



EXMO(A). SR(A). DR(A). JUIZ(A) DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DE PONTA GROSSA/PR.

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0001576-92.1996.8.16.0019

EXEQUENTE(S): WALTER MORO (CPF 002.560.139-34)

EXECUTADO(S): AGLAÉ MIRIAN DE OLIVEIRA (CPF 758.260.209-97); DIRCEU DE OLIVEIRA (CPF 230.904.309-59); MARCOS AURELIO FERNANDES NERIS (CPF 462.934.699-68); MARGARETH APARECIDA DORANEM (CPF 608.543.919-91)

GUILHERME TOPOROSKI, LEILOEIRO OFICIAL matriculado na Junta Comercial do Estado do Paraná sob o nº 12/049-L, comparece perante Vossa Excelência para noticiar o aceite de sua honrosa nomeação para exercer a função de avaliador e leiloeiro oficial no presente feito.

Em cumprimento a decisão de mov. 529.1, apresenta-se ao r. juízo o laudo de avaliação em anexo, pelo que se requer a homologação.

Aguarda o leiloeiro a intimação das partes envolvidas acerca do valor de avaliação, e pugna por nova intimação pelo meio mais célere para os prosseguimentos dos atos preparatórios de alienação judicial.

Pede deferimento.

PONTA GROSSA/PR, 12 de março de 2025.

GUILHERME TOPOROSKI
Leiloeiro Oficial

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: PJZTU YMGP6 XEVTY NYGQK





LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS 0001576-92.1996.8.16.0019

LOTE DE TERRENO E BENFEITORIAS

Avenida Santa Monica, 317, Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR



Guilherme Toporoski

JUCEPAR nº 12/049-L

contato@topoleiloes.com.br

www.topoleiloes.com.br



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno e benfeitorias.

REQUERENTE (S): Walter Moro.

REQUERIDO (S): Aglaé Mirian de Oliveira, Dirceu de Oliveira, Marcos Aurelio Fernandes Neris e Margareth Aparecida Doranem.

OBJETO: Lote de terreno e benfeitorias, localizado na Avenida Santa Monica, 317, Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: MARÇO/2025.

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: P38W5 MGSHE D8X68 KQH7B



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.

Nas alienações judiciais (liquidação forçada) os bens são vendidos no estado em que se apresentam. Não se configura, portanto, relação de consumo entre o vendedor e o comprador, nem pode haver alegação por parte do arrematante em relação ao leiloeiro ou ao comitente vendedor de vício redibitório (vício oculto que apararia o consumidor para ser restituído pelo comitente dos valores gastos por esse defeito). Tal fato tem implicação direta no valor desta avaliação, uma vez que, o bem é entregue no estado em que se encontra.

O avaliador não tem interesse, direto ou indireto, nas partes envolvidas ou no processo, bem como não há qualquer outra circunstância relevante que possa caracterizar conflito de interesses.

No melhor entendimento e crédito deste avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros.

Atribuindo-se à arrematação em leilão o caráter de aquisição originária da propriedade pelo arrematante, este trabalho parte do pressuposto da inexistência de ônus ou gravame de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, inclusive ambiental atingindo o bem avaliado.

2.1 - NORMATIVAS.

Para o presente laudo de avaliação utilizou-se as prescrições da norma ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) NBR 14.653.

3 - OBJETO DA AVALIAÇÃO.

3.1 - DESCRIÇÃO DO BEM.

IMÓVEL: Um terreno urbano designado pelo **LOTE "A"**, da **QUADRA Nº 08**, situado no lugar denominado **JACARANDÁ**, no lado ímpar da Avenida Santa Mônica, distante 33,90 metros do acesso ao Posto de Saúde, neste Município de Pontal do Paraná-PR, com as seguintes medidas e confrontações: Frente a Sudeste para Avenida Santa Mônica, medindo 12,00 metros, na lateral direita de quem da Avenida Santa Mônica olha para o imóvel, ao Nordeste, mede 41,20 metros confrontando com imóvel cedido por Odete Neves Mesquita, na lateral esquerda ao Sudoeste, mede 41,20 metros confrontando com imóvel cedido por Odete Neves Mesquita, fazendo travessão dos fundos ao Noroeste, medindo 11,50 metros confrontando com imóvel cedido por Odete Neves Mesquita; **perfazendo a área total de 484,10m²**. Matrícula nº 19.006, do Registro de Imóveis de Pontal do Paraná/PR. Cadastro Imobiliário nº 61334.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Santa Monica, 317, Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR.

