



**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUÍZO DE DIREITO DA VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS -**  
**FORO DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - FORO**  
**REGIONAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS - ESTADO DO PARANÁ**  
Rua Mendes Leitão, 2835 - Sobreloja - Centro - São José dos Pinhais/PR - CEP: 83.005-150 - Fone: (41) 3312-6970

## AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 62.1, para instruir a **EXECUÇÃO FISCAL Nº 0000632-79.1995.8.16.0035 (PROJUDI)**, movido por **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS (CNPJ 76.105.543/0001-35)**, em face de **ALTAVIR JOSÉ SCARIOT (CPF 171.159.229-34)**, procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, imóvel representado pela Matrícula nº 20.359 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, inscrição imobiliária nº 15.049.0007000-01.

### REGISTRO DE IMÓVEIS

# CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR  
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1568 - FONE 282.1270  
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU  
C P F 002447759-15

**REGISTRO GERAL**

FICHA

01

RUBRICA

**MATRÍCULA Nº 20.359**



**IMÓVEL:-** O lote de terreno sem benfeitorias sob nº 07 (sete) da quadra 07 (sete) da Planta JARDIM CRISTAL, situada em Colonia Gua tupê, neste Município, medindo o referido lote: 12,00 metros de frente para a Avenida Florianópolis; 40,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel divide com o lote nº6; pelo lado esquerdo faz esquina com a rua Caçador e 12,00 metros na linha de fundos divide com o lote nº 19, com a área total de 480,00-m2. Obs.: As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260, artigo 21, parágrafo 1º de 16.12.75, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento. **PROPRIETÁRIOS:-** PAULO JULIO STEIL, do comércio, portador da CI.235.531-Pr. e sua mulher RESOLETA DE SOUZA STEIL, do lar, portadora da CI. 477.049-Pr., brasileiros casado pelo regime de comunhão Universal de bens, inscritos no CPF/MF 017.882.489-53, residentes neste Município. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Cartório sob nºs.15.930;29.783;30.630;44.600, dos livros 3-H,3-0 e 3-S, em data de 08.11.54,17.10.63, 18.03.64 e 17.10.66. O loteamento acha-se inscrito neste Ofício sob número 75, às folhas 101, do livro 8-B, em data de 05.05.55. São José dos Pinhais, 06 de setembro de 1.982. - - -

**R.1-20.359:-** Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 26 de outubro de 1.977, às folhas 82, do livro 229, os proprietários, acima qualificados **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **ALTAVIR JOSÉ SCARIOT**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, residente à rua Ioberto Leal s/nº em Santa Cecília SC., portador da CI. 1.156.109-Pr. inscrito no CPF/MF 171.159.229-34., pela quantia de Cr\$55,00 sem condições. Obs:- O Imposto inter-vivos foi pago sobre a avaliação de Cr\$10.000,00 conforme talão nº 1267911-1, em data de 20.10.77. São José dos Pinhais, 06 de setembro de 1.982. *Arnaldo Vosgerau* Oficial. - - -

sig.cceri, Controle: aulxk.qdk2  
tp://funatpen.com.br



## 1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 14.653, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária.

## 2. METODOLOGIA

A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é o Método Evolutivo, conforme item 8.2.4 da NBR-14.653-2, define o valor do imóvel através da conjugação de métodos a saber: (a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo; (b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo; e (c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

O Método Evolutivo é considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características "*sui generis*" impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação unicamente do Método Comparativo Direto de dados de mercado. Desta forma, o princípio do Método é separar o imóvel em duas partes: Terreno e Benfeitorias existentes, que terão seus valores calculados separadamente.

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", sendo que as características e os atributos dos dados serão ponderados por homogeneizações.

## 3. BEM A SER AVALIADO

Lote de terreno sob nº 07 da Quadra 07 da Planta Jardim Cristal, situada em Colônia Guatupê, no município de São José dos Pinhais, medindo o referido lote: 12,00 metros de frente, 40,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, e 12,00 metros na linha de fundos, com a área total de 480,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 20.359 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, Inscrição Imobiliária: 15.049.0007000-01.



Sobre referido lote encontram-se edificadas 3 (três) residências, sendo 2 (duas) em alvenaria de padrão baixo com aproximadamente 125,00m<sup>2</sup> de área total edificada e 1 (uma) em madeira sem valor comercial.



VISTA AÉREA DA FACHADA DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO IMÓVEL



## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1. DO TERRENO - MÉTODO UTILIZADO

Lote de terreno sob nº 07 da Quadra 07 da Planta Jardim Cristal, situada em Colônia Guatupê, no município de São José dos Pinhais, medindo o referido lote: 12,00 metros de frente, 40,00 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, e 12,00 metros na linha de fundos, com a área total de 480,00m<sup>2</sup>, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 20.359 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Pinhais/PR, Inscrição Imobiliária: 15.049.0007000-01.

Foi adotado, portanto para quantificar o valor do metro quadrado de imóveis na mesma região ao do objeto da presente avaliação, o Método Comparativo Direto.

Este método é usado, preferencialmente, na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliado, pois esse critério pauta-se ao princípio segundo o qual dois bens semelhantes, em mercados semelhantes, têm preços semelhantes. Em consequência, as eventuais diferenças de preços serão proporcionais às diferenças entre características dos bens e dos respectivos mercados. Esta condição é a ideal em uma avaliação, pois nesse caso, estaríamos avaliando bens semelhantes comparando-os entre si. Entretanto para se aplicar este princípio é imprescindível a existência de várias amostras de bens semelhantes.

A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup>/médio elaborou-se um espaço amostral composto por 8 elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
ELEMENTO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 275.000,00	684,00	R\$ 402,05
2	R\$ 220.000,00	336,00	R\$ 654,76
3	R\$ 250.000,00	480,00	R\$ 520,83
4	R\$ 260.000,00	408,00	R\$ 637,25
5	R\$ 220.000,00	336,00	R\$ 654,76
6	R\$ 300.000,00	626,00	R\$ 479,23
7	R\$ 240.000,00	480,00	R\$ 500,00
8	R\$ 175.000,00	465,00	R\$ 376,34

Os dados coletados, e apresentados anteriormente, através da pesquisa de mercados são dados brutos sendo necessário a homogeneização dos fatores visando afastar distorções de nos



valores coletados. Assim, levando em consideração os dados específicos de cada avaliando como fatores de localização, testada e área total, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO						
nº.	VALOR (m <sup>2</sup> )	FATOR TESTADA		FATOR ÁREA	MULTIPLIC. DE FATORES	VALOR (m <sup>2</sup> ) AJUSTADO
1	402,05	12,00	1,00	1,093	1,093	R\$ 439,27
2	654,76	12,00	1,00	0,915	0,915	R\$ 598,90
3	520,83	12,00	1,00	1,000	1,000	R\$ 520,83
4	637,25	12,00	1,00	0,960	0,960	R\$ 611,88
5	654,76	12,00	1,00	0,915	0,915	R\$ 598,90
6	479,23	12,00	1,00	1,069	1,069	R\$ 512,13
7	500,00	12,00	1,00	1,000	1,000	R\$ 500,00
8	376,34	12,00	1,00	0,992	0,992	R\$ 373,37
<b>VALOR MÉDIO AJUSTADO DO M<sup>2</sup></b>						<b>R\$ 519,41</b>

Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias "in loco", vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 20.539, avalio a área total do terreno por **R\$ 249.317,59 (duzentos e quarenta e nove mil trezentos e dezessete reais e cinquenta e nove centavos)**.

