



JLA CORRETORA DE IMÓVEIS LTDA. - CRECI J-4233

Rua Cel. Amazonas Marcondes, 1472 - Cabral - Curitiba - PR - CEP 80035-230

www.jlaimoveis.com.br Email: vendas@jlaimoveis.com.br

Fone: (41)3352-7574 / 99976-4269

**ANEXOS AO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL URBANO**

**DOCUMENTAÇÃO:  
- MATRÍCULA.**

2º OFÍCIO São José dos Pinhais - PR	LIVRO Nº 02	01
Maria Leonor Ferraz Lalla Riva	60.212	RUBRICA <i>M</i>
TITULAR CPF Nº 592909359/87	Matrícula Nº	

**IMÓVEL:** Lote de terreno de capoeiras, sob nº 06 (seis), com a área de 7.767,00 metros quadrados, situado no lugar denominado "INDAIATUBA", deste Município e Comarca de SÃO JOSÉ DOS PINHAIS-PR, com as seguintes características e confrontações: partindo de um marco colocado na beira da cerca de Luiz Pissaia, segue rumo Sul 17 graus Oeste, limitando com o lote nº 5 até outro marco; deste segue rumo Norte 53 graus Oeste, limitando com o lote nº 1 até outro marco; deste segue rumo Norte 17 graus Este, limitando com o lote nº 7 até outro marco; deste segue rumo Sul 53 graus Este, limitando com terras de Luiz Pissaia, até um marco colocado a beira da cerca e por ela segue limitando sempre com Luiz Pissaia, até ao marco de partida. - - - - -

**INCRA:** Código nº 7011490405507, com área de 0,8 ha. - - - - -

**AV-6-Matrícula nº 60.212.- (Protocolo nº 94.095 - Em, 10/03/2009)**

**RETIFICAÇÃO:** Por requerimento instruído com documentos hábeis, os quais ficam arquivados neste Ofício; e com base no Art. 213, Inciso II da Lei nº 6.015/73 (com alteração dada pela Lei nº 10.931/2004); procedo esta averbação para constar a retificação da área do imóvel objeto desta matrícula, para: **8.523,86 metros quadrados ou 14 litros e 53,86 m²**, dentro das seguintes medidas e confrontações atuais: faz frente para Alameda Butantã, da esta OPP com azimute de 148°42' e 40,55 m estaca 01; azimute 154°11' e 31,68 m estaca 02; lado esquerdo de quem da mencionada Alameda olha o imóvel, divide por cerca de arame e por muro, com terras de Clementino Antonio Pissaia e depois com terras de Almir Luiz Benfica, da estaca 02 com azimute 202°27' e 132,05 m estaca 03; fundos, faz frente também para a Rua Antonio Gazola, da estaca 03 com azimute 293°46' e 53,96 m estaca 04; lado direito, divide por muro e por cerca de arame com uma parte ideal do lote nº 07, pertencente à Eugenio Woitch e com outra parte ideal do lote nº 07, pertencente à Reinaldo Augusto Brumer, da estaca 04 com aizmute 21°40' e 175,89 m estaca 05=OPP inicial, fecha-se assim a poligonal do presente levantamento topográfico.- Responsável Técnico: Paulo Roberto Rocha - CREA 19231-D/PR.- Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) nº 30492566220, quitada.- Apresentou-me a guia do FUNREJUS, quitada.- O referido é verdade e dou fé.- São José dos Pinhais, 10 de março de 2009 *Paulo Roberto Rocha* (O F I C I A L).- *PR*

## GUIA AMARELA:

### CONSULTA AMARELA

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

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



#### INFORMAÇÕES DO IMÓVEL

LOGRADOURO: ALAMEDA BUTANTA  
NÚMERO PREDIAL OFICIAL: 339 / 296  
BAIRRO: COLÔNIA RIO GRANDE  
LOTE: 6  
MATRÍCULA: 60212