Benfeitorias: Uma construção residencial, em alvenaria, com aproximadamente 150,00m², com idade aparente de 40 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de entre reparos simples e importantes, não averbada na matrícula.



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



Observações: Na matrícula consta que há uma residência em madeira, a qual não está mais sobre o imóvel, tendo atualmente uma construção em alvenaria, não averbada. Na matrícula também consta que o imóvel é o lote "A" da quadra nº 08, e atualmente na prefeitura consta que o imóvel é o lote 57 da quadra 06.

3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

O imóvel está situado no bairro Praia de Leste, pertencente ao Município de Pontal do Paraná, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, com fácil acesso as principais vias do bairro como a Rod. PR 407 - Engenheiro Argus Thá Heyn, Rod. Máximo Jamur, Av. Deputado Anibal Khury, entre outras, entre outras, estando cercado pelos bairros Guaraguaçu e Praia de Santa Terezina.

O imóvel ora avaliado, está próximo a unidade de saúde, igrejas, farmácia, colégios e escolas, CMEI, mercados, restaurantes, e comércio vicinal diverso.

4 - OBJETIVO.

Determinação do valor para fins de venda judicial/liquidação forçada.

Liquidação forçada: valor para uma situação de venda compulsória, típico de leilões e muito utilizado para garantias bancárias. Este valor reflete o valor de um bem para uma venda em um curto espaço de tempo. Desta forma os valores de liquidação forçada conduzem sempre a um valor abaixo do valor de mercado, pois nestes casos é violada uma das condições basilares de mercado do bem, que é a sua velocidade de venda.

A NBR 14.653, parte 1, define liquidação forçada como "condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado". E que o seu preço se deriva da quantia auferível na condição de liquidação forçada.

5 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

CIDADE/UF	MATRÍCULA	CIRCUNSCRIÇÃO
Pontal do Paraná/PR	19.006	R.I de Pontal do Paraná/PR
INSCRIÇÃO CADASTRAL	CADASTRO IMOBILIÁRIO	QUADRÍCULA
01.02.025.0305.001	61334	----
ZONEAMENTO	SISTEMA VIÁRIO	REDE DE ESGOTO
ZR3 - Zona Residencial 3	----	----
TAXA DE OCUPAÇÃO (%)	TAXA DE PERMEABILIDADE (%)	ALTURA MÁXIMA
----	25%	6 pavimentos
BAIRRO	TESTADA	POSIÇÃO DO LOTE
Praia de Leste	12,00 metros	Meio de quadra
PAVIMENTAÇÃO	ILUMINAÇÃO PÚBLICA	COLETA DE LIXO
Asfalto	Sim	Sim
TRANSPORTE PÚBLICO	COMÉRCIO PRÓXIMO	TOPOGRAFIA
Sim	Sim	Plana



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



6 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

6.1 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço para terrenos similares, localizados próximo ao que é objeto desta avaliação, se deu com base em amostras obtidas através de pesquisa de ofertas de vendas disponíveis na internet e no mercado imobiliário da região, com a homogeneização das amostras levantadas.

ANÚNCIO	VALOR DO ANÚNCIO	METRAGEM (M ²)	VALOR DO M ²	VALOR DO M ² (-10%)
AMOSTRA 1	R\$130.000,00	240,00	R\$541,67	R\$487,50
AMOSTRA 2	R\$200.000,00	448,00	R\$446,43	R\$401,79
AMOSTRA 3	R\$225.000,00	450,00	R\$500,00	R\$450,00
AMOSTRA 4	R\$130.000,00	240,00	R\$541,67	R\$487,50
AMOSTRA 5	R\$280.000,00	720,00	R\$388,89	R\$350,00
AMOSTRA 6	R\$165.000,00	315,00	R\$523,81	R\$471,43

26.3 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m² para o lote de terreno avaliado, somamos o valor dos parâmetros obtidos (6), e dividimos pela mesma quantia: Σ parâmetros de 1 a 6 = R\$2.648,21 / 6 = R\$441,37.