#### 4.2. DAS BENFEITORIAS - MÉTODO UTILIZADO

Em vistoria *in loco* foram identificadas as seguinte benfeitorias: Sobre referido lote encontram-se edificadas 3 (três) residências, sendo 2 (duas) em alvenaria de padrão baixo com aproximadamente 125,00m<sup>2</sup> de área total edificada e 1 (uma) em madeira sem valor comercial.

Os valores destas benfeitorias foram obtidos através do valor do metro quadrado de obra nova depreciada. Para se aferir o valor dessa benfeitoria, foi considerado o atual custo do metro quadrado de edificações semelhantes à que é objeto desta avaliação, tomando-se então, com índice, o Custo Único Básico de Construção - CUB para aferição deste valor. De acordo com SINDUSCON/PR o CUB se define como:

*Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. Determina o custo global da obra para fins de cumprimento do*



*estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos compradores em potencial um parâmetro comparativo à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de apartamentos em construção e até mesmo como índice setorial.*

Desse modo aplica-se sobre o valor do CUB-PR no padrão R1 (residência padrão baixo) que hoje (Nov/2021) se encontra em R\$ 1.829,22; o índice correlatado ao tipo de benfeitoria e seu acabamento. Após a apuração dos valores do custo da construção, foi aplicado sobre esta benfeitoria a depreciação usando-se o método Ross-Heidecke.

#### **4.3. DEPRECIÇÃO DA BENFEITORIA – MÉTODO ROSS-HEIDECKE**

Para se aplicar a depreciação usando o método de Ross-Heidecke, se faz necessário o entendimento de alguns conceitos fundamentais pertinentes a tal método, os quais são:

**Depreciação** – É a perda da aptidão de servir ao fim que o imóvel se destina, provocando a decadência do valor intrínseco do bem.

**Vida útil de um bem** – É o período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e o momento em que ela deixa de ser utilizado devido à necessidade de reformas de grande monta.

**Idade real** – Período decorrido entre a data que foi concluída a edificação e a data de referência da avaliação.

**Vida remanescente** – Tempo estimado entre a data da avaliação e o fim da sua vida útil.

**Valor residual** – É o valor de demolição ou de reaproveitamento de parte dos materiais ao fim da sua vida útil.

**Valor novo** – É o custo de reprodução de uma edificação nova através de orçamentos analíticos.

**Valor depreciável** – É o valor novo menos o valor residual.

A **depreciação de ordem física** é proporcionada pelo desgaste de várias partes que compõem a edificação e suas causas podem ser devido ao uso, ausência de manutenção ou material sem



qualidade que redundam em avarias bruscas e acidentais, deterioração, desgaste constante e decrepitude.

Já a **depreciação de ordem funcional** abrange a inadequação (falhas de projeto e/ou execução), superação (obsoletismo) e anulação (inadaptabilidade a outros fins). Este tipo de depreciação não se enquadra em formulações matemáticas genéricas.

Portanto, após a aferição do valor da benfeitoria, necessária se fez proceder a depreciação desta em razão do desgaste natural do material, ausência de manutenção, inadequações no projeto conforme pelas normas atuais de construção e em decorrência da sua idade, aplicando-se a seguinte fórmula:

$$D = (1-K) \times CD$$

D = Valor da depreciação

K = Coeficiente de depreciação

CD = Custo depreciável

Assim, em vistoria *in loco*, para a análise das benfeitorias considerou-se um estado de conservação necessitando de reparos importantes e/ou se valor (Item H do Quadro 1 – Estado de Conservação). Portanto, considerando o tempo de construção e o estado de conservação, o índice de depreciação aplicado foi de 0,360 (Tabela 2) sobre o valor CUB-PR, chegando ao valor final do m<sup>2</sup> das benfeitorias em R\$ 658,52 o m<sup>2</sup>, e aplicando esse valor sobre a área total edificada, avalio todas as benfeitorias em **R\$ 82.314,90 (oitenta e dois mil trezentos e quatorze reais e noventa centavos)**.

#### 4.4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Por fim, obtém-se o valor total do imóvel somando o valor do terreno ao valor das benfeitorias:

Valor do imóvel = R\$ 331.632,49

Limite inferior: R\$ 298.469,24 (até o máximo de -10%)

Limite superior: R\$ 364.795,74 (até o máximo de 10%)

Valor arredondado (1%) R\$ 330.000,00



**CONCLUSÃO:** Portanto, levando em conta o valor de mercado praticado na região, através de médias aritméticas obtidas em pesquisas junto ao mercado respectivo, utilizando método comparativo, vistorias “*in loco*”, vistorias aéreas com drone, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes das matrículas, *depreciando em virtude do tempo e estado de conservação pela Tabela Ross-Heidecke*, **avalio o imóvel (terreno e benfeitorias) por R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).**

Curitiba (PR), data da assinatura digital.

**MARCELO SOARES DE OLIVEIRA**  
Leiloeiro Público Oficial Designado



# ANEXO I

## Pesquisa de Mercado



### AMOSTRA 01

## Terreno no Guatupê - São José dos Pinhais

Anunciante: **RMG IMOVEIS**

**Valor** **R\$ 275.000**

Área total: 684m<sup>2</sup>  
Área útil: 684m<sup>2</sup>

**\*\* Ótimo terreno no Guatupê - São José dos Pinhais \*\***  
- Área total 684 m<sup>2</sup>  
- Frente para duas ruas

Endereço: R. Dep. Ivete Vargas, s/n  
Bem localizado com fácil acesso ao Contorno Leste.

**\*\*\* VISITAS ACOMPANHADAS \*\*\***  
Agende uma visita através dos telefones (41) [VER DADOS](#) ou (41) [VER DADOS](#)

PREZADOS CLIENTES: Os valores informados podem ser alterados sem aviso prévio



DEPUTADA IVETE VARGAS s.n, Guatupê, São José dos Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-guatupe-sao-jose-dos-pinhais-2946459775.html>

### AMOSTRA 02

## Terreno de esquina para Venda no bairro Guatupê, localizado na cidade de São José dos Pinhais / PR.

Anunciante: **Imobiliária Nosso Lar**

**Valor** **R\$ 220.000**

Área total: 336m<sup>2</sup>  
Área útil: 336m<sup>2</sup>

Terreno de esquina para Venda no bairro Guatupê, localizado na cidade de São José dos Pinhais / PR. Localizado próximo a escolas, creches, igrejas, academia, parque, transporte público (ônibus Baluarte passa em frente).

