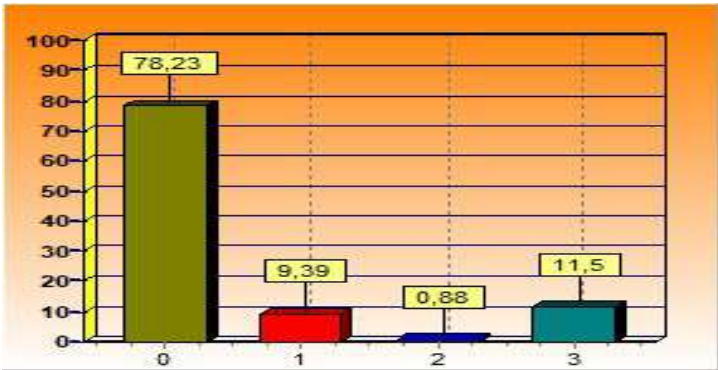
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).



Helcio Kronberg

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



Legenda (considerando a depreciação):

- 78,23 % Custo da construção
- 9,39 % Custo da administração da construção
- 0,88 % 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\$): 60.401,26

sessenta mil, quatrocentos e um reais e vinte e seis centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: 11/11/2024 _____
Helcio Kronberg



ANEXO

MEMÓRIA DE CÁLCULO

BENFEITORIA

KRONBERG LEILÕES – FONE: (41) 3233-1077

www.kronbergleiloes.com.br



$$\frac{1}{8}$$

1) Ident: Terreno	Tipo: Laudo completo	Solicitante:	
Lograd.: Rua Haiti		Nº: 536	Complemento:
Bairro:	Cidade: Pinhais	Estado: Paraná	

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F(k)$

F1: Localização **F2:** Área **F3:** Negociação

Helcio Kronberg

2/8

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):	1.158,37
Maior valor homogeneizado (R\$/m2):	1.740,02
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m2):	7.482,08
Amplitude total (R\$/m2):	581,65
Número de intervalos de classe (Ud):	4
Amplitude de classe (R\$/m2):	145,41
Média aritmética (R\$/m2):	1.496,42
Mediana (R\$/m2):	1.573,43
Desvio médio (R\$/m2):	168,144966
Desvio padrão (R\$/m2):	221,514051
Variância (R\$/m2) ^ 2:	49.068,474884

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") = 1,65

4.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO:

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

D/S calc. para o MENOR valor = 1,5261

4.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO:

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

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,0997

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 (%) = 14,80



Helcio Kronberg

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

6) INTERVALO DE CONFIANÇA:

Limite Inferior (Li) = Média - (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Limite Superior (Ls) = Média + (TC x Desvio Padrão) / (N° de Amostras) ^ 0,50

Adotado a distribuição " t " de Student, onde:

Nível de confiança (%) = 80

TC (Tabela de Student) (ud) = 1,533

Limite inferior unitário (Li) (R\$/m2) = 1.344,55

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.496,42

Ls = Limite superior unitário (R\$/m2) = 1.648,28

Amplitude do intervalo de confiança em torno da Est. de tendência central (%) = 10,15

Amplit. interv. de conf. de 80% em torno da estimativa de tendência central (%) = 10,15

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011) (ud) = 2

Grau de precisão (NBR 14653 / 2011) (ud) = 3

7) CAMPO DE ARBÍTRIO:

LAi = Limite de arbítrio inferior unitário (R\$/m2) = 1.271,95

Estimativa de tendência central (R\$/m2) = 1.496,42

LAAs = Limite de arbítrio superior unitário (R\$/m2) = 1.720,88

8) CONCLUSÃO FINAL:

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

Valor Total (R\$) = Valor Arbitrado (R\$/m2) x Área Equiv. do Imóvel Avaliando (m2)

Sendo:

Área equivalente do imóvel avaliando (m2) = 653,00

Valor unitário arbitrado (R\$/m2) = 1.496,42

VALOR TOTAL (R\$) = 977.162,26

novecentos e setenta e sete mil, cento e sessenta e dois reais e vinte e seis centavos

9) OBSERVAÇÕES GERAIS:



