



## PODER JUDICIÁRIO

JUÍZO DE DIREITO DA VARA CÍVEL DE PINHAIS - FORO REGIONAL DE PINHAIS DA  
COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA - ESTADO DO PARANÁ

Rua Vinte e Dois de Abril, 199 - Fórum Cível - Pinhais/PR - CEP: 83.323-240 - Fone: (41) 3033-4616

# AUTO DE AVALIAÇÃO

Em cumprimento a decisão de mov. 330.1, para instruir os **Autos nº 0006162-66.2015.8.16.0033 (PROJUDI)**, movido por SETA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ 00.479.764/0001-01) em face de ALZENI NUNES DE OLIVEIRA (CPF 029.125.519-19), procedo à **AVALIAÇÃO** do seguinte bem, direitos aquisitivos derivados da promessa de compra e venda que a executada possui sobre o imóvel de Matrícula nº 6.531 do Registro de Imóveis de Pinhais/PR, inscrição fiscal 23.389.0116.001.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Pinhais - Pr.



Luiz Fernando de Araujo Costa  
Oficial Titular

REGISTRO GERAL

FICHA

01

MATRÍCULA nº 06531

RUBRICA

**IMÓVEL** - Lote de terreno n. 15 (quinze), da quadra n. 16 (dezesseis), da Planta "MORADIAS PALMITAL", situado neste Município e Comarca, medindo 8,31 metros de frente para a rua "K"; por 20,77 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote n. 17; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote n. 13; e na linha de fundos mede 8,31 metros, onde confronta com o lote n. 16; perfazendo a área total de 166,08m<sup>2</sup>, de forma regular; sem benfeitorias. I.F. n. 23.389.0116.001.-

**PROPRIETÁRIAS** - 2R - PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à rua Saldanha Marinho n. 464, em Curitiba-PR., inscrita no CGC/MF n. 00.489.420/0001-83; e SETA EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Angélica n. 501, 18º andar, em São Paulo-SP., inscrita no CGC/MF n. 00.479.764/0001-01.-

**REGISTROS ANTERIORES** - Matrículas nrs. 35.597, de 30 de janeiro de 1.997; 17.486, de 13 de abril de 1.989, e 34.805, de 23 de maio de 1.996, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Piraquara-PR.; e 00.419, de 13 de novembro de 1.998, do Registro Geral desta Serventia.-

**OBSERVAÇÃO** - a) Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Item 16.2.7.1, Seção 2, Cap. 16, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. b) A presente Matrícula foi aberta em virtude de solicitação, feita pelas proprietárias, através de requerimento, firmado neste Município e Comarca, aos 09 de janeiro de 2.001, cuja documentação fica arquivada nesta Serventia sob n. 04.918, do Protocolo n. 01. c) O imóvel objeto da presente Matrícula pertence às proprietárias, na proporção de: **PARTE IDEAL DE 50%**, para cada uma. DOU FÉ. PINHAIS, 26 DE JANEIRO DE 2.001. (a) OFICIAL DO REGISTRO.-

**1. INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:** Para esta avaliação iremos utilizar o processo de AVALIAÇÃO TÉCNICA, conforme o que estabelece a NBR 14.653-2 / 2011 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos) e a RESOLUÇÃO Nº 1.066 / 2007 do COFECI, ressaltando que o valor encontrado será um misto de fórmulas expressas dentro das normas



da ABNT e em nossa experiência profissional na área imobiliária. Informo, ainda, que o presente trabalho foi acompanhado de profissional técnico devidamente capacitado e credenciado ao Cadastro Nacional de Avaliador Imobiliário – CNAI sob nº 09828.

**2. METODOLOGIA:** A metodologia a ser adotada na avaliação do imóvel é 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 homogeneização.

**3. BEM A SER AVALIADO:** Lote de terreno nº 15, da Quadra n. 16, da PLANTA "MORADIAS PALMITAL", situado no Município e Comarca de Pinhais, medindo 8,31 metros de frente, por 20,77 metros de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados, e na linha de fundos mede 8,31 metros, perfazendo a área total de 166,08m<sup>2</sup>, de forma regular, com demais confrontações, medições e características na Matrícula 6.531 do Registro de Imóveis de Pinhais/PR, indicação fiscal 23.389.0116.001.

Em vistoria *in loco*, bem como em consulta à Secretaria Municipal de Urbanismo, constatou-se a existência de uma edificação residencial, em alvenaria, com 2 pavimentos, padrão normal, com aproximadamente 223,00m<sup>2</sup> de área total construída, com aproximadamente 20 anos de idade e estado de conservação entre regular e necessitando de reparos simples.

Localização: Rua Morlei Manoel da Rosa, 69, Bairro Alto Tarumã, Pinhais/PR.

Obs.: imóvel ocupado pela executada e sua família.



VISTA DA FACHADA DO IMÓVEL



#### 4. AVALIAÇÃO

A fim de se determinar o valor do m<sup>2</sup> médio elaborou-se um espaço amostral composto por 20 (vinte) elementos amostrais de ofertas de imóveis na região do imóvel avaliado, em diferentes imobiliárias, conforme tabela abaixo:

AMOSTRAS			
COTAÇÃO	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )
1	R\$ 670.000,00	118,00	R\$ 5.677,97
2	R\$ 300.000,00	65,00	R\$ 4.615,38
3	R\$ 340.000,00	120,00	R\$ 2.833,33
4	R\$ 670.000,00	190,00	R\$ 3.526,32
5	R\$ 650.000,00	136,00	R\$ 4.779,41
6	R\$ 285.000,00	132,00	R\$ 2.159,09
7	R\$ 380.000,00	140,00	R\$ 2.714,29
8	R\$ 325.000,00	70,00	R\$ 4.642,86
9	R\$ 650.000,00	180,00	R\$ 3.611,11
10	R\$ 460.000,00	92,00	R\$ 5.000,00
11	R\$ 290.000,00	60,00	R\$ 4.833,33
12	R\$ 280.000,00	55,00	R\$ 5.090,91
13	R\$ 310.000,00	70,00	R\$ 4.428,57
14	R\$ 525.000,00	152,00	R\$ 3.453,95
15	R\$ 480.000,00	120,00	R\$ 4.000,00
16	R\$ 535.000,00	159,00	R\$ 3.364,78
17	R\$ 219.000,00	60,00	R\$ 3.650,00
18	R\$ 500.000,00	120,00	R\$ 4.166,67
19	R\$ 950.000,00	188,00	R\$ 5.053,19
20	R\$ 420.000,00	84,00	R\$ 5.000,00