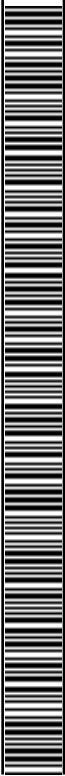
Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m² encontrado (R\$441.37/m²) pela área do lote de terreno (484,10m²), obtendo o valor de R\$213.666,76.

7 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIA: Uma construção residencial, em alvenaria, com aproximadamente 150,00m², com idade aparente de 40 anos, padrão construtivo baixo, necessitando de entre reparos simples e importantes, não averbada na matrícula.

7.1 - DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CUB.

O Custo Unitário Básico (CUB) é o principal indicador do setor da construção civil e é divulgado mensalmente pelo Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país. O CUB determina o custo global da obra para fins de cumprimento do estabelecido na lei de incorporação de edificações habitacionais em condomínio, assegurando aos potenciais compradores uma amostra comparativa à realidade dos custos. Atualmente, a variação percentual mensal do CUB tem servido como mecanismo de reajuste de preços em contratos de compra de imóveis em construção e até mesmo como índice setorial. O valor do CUB para o padrão construtivo do imóvel ora avaliado, em fevereiro de 2025, é de R\$2.406,81/m².



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



7.2 - DA DEPRECIAÇÃO DA ÁREA CONSTRUÍDA.

Para a realização do cálculo de depreciação das benfeitorias do imóvel foi utilizado o Critério Ross-Heidecke, que considera como princípios básicos as seguintes amostras:

CÓD.	CLASSIFICAÇÃO	CÓD.	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos Simples
B	Entre Novo e Regular	F	Entre Reparos Simples e Importantes
C	Regular	G	Reparos Importantes
D	Entre Regular e Reparos Simples	H	Entre Reparos Importantes e Sem Valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
-----	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,00

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a vida útil da benfeitoria, estabelecida pelo *Bureau of Internal Revenue*, para aplicarmos a regra de três simples e descobriremos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliado:

TIPO DO IMÓVEL	IDADE
Apartamentos	60 anos
Bancos	70 anos
Casas de Alvenaria	65 anos
Casas de Madeira	45 anos
Hotéis	50 anos
Lojas	70 anos
Teatros	50 anos
Armazéns	75 anos
Fábricas	50 anos
Construções Rurais	60 anos
Garagens	60 anos
Edifício de Escritórios	70 anos
Galpões (Depósitos)	70 anos
Silos	75 anos

7.3 - DA AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

Na forma das tabelas acima é procedido o cálculo para auferir a taxa de depreciação das benfeitorias constantes no imóvel avaliado, as quais caracterizam já terem atingido 61,53% de sua idade útil, o que corresponde à taxa de depreciação de **65,30%**.

Multiplicando-se a área total construída (150,00m²) pelo valor do m² cotado junto ao CUB (R\$2.406,81), menos taxa de depreciação (65,30%), avalio a benfeitoria em R\$125.274,46.

8 - RESUMO.

ITEM 6.2: R\$213.666,76
ITEM 7.3: R\$125.274,46
TOTAL: R\$338.941,22



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



9 - ARREDONDAMENTO DE VALORES.

Conforme a norma NBR 14653, é permitido o arredondamento do valor de mercado, desde que não varie mais de 1% do valor estimado.

10 - CONCLUSÃO.

Considerando os parâmetros e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais).

11 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.
ANEXO II - Localização Google Earth.
ANEXO III - Fotos do imóvel.
ANEXO IV - Outros documentos.