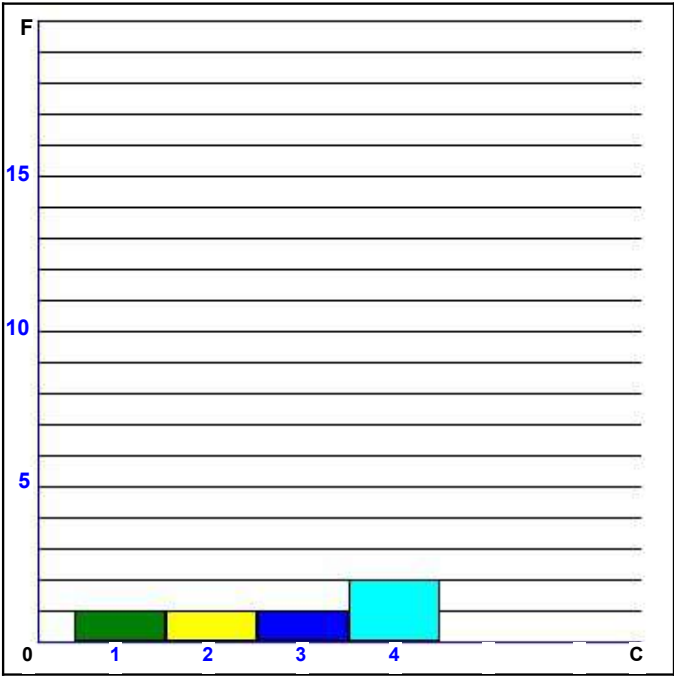
Helcio Kronberg

5/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

9) GRÁFICOS:

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



INTERVALO			
Classe	De: _____	Até	Freq.
1	1.158,37	1.303,78	1
2	1.303,78	1.449,20	1
3	1.449,20	1.594,61	1
4	1.594,61	1.740,02	2

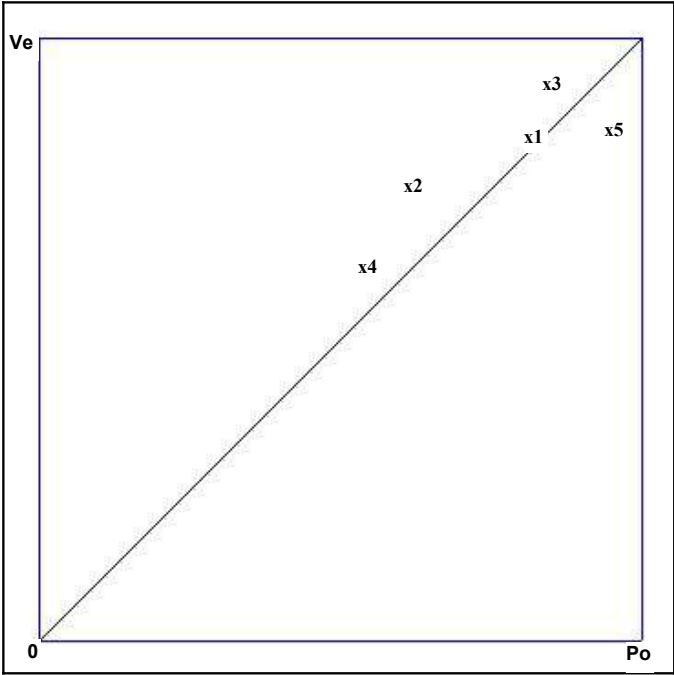


Helcio Kronberg

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 -	1.541,67	1.573,43	1,02
2 -	1.160,00	1.414,10	1,22
3 -	1.601,12	1.740,02	1,09
4 -	1.013,05	1.158,37	1,14
5 -	1.796,88	1.596,16	0,89

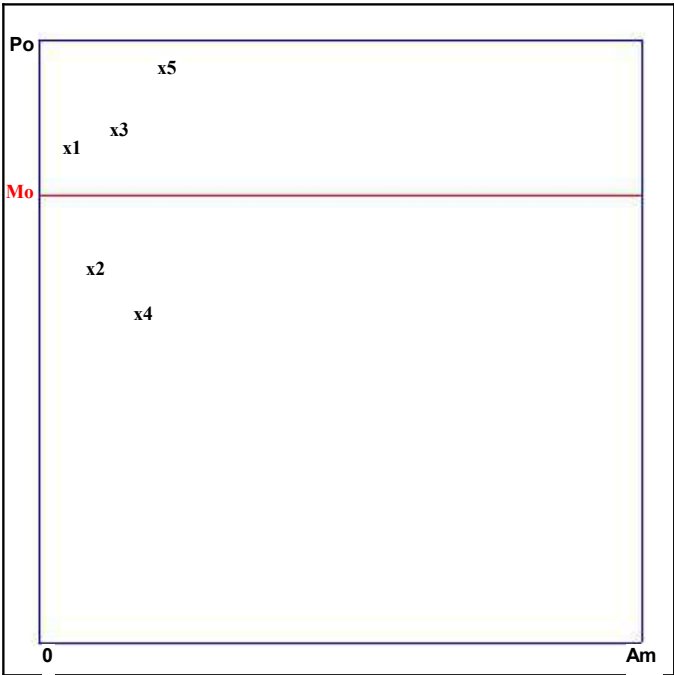


Helcio Kronberg

7/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

C) Dispersão dos Preços Observados em Relação a Média

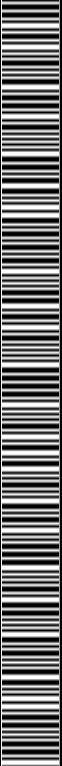


Mo = Valor Médio (R\$/m2) = 1.422,54

Po = Preços observados.