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 e área, foi feito o tratamento dos fatores conforme tabelas a seguir:

HOMOGENEIZAÇÃO						
Nº	VALOR DO IMÓVEL	ÁREA (m <sup>2</sup> )	VALOR (m <sup>2</sup> )	FATOR ÁREA	MULTIPLIC FATORES	VALOR (m) AJUSTADO
1	R\$ 670.000,00	118,00	R\$ 5.677,97	0,924	0,924	R\$ 5.243,73
2	R\$ 300.000,00	65,00	R\$ 4.615,38	0,857	0,857	R\$ 3.956,25
3	R\$ 340.000,00	120,00	R\$ 2.833,33	0,925	0,925	R\$ 2.622,15
4	R\$ 670.000,00	190,00	R\$ 3.526,32	0,980	0,980	R\$ 3.456,43
5	R\$ 650.000,00	136,00	R\$ 4.779,41	0,940	0,940	R\$ 4.492,92
6	R\$ 285.000,00	132,00	R\$ 2.159,09	0,937	0,937	R\$ 2.022,11
7	R\$ 380.000,00	140,00	R\$ 2.714,29	0,943	0,943	R\$ 2.560,85
8	R\$ 325.000,00	70,00	R\$ 4.642,86	0,865	0,865	R\$ 4.016,84
9	R\$ 650.000,00	180,00	R\$ 3.611,11	0,974	0,974	R\$ 3.515,70
10	R\$ 460.000,00	92,00	R\$ 5.000,00	0,895	0,895	R\$ 4.476,16
11	R\$ 290.000,00	60,00	R\$ 4.833,33	0,849	0,849	R\$ 4.101,83
12	R\$ 280.000,00	55,00	R\$ 5.090,91	0,839	0,839	R\$ 4.273,69
13	R\$ 310.000,00	70,00	R\$ 4.428,57	0,865	0,865	R\$ 3.831,45
14	R\$ 525.000,00	152,00	R\$ 3.453,95	0,953	0,953	R\$ 3.292,37
15	R\$ 480.000,00	120,00	R\$ 4.000,00	0,925	0,925	R\$ 3.701,86
16	R\$ 535.000,00	159,00	R\$ 3.364,78	0,959	0,959	R\$ 3.225,47



17	R\$ 219.000,00	60,00	R\$ 3.650,00	0,849	0,849	R\$ 3.097,59
18	R\$ 500.000,00	120,00	R\$ 4.166,67	0,925	0,925	R\$ 3.856,10
19	R\$ 950.000,00	188,00	R\$ 5.053,19	0,979	0,979	R\$ 4.946,49
20	R\$ 420.000,00	84,00	R\$ 5.000,00	0,885	0,885	R\$ 4.425,55

Para chegarmos ao valor do m<sup>2</sup> ajustado do imóvel avaliado, foram adotados critérios de homogeneização em relação aos dados discrepantes por tratamento de fatores em relação as ofertas, chegando-se ao valor final de R\$ 3.755,78 o m<sup>2</sup>. Assim, em vistoria *in loco*, considerando o estado de conservação ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES, com a idade aproximada da construção de 20 anos; resultando no índice de depreciação de 0,740 sobre o valor médio do m<sup>2</sup>. Considerou-se, ainda, um coeficiente de venda forçada de 0,15 por tratar-se de Direito aquisitivo. Assim, chegou-se ao valor final de R\$ 2.362,38 o m<sup>2</sup>. Depois o valor encontrado foi multiplicado pela respectiva metragem do imóvel avaliado, com o arredondamento permitido pela ABNT. O tratamento dos fatores com intervalo de confiança de 80% o que resultou em um Grau III de precisão correspondendo à 12,80% em torno da média.

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, vistoria externa *in loco*, bem como as características e condições observadas acima, e as demais características constantes da Matrícula nº 6.531 do Registro de Imóveis de Pinhais/PR, **avalio o imóvel por R\$ 530.000,00 (Quinhentos 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

## SOBRADO LOCALIZADO EM PINHAIS NO BAIRRO TARUMÃ!



Anunciante: **WILFER IMOVEIS LTDA.**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 670.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 392m<sup>2</sup>
- Área útil: 118m<sup>2</sup>
- Quartos: 2
- Banheiro: 1
- Vagas: 3
- Idade do imóvel: 22 anos

SOBRADO LOCALIZADO EM PINHAIS NO BAIRRO TARUMÃ!

Excelente Sobrado bem localizado, próximo de tudo que você precisa!!! Localizado em uma rua tranquila e arborizada!!! Á poucos metros da Unidade de Saúde da Família Ana Nery, 280m do Supermercado Amigão, 2 minutos do Posto Rota Mil, fácil acesso a Avenida Jacob Macanhã, ao lado do Bosque Bordignon!!!! Nos arredores, existem, Pizzarias, Farmácias, Bancos, Lojas, Creche, Escolas, os Supermercados Salla e Santa Helena, paradas de ônibus e muito mais!!!



Rua Guaira, 369, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-localizado-em-pinhais-no-bairro-taruma!-2926990559.html>

### AMOSTRA 02

## Casa à venda - no Alto Tarumã



Anunciante: **MM - Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 300.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 144m<sup>2</sup>
- Área útil: 65m<sup>2</sup>
- Quartos: 2
- Banheiro: 1
- Vaga: 1

Casa Residencial!!! Possui 2 quartos, sala, cozinha, bwc e uma vaga de garagem coberta.