Guilherme Toporoski
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

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: PJ8W5 MGSHE D8X68 KQH7B



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO I

Pesquisa de mercado



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

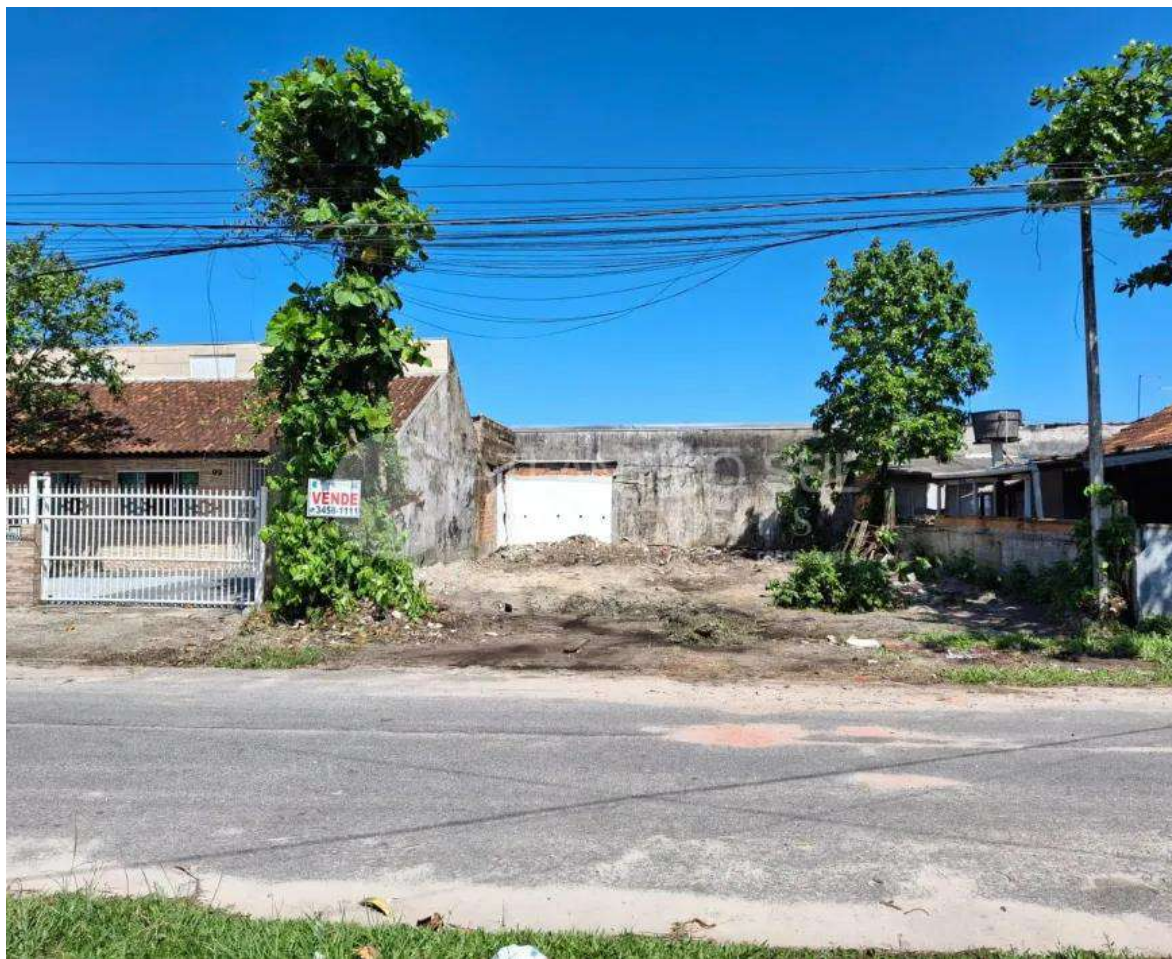


AMOSTRA 1

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-de-leste-bairros-pontal-do-parana-240m2-venda-RS130000-id-2783270619/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial

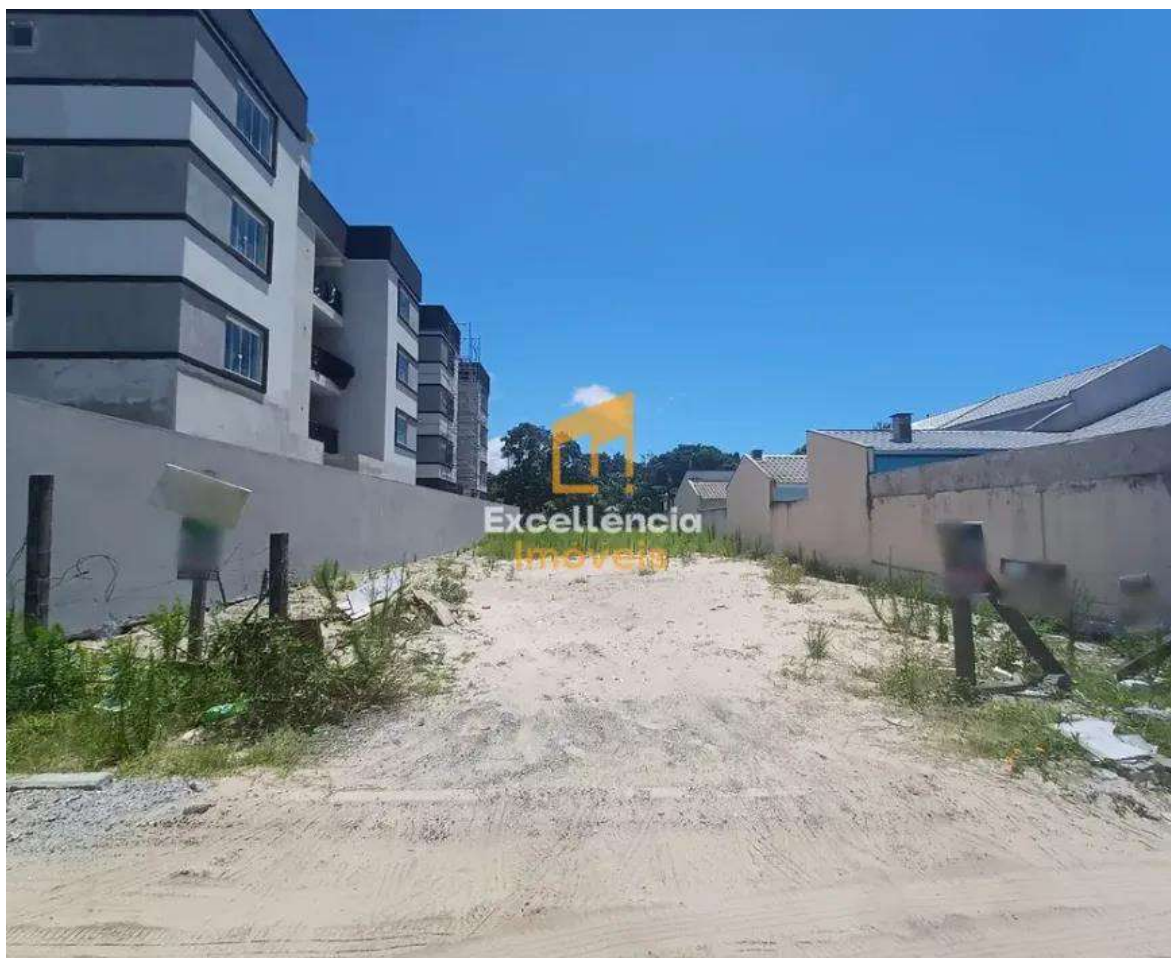


AMOSTRA 2

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-de-leste-bairros-pontal-do-parana-448m2-venda-RS200000-id-2759726116/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 3

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-de-leste-bairros-pontal-do-parana-450m2-venda-RS225000-id-2761419221/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 4

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-de-leste-bairros-pontal-do-parana-240m2-venda-RS130000-id-2776455650/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 5

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-de-leste-bairros-pontal-do-parana-720m2-venda-RS280000-id-2583430620/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



AMOSTRA 6

IMÓVEL: Lote de terreno.

LOCALIZAÇÃO: Praia de Leste, Pontal do Paraná/PR.

