

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

AUTOS Nº 00053-98.94.2006.8.16.0001

### LOTE URBANO com BENFEITORIAS

Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 1547 - Jardim Paulista  
Campina Grande do Sul/PR



Guilherme Toporoski  
JUCEPAR nº 12/049-L

---

topoleiloes@topoleiloes.com.br

[www.topoleiloes.com.br](http://www.topoleiloes.com.br)

## 1 - INFORMAÇÕES GERAIS.

ESPÉCIE: Lote de terreno urbano com benfeitorias.

REQUERENTE: Joaquim José Grubhofer Rauli.

DE CUJUS: Maria Teresa Reis Tarouco.

OBJETO: Lote de terreno urbano com benfeitorias, sito na Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 1547, Jardim Paulista, em Campina Grande do Sul/PR.

FINALIDADE: Agregar valor mercadológico para venda em leilão.

METODOLOGIA: Método Comparativo de Dados de Mercado.

DATA-BASE DA PRESENTE AVALIAÇÃO: ABRIL/2023.

VALOR RESULTANTE DA AVALIAÇÃO:

**R\$400.000,00**

## **2 - LIMITAÇÕES E PREMISSAS FUTURAS.**

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 eventual alienação judicial o caráter de aquisição originária da propriedade pelo adquirente, 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:** Lote de terreno nº 10 da quadra nº 42, da Planta Jardim Paulista, situado no Município de Campina Grande do Sul/PR, medindo 15,00 metros de frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da Rua olha o imóvel com o lote 08, do lado esquerdo com o lote 12, tendo 15,00 metros de largura na linha de fundos onde confronta com o lote 09, com a área total de 600,00m<sup>2</sup>. Indicação Fiscal nº 02.01.01.050.0075.01. Matrícula nº 1.298, do Registro de Imóveis de Campina Grande do Sul/PR.

**BENFEITORIAS:** Contém uma casa de baixo padrão construtivo, com idade aparente de aproximadamente 30 anos, sem valor comercial.

**LOCALIZAÇÃO:** Av. Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira nº 1547, Jardim Paulista, em Campina Grande do Sul/PR.

### **3.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.**

O imóvel está situado no bairro Jardim Paulista, pertencente ao Município de Campina Grande do Sul, localizado nas redondezas da região sul da cidade, em via de baixo tráfego, mas permitindo acesso fácil a vias como a Rod. Regis Bittencourt, Rua Annibele Ferrarini, Av. Augusto Staben, Rua Pres. Arthur da Costa e Silva, Rod. do Caqui, entre outras, estando cercado pelos bairros Jd. Ipanema, Jd. Graciosa, Jd. Santa Rosa, Recanto Verde, entre outros.

O imóvel ora avaliado, está próximo a mercados, colégio e centro de educação infantil, faculdade, igrejas, hospital, e comércio vicinal diverso.

#### 4 - DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL.

<b>CIDADE/UF</b>	<b>MATRÍCULA</b>	<b>CIRCUNSCRIÇÃO</b>
Campina Grande do Sul/PR	1.298	R.I de Campina Grande do Sul /PR
<b>INDICAÇÃO FISCAL</b>	<b>CADASTRO IMOBILIÁRIO</b>	<b>QUADRÍCULA</b>
02.01.01.050.0075.01	7719-1	-----
<b>ZONEAMENTO</b>	<b>SISTEMA VIÁRIO</b>	<b>REDE DE ESGOTO</b>
ZUC - Zona de Urban. Consolidada	Normal	Existe
<b>TAXA DE OCUPAÇÃO (%)</b>	<b>TAXA DE PERMEABILIDADE (%)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA</b>
40%	25%	2 pavimentos
<b>BAIRRO</b>	<b>TESTADA</b>	<b>POSIÇÃO DO LOTE</b>
Ahú	15,00 metros	Meio de quadra
<b>PAVIMENTAÇÃO</b>	<b>ILUMINAÇÃO PÚBLICA</b>	<b>COLETA DE LIXO</b>
Asfalto	Sim	Sim
<b>TRANSPORTE PÚBLICO</b>	<b>COMÉRCIO PRÓXIMO</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>
Sim	Sim	Plana