Localização com fácil acesso a hipermercados, escolas, pontos de ônibus e comércios em geral.



Rua Reinaldo José Miranda, 343, Alto Tarumã, Pinhais

O preço e as condições de pagamento são orientativos e poderão ter alterações eventualmente, não refletindo às condições de pagamentos vigentes no ato da proposta. A unidade apresentada poderá também não estar mais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-taruma-2971335598.html>



### AMOSTRA 03

Casa à venda - no Alto Tarumã 

Anunciante: **dreamcasa 5**

**Valor** **R\$ 340.000**

Área total: 250m<sup>2</sup>

Área útil: 120m<sup>2</sup>

Quartos: 2

Banheiros: 2

Suíte: 1

Vagas: 2

Casa 2 Quartos, Sala, Escritório, Cozinha Conceito Aberto, Lavanderia e Banheiros.

Ótimo terreno.

Garagem Coberta.

Estuda propostas de Veículos como parte de Pagamento.

**SOMENTE CONTRATO DE COMPRA E VENDA!**

Imóvel não pode ser financiado.

Bairro Alto Maracanã em Pinhais, Próximo a Unidade de Saúde Ana Nery e todos os comércios da Região.

Informações ou Agendar visitas: 41 ou Estamos localizados na Rua Chichorro Junior, 354 sobreloja 03 - Ao lado do Terminal do Cabral.

OBS: O imóvel poderá sofrer alteração de valor e de disponibilidade sem aviso prévio.



Rua Eugênia Ribas 477, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-taruma-2984615723.html>

### AMOSTRA 04

Casa à venda - em Pinhais 

Anunciante: **MM - Imóveis**

**Valor** **R\$ 670.000**

Área total: 373m<sup>2</sup>

Área útil: 190m<sup>2</sup>

Quartos: 4

Banheiros: 4

Vagas: 4

Sobrado residencial, composto por quatro quartos, sendo duas suítes, sala p/ 2 ambientes, cozinha mobiliada, lavanderia e garagem.

Localizado a poucos metros da Avenida Jacob Macanhan e Bosque Bordignon.

O preço e as condições de pagamento são orientativos e poderão ter alterações eventualmente, não refletindo às condições de pagamentos vigentes no ato da proposta. A unidade apresentada poderá também não estar mais disponível para venda ou estar reservada. Consulte o corretor para obter informações atualizadas.



Rua Henrique José Pajda, 76, Pinhais, Paraná

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-pinhais-2961405016.html>



### AMOSTRA 05

Sobrado em condomínio fechado com 3 dormitórios à venda, 136 m<sup>2</sup> - Pineville - Pinhais/PR 

Anunciante: **Rhino Investimentos Imobiliários**

Valor	R\$ 650.000
Condomínio	100
Área total: 157m <sup>2</sup>	
Área útil: 136m <sup>2</sup>	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Vagas: 2	

Sobrado semi mobiliado à venda , em condomínio fechado, em excelente localização no bairro Pineville em Pinhais, com fácil acesso aos demais bairros da cidade e comércios em geral.

Planta com 96 m<sup>2</sup> de área privativa averbada e mais 40 m<sup>2</sup> não averbados, muito bem distribuídos em 2 pavimentos.

Pavimento térreo dispo de ampla sala para 2 ambientes, cozinha com armários, área de serviço, lavabo e área externa coberta para espaço gourmet com churrasqueira à carvão e amplo quintal.

Pavimento superior dispõe de banheiro social e 3 confortáveis quartos .  
vaga de garagem para 2 carros.



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-em-condominio-fechado-com-3-dormitorios-a-2973029311.html>

### AMOSTRA 06

Casa à venda - no Alto Tarumã 

Anunciante: **MM - Imóveis**

Valor	R\$ 285.000
Área total: 166m <sup>2</sup>	
Área útil: 132m <sup>2</sup>	
Quartos: 3	
Banheiros: 2	
Vagas: 2	

Casa residencial com 3 quartos, 2 bwc social, sala, cozinha, lavanderia, churrasqueira e 2 vagas de garagem coberta.

Localizado próximo do Bosque Bordignon, posto de saúde, ponto de ônibus.

O preço e as condições de pagamento são orientativos e poderão ter alterações eventualmente, não refletindo às condições de pagamentos vigentes no ato da proposta. A unidade apresentada poderá também não estar mais disponível para venda ou estar reservada. Consulte o corretor para obter informações atualizadas.



Rua Félix Ribeiro, 140, Alto Tarumã, Pinhais

**Áreas Privativas**

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-taruma-2978178645.html>





### AMOSTRA 07

## Casa para venda em Moradias Palmital de 140.00m<sup>2</sup> com 3 Quartos, 1 Suite e 2 Garagens

**imovelweb**

Anunciante: **I4s**

**Valor** R\$ 380.000

- Área total: 140m<sup>2</sup>
- Área útil: 140m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiros: 2
- Suite: 1
- Vagas: 2

Encontrar o imóvel ideal, ficou mais fácil com a parceria L4S e Vision Brokers Imobiliária! Sobrado com 3 quartos com suite, 2 vagas de garagem, sendo uma coberta, por R\$380.000,00 no Alto Taruma - Pinhais

A casa conta com 3 quartos, sendo 1 suite, cozinha, sala de estar e jantar conceito aberto, lavanderia, banheiro social e garagem para 2 carros, sendo uma vaga coberta. A casa conta com uma outra sala aos fundos que pode ser utilizada como edícula, ateliê, depósito, entre outros.

Dados do Imóvel  
Área privativa: 140 m2  
Área total: 166,10 m2  
Face do sol:  
Posição:  
Número de quartos: 3  
Suite: 1  
Banheiro: 2  
Vagas de garagem: 2



Rua Justina Marques dos Santos, 77, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-moradias-palmital-de-140.00-m-sup2-2984566819.html>

### AMOSTRA 08

## Casa à venda - no Alto Tarumã

**imovelweb**

Anunciante: **MM - Imóveis**

**Valor** R\$ 325.000

- Área total: 166m<sup>2</sup>
- Área útil: 70m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Vagas: 2

Excelente Casa!!! Possui 3 quartos, sendo um closet que pode ser utilizado como 3º quarto, sala, bwc social, cozinha, lavanderia e 2 vagas de garagem descoberta.