LINK: <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-praia-de-leste-bairros-pontal-do-parana-315m2-venda-RS165000-id-2776456548/>



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO II

Localização Google Earth

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: PJ8W5 MGSHE D8X68 KQH7B



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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: P38W5 MGSHE D8X68 KQH7B



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO III

Fotos do Imóvel Avaliado

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8W5 MGSHE D8X68 KQH7B



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



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: P38W5 MG5HE D8X68 KQH7B



Guilherme Toporoski
Leiloeiro Público Oficial



ANEXO IV

Outros Documentos

Consulta de Viabilidade / Tabela CUB

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8W5 MGSHE D8X68 KQH7B





Consulta de Viabilidade

O deferimento da consulta não concede direito de construir ou operar;
Início da obra somente após a emissão do Alvará de Construção;



- As informações desta consulta tem validade somente enquanto vigorar a legislação atual;
- Em caso de dúvida ou divergência nas informações impressas, vale a legislação vigente;
- Ler cuidadosamente as informações contidas nas demais páginas;
- A prefeitura se isenta de qualquer responsabilidade no caso do interessado omitir ou falsificar informações;
- No caso de serem prestadas informações falsas o requerente será responsável civil e criminalmente.

Dados da Cartoriais

Cartório:	PONTAL DO PARANÁ	Quadra:	06	Lote:	57
		Nº Matrícula:	19006	Nº Predial:	317

Dados da Cadastrais do Município

Consulta:	2025-BF097E6	Data:	07/03/2025	Valido até:	03/09/2025
Cadastro Imobiliário:	61334	Inscrição Imobiliária:	01020250305001		
Loteamento:	PRAIA MANSA	Quadra:	025	Lote:	0305
Logradouro:	AV SANTA MÔNICA	Número:	1	Bairro:	PRAIA DE LESTE

Área do Terreno	Testada Principal	Testada Secundária	Situação do Lote
492,08 m²	12,00 m	0,00 m	UMA FRENTE

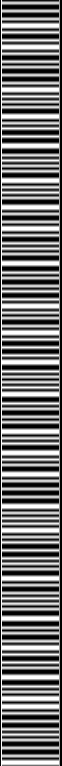
Mapa de Localização



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: P38W5 MGSHE D8X68 KQH7B

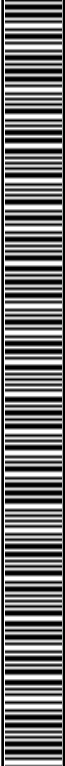
Zoneamento				
Código	Descrição	Área (%)	Área (m²)	
ZR3	Zona Residencial 3	100,00	492,08	
Parâmetros para Construção				
Zona	Testada / Lote Mín.	Altura Máx. s/ Contrapartida	Altura Máx c/ Contrapartida	
ZR3	12 / 360 m/m² ⁽⁴⁾	2 pav ⁽¹⁴⁾	- m ⁽²⁷⁾	
Zona	TO Máx.	TP Mín	CA s/ Contrapartida	CA c/ Contrapartida
ZR3	60 %	20 % ⁽⁵⁴⁾	1 ⁽³³⁾	1,5 ⁽⁴¹⁾
Zona	Recuo Frontal Mín.	Afastamento Divisas s/ Abertura	Afastamento Divisas c/ Abertura	
ZR3	3 m ⁽⁵⁸⁾	Facultado m ⁽⁶⁴⁾	1,5 m ⁽⁶⁴⁾	
Observações dos Parâmetros - Segundo a Lei Complementar 37/2024				
(4) - A Testada / Lote Mínimo para Condomínio Horizontal é 9/210. Para Habitações Geminadas 7/100.				
(14) - A Altura Máxima permitida para Habitação Unifamiliar e Comércio e Serviço Setorial é 3 pavimentos. E para Indústria Caseira 1 pavimento.				
(27) - A Altura Máxima com contrapartida permitida para Habitação Transitória é 3 pavimentos. Para Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro 4 pavimentos. E para Comércio e Serviço Setorial 6 pavimentos.				
(33) - O Coeficiente de Aproveitamento para Habitação Transitória, Comércio e Serviço Setorial e Específico é 1,5.				
(41) - O Coeficiente de Aproveitamento com contrapartida para Habitação Transitória, Comércio e Serviço Vicinal e de Bairro é 2. Para Comércio e Serviço Setorial é 4. E para Comércio e Serviço Específico é 2,5. Não é permitido o uso de contrapartida para Indústria Caseira.				
(54) - A Taxa de Permeabilidade mínima para Comércio e Serviço Específico é 25%.				
(58) - O Recuo Frontal mínimo para Condomínio Horizontal é 5m.				
(64) - O Afastamento das Divisas (com ou sem aberturas) para Habitação Transitória é H/6 quando acima de 2 pavimentos.				
CONTRAPARTIDA CSA - Coeficiente de Sustentabilidade Ambiental; TDC - Tranferência do Direito de Construir; OODC - Outorga Onerosa do Direito de Construir.				
Observar o Código de Posturas para atividades de serviço, comércio e indústria, antes de iniciar o empreendimento.				