Área do Terreno com 336,00 m<sup>2</sup>  
Terreno com 12 metros de frente e 28 metros de fundo

Aceita como parte do pagamento:  
Estuda proposta de imóvel

Agende uma visita com um de nossos corretores!

Fone e whatsapp: 41 [VER DADOS](#) / 41 [VER DADOS](#) - 15/11/2021

**Áreas Privativas**  
Aceita Financiamento



Rua Otto Scherner Filho 441, Guatupê, São José dos Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-de-esquina-para-venda-no-bairro-guatupe-2958269349.html>



### AMOSTRA 03

## Terreno a venda .



Anunciante: **Original Imóveis - J04303**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 250.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 480m<sup>2</sup>

Área útil: 480m<sup>2</sup>

Otimo terreno em São José dos Pinhais , plano e bem localizado no loteamento Jardim Cristal.  
Terreno de esquina com 480m<sup>2</sup>  
12X40  
Valor R\$250.000,00 à vista  
Agende sua visita com nossos corretores!  
Original Imóveis  
www.originalimoveis.com.br  
Av. Silva Jardim 4377 , Seminário - CURITIBA/PR

[VER DADOS](#)

Creci J4303



ALTAMIRA MACHADO FAGUNDES , Guatupê, São José dos Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda.-2948533923.html>

### AMOSTRA 04

## Terreno à venda por R\$ 260.000,00 - Guatupê - São José dos Pinhais/PR



Anunciante: **IMÓVEIS AGALLI**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 260.000</b>
--------------	--------------------

Excelente terreno em São José dos Pinhais , com :

- Terreno Limpo , plano , acima do nível da rua
- Bom para construção de sobrados ou barracões
- Dimensões :12m<sup>2</sup> X 34m<sup>2</sup> = 408 m<sup>2</sup>

- I.F. [VER DADOS](#) .00

Nas proximidades encontramos transportes , supermercados , escolas  
fácil acesso a BR116. - 01/11/2021



📍

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-por-r\\$260.000-guatupe-sao-jose-dos-2955146092.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-por-r$260.000-guatupe-sao-jose-dos-2955146092.html)



### AMOSTRA 05

#### TERRENO - GUATUPE

Anunciante: **Tática Imóveis**

**Valor** R\$ 220.000

Área total: 336m<sup>2</sup>

REF: [VER DADOS](#)

Fone: 41 9 [VER DADOS](#) / 9 [VER DADOS](#) / 41

[VER DADOS](#) / [VER DADOS](#)

OPORTUNIDADE DE NEGÓCIO! - Terreno EM EXCELENTE LOCALIZAÇÃO EM SÃO JOSÉ DOS PINHAIS.

Capacidade para construção de até 2 cobrados

**CARACTERÍSTICAS:**

- Terreno de esquina
- Seco
- 12x28cm Área total de 336m<sup>2</sup>

**PONTOS DE REFERÊNCIA:**

- Próximo a academia da polícia
- Mercado
- Panificadora
- Farmácia
- 7 minutos do mercado Jacomar
- Depósito da Belaroti

**LOCALIZAÇÃO:**  
Rua Otto Scherner filho.

**CONDIÇÕES:**  
Valor: R\$ 220.000,00\*  
Aceita proposta - 06/10/2021

**Outros**  
Andares



Fone/Whats: 9 9508-4200  
TÁTICA IMÓVEIS



📍 Otto Scherner filho, Guatupê, São José dos Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-guatupe-2956005585.html>

### AMOSTRA 06

#### Terreno 625m<sup>2</sup> no Guatupê, São José dos Pinhais

Anunciante: **Estilar Imóveis**

**Valor** R\$ 300.000

Área total: 626m<sup>2</sup>

Área útil: 626m<sup>2</sup>

**LOCALIZAÇÃO**  
Imóvel em excelente localização a 250m do Parque Linear Itaquí, com fácil acesso a Curitiba pela BR-277, a 02 minutos do supermercado Bom Di Preço e a 15 minutos do Centro de São José dos Pinhais. A região ainda oferece escolas, unidades de saúde, restaurantes, agências bancárias, opções de esportes e lazer, comércio e serviços em geral.

IMÓVEL  
O terreno possui 625,5m<sup>2</sup> de área total, sendo ideal para a construção de barracão logístico. Possui casa em madeira com 03 quartos, sala para 02 ambientes, cozinha, banheiro, varanda com área de serviço e pomar no quintal.

AGENDE SUA VISITA!

\*Imagens meramente ilustrativas.  
\*Valores e disponibilidade sujeitos a alterações sem aviso prévio. -  
16/11/2021

**Áreas Privativas**  
Aceita Financiamento



📍

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-625-m-sup2--no-guatupe-sao-jose-dos-pinhais-2954250108.html>



### AMOSTRA 07

## Terreno à venda - em Guatupê



Anunciante: **Apolar Centro**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 240.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 480m<sup>2</sup>

Área útil: 60m<sup>2</sup>

Idade do imóvel: 22 anos

Terreno em um bairro em expansão, no Guatupê, São José dos Pinhais área de 12m x 40m, totalizando 480m<sup>2</sup>. Excelente para investidores que procuram terreno para construção de casas para locar, região de alta procura para locação. Possui uma casa de alvenaria com área de 60m<sup>2</sup> construída, mas sem valor comercial. Pode-se construir até 3 casas no terreno. região com comércio e linhas de ônibus ao redor. Agende uma visita com um de nossos corretores!

**VISITE E COMPRE SEU IMÓVEL DE FORMA TOTALMENTE ONLINE**  
1º PASSO - Contate nossa loja pelo WhatsApp / Telefone / E-mail / Site / Portais

2º PASSO - Visita virtual do imóvel, corretor faz chamada de vídeo pelo aplicativo de preferência do cliente. Caso opte pela visita presencial, nossos corretores estão preparados para tomar todos os cuidados de higiene e distanciamento necessários.



Rua Luiz Sanches 193, Guatupê, São José dos Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-guatupe-2955025504.html>

### AMOSTRA 08

## Terreno à venda, 464 m<sup>2</sup> por R\$ 175.000,00 - Guatupê - São José dos Pinhais/PR



Anunciante: **INTERAGE IMOVEIS**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 175.000</b>
--------------	--------------------

Área total: 465m<sup>2</sup>

Área útil: 465m<sup>2</sup>

Terreno em rua principal, ótima localização, perto de todo o comércio da região, anúncio lote 23 conforme mapa.

Proximidade : Centro de distribuição do Balaroti.

Para visualizar mais fotos, acesse nosso site: [www.interagemoveis.com.br](http://www.interagemoveis.com.br)

Vale a pena conferir! Ligue e agende uma visita.