#### 5 - AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

##### 5.1 - AMOSTRAS DE MERCADO.

O aferimento do preço médio do m<sup>2</sup> para lotes de 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 <sup>2</sup> )	VALOR DO M <sup>2</sup>
<b>AMOSTRA 1</b>	R\$425.000,00	600,00	R\$708,33
<b>AMOSTRA 2</b>	R\$250.000,00	280,00	R\$892,86
<b>AMOSTRA 3</b>	R\$400.000,00	875,00	R\$457,14
<b>AMOSTRA 4</b>	R\$330.000,00	700,00	R\$471,43
<b>AMOSTRA 5</b>	R\$998.000,00	1200,00	R\$831,67
<b>AMOSTRA 6</b>	R\$750.000,00	1260,00	R\$595,24
<b>AMOSTRA 7</b>	R\$430.000,00	600,00	R\$716,67

##### 5.2 - RESULTADO DA AVALIAÇÃO DO LOTE DE TERRENO.

Para chegarmos ao valor médio do m<sup>2</sup> para o lote de terreno avaliado, somamos o valor das amostras obtidas (7), e dividimos pela mesma quantidade:  $\Sigma$  amostras de 1 a 7 = R\$4.673,33 / 7 = R\$667,62.

Nessa sistemática, multiplicamos o valor do preço médio do m<sup>2</sup> encontrado (R\$667,62m<sup>2</sup>) pela área do lote de terreno (600,00m<sup>2</sup>), obtendo o valor de R\$400.571,43.

## 6 - AVALIAÇÃO DA(S) BENFEITORIA(S).

BENFEITORIAS: Contém uma casa de baixo padrão construtivo, com idade aparente de aproximadamente 30 anos, sem valor comercial.

## 7 - CONCLUSÃO.

**Considerando as amostras e fundamentos acima apresentados, avalio o imóvel em R\$400.000,00 (quatrocentos mil reais).**

## 8 - ANEXOS.

ANEXO I - Pesquisa de mercado.

ANEXO II - Localização Google Earth/Foto do imóvel.

ANEXO III - Imóvel avaliado x amostras utilizadas.

ANEXO IV - Outros documentos.

Guilherme Toporoski  
Leiloeiro Oficial e Avaliador *Ad Hoc*

# ANEXO I

## Pesquisa de mercado

## AMOSTRA 1

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Presidente Arthur da Costa e Silva, 120, Jardim Paulista, Campina Grande Sul/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-campina-grande-do-sul-600m2-venda-RS425000-id-2578295378/>