Localizada próxima de mercado, ponto de ônibus, bosque bordignon.

Estuda proposta em permuta por apto ate R\$200.000,00.

O preço e as condições de pagamento são orientativos e poderão ter alterações eventualmente, não refletindo às condições de pagamentos vigentes no ato da proposta. A unidade apresentada poderá também não estar mais disponível para venda ou estar reservada. Consulte o corretor para obter informações atualizadas.



Rua Thaiza Fernanda Cunha Escarcel, 1584, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-taruma-2979623499.html>



### AMOSTRA 09

## APROVEITE, 175M<sup>2</sup>, AO LADO DO BOSQUE BORDIGNON

Anunciante: **EDUARDO FERNANDES NARCISO**

**Valor R\$ 650.000**


- Área total: 180m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiros: 3
- Suite: 1
- Vagas: 3
- Idade do imóvel: 11 anos

Sobrado no Alto Tarumã / Pinhais - Rua Michel Romaniow, 82


Excelente sobrado, ensolarado, face norte, muito bem localizado no bairro, região alta e com toda infraestrutura, próximo de comércios em geral, ao lado do centro de Pinhais, apenas 50 metros do Bosque Bordignon, onde sua família pode desfrutar de uma excelente área verde com lindo bosque com lagos e pista de caminhada.

- \* Sobrado com área total de 175m<sup>2</sup>, sendo 125,56m<sup>2</sup> de área averbada;
- \* Terreno com 180m<sup>2</sup> (6x30);
- \* 03 dormitórios amplos sendo 01 suite;
- \* Todos dormitórios com sacada;
- \* Ampla sala de estar com lavabo;
- \* Cozinha;
- \* Espaço gourmet com churrasqueira e fogão a lenha na parte dos fundos com amplo espaço;
- \* Lindo jardim ;

**imovelweb**



PORTUNIDADE, AO LADO DO BOSQUE BORDIGNON



RUA MICHEL ROMANIOW, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/aproveite-175-m-sup2--ao-lado-do-bosque-bordignon-2973690866.html>

### AMOSTRA 10

## Sobrado com 2 dormitórios

Anunciante: **Doroteia Gonçalves dos Santos**

**Valor R\$ 460.000**

- Área total: 125m<sup>2</sup>
- Área útil: 92m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Suite: 1
- Vagas: 3
- Idade do imóvel: Breve lançamento

Sobrado com dois dormitórios, uma suite, um banheiro para área comum, o cômodo do piso superior é utilizado como sala de TV, no entanto, pode ser utilizado como terceiro dormitório. Área externa com garagem para 3 carros, área de serviço na parte dos fundos da cozinha com cobertura de vidro. Móveis planejados da cozinha, dormitórios e banheiros. Sobrado com construção total de 10 anos, único dono, em excelentes condições de pintura e acabamento. Aceita financiamentos, permuta de maior valor com interesse nos seguintes bairros: xaxim, bairro alto, capão de imbuia, atuba, vila hauer, pinhais, capão raso, portão, jardim das américas, uberaba, cajuru. Imóvel totalmente averbado.

**imovelweb**



Rua Jacarezinho, 1433, Alto Tarumã, Pinhais

**Outros Áreas Privativas**

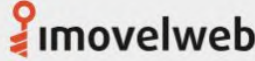
- Andares (2) Área de serviço
- Aceita FGTs Lavanderia
- Permite animais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-com-2-dormitorios-2982223071.html>



### AMOSTRA 11

## CASA - ALTO TARUMÃ







Anunciante: **Zava Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 290.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 180m<sup>2</sup>
- Área útil: 60m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Vagas: 2

Casa não averbada, medindo 60 m<sup>2</sup>  
Terreno ZR2 medindo 180 m<sup>2</sup>  
3 quartos  
1 banheiro  
Lavanderia  
2 vagas de garagem  
Agende sua visita!



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-alto-taruma-2977428148.html>

### AMOSTRA 12

## Sobrado para Venda em Pinhais, ALTO TARUMA, 1 dormitório, 1 banheiro, 3 vagas



Anunciante: **APEImoveisecorretores**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 280.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 168m<sup>2</sup>
- Área útil: 55m<sup>2</sup>
- Quarto: 1
- Banheiro: 1
- Vagas: 3

Terreno com Sobrado nos fundos, podendo construir outro imóvel na frente com quintal grande.

Situado em Pinhais região que mais desenvolveu nos últimos anos, próximo de escolas, farmácia, mercado, linha de onibus, entre outros comércios.

Terreno mede 8 metros de frente por 21 metros de lateral perfazendo 168 m<sup>2</sup>.

Sobrado com, sala e cozinha conjugada, banheiro, lavanderia e no piso superior uma suite com sacada.  
Não financia.

Aceita permuta por terreno de interesse.  
Pega carro abaixo da Fipec.  
Agende sua visita.  
Contato Pedro Santos : meu cartão CLIQUE-AQUI



Rua Daniel Schulz 263, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-para-venda-em-pinhais-alto-taruma-1-2967733641.html>



### AMOSTRA 13

#### Casa à venda - no Alto Tarumã



Anunciante: **MM - Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 310.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 166m<sup>2</sup>
- Área útil: 70m<sup>2</sup>
- Quartos: 2
- Banheiros: 2
- Vagas: 2

Casa nova localizada no bairro Alto Tarumã, em Pinhais.

Possui 2 quartos, sala, cozinha, bwc social, lavanderia e 2 vagas de garagem. Nos fundos, espaço coberto com mais um BWC e terreno nos fundos descoberto.

Localizado próximo a ponto de ônibus, bosque, comércio em geral.