(41) [VER DADOS](#) / (+1) [VER DADOS](#)

Interage Imóveis - Interagindo com seus Sonhos. - 16/11/2021

**Áreas Comuns**

Acesso asfaltado



Rua Sebastiana Santana Fraga 506, Guatupê, São José dos Pinhais

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-464-m-sup2--por-r\\$175.000-guatupe-2941529722.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-464-m-sup2--por-r$175.000-guatupe-2941529722.html)



# ANEXO II

## Memória de Cálculo



**a) Grau de liberdade = N- 1:**

Sendo:

N = número de amostras

**b) Média Aritmética = [V(1) + V(2) + V(3) +...] / N**

Sendo:

N = Número de Amostras.

**c) Homogeneização**

**Testadas:  $F_t = (T/Tr)^{0,25}$**

**Área:  $F_a = (A/Ar)^{0,25}$**

**Multiplicação de fatores =  $F_t \times F_a$**

Sendo:

F<sub>t</sub> = fator testada

T = testada principal

Tr = testada referência

F<sub>a</sub> = fator área

A = área principal

Ar = área referência

**d) Média Ajustada = [Vaj(1) + Vaj(2) + Vaj(3) +...] / N**

Sendo:

Vaj = valor m<sup>2</sup> ajustado

N = Número de Amostras.

**e) Intervalo de Confiança**

L. inferior = média ajustada -  $t \times (S/\sqrt{n})$

L. superior = média ajustada +  $t \times (S/\sqrt{n})$

Sendo:

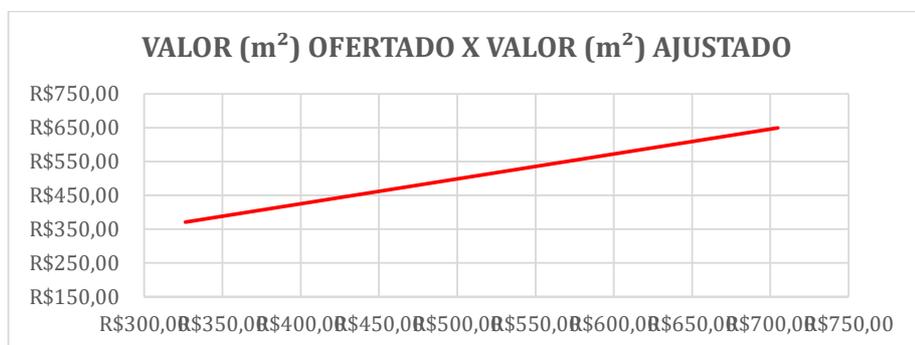
t = distribuição *t Student*

S = desvio padrão

N = número de amostras



média	519,41
intervalo de confiança	80%
n-1	7
n	8
t Student	1,415
desvio padrão	83,98337974
raiz de n	2,828427125
resultado	42,01504126
inferior	477,40
superior	561,43
% em torno da média	0,1618
Grau III $\leq$ 30%	16,18%



### CONCLUSÃO FINAL

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

Valor total do imóvel (R\$) = valor do terreno + valor das benfeitorias

Onde:

Valor do terreno (R\$) = Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) x Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>)

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) = R\$ 519,41

Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>) = 480,00

Valor das benfeitorias = Área edificada (m<sup>2</sup>) x (CUB x k)

Sendo:

Área edificada (m<sup>2</sup>) = 125,00

CUB = R\$ 1.829,22

Coefficiente de depreciação (k) = 0,360

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 330.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



REGISTRO DE IMÓVEIS

# CIRCUNSCRIÇÃO - S. J. DOS PINHAIS - PR  
RUA VISCONDE DO RIO BRANCO, 1988 - FONE 262-0710  
TITULAR: ARNALDO VOSGERAU  
C.P.F. 002447759-15

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N: 20.359

FICHA

01

RUBRICA



**IMÓVEL:** - O lote de terreno sem benfeitorias sob nº 07 (sete) da quadra 07 (sete) da Planta JARDIM CRISTAL, situada em Colonia Guatupê, neste Município, medindo o referido lote: 12,00 metros de frente para a Avenida Florianópolis; 40,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel divide com o lote nº6; pelo lado esquerdo faz esquina com a rua Caçador e 12,00 metros na linha de fundos divide com o lote nº 19, com a área total de 480,00m2. Obs.: As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes de acordo com o provimento 260, artigo 21, parágrafo 1º de 16.12.75, as quais declaram que assumem inteira responsabilidade pelo suprimento. **PROPRIETÁRIOS:** - PAULO JULIO STEIL, do comércio, portador da CI.235.531-Pr. e sua mulher RESOLETA DE SOUZA STEIL, do lar, portadora da CI. 477.049-Pr., brasileiros casado pelo regime de comunhão Universal de bens, inscritos no CPF/MF 017.882.489-53, residentes neste Município. **TÍTULO AQUISIATIVO:** - Registrado neste Cartório sob nºs.15.930;29.783;30.630;44.600, dos livros 3-H,3-0 e 3-S, em data de 08.11.54,17.10.63, 18.03.64 e 17.10.66. O loteamento acha-se inscrito neste Ofício sob número 75, às folhas 101, do livro 8-B, em data de 05.05.55. São José dos Pinhais, 06 de setembro de 1.982. - - -

**R.1-20.358:** - Pela escritura pública de compra e venda, lavrada nas notas do 1º Tabelião desta cidade, em data de 26 de outubro de 1.977, às folhas 82, do livro 229, os proprietários, acima qualificados **VENDEM** o imóvel objeto desta matrícula à **ALTAVIR JOSÉ SCARLOT**, brasileiro, solteiro, maior, industrial, residente à rua Loeberto Leal s/nº em Santa Cecília SC., portador da CI. 1.156.109-Pr. inscrito no CPF/MF 171.159.229-34., pela quantia de R\$55,00 sem condições. Obs:- O Imposto inter-vivos foi pago sobre a avaliação de R\$10.000,00 conforme talão nº 1267911-1, em data de 20.10.77. São José dos Pinhais, 06 de setembro de 1.982. *Arnaldo Vosgerau* Oficial. - - -

**R.2-20.359:** - Protocolo nº 86.617 de 29/03/2005. Conforme Mandado e Auto de Penhora e Depósito, extraído dos autos nº 531/1995 de Execução Fiscal, pelo escrivão da 1ª Vara Cível desta cidade, em 07 de Março de 2.005, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de Mandados), em que é exequente o Município de São José dos Pinhais, e executado Altavir José Scarlot, **REGISTRA-SE a PENHORA**, efetivada sobre o lote objeto desta matrícula. Fiel Depositário Luiz Ernani Setim. Custas-VRC 378=R\$39,69. São José dos Pinhais, 26 de Abril de 2.005. *Arnaldo Vosgerau* Oficial. - - -