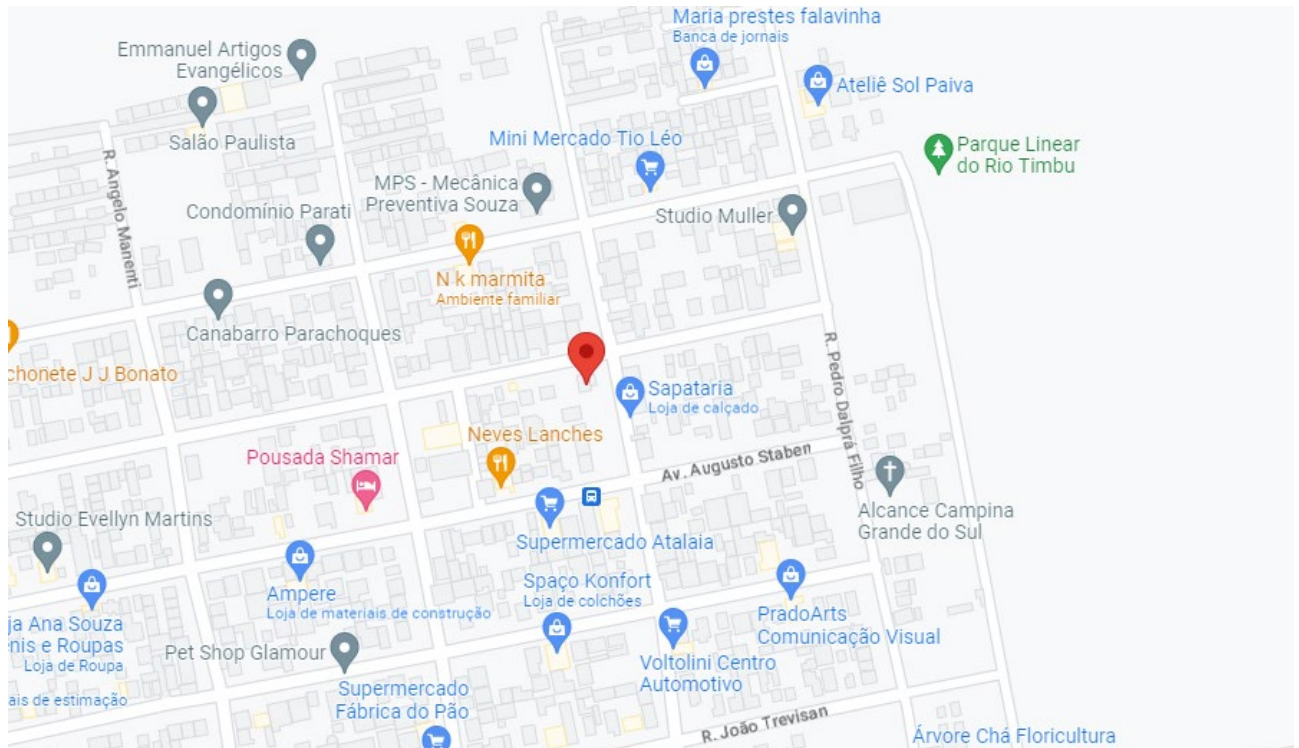


## AMOSTRA 2

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua São Joao Batista, 657, Jardim Paulista, Campina Grande Sul/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-campina-grande-do-sul-280m2-venda-RS250000-id-2593437211/>





## AMOSTRA 3

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira, 2293, Jardim Paulista, Campina Grande Sul/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-campina-grande-do-sul-875m2-venda-RS400000-id-2534703995/>



## AMOSTRA 4

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Jacob Maschio, 361, Jardim Paulista, Campina Grande Sul/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-campina-grande-do-sul-700m2-venda-RS330000-id-2582871538/>





## AMOSTRA 5

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Augusto Staben, 668, Jardim Paulista, Campina Grande Sul/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-campina-grande-do-sul-1200m2-venda-RS998000-id-2517971087/>



## AMOSTRA 6

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Leonardo Francischelli, 177, Jardim Paulista, Campina Grande Sul/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-campina-grande-do-sul-1260m2-venda-RS750000-id-2557286343/>





## AMOSTRA 7

---

**IMÓVEL:** Lote de terreno.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Presidente Humberto A Castelo Branco, 990, Jardim Paulista, Campina Grande Sul/PR.

**LINK:** <https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-paulista-bairros-campina-grande-do-sul-600m2-venda-RS430000-id-2577387365/>



# ANEXO II

Localização Google Earth

Foto do Imóvel







# ANEXO III

## Imóvel Avaliado x Amostras Utilizados



# ANEXO IV

## Outros Documentos

Matrícula Imobiliária / Espelho Cadastral

Viabilidade Construtiva

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Campina Grande do Sul

REGISTRO GERAL

FICHA

01

ADRIANO RICHA  
OFICIAL  
CPF 635.722.149-04

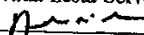
MATRÍCULA N.º 01.298

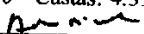
RUBRICA

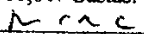
Ⓢ

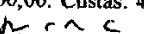
**IMÓVEL:** Lote de terreno n.º 10 (dez) da quadra n.º 42 (quarenta e dois) da PLANTA JARDIM PAULISTA, situado neste Município e Comarca, medindo 15,00m de frente para a Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, por 40,00m de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando do lado direito de quem da rua olha o imóvel com o lote n.º 08, do lado esquerdo com o lote n.º 12, tendo 15,00m de largura na linha de fundos onde confronta com o lote n.º 09, com a área total de 600,00m<sup>2</sup>, contendo uma casa com 54,00m<sup>2</sup>, construída de madeira. **INDICAÇÃO FISCAL:** 02.01.01.050.0075.01.

**PROPRIETÁRIO:** LUIS PAULO JUNQUEIRA, brasileiro, desquitado, do comércio, portador da C.I. n.º 123.156-34-SP, inscrito no CPF/MF sob n.º 987.836.108-04, residente e domiciliado na Rua Cel. Ataíde Junior, 588, em Curitiba-PR.