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: P38W5 MG5HE D8X68 KQH7B



Atividades	
Zona	Permitidas
ZR3	Comércio e Serviço Vicinal 1, Habitação Unifamiliar Autônoma, Condomínio Horizontal (Edifícios e de Lotes), Indústria Caseira Tipo 1, Comércio e Serviço Vicinal 2, Habitação Transitória, Comércio e Serviço de Bairro - Grupo A, Habitações Geminadas, Comércio e Serviço de Bairro - Grupo B
Zona	Permissíveis
ZR3	Comércio e Serviço Específico - Grupo D, Comércio e Serviço Específico - Grupo E, Comércio e Serviço Específico - Grupo C, Comércio e Serviço Específico - Grupo F, Comércio e Serviço Específico - Grupo A, Comércio e Serviço Setorial, Comércio e Serviço Específico - Grupo G
Observações das Atividades	

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: P38W5 MGSHE D8X68 KQH7B



Atenção

Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. O estabelecimento deve atender as normas de acessibilidade, conforme disposto no art. 11 do Decreto Federal 5.296/2004 em conformidade com a NBR 9050/2015.

Para consulta de Edificação de lotes que não constam no GeoPontal, entrar em contato com a Secretaria Municipal de Projetos e Planejamento Urbano.

Em caso de parcelamento de solo, será necessário apresentação de certidão TVEO (termo de verificação de execução de obra) afim de impedir aprovação de imóveis com cobertura vegetal e corpos hídricos e sem infraestrutura urbana.

O projeto deverá respeitar as normas e leis do Plano Diretor.

Deverá ser obedecida a faixa obrigatória de preservação de 8m das margens de canais artificiais, e 15m das margens de canais naturais de área non aedificandi de acordo com a legislação vigente.

Quando existentes, deverão constar do croqui de situação e implantação, canais, rios, faixas de domínio, linhas de transmissão e outros, sob pena de responsabilidade por omissão.

Nos lotes de esquina, a menor testada deverá ser acrescida do recuo frontal obrigatório previsto para a zona ou setor onde o lote se localiza.

Construções geminadas, voltadas para logradouro público entre a praia e a Rodovia PR 412, deverão ter testada mínima da unidade de 6 metros e as unidades após a rodovia PR 412, testa mínima de 5 metros. Apenas no Loteamento Cidade Balneária Atlântica, será permitido testada de 5,5 metros em todo o loteamento, de acordo com a Lei Complementar 030/2022.

As faixas de domínio das rodovias estaduais e faixa não edificável com medida mínima de 5,00 metros além da respectiva faixa de domínio, são considerados non aedificandi, exigidos por Lei Municipal e pela Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano e aprovado em órgão competente.

Será admitido mezanino no pavimento térreo, sendo o pavimento térreo com pé direito máximo de 6,0m.

No caso de edificações coletivas mistas (prédios com uso residencial e comercial/serviços) é obrigatório que o uso de comércio e serviço vicinal, de bairro ou setorial esteja localizado no pavimento térreo, com acesso direto e abertura independente para a via pública, ocupando no mínimo 1/3 da testada do terreno, podendo ocupar também outros andares, além do térreo.