**R.3-20.359:** Protocolo nº 127.360 de 25/05/2011. Conforme Mandado e Auto de Arresto e Depósito, extraído dos autos nº 319/2007 de Execução Fiscal, pelo escrivão da 2ª Vara Cível desta cidade, em 24 de março de 2011, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de Mandados), em que é exequente o Município de São José dos Pinhais, e executado Altavir José Scarlot, **REGISTRA-SE o ARRESTO**, efetivado sobre o lote objeto desta matrícula. Fiel Depositário Luiz Ernani Setim. Custas e Funrejus: informado ao juiz a oportuna inclusão na conta de liquidação (CN 16.5.5). São José dos Pinhais, 26 de maio de 2011. *Arnaldo Vosgerau* Oficial Designada. - - -

1º Serviço Registral Imobiliário.  
CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a imagem digitalizada foi extraída nos termos do Art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73 e corresponde à reprodução autêntica da ficha a que se refere. São José dos Pinhais, 12 de março de 2018. 10:45:17h

*Arnaldo Vosgerau*

FUMARPEN - SELO DIGITAL Nº 1UKQ0.D4c16.cceer1. Controle: aulxx.q0k2  
Consulte esse selo em <http://fumarpem.com.br>

MATRÍCULA Nº  
20.359

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-JLV QKB57 3R865 JKTFU



## Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais

### Procuradoria Geral do Município

ESTADO DO PARANÁ



#### PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS

#### EXTRATO DE DÉBITO SINTÉTICO

Exercício de 1990 até 1994  
Situação da Dívida: Dívida Atizada  
Situação de pagamento: Aberto

Insc. Imóvel	Cartório	Côd.Insôvel	Insc. Municipal	Código	CPF/CNPJ	Contribuinte	Ten Solidária						
15.049.0007.0000.01	1	08	781103	638145	171.159.229-34	ALTAIR JOSE SCARIOT	NÃO						
Endereço de Localização			Bairro		Cidade-UF		CEP						
RUA LUIZ GABRIEL SAMPAIO, DEP., 301			CRISTAL		SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR		83060-040						
Quadra	Lote	Loteamento	Conjunto Habitacional		Bloco	Nº Apts/Case	Complemento	Matrícula					
7	7	CRISTAL - JARDIM			0			20359					
ID. Lote	Exercício	Para	Sit. Pago	Vercto.	Sit. Div.	Dívida	Livre	Falta	Dt Pago	Valor Débito	Meta/Jane.	Valor Total	Valor Pago
1069030	1990	001	Aberto	0500/1990	Ajuzada	IPTU	88	186		10,52	39,76	50,28	0,00
1069030	1990	002	Aberto	0500/1990	Ajuzada	IPTU	88	186		10,52	39,76	50,28	0,00
1069030	1990	003	Aberto	0500/1990	Ajuzada	IPTU	88	186		11,10	41,84	52,94	0,00
1069030	1990	004	Aberto	0500/1990	Ajuzada	IPTU	88	186		11,10	41,79	52,89	0,00
1069030	1990	005	Aberto	0500/1990	Ajuzada	IPTU	88	186		11,10	41,82	52,71	0,00
1069030	1990	006	Aberto	0510/1990	Ajuzada	IPTU	88	186		11,10	41,51	50,81	0,00
1069030	1990	007	Aberto	0611/1990	Ajuzada	IPTU	88	186		11,10	41,40	52,50	0,00
1069030	1990	008	Aberto	0012/1990	Ajuzada	IPTU	88	186		11,14	41,43	52,57	0,00
<b>Totalização do Débito:</b>										<b>87,88</b>	<b>329,95</b>	<b>419,73</b>	<b>0,00</b>
1061191	1991	001	Aberto	1504/1991	Ajuzada	IPTU	77	315		61,54	226,45	287,99	0,00
1061191	1991	002	Aberto	1509/1991	Ajuzada	IPTU	77	315		61,60	226,99	287,59	0,00
1061191	1991	003	Aberto	1509/1991	Ajuzada	IPTU	77	315		48,05	166,70	214,75	0,00
1061191	1991	004	Aberto	1510/1991	Ajuzada	IPTU	77	315		32,85	119,27	152,12	0,00
<b>Totalização do Débito:</b>										<b>183,07</b>	<b>632,11</b>	<b>801,48</b>	<b>0,00</b>
1772488	1992	001	Aberto	1504/1992	Ajuzada	IPTU	88	99		53,22	189,46	242,67	0,00
1772488	1992	002	Aberto	1505/1992	Ajuzada	IPTU	88	99		53,22	188,36	241,58	0,00
1772488	1992	003	Aberto	1509/1992	Ajuzada	IPTU	88	99		53,22	187,33	240,55	0,00
1772488	1992	004	Aberto	1510/1992	Ajuzada	IPTU	88	99		53,22	186,20	239,42	0,00
<b>Totalização do Débito:</b>										<b>212,88</b>	<b>751,40</b>	<b>964,21</b>	<b>0,00</b>
1069373	1993	001	Aberto	3004/1993	Ajuzada	IPTU	94	180		106,20	375,00	481,20	0,00
1069373	1993	002	Aberto	1505/1993	Ajuzada	IPTU	94	180		109,02	372,34	481,36	0,00
1069373	1993	003	Aberto	1505/1993	Ajuzada	IPTU	94	180		0,12	0,40	0,52	0,00
1069373	1993	004	Aberto	1510/1993	Ajuzada	IPTU	94	180		0,23	0,77	1,00	0,00
<b>Totalização do Débito:</b>										<b>215,59</b>	<b>748,50</b>	<b>963,12</b>	<b>0,00</b>
1064939	1994	001	Aberto	1002/1994	Ajuzada	IPTU	303	197		63,66	212,42	276,08	0,00
1064939	1994	002	Aberto	1004/1994	Ajuzada	IPTU	303	197		63,65	211,24	274,89	0,00
1064939	1994	003	Aberto	1005/1994	Ajuzada	IPTU	303	197		63,56	209,71	273,27	0,00
1064939	1994	004	Aberto	1005/1994	Ajuzada	IPTU	303	197		63,51	208,31	271,82	0,00
<b>Totalização do Débito:</b>										<b>254,35</b>	<b>841,68</b>	<b>1.056,22</b>	<b>0,00</b>
<b>Totalização do Inscrigido:</b>										<b>682,87</b>	<b>3.385,56</b>	<b>4.328,17</b>	<b>0,00</b>
<b>Totalização Geral:</b>										<b>942,87</b>	<b>5.345,56</b>	<b>6.328,17</b>	<b>0,00</b>





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

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.049.0007.0000

Data: 12/11/2021

### CONSULTA AMARELA

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

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



### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: RUA LUIZ GABRIEL SAMPAIO, DEP.  
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: 72  
BAIRRO: CRISTAL  
LOTE: 7  
MATRÍCULA: 20359

LOTEAMENTO: CRISTAL - JARDIM  
QUADRA: 7  
OFÍCIO: 1



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

<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA:</b> 15.049.0007.0000	<b>Data:</b> 12/11/2021
--	-------------------------