**REGISTRO ANTERIOR:** R-03/Matricula n.º 31.439 do Registro de Imóveis de Piraquara-PR, datado de 23/11/94, da qual certidão atualizada fica arquivada nesta Serventia sob n.º 1.214. DOU FÉ. CAMPINA GRANDE DO SUL, 05 DE DEZEMBRO DE 1996. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

**R-01/01.298** - Por Escritura Pública de Compra e Venda lavrada às fls. 191 do livro 294N, aos 03 de dezembro de 1996, nas notas do Tabelião do Distrito do Boqueirão, Comarca de Curitiba-PR, LUIS PAULO JUNQUEIRA, supra identificado e qualificado, **VENDEU**, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula, a **JESUEL CANHASCO DA SILVA**, brasileiro, comerciante, portador da C.I. n.º 4.202.303-5-PR, inscrito no CPF/MF sob n.º 672.767.849-91, casado com **GENECI VIEIRA RODRIGUES DA SILVA**, pelo regime de Comunhão Parcial de Bens, residente e domiciliado na Avenida Juscelino Kubitschek de Oliveira, 1547, neste Município, pela importância **R\$12.000,00 (doze mil reais)**, devidamente quitada. **OBSERVAÇÃO:** Fica arquivada neste Ofício a certidão Positiva de Débitos expedida aos 04/12/96 pela Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul. **Protocolo:** 1.214. Dist. n.º 468/96. ITBI Guia n.º 397/96. VVI: R\$15.000,00 - Custas: 4.312 VRC = R\$245,78. DOU FÉ. CAMPINA GRANDE DO SUL, 05 DE DEZEMBRO DE 1996. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

**R-02/01.298** - Protocolo n.º 9.124 de 14/05/2002 - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 134 do livro 401N, aos 27 de janeiro de 2001, nas notas do Tabelião do Distrito do Boqueirão, Município e Comarca de Curitiba-PR, extraída por certidão aos 30 de abril de 2002, **JESUEL CANHASCO DA SILVA** e sua mulher **GENECI VIEIRA RODRIGUES DA SILVA**, brasileiros, casados pelo regime de Comunhão Parcial de Bens aos 31/10/1987, ambos comerciantes, portadores, respectivamente, das C.I. n.ºs 4.202.303/5/PR e 35.092.962/2/SP, inscritos nos CPF/MF sob n.ºs 672.767.849-91 e 863.390.959-68, residentes e domiciliados neste Município, na Avenida Juscelino de Oliveira n.º 1.547, **VENDERAM**, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R-01 supra, à **MARIA LUCIA PARABOCZ**, brasileira, divorciada, costureira, portadora da C.I. n.º 2.090.139/PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 322.098.609-97, residente e domiciliada neste Município, na Rua Augusto Staben n.º 1.379, pela importância de **R\$4.000,00 (quatro mil reais)**, devidamente quitada. **OBSERVAÇÃO:** O imóvel possui atualmente a seguinte **Indicação Fiscal:** 2.01.1.050.0075.01.0. **FUNREJUS:** R\$8,00, **ITBI:** Guia n.º 247/2001 - **VVI:** R\$30.000,00. Custas: 4.312VRC = R\$323,40. DOU FÉ. CAMPINA GRANDE DO SUL, 14 DE MAIO DE 2002. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

**R-03/01.298** - Protocolo n.º 9.125 de 14/05/2002 - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 091/092 do livro 1204-N, aos 06 de julho de 2001, nas notas do 1º Tabelião do Município e Comarca de Curitiba-PR, **MARIA LUCIA PARABOCZ**, brasileira, divorciada, costureira, portadora da C.I. n.º 2.090.139/PR, inscrita no CPF/MF sob n.º 322.098.609-97, residente e domiciliado neste Município, na Rua Augusto Staben n.º 1.379, **VENDEU**, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula, havido pelo R-02 supra, a **FOMENTO FACTORING LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Curitiba-PR, na Rua Anne Franck n.º 2.115, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 80.553.357/0001-36, pela importância de **R\$20.000,00 (vinte mil reais)**, devidamente quitada. **OBSERVAÇÃO:** A compradora declarou na aludida Escritura que, na conformidade do disposto nos termos da Lei 8.210/91 e Decreto 3.048/99, não se encontra enquadrada, nem equiparada a empresa, e em qualquer outra norma da referida legislação que a coloque como sujeito a apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS e Receita Federal, exigível para a prática do referido ato. **FUNREJUS:** R\$60,00. **ITBI:** Guia n.º 225/2001 - **VVI:** R\$30.000,00. Custas: 4.312VRC = R\$323,40. DOU FÉ. CAMPINA GRANDE DO SUL, 14 DE MAIO DE 2002. (a)  OFICIAL DO REGISTRO.