O preço e as condições de pagamento são orientativos e poderão ter alterações eventualmente, não refletindo às condições de pagamentos vigentes no ato da proposta. A unidade apresentada poderá também não estar mais disponível para venda ou estar reservada. Consulte o corretor para obter informações atualizadas.



Rua Rodrigo Silvério leger, 125, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-no-alto-taruma-2983711419.html>

### AMOSTRA 14

#### Casa para venda em Alto Tarumã de 152.00m<sup>2</sup> com 3 Quartos, 1 Suite e 2 Garagens



Anunciante: **I4s**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 525.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 152m<sup>2</sup>
- Área útil: 152m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiro: 1
- Suite: 1
- Vagas: 2

Encontrar o imóvel ideal, ficou mais fácil com a parceria L4S e Apolar Santa Felicidade! Excelente sobrado, construção nova, iluminada, arejada, ótima localização!

3 Quartos, sendo 1 suite com sacada  
sala de estar piso porcelanato, escada em granito, guarda corpo de vidro temperado  
Banheiro da suite com hidromassagem, box de vidro  
Banheiro social com armários, box de vidro  
Cozinha americana com armários planejado de ótimo padrão  
Área gourmet com churrasqueira coberta com armários planejados  
Lavanderia no espaço superior  
Garagem para 2 carros sendo 1 coberta  
Imóvel novo, acabamento de ótimo padrão.  
Vale a pena visitar!!



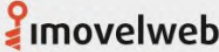
Rua Rogério Gomes, 234, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-alto-taruma-de-152.00-m-sup2--com-3-2984565297.html>



### AMOSTRA 15

## CASA - ALTO TARUMÃ



Anunciante: **AR15 Imoveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 480.000</b>
--------------	--------------------




- Área total: 234m<sup>2</sup>
- Área útil: 120m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiros: 3
- Suite: 1
- Vagas: 4

Sobrado em fase final de reforma.  
Imóvel composto por 3 quartos, sendo um suite, sala, sala de jantar, cozinha, bwc social e lavanderia.  
Terreno de esquina com grande espaço de jardim.

O preço e as condições de pagamento são orientativos e poderão ter alterações eventualmente, não refletindo às condições de pagamentos vigentes no ato da proposta. A unidade apresentada poderá também não estar mais disponível para venda ou estar reservada. Consulte o corretor para obter informações atualizadas. - 06/06/2023

**Outros**

Andares  
Posição do Apto (frente)



📍 RUA TOLEDO 722, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-alto-taruma-2971443267.html>

### AMOSTRA 16

## Oportunidade de 590K por R\$ 535.000

### Sobrado com 3 quartos à venda semimobiliado, 159 m<sup>2</sup> - Alto Taru



Anunciante: **Mais Um Bem Intermediação LTDA**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 535.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 159m<sup>2</sup>
- Área útil: 159m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiros: 2
- Suite: 1
- Vaga: 1

Idade do imóvel: 10 anos

Lindo sobrado, em excelente localização no bairro Alto Tarumã.  
O imóvel possui 159m<sup>2</sup> privativos e se dispõe da seguinte maneira:  
Sala para 2 ambientes  
Cozinha com móveis planejados  
Lavabo



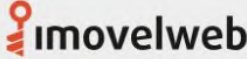
📍 Rua Floral 1309, Alto Tarumã, Pinhais

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-de-590k-por-r\\$535.000-sobrado-com-3-2980199375.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/oportunidade-de-590k-por-r$535.000-sobrado-com-3-2980199375.html)



### AMOSTRA 17

## CASA - ALTO TARUMÃ



Anunciante: **AR15 Imoveis**




<b>Valor</b>	<b>R\$ 219.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 180m<sup>2</sup>
- Área útil: 60m<sup>2</sup>
- Quartos: 2
- Banheiro: 1
- Vaga: 1

Casa com dois quartos, sala cozinha, banheiro, lavanderia e garagem. - 04/04/2023

**Outros**

Andares  
Posição do Apto (lateral)



📍 RUA CASCAVEL 763, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-alto-taruma-2976275947.html>

### AMOSTRA 18

## Casa para venda em Alto Tarumã de 120.00m<sup>2</sup> com 3 Quartos e 1 Garagem



Anunciante: **I4s**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 500.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 120m<sup>2</sup>
- Área útil: 120m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiros: 2
- Vaga: 1

Encontrar o imóvel ideal ficou mais fácil com a parceria I4S e Apolar Juvenil casa 3 quartos na região de pinhais ,com 2 casas no terreno excelente local para morar , e terreno 12x27 contando com :  
3 quartos  
sala de estar  
sala de jantar  
2 banheiros  
garagem  
espaço no quintal

Casa não averbada / aceita casa ou terreno, como permuta e como parte de pagamento.  
CRECI:



📍 Rua Cascavel, 302, Alto Tarumã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-alto-taruma-de-120.00-m-sup2--com-3-2984976743.html>



### AMOSTRA 19

## Casa à venda - em Pineville



Anunciante: **MM - Imóveis**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 950.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 195m<sup>2</sup>
- Área útil: 188m<sup>2</sup>
- Quartos: 4
- Banheiros: 5
- Vagas: 3

Lindo e amplo sobrado triplêx no Pineville. Com móveis planejados, acabamentos de qualidade e próximo a toda a infraestrutura da região.

No térreo o imóvel possui espaço de garagem para 3 veículos, ampla sala de estar e jantar, cozinha com conceito aberto mobiliada, lavabo, espaço de terreno até a edícula, espaço gourmet com churrasqueira e banheiro. Área de serviço.

O primeiro andar são 3 quartos sendo um deles uma ampla suite com sacada, espaço para closet e banheiro com hidro. Os outros 2 quartos possuem móveis planejados. O BWC social possui banheira com hidro. No ático possui uma ampla sala de tv, lavabo e quarto com móveis planejados. Permite financiamento bancário e utilização de FGTS. Agende uma visita!