<b>ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO</b> Sem informação
--

<b>DECRETO ESTADUAL Nº745/2015</b> Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº745/2015, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.
--

<b>ZUC1 - Zona Urbanização Consolidada I</b> Fração Ideal Média (m²) - 1.000 (2) Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 600 (2) Testada Mínima (m) - 12 (2) <b>Coefficiente de Aproveitamento</b> Permitido - 1 (2) <b>Taxa de Ocupação</b> Básica - 50 (2)  Taxa de Permeabilidade % - 30 Nº de Pavimentos - 2 Recuo Frontal (m) - 5 (5) Recuos Laterais e Fundos (m) -- (7)
---

<b>USOS PERMITIDOS</b> Habitação unifamiliar, atividades terciárias com área construída de até 500 m²; atividades secundárias não poluidoras com área construída de até 200 m²; empreendimentos públicos.
--

<b>USOS PERMISSÍVEIS</b> Atividades secundárias e terciárias não poluidoras com área construída de até 1.000 m². (3) (4)
---

<b>USOS PROIBIDOS</b> Proibido todos os usos não listados nesta tabela, proibidas indústrias de alto potencial poluidor, e aqueles usos que, mesmo permitidos ou permissíveis, possam por suas características, comprometer a qualidade hídrica da bacia e a qualidade de conservação do meio ambiente.
--

<b>OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO</b> - Observações sobre parcelamento e ocupação do solo: (1). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir com a aquisição de potencial construtivo, para atividades secundárias e terciárias não poluidoras, vinculadas a área do terreno, conforme Capítulo VIII desta Lei. (2). Os parâmetros de parcelamento e ocupação do solo previstos nesta zona poderão ser alterados mediante criação, através de decreto municipal, de Áreas de Interesse Social de Ocupação - AISO, desde que aprovados pelo Conselho
---





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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.049.0007.0000**

**Data: 12/11/2021**

Gestor dos Mananciais da RMC.

- (3). Conforme legislação municipal específica: Lei nº 29, de 19 de maio de 2000, alterada pela Lei nº 2.497, de 26 de novembro de 2014 - Zoneamento na Unidade Territorial de Planejamento - UTP do Itaquí.
- (4). Nos terrenos maiores que 5.000,00 m<sup>2</sup>, poderá ser incluído no cálculo da taxa de permeabilidade, as áreas verdes a serem averbadas conforme o disposto no art. 17 desta Lei.
- (5). Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa não-edificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica.
- (6). Liberado parcelamento somente nos casos de doação de área para compra de potencial construtivo.
- (7). Para usos industriais e/ou atividades potencialmente geradoras de ruídos e vibrações, afastamento de 2,00 m (dois metros).
- (8). Nos casos de testadas iguais ou inferiores a 15 m (quinze metros), anteriores a Lei nº 29/2000, permitido construções nas divisas laterais e fundos, desde que não se enquadrem nas atividades do item (7) anterior.
- (9). Fração ou parcela pela qual a área total da gleba deve ser dividida, com vistas a obter o número máximo de lotes - no caso de loteamento ou desmembramento- ou unidades de uso exclusivo - no caso de empreendimentos na forma de condomínios horizontais - aplicáveis para a gleba, em conformidade com a definição do art. 8º desta Lei.
- (10). A área do lote mínimo ou a área da unidade de uso exclusivo para cada zona prevista nesta tabela, bem como no art. 11 desta Lei, deverá ser obedecida tanto para o lote resultante de loteamento ou desmembramento, como para a unidade de uso exclusivo ou sub lote resultante de condomínio horizontal nas zonas em que o uso for permitido.
- (11). Para condomínio residencial horizontal a fração ideal média será de 2.000,00 m<sup>2</sup> e o a unidade de uso exclusivo será de 1.000,00 m<sup>2</sup>, sendo permitida uma residência por unidade, conforme art. 11 desta Lei, e uma taxa de ocupação de 30%.
- (12). Valor máximo permissível que o coeficiente de aproveitamento e a taxa de ocupação poderão atingir para a utilização (recepção) do crédito de potencial construtivo oriundo da transferência do direito de construir, para todos os usos previstos para estas zonas na tabela I, conforme o Capítulo VIII-A desta Lei.
- (13). À critério do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU e garantidas as contrapartidas necessárias prioritariamente ao que se refere à drenagem superficial, poderá ser utilizada, para uso de serviços logísticos, taxa de permeabilidade de até 25%.

**- Observações sobre uso do solo:**

- (1). Permitido uma moradia por lote em loteamento já aprovado.
- (2). Permitido acréscimo de potencial construtivo.
- (3). Os usos permissíveis constantes nesta tabela dependerão da análise e anuência específicas para cada caso, em função de seus impactos ambientais e urbanísticos; e serão apreciados pelo Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano - CMPDU que, quando necessário, poderá indicar parâmetros de ocupação mais restritivos que aqueles estabelecidos nesta Lei, além de solicitar as anuências cabíveis de outros órgãos.
- (4). Licenciamento a critério do Instituto Ambiental do Paraná.

**ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)**

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

**DIRETRIZES VIÁRIAS**

1. As diretrizes viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do





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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.049.0007.0000**

**Data: 12/11/2021**

Sistema Viário do Município - são consideradas faixas não edificáveis.

2. Para a verificação da incidência de diretrizes viárias no imóvel deve-se observar o croqui no início desta consulta. O código "D.A." refere-se a alargamento viário e o código "D.P." diretriz de prolongamento viário, a medida que segue o código refere-se à largura total da caixa da via projetada, em metros.
3. Se houver incidência de alargamento viário no imóvel (código "D.A." no croqui), o atingimento efetivo deverá ser confirmado através de medição in loco da largura da via existente pelo responsável técnico, considerando metade da medida indicada para cada lado do eixo atual da via.
  - a. Conforme o artigo 12 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área urbana possuir largura inferior a 12,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 6,00 m para cada lado do eixo existente).
  - b. Conforme o artigo 16 da Lei do Sistema Viário do Município, se a via pública oficial em área rural possuir largura inferior a 30,00 m, deverá sofrer alargamento progressivo até atingir tal medida (sendo 15,00 m para cada lado do eixo existente).
  - c. Os imóveis linderos às rodovias federais deverão consultar o órgão competente (CONCESSIONÁRIA/ DNIT/DER etc.) quanto aos respectivos alargamentos viários, atingimento por faixa de domínio e faixa não-edificável, conforme previsto na Lei Federal nº 6766/1979 (Lei do Parcelamento do Solo).
4. Se houver incidência de prolongamento viário no imóvel (código "D.P." no croqui), para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá apresentar levantamento planialtimétrico durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo. Nesta ocasião poderá o responsável técnico sugerir traçado interno ao lote levando em consideração a viabilidade ambiental, fundiária, fluxo viário etc., e desde que se inicie e termine nos mesmos pontos de entrada e saída no imóvel indicados pela lei vigente. a. Os imóveis com diretrizes viárias paralelas e tangentes às linhas de transmissão de energia elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
5. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "projeção de futuro alinhamento predial" nos casos de alargamento e "faixa não edificável – diretriz viária" nos casos de prolongamento viário.
6. Ainda poderão ser indicadas outras diretrizes viárias no imóvel pelo órgão responsável pelo planejamento territorial e urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo (DPTU/SEMU) de modo a atender o artigo 6º §7º da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município - e os artigos 13 e 14 da Lei Complementar nº 104/2015 e alterações - Lei do Sistema Viário do Município -, quando aplicáveis, durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
7. A largura da diretriz de Via Marginal municipal foi definida em 16,00m a partir da faixa de domínio da rodovia, conforme a dimensão mínima prevista no artigo 12 para novas vias (Lei Complementar nº 104/2015 e alterações). No entanto, visto que as Vias Regionais e Marginais seguem os parâmetros definidos pelo Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes - DNIT, este deve ser consultado quando da aprovação de projetos viários ou de edificações.
8. Em caso de dúvidas, consultar o DPTU/SEMU através de protocolo geral ou plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h).