**AV-04/01.298** - Protocolo n.º 9.416 de 24/07/2002, rcapresentado em 19/08/2002 - Conforme requerimento

SEGUE NO VERSO

01.298

MATRÍCULA N.º

RUBRICA

CONTINUAÇÃO

firmado pela parte interessada, aos 23 de julho de 2002, procedo a presente averbação para consignar que **foi demolida** a casa de madeira, com a área de 54,00m<sup>2</sup>, que existia no imóvel objeto da presente matrícula, como consta da Certidão Negativa de Débito nº 063312002-14001070, emitida aos 19 de agosto de 2002 pelo Instituto Nacional do Seguro Social - Diretoria de Arrecadação e Fiscalização; do Alvará de Demolição nº 002/2002, expedido aos 22 de julho de 2002 e da Certidão expedida aos 14 de agosto de 2002, ambos pela Prefeitura Municipal de Campina Grande do Sul-PR, documentos estes que ficam arquivados nesta Serventia sob nº 9.416, juntamente com o aludido requerimento. Custas: 60VRC = R\$4,50, DOU FÉ. CAMPINA GRANDE DO SUL, 19 DE AGOSTO DE 2002. (a) Luciana Levandoski OFICIAL DO REGISTRO.

**R-05/01.298 - Protocolo nº 10.151 de 19/12/2002** - Por Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 177/178 do Livro 321-N, aos 27 de agosto de 2002, nas notas do 11º Tabelião do Município e Comarca de Curitiba-PR, FOMENTO FACTORING LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Curitiba-PR, na Rua Anne Franck nº 2.115, inscrita no CNPJ/MF sob nº 80.553.357/0001-36, **VENDEU**, sem condições, o imóvel objeto desta matrícula, a **MARIA TERESA REIS TAROUCO**, brasileira, solteira, maior, bancária, portadora da C.I. nº 055409662-8-ME, inscrita no CPF/MF sob nº 481.787.309-44, residente e domiciliada na Cidade de Curitiba-PR, na Rua Manoel dos Santos Barreto nº 158, ap. 32, pela importância de **R\$17.000,00 (dezesete mil reais)**, devidamente quitada. **OBSERVAÇÕES:** I - Foram apresentadas ao Tabelião, quando da lavratura da Escritura: a Certidão Positiva de Débito de Tributos e Contribuições Federais, com Efeitos de Negativa sob nº 5.486.995, expedida aos 28 de junho de 2002 e a Certidão Negativa Quanto à Dívida Ativa da União, expedida aos 27 de agosto de 2002, código de controle da certidão: ADAB.B0AE.2718.E5B6; II - Foi apresentada nesta Serventia a Certidão Negativa de Débito sob nº 294492002-14001010, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social aos 09 de dezembro de 2002. FUNREJUS: R\$34,00. ITBI: Guia nº 358/2002 - VVI: R\$17.000,00. Custas: 4.312VRC = R\$323,40. DOU FÉ. CAMPINA GRANDE DO SUL, 19 DE DEZEMBRO DE 2002. (a) Marc OFICIAL DO REGISTRO.

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR  
Foro Regional de Campina Grande do Sul  
CERTIFICO que a presente fotocópia é reprodução  
fiel da matrícula nº 1.298.  
Camp. G. do Sul, 13 de fevereiro de 2023.

Luciana Levandoski  
Oficial

Emolumentos	R\$ 34,24
Buscas	R\$ 1,48
Funrejus	R\$ 8,93
Selo	R\$ 0,00
ISS	R\$ 1,79
FUNDEP	R\$ 1,79

FUNARPEN



SELO DIGITAL  
F162n.RVqLo.ALrs  
I-hdJTD.J4ZDb

<https://selo.funarpen.com.br>

REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca da Região Metropolitana de  
Curitiba-PR - Foro Regional de  
Campina Grande do Sul

Adriano Richa  
Oficial

Luciana Levandoski Richa  
Camila Ap.ª Ribeiro dos Santos Sala  
Escriventas Juramentadas

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº F162n.RVqLo.ALrsI-hdJTD.J4ZDb  
Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