Rua Wenceslau Forlepa, 311, Pineville, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-a-venda-em-pineville-2977989562.html>

### AMOSTRA 20

## Casa com 3 quartos próximo ao Supermercado Condor de Pinhais.



Anunciante: **Arbo II**

<b>Valor</b>	<b>R\$ 420.000</b>
--------------	--------------------

- Área total: 180m<sup>2</sup>
- Área útil: 84m<sup>2</sup>
- Quartos: 3
- Banheiros: 2
- Suite: 1
- Vaga: 1
- Idade do imóvel: 24 anos

Residência contendo sala, copa, cozinha, banheiro social, 03 quartos (sendo 1 suite), área de serviço, vaga de garagem coberta e estacionamento, bom espaço de terreno.

Situado em rua pavimentada, próximo aos principais pontos de comércio de Pinhais, fácil acesso ao centro da cidade de Pinhais e Curitiba.

O valor poderá ser alterado sem aviso prévio.



Rua Toledo 177, Alto Taramã, Pinhais

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-3-quartos-proximo-ao-supermercado-condor-de-2979679329.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**

Área útil:  $Fa = (A/Ar)^{0,25}$

Multiplicação de fatores =  $Ft \times Fa$

Sendo:

Fa = 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 -  $t \times (S \div \sqrt{n})$

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

média	3.755,78
intervalo de confiança	80%
n-1	19
n	20
t Student	1,328
desvio padrão	809,5726586
raiz de n	4,472135955
resultado	240,4024612
inferior	3.515,37
superior	3.996,18
% em torno da média	0,1280
Grau III ≤ 30%	12,80%



## 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 médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) x Área Edificada(m<sup>2</sup>) x Coef.

Depreciação x Coef. Venda Forçada

Sendo:

Valor médio ajustado (R\$/m<sup>2</sup> ajustado) = R\$ 3.755,78

Área Equiv. do terreno (m<sup>2</sup>) = 223,00m<sup>2</sup>

Coef. Depreciação = 0,740

Coef. Venda Forçada = 0,15

**VALOR TOTAL ( R\$ ) = R\$ 530.000,00**



# **ANEXO III**

## **Documentação do Imóvel**



# REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Pinhais - Pr.



Luiz Fernando de Araujo Costa  
Oficial Titular

**REGISTRO GERAL**

FICHA

**01**

**MATRÍCULA nº 06531**

RUBRICA

**IMÓVEL** - Lote de terreno n. 15 (quinze), da quadra n. 16 (dezesseis), da Planta "MORADIAS PALMITAL", situado neste Município e Comarca, medindo 8,31 metros de frente para a rua "K"; por 20,77 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel, com o lote n. 17; pelo lado esquerdo, confrontando com o lote n. 13; e na linha de fundos mede 8,31 metros, onde confronta com o lote n. 16; perfazendo a área total de 166,08m<sup>2</sup>, de forma regular; sem benfeitorias. **LF. n. 23.389.0116.001.-**

**PROPRIETÁRIAS - 2R - PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à rua Saldanha Marinho n. 464, em Curitiba-PR., inscrita no CGC/MF n. 00.489.420/0001-83; e **SETA EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Avenida Angélica n. 501, 18º andar, em São Paulo-SP., inscrita no CGC/MF n. 00.479.764/0001-01.-

**REGISTROS ANTERIORES** - Matrículas nrs. 35.597, de 30 de janeiro de 1.997; 17.486, de 13 de abril de 1.989, e 34.805, de 23 de maio de 1.996, todas do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Piraquara-PR.; e 00.419, de 13 de novembro de 1.998, do Registro Geral desta Serventia.-

**OBSERVAÇÃO** - a)- Os elementos omissos no registro anterior (metragens e confrontações), foram supridos no título apresentado, por declaração e responsabilidade das partes, conforme autoriza o Item 16.2.7.1, Seção 2, Cap. 16, do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná. b)- A presente Matrícula foi aberta em virtude de solicitação, feita pelas proprietárias, através de requerimento, firmado neste Município e Comarca, aos 09 de janeiro de 2.001, cuja documentação fica arquivada nesta Serventia sob n. 04.918, do Protocolo n. 01. c)- O imóvel objeto da presente Matrícula pertence às proprietárias, na proporção de **PARTE IDEAL DE 50%**, para cada uma. DOU FÉ. PINHAIS, 26 DE JANEIRO DE 2.001. (a) OFICIAL DO REGISTRO.-

**R-1/06.531** - Protocolo n. 04.919, de 19 de janeiro de 2.001.-

**FORMA DO TÍTULO - "DIVISÃO AMIGÁVEL"** - De conformidade com a Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada aos 20 de novembro de 1.998, às fls. 001 à 036, do livro 153-E, pela Tabela de Notas, deste Município e Comarca; o imóvel objeto da presente Matrícula, fica pertencendo exclusivamente à condômina: **SETA EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO LTDA.**, supra qualificada, representada por seu diretor: **Jose Ricardo Skowronek Rezende**, brasileiro, divorciado, Administrador de Empresas, portador da CI/RG n. 6.640.557-9/SP., inscrito no CPF/MF n. 075.965.308-93, residente e domiciliado à rua Paracue n. 18, apartamento n. 51, em São Paulo-SP.; Sem valor declarado e sem condições. DOU FÉ. PINHAIS, 26 DE JANEIRO DE 2.001. (a) OFICIAL DO REGISTRO.-

CR

MATRÍCULA Nº  
**06531**

SEGUIE NO VERSO





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

Data de emissão: 10/05/2023(Esta consulta é válida por 90 dias)

### Informações do Lote

Inscrição Imobiliária: 23.389.0116

Lote: 15

Quadra: 16

Loteamento: MORADIAS PALMITAL

Endereço: MORLEI MANOEL DA ROSA, 69 - ALTO TARUMA

Sistema Viário: VIA LOCAL

Bacia Hidrográfica: RIO PALMITAL

Diretriz de Arruamento: EMANÁLISE

Cotas de Atingimento: Atingimento por diretriz viária a ser lançada no banco de dados.