**OBSERVAÇÕES SECRETARIAS**

**Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas**

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel

**Secretaria Municipal de Meio Ambiente**



	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904
<b>INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 15.049.0007.0000</b>	<b>Data: 12/11/2021</b>

Esta Secretaria não tem observações para o imóvel
<b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b>
Esta Secretaria não tem observações para o imóvel
<b>Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano</b>
Esta Secretaria não tem observações para o imóvel



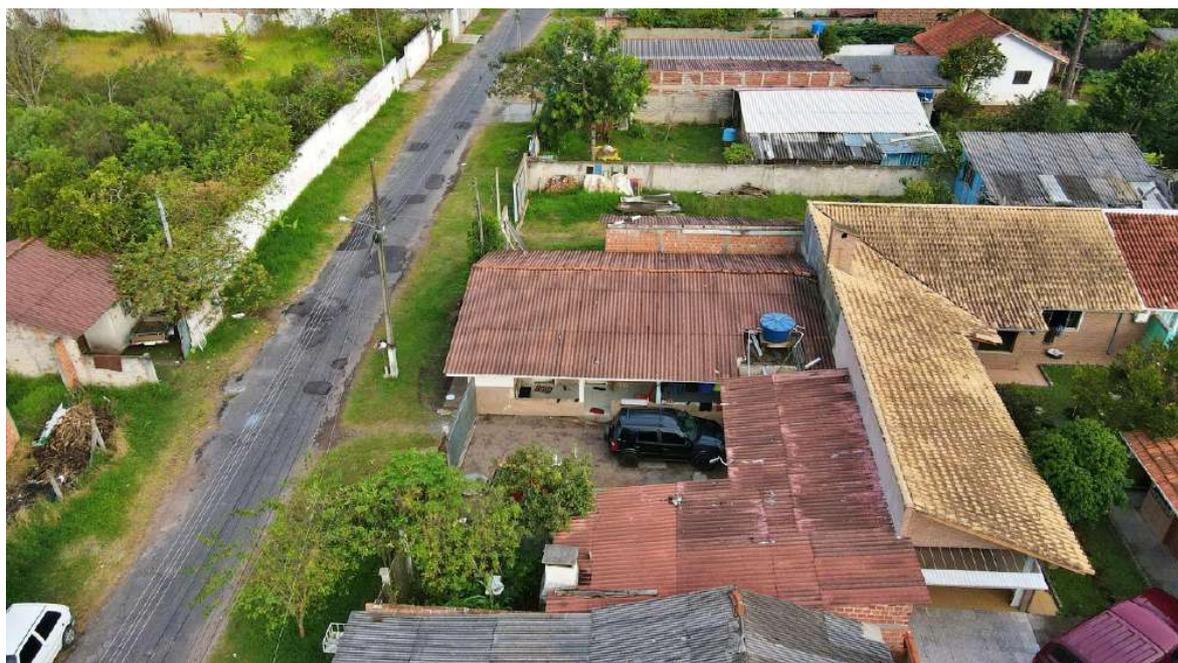
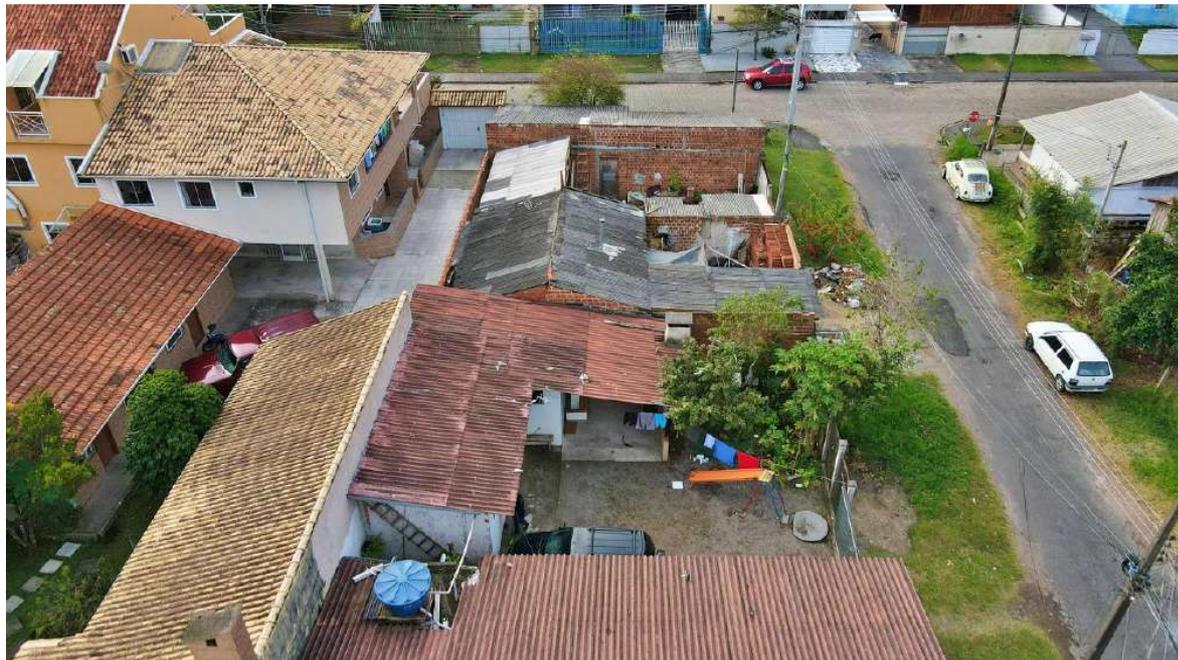
# **ANEXO IV**

## **Fotos do Imóvel**













# ANEXO V

## Quadros e Tabelas



**Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec**

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente sinais de desgaste natural de pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral ou substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral ou substancial entre dois a cinco anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura externa e interna.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas de cobertura.
G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante substituição de peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
H	Necessitando de reparos importantes a edificação sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
I	Edificação sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína.