MATRÍCULA Nº  
01.298

SEGUE





**Dados da Consulta**
**Cadastro:** 7719 - 1      **Inscrição:** 0100150042010001      **Data:** 14/02/2023

**Dados Cadastrais**

<b>Loteamento:</b> JARDIM PAULISTA	<b>Quadra:</b> 042	<b>Lote:</b> 010
<b>Logradouro</b> PRESIDENTE JUCELINO KUBITSCHKEK DE OLIVEIRA	<b>Número:</b> 1547	
<b>Bairro:</b> JARDIM PAULISTA	<b>Testada Principal</b> 15,00	<b>Testada Secund. (m):</b> 0,00
<b>Área Lote</b> 600,00	<b>Área Un. (m²):</b> 70,00	<b>Núm. Unidades:</b> 1
		<b>Área Total. (m²):</b> 70,00

**Mapa de Localização**
**Latitude:** 25° 21' 49,03" S      **Longitude:** 49° 6' 24,88" O

**Informações Territoriais**

<b>Testada</b>	UMA frente	<b>Topografia</b>	Plano
<b>Ocupação</b>	Construído	<b>Pedologia</b>	Normal
<b>Patrimônio</b>	Particular	<b>Código de Isenção</b>	Tributado

**Informações de Edificação**

<b>Data da Construção</b>	01/01/1999	<b>ÁREA ANTERIOR</b>	70
<b>Paredes</b>	Alvenaria	<b>N pavimentos</b>	01
<b>Utilização</b>	Residencial	<b>Caracterização</b>	Casa
<b>Padrão da Construção</b>	R1-B - Res. Unif., 1 Pav, Pad.	<b>Estado Conservação</b>	D - Entre Regular e Reparos
<b>Posicionamento</b>	Isolada	<b>Idade da Construção</b>	15 anos



Consulta de Viabilidade de Edificação

**Dados Cadastrais**

<b>Cadastro:</b> 7719	<b>Inscrição:</b> 0100150042010001	<b>Nr consulta:</b> 2023-G3HTCTF	<b>Data:</b> 14/02/2023
<b>Loteamento:</b> JARDIM PAULISTA	<b>Quadra:</b> 042	<b>Lote:</b> 010	
<b>Logradouro:</b> PRESIDENTE JUCELINO KUBITSCHKE DE	<b>Número:</b> 1547	<b>Bairro:</b> JARDIM PAULISTA	
<b>Área Lote (m²):</b> 600.0	<b>Área Unidade (m²):</b> 70.0	<b>Testada Princ.</b> 15.0	<b>Testada Sec. (m):</b> 0.0

**Zoneamentos**



Cor	Nome	Descrição
	ZUC 2	Zona de Urbanização Consolidada II

**Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo**

Zona	Área (%)	Área (m²)	Alt. Max. (pav)	Tax. Permeab. Min. (%)
ZUC 2	100.00	600,00	2	25
Zona	TO Máx. (%)	CA Máx.	Recuo Min. Alinhamento Predial (m)	
ZUC 2	40	0,8	5	
Zona	Afast. Min. Alinhamento - Laterais (m)		Afast. Min. Alinhamento - Fundos (m)	
ZUC 2	1,5		1,5	

**Observações**

- (17) - Proibidas novas subdivisões. Tamanho do lote conforme aprovação de loteamento.  
 (19) - No bairro Jardim Paulista, em imóveis com 600,00 m2 ou mais, será permitida a concessão de Outorga Onerosa do direito de construir, com adicional de até mais 02 (dois) pavimentos, desde que obedecido ao disposto na Lei Municipal nº. 74/2010 e demais leis pertinentes.

**Atenção**

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 pela Lei 83/2010. Deverá ser respeitada faixa não edificável de 30 metros de rios e córregos, e raio de 50 metros das nascentes. Todo o esgotamento sanitário deverá ser obrigatoriamente conectado a rede coletora de esgoto existente na via pública. Para edificações unifamiliares, no caso da ausência de rede coletora, será tolerada a utilização de sistema de tratamento composto por fossas, filtros e sumidouros prevendo-se futura ligação com a rede coletora. As águas pluviais devem ser direcionadas obrigatoriamente a galeria de água pluvial existente na via pública. Sendo propriedade de terceiros, necessária autorização de construção por parte do proprietário ao requerente. **ATENÇÃO:** Consulta prévia informativa para elaboração de projeto, não dá direito a construir. Início da obra somente após a expedição do Alvará de Construção. Em caso de divergências nas informações, vale o disposto na matrícula do imóvel e na legislação vigente referente ao uso e ocupação do solo.