### Informações Urbanísticas

#### ZR2 - Zona Residencial 2

Usos do solo permitidos

(1) observações

(2) Permissível

CEH - Condomínio Empresarial Horizontal

CRV - Condomínio Vertical Para Habitação Coletiva (13)

CEV - Condomínio Empresarial Vertical (13)

CS1 - Comércio E Serviço Do Tipo 1

CL - Condomínio De Lotes

CS2 - Comércio E Serviço Do Tipo 2

CMH - Condomínio Misto Horizontal

E2 - Uso Especial Do Tipo 2

CMV - Condomínio Misto Vertical (13)

I1 - Indústria Do Tipo 1

CRH - Condomínio De Residências Horizontais

IP - Interesse Público

CRP1 - Condomínio De Residências Em Série, Paralelas Ao Alinhamento Predial

R - Habitação Unifamiliar (1)

CRT2 - Condomínio De Residências Em Série, Transversais Ao Alinhamento Predial



ZONA RESIDENCIAL 2 - ZR2																
USO	INCOMODIDADE				PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO (3)											
	RUIJDO	FUMAÇA	FORTE INÍMIDO	CARA DE VIZ. MÍNIMA (m)	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	TESTADA MÍNIMA (m)	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO		ALTURA MÁXIMA (pavimentos)		TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA (%)		TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA (%)	RECUE MÍNIMO DO ALINHAMENTO FRENTEAL (m)		AFASTAMENTO MÍNIMO DAS DIVISAS (m)
							PERMITIDO	MÁXIMO	PERMITIDO	MÁXIMO	SUBSOLO, 1º E 2º PAV.	TORRE		VIA FRENTEAL	VIAS TRANSVERSAS	
R (1)				1,4	360 (2 e 11)	32 (2, 8 e 11)	1	2 (3, 4 e 12 e 13)	4	8 (13)	50 (13)	50 (13)	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CRP1				1,4												
CRP2				1,4												
CRH				1,4												
CMH				1,4												
EL				1,4												
IP				1,4												
CRV (13)				1,4												
CEH	3	1	médio	1,4	360 (2)	32 (2 e 8)	1	2 (3, 4, 12 e 13)	4	8 (12 e 13)	50 (13)	50 (13)	40	5 (5)	5 (5)	h/4 (6 e 7)
CEV (13)	3	1	pequeno	1,4												
CEV (13)	3	1	pequeno	1,4												
CEV (13)	3	1	pequeno	1,4												
CS1	3	1	médio	1,4												
CS2	3	1	grande	1,6												
IL	4	1	médio	1,4												
E2	4	1	grande	1,4												

**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 adotada 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;
    - Calha 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 6,00m<sup>2</sup> (seis metros quadrados) por unidade imobiliária.
  - Área de recreação e lazer, tais como: salão de festas, salão de jogos, churrasqueiras, piscinas e outras áreas similares, desde que de uso comum;
  - A superfície ocupada por escada enclausurada, à prova de fumaça, elevador e os demais compartimentos necessários para atender os dispositivos de segurança, previstos nas normas técnicas da ABNT ou do CBMPR, em todos os pavimentos.
- (4) Os parâmetros máximos de coeficiente de aproveitamento e número de pavimentos serão concedidos mediante aquisição de potencial construtivo através dos instrumentos de outorga onerosa do direito de construir e de transferência do direito de construir.
- (5) Recuo frontal:
- De acordo com o Plano de Mobilidade algumas vias poderão ter o recuo frontal 0 (zero) para uso comercial, de serviço;
  - Nos lotes em vias com previsão de alargamento viário, o recuo frontal deverá ser contado a partir das diretrizes de arruamento definidas na Legislação Municipal.
- (6) Afastamento das divisas:
- O afastamento entre edificações em um mesmo terreno deverá ser correspondente à H/3, com o mínimo de 3,00m (três metros).
  - O afastamento mínimo das divisas laterais e de fundos será de 2,00m (dois metros) em todas as elcos, zonas e setores do município;
  - Para edificações residenciais com no máximo 1 (um) pavimento, será admitido recuos laterais com 1,50m (um metro e cinquenta centímetros).
- (7) Edificações com até 12,00m (doze metros) de altura máxima e com no máximo 4 (quatro) pavimentos inseridos nesta altura:
- Sem aberturas – não há necessidade de afastamento;
  - Com aberturas – atender o mínimo estabelecido.
- (8) A testada da fração privativa deverá atender no mínimo, 80% (oitenta por cento) dos parâmetros estabelecidos no zoneamento incidente no imóvel quando a testada estiver localizada no bolsão de retorno em condomínios horizontais.
- (11) Poderão ser permitidos parâmetros diferenciados nas dimensões de lote mínimo ou fração privativa, com 90,00m<sup>2</sup> (noventa metros quadrados) e testada mínima, com 2,50m (dois metros e cinquenta centímetros) em áreas com ocupações urbanísticas consolidadas, considerando a Ortofoto do



município de Pinhais, do Voo Aerofotogramétrico encaminhado pelo PARANACIDADE, realizado nos dias 20 e 21 de Agosto de 2021.

(12) Não incidirá outorga onerosa em edificações destinadas a habitação unifamiliar (R).

(13) De acordo com estudo de impacto de vizinhança poderão ser admitidos parâmetros de ocupação diferenciados de: número máximo de 8 (oito) pavimentos e taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento), para imóveis que possuam 30% (trinta por cento) de área verde, devidamente averbadas na matrícula do imóvel. Para imóveis que não possuam 30% (trinta por cento) de áreas verdes estas poderão ser criadas, a partir de plano de implantação de áreas verdes aprovado pelo órgão ambiental municipal competente, e devidamente averbada na matrícula do imóvel.