Tabela 2 – Coeficiente de Ross-Heideck – K

Idade em % da Vida Referencial	Estado de Conservação - Ec							
	A 0,00%	B 0,32%	C 2,52%	D 8,09%	E 18,10%	F 33,20%	G 52,60%	H 75,20%
2%	0,9898	0,9866	0,9649	0,9097	0,8106	0,6612	0,4692	0,2455
4%	0,9792	0,9761	0,9545	0,9000	0,8020	0,6541	0,4641	0,2428
6%	0,9682	0,9651	0,9438	0,8899	0,7930	0,6468	0,4589	0,2401
8%	0,9568	0,9537	0,9327	0,8794	0,7836	0,6391	0,4535	0,2373
10%	<b>0,9450</b>	<b>0,9420</b>	<b>0,9212</b>	<b>0,8685</b>	<b>0,7740</b>	<b>0,6313</b>	<b>0,4479</b>	<b>0,2344</b>
12%	0,9328	0,9298	0,9093	0,8573	0,7640	0,6231	0,4421	0,2313
14%	0,9202	0,9173	0,8970	0,8458	0,7536	0,6147	0,4362	0,2282
16%	0,9072	0,9043	0,8843	0,8338	0,7430	0,6060	0,4300	0,2250
18%	0,8938	0,8909	0,8713	0,8215	0,7320	0,5971	0,4237	0,2217
20%	<b>0,8800</b>	<b>0,8772</b>	<b>0,8578</b>	<b>0,8088</b>	<b>0,7207</b>	<b>0,5878</b>	<b>0,4171</b>	<b>0,2182</b>
22%	0,8658	0,8630	0,8440	0,7958	0,7091	0,5784	0,4104	0,2147
24%	0,8512	0,8485	0,8297	0,7823	0,6971	0,5686	0,4035	0,2111
26%	0,8362	0,8335	0,8151	0,7686	0,6848	0,5586	0,3964	0,2074
28%	0,8208	0,8182	0,8001	0,7544	0,6722	0,5483	0,3891	0,2036
30%	<b>0,8050</b>	<b>0,8024</b>	<b>0,7847</b>	<b>0,7399</b>	<b>0,6593</b>	<b>0,5377</b>	<b>0,3816</b>	<b>0,1996</b>
32%	0,7888	0,7863	0,7689	0,7250	0,6460	0,5269	0,3739	0,1956
34%	0,7722	0,7697	0,7527	0,7097	0,6324	0,5158	0,3660	0,1915
36%	0,7552	0,7528	0,7362	0,6941	0,6185	0,5045	0,3580	0,1873
38%	0,7378	0,7354	0,7192	0,6781	0,6043	0,4929	0,3497	0,1830
40%	<b>0,7200</b>	<b>0,7177</b>	<b>0,7019</b>	<b>0,6618</b>	<b>0,5897</b>	<b>0,4810</b>	<b>0,3413</b>	<b>0,1786</b>
42%	0,7018	0,6996	0,6841	0,6450	0,5748	0,4688	0,3327	0,1740
44%	0,6832	0,6810	0,6660	0,6279	0,5595	0,4564	0,3238	0,1694
46%	0,6642	0,6621	0,6475	0,6105	0,5440	0,4437	0,3148	0,1647
48%	0,6448	0,6427	0,6286	0,5926	0,5281	0,4307	0,3056	0,1599
50%	<b>0,6250</b>	<b>0,6230</b>	<b>0,6093</b>	<b>0,5744</b>	<b>0,5119</b>	<b>0,4175</b>	<b>0,2963</b>	<b>0,1550</b>
52%	0,6048	0,6029	0,5896	0,5559	0,4953	0,4040	0,2867	0,1500
54%	0,5842	0,5823	0,5695	0,5369	0,4785	0,3902	0,2769	0,1449
56%	0,5632	0,5614	0,5490	0,5176	0,4613	0,3762	0,2670	0,1397
58%	0,5418	0,5401	0,5281	0,4980	0,4437	0,3619	0,2568	0,1344
60%	<b>0,5200</b>	<b>0,5183</b>	<b>0,5069</b>	<b>0,4779</b>	<b>0,4259</b>	<b>0,3474</b>	<b>0,2465</b>	<b>0,1290</b>
62%	0,4978	0,4962	0,4853	0,4575	0,4077	0,3325	0,2360	0,1235
64%	0,4752	0,4737	0,4632	0,4368	0,3892	0,3174	0,2252	0,1178
66%	0,4522	0,4508	0,4408	0,4156	0,3704	0,3021	0,2143	0,1121
68%	0,4288	0,4274	0,4180	0,3941	0,3512	0,2864	0,2033	0,1063
70%	<b>0,4050</b>	<b>0,4037</b>	<b>0,3948</b>	<b>0,3722</b>	<b>0,3317</b>	<b>0,2705</b>	<b>0,1920</b>	<b>0,1004</b>
72%	0,3808	0,3796	0,3712	0,3500	0,3119	0,2544	0,1805	0,0944
74%	0,3562	0,3551	0,3472	0,3274	0,2917	0,2379	0,1688	0,0883
76%	0,3312	0,3301	0,3229	0,3044	0,2713	0,2212	0,1570	0,0821
78%	0,3058	0,3048	0,2981	0,2811	0,2505	0,2043	0,1449	0,0758
80%	<b>0,2800</b>	<b>0,2791</b>	<b>0,2729</b>	<b>0,2573</b>	<b>0,2293</b>	<b>0,1870</b>	<b>0,1327</b>	<b>0,0694</b>
82%	0,2538	0,2530	0,2474	0,2333	0,2079	0,1695	0,1203	0,0629
84%	0,2272	0,2265	0,2215	0,2088	0,1861	0,1518	0,1077	0,0563
86%	0,2002	0,1996	0,1952	0,1840	0,1640	0,1337	0,0949	0,0496
88%	0,1728	0,1722	0,1684	0,1588	0,1415	0,1154	0,0819	0,0429
90%	<b>0,1450</b>	<b>0,1445</b>	<b>0,1413</b>	<b>0,1333</b>	<b>0,1188</b>	<b>0,0969</b>	<b>0,0687</b>	<b>0,0360</b>
92%	0,1168	0,1164	0,1139	0,1074	0,0957	0,0780	0,0554	0,0290
94%	0,0882	0,0879	0,0860	0,0811	0,0722	0,0589	0,0418	0,0219
96%	0,0592	0,0590	0,0577	0,0544	0,0485	0,0395	0,0281	0,0147
98%	0,0298	0,0297	0,0290	0,0274	0,0244	0,0199	0,0141	0,0074
100%	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0000</b>