Do = Dispersão em relação a média.

Am	Po(R\$/m2)	Do(R\$/m2)	Do(%)
1 -	1.541,67	119,124	8,37
2 -	1.160,00	262,543	18,46
3 -	1.601,12	178,581	12,55
4 -	1.013,05	409,493	28,79
5 -	1.796,88	374,332	26,31

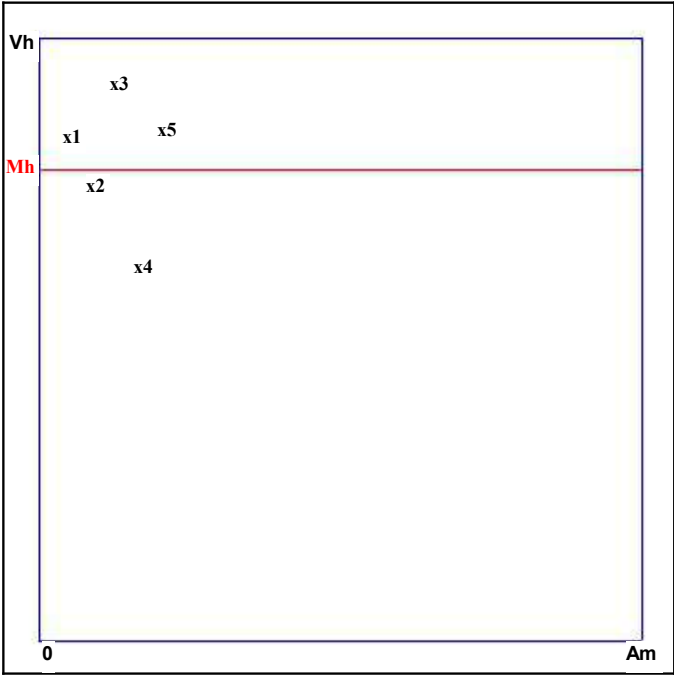


Helcio Kronberg

8/8

Avalurb 5.1 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

D) Dispersão dos Valores Homogeneizados em Relação a Média



Mh = Valor Médio (R\$/m2) = 1.496,42

Vh = Valores Homogeneizados.

Dh = Dispersão em relação a média.

Am	Vh(R\$/m2)	Dh(R\$/m2)	Dh(%)
1 -	1.573,43	77,009	5,15
2 -	1.414,10	82,318	5,50
3 -	1.740,02	243,605	16,28
4 -	1.158,37	338,045	22,59
5 -	1.596,16	99,748	6,67

Data: 11/11/2024 _____

Helcio Kronberg



ANEXO FOTOS

























ANEXO

CROQUI DO IMÓVEL



Croqui



novembro 11, 2024

Lotes
 Red: Band_1
 Green: Band_2
 Blue: Band_3

1:1.270
0 0,01 0,02 0,04 mi
0 0,015 0,03 0,06 km

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: PJSTK MEH87 3BZXS J3B5A



ANEXO

DOCUMENTOS DO IMÓVEL



2

SELO DIGITAL
F951J.spqPH.kcWx
x-HkK3f.EbhWE
<https://selo.funarpen.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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJSTK MEH87 3BZXS J3B5A

18/10/2024, 10:28

Guia Amarela



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

Data de emissão: 18/10/2024(Esta consulta é válida por 90 dias)