### 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

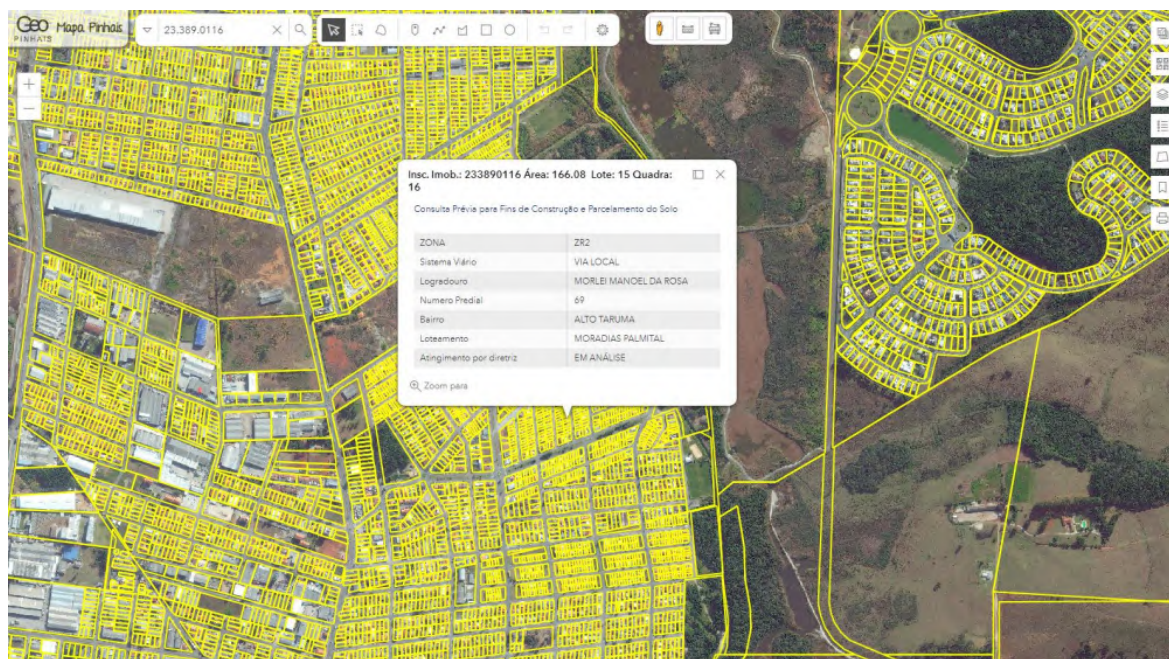
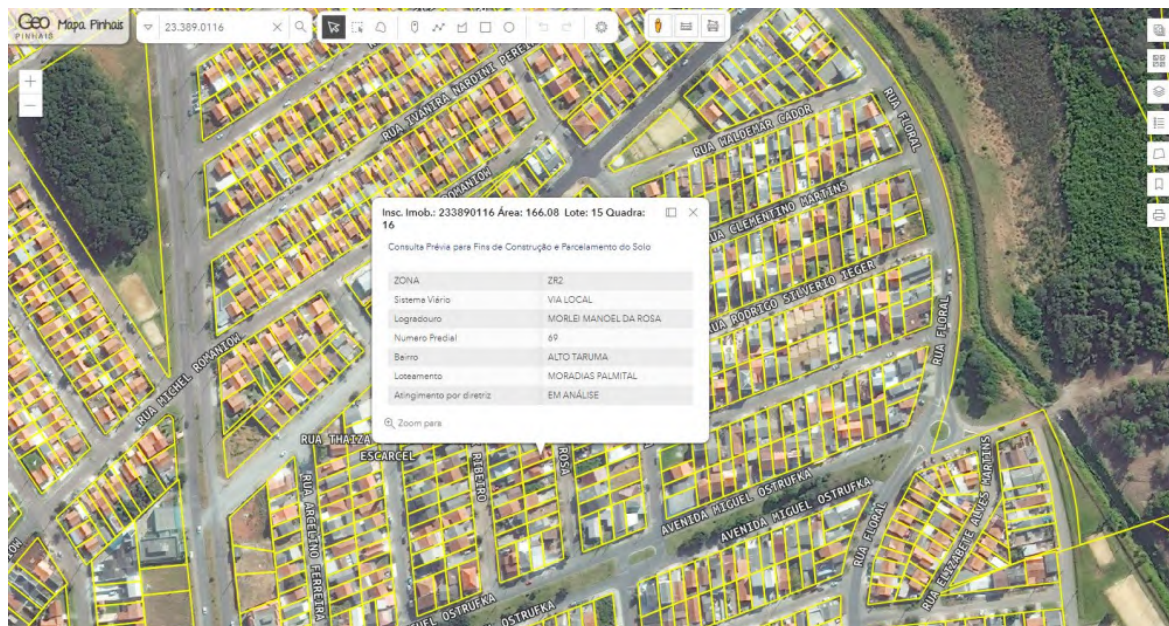
### Informações Ambientais

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 Aruamento deverão observar o alinhamento predial, antes do início das obras.
- Os lotes atingidos por faixa não edificável terão seus parâmetros calculados sobre a área total do imóvel.
- Os imóveis atingidos por mais de um zoneamento deverão ser analisados obrigatoriamente pelos técnicos da Prefeitura.
- A consulta prévia para fins de construção e parcelamento do solo é somente informativo, com a finalidade de auxiliar na elaboração do projeto, **NÃO DÁ DIREITO A CONSTRUIR.**
- O início da obra deverá ocorrer **SOMENTE APÓS A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO**, sendo passível das penalidades descritas na Lei 2.747/2.022.
- Será exigido em todas as edificações reservatórios para retardo de escoamento das águas pluviais (artigo 95 da Lei 1.236/2.011).
- Em caso de dúvidas ou divergências nas informações impressas **VALEM AS INFORMAÇÕES ATUALIZADAS DO LOTE, BEM COMO, A LEGISLAÇÃO VIGENTE.**
- As atividades tidas como **PERMISSÍVEIS** serão analisadas pelo CMUMA.







# ANEXO IV

## Fotos do Imóvel