Para as edificações de uso misto, o coeficiente de aproveitamento do uso não habitacional poderá ser somado ao coeficiente do uso habitacional.

Para a via urbana circundante ao redor de Parque Municipal Ambiental, quando instituído, será definido lote mínimo de 800,00m², testada mínima de 15,00m e altura máxima das edificações de 6 pavimentos.

Ático e sótão não serão considerados para efeito de cálculo da altura máxima.

Habitações Unifamiliares admitem uma habitação por lote.

O coeficiente de aproveitamento é calculado sobre a área original do lote quando houver doação de área ao Município relacionada a doação e regularização de vias, excetuando-se assim casos de doação de áreas institucionais e áreas verdes.

Obrigatório a execução do tanque de contenção de cheias equivalente a 15% do lote, independentemente da taxa de permeabilidade e da obtenção de CSA, quando julgado necessário pela secretaria municipal de obras e pelo CMC.

O embasamento será considerado não computável, não incidindo sobre o coeficiente de aproveitamento, se houver uso de estacionamento, porém será computado no número de pavimentos. O embasamento terá altura de 10,00m e mais 1,20m de guarda-corpo.

Quando permitido o limite é de até 2 subsolos.

Os casos omissos serão analisados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Pontal do Paraná.

Para alcançar o CA máximo deverão ser incorporados os instrumentos de ampliação da área construída permitida no lote (OODC, CSA e TDC), sendo que a TDC será computada apenas após o esgotamento do limite da Outorga Onerosa, conforme legislação específica, com os seguintes valores máximos: CA máx = 4,5; CSA = 0,5 e TDC = 1,0.

Nos locais onde for determinado que o afastamento lateral e fundos deverão ser de no mínimo h/6, os afastamentos corresponderão à razão da altura total da edificação e o número 6 (seis), limitados a 8 metros.

Período de teste, somente para consulta dos parâmetros, não é válida para utilização em processo de Alvará de Construção.

Sujeito a confirmação dos parâmetros através da solicitação de Consulta de viabilidade para construção via processo digital ou processo físico.

O sistema está em fase de testes para homologação e toda e qualquer informação que consta na Consulta de viabilidade para construção gerada pode sofrer alterações se for constatado algum tipo de inconformidade diante a lei de parcelamento e uso do solo.



CUB/m²

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2025

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2025**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		
R-1	2.406,81	0,40%
PP-4	2.206,30	0,15%
R-8	2.095,08	0,13%
PIS	1.662,43	0,03%

PADRÃO NORMAL		
R-1	3.004,56	0,47%
PP-4	2.812,11	0,44%
R-8	2.450,59	0,36%
R-16	2.375,35	0,32%

PADRÃO ALTO		
R-1	3.671,05	0,58%
R-8	2.980,75	0,49%
R-16	3.024,04	0,28%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		
CAL-8	2.764,61	0,27%
CSL-8	2.397,43	0,27%
CSL-16	3.202,21	0,25%

PADRÃO ALTO		
CAL-8	2.970,93	0,29%
CSL-8	2.668,95	0,29%
CSL-16	3.560,85	0,28%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.584,17	0,06%
GI	1.331,42	0,11%



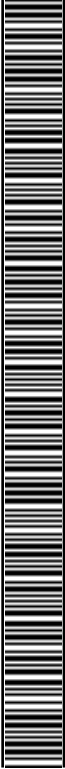


MUNICIPIO DE PONTAL DO PARANA
Estado do Paraná
Exercício: 2025

Situação Cadastral

Imovel	Normal
Cadastro: 61334	
Nome: DIRCEU DE OLIVEIRA	
Endereço: AV. SANTA MÔNICA, 317 - 01020250305001	
Bairro: PRAIA DE LESTE	
Cidade: PONTAL DO PARANÁ - PR	

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ8W5 MGSHE D8X68 KQH7B



28/03/2025: JUNTADA DE PETIÇÃO DE SUBSTABELECIMENTO.

Data: 28/03/2025

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE SUBSTABELECIMENTO

Por: ANA CRISTINA BORGES LANDARIN

Relação de arquivos da movimentação:

- Substabelecimento