Informações do Lote

Inscrição Imobiliária: 24.090.0263

Lote: 348 Quadra: -

Loteamento: VILA VARGINHA

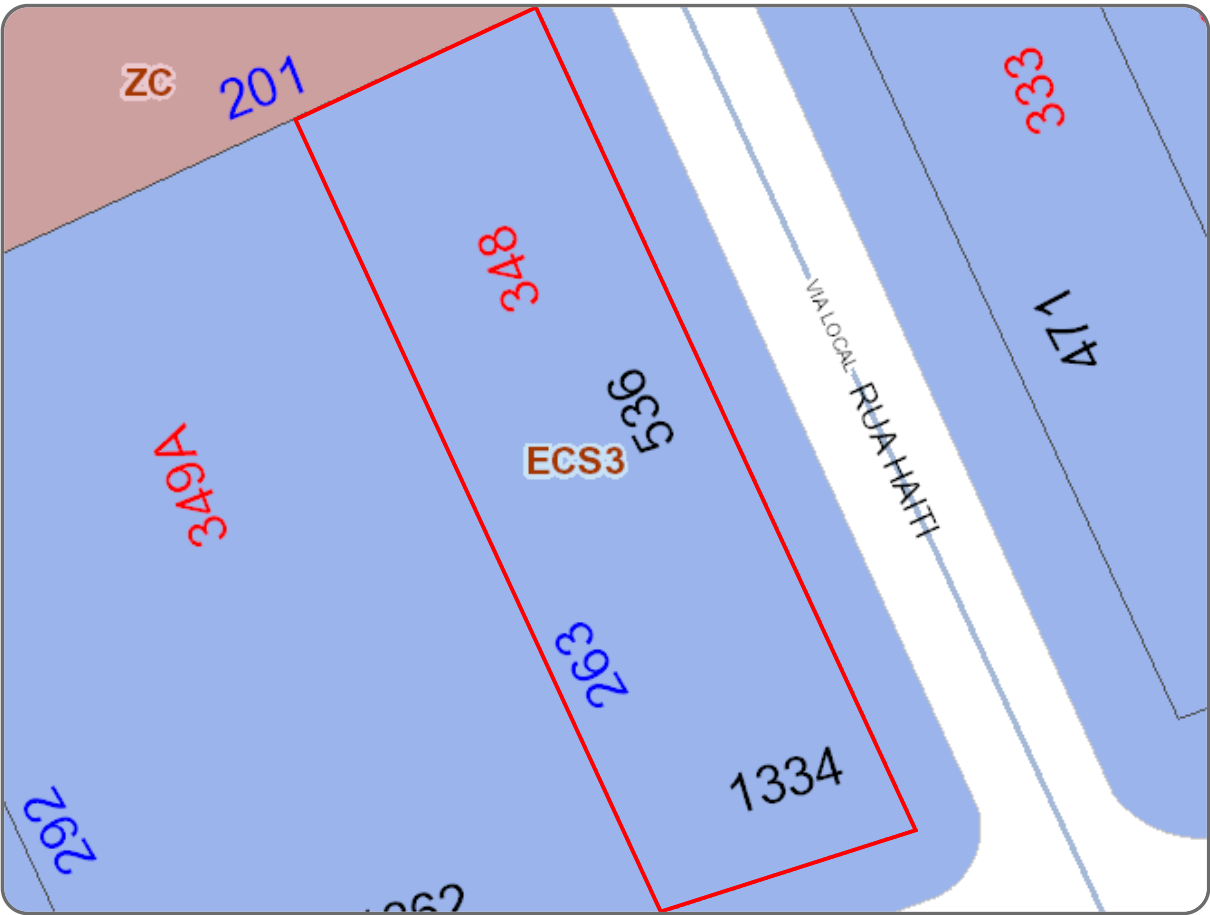
Endereço: HAITI, 536 - CENTRO

Sistema Viário: VIA ARTERIAL 1

Bacia Hidrográfica: RIO PALMITAL

Diretriz de Arruamento: NÃO

ECS3 - Eixo de Comércio e Serviço 3



18/10/2024, 10:28

Guia Amarela

Informações Urbanísticas

(n) observações (P) Permissível

EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇO 3 - ECS3															
USO		INCOMODIDADE			PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (3)										
PERMITIDO	RUIDO	FUMAÇA	PORTE MÁXIMO	LOTE MÍNIMO (m²)	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 TRANSVERSAIS	
R (1)	-			450 (2)	15 (2)	1	-	2	-	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CRV	-			450 (2)	15 (2)	1	4 (3 e 4)	4	8 (3 e 4)	50	50	40	5 (5)	5 (5)	h/6 (6 e 7)
HT1	-			450 (2)	15 (2)	1	4 (3 e 4)	4	8 (3 e 4)	70	50	25	0 (5)	0 (5)	h/6 (6 e 7)
IP	-														
CEH	4	1	médio												
CEV	4	1	médio												
CMV	4	1	pequeno												
CS1	4	1	médio												
CS2	4	1	médio												
CS3	4	1	médio												
CS4	4	1	médio												
CS5	4	1	médio												
I1	4	1	micro												
I6	4	1	grande												

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 3,00 m (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 1,50 m (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.

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: PJSTK MEH87 3BZXS J3B5A

18/10/2024, 10:28

Guia Amarela

(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.

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.

18/10/2024, 10:28

Guia Amarela

- 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**.

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: PJSTK MEH87 3BZXS J3B5A