LOTEAMENTO: SUBDIVISÃO  
QUADRA: Sem informação  
OFÍCIO: 2

*Ma*



INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.203.0018.0000

Data: 06/06/2023

## ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO

Sem informação

### ZIS1 - Zona Industrial e de Serviços 1

#### Ocupação

- Altura máxima (nº de pavimentos) - (6)
- Taxa de permeabilidade solo mínima (%) - 30
- Afastamento mínimo de divisas (m) - 5
- Taxa de ocupação máxima (%) - 50
- Recuo Frontal mínimo (m) - 10 (12)

#### Coefficiente de Aproveitamento

Base - 2

#### Parcelamento mínimo

- Testada (m) - 40
- Lote mínimo (m<sup>2</sup>) - 2000

\* Loteamentos, subdivisões e unificações devem ter todos os projetos aprovados junto aos órgãos competentes, atendendo a legislação vigente.

### USOS ADEQUADOS

#### Usos adequados na ZIS1

- Habitação Unifamiliar: (13),(14),(15)
- Habitação Transitória 1: (13),(14),(15),(17),(18)
- Comunitário 1: (13),(19),(21),(22)
- Comércio 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Serviço 1: (13),(19),(20),(21),(22)
- Industrial 1: (13),(19),(20),(21),(22)

### USOS CONDICIONADOS

Usos Condicionados à anuência da Secretaria Municipal de Urbanismo e/ou outras Secretarias envolvidas na aprovação do projeto conforme Art.22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016, e alterações – Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo.

- Comércio 2: (13),(19),(20),(21),(22),(23)
- Serviço 2: (13),(19),(20),(21),(22),(23)
- Industrial 2: (13),(19),(20),(21),(22),(23)

### USOS PERMISSÍVEIS

Usos Permissíveis dependem de anuência do Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – CMPDU.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3299-5904

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.203.0018.0000**

**Data: 06/06/2023**

**Habitação Transitória 2:** (13),(14),(15),(18)

**Comunitário 2:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 3:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 4:** (13),(19),(21),(22)

**Comunitário 5:** (13),(19),(21),(22)

**Comércio 3:** (13),(19),(20),(21),(22),(24)

**Comércio 4:** (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

**Comércio e Serviço Específicos:** (13),(25)

**Serviço 3:** (13),(19),(20),(21),(22),(24)

**Serviço 4:** (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

**Industrial 3:** (13),(19),(20),(21),(22)

**Industrial 4:** (13),(19),(20),(21),(22),(24),(25)

**Extrativista:** (13),(26)

### **OBSERVAÇÕES DA LEI DE ZONEAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO**

- (1). Observar condicionantes e restrições contidas no Capítulo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (2). As áreas que estiverem dentro do limite de manancial estabelecido por legislação estadual deverão obedecer aos parâmetros urbanísticos definidos na legislação estadual.
- (3). Proibido parcelamento conforme Lei Federal 6766/79.
- (4). Refere-se a altura máxima da edificação com ou sem recebimento de potencial constitutivo.
- (5). Observar as disposições dos artigos 43 e 44 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (6). Altura máxima de 30 metros para galpões, barracões e edifícios similares para uso não habitacional. A altura máxima de 3 pavimentos para demais usos.
- (7). A altura máxima dos imóveis da ZECH será definida pelo cone visual conforme o Art. 16 e Anexo III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (8). Altura da edificação de acordo com normas técnicas e vigilância sanitária para o bom andamento das atividades. A altura máxima de 3 pavimentos para uso habitacional e público comunitário.
- (9). A ser regulamentado em lei específica.
- (10). Taxa de ocupação máxima de 10% para Zona Rural; Taxa de ocupação máxima de 20% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (11). Taxa de permeabilidade mínima de 80% para Zona Rural; Taxa de permeabilidade mínima de 70% para os lotes com testada para as vias descritas no §3º do artigo 21 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município. §3º do artigo 20 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (12). Observar as disposições dos artigos 46 e 47 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (13). Observar condicionantes e restrições contidas nos Capítulos II e III da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (14). Todos os usos habitacionais com 50 unidades autônomas ou mais deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança, conforme o §9º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.
- (15). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do do artigo 29 da

Página 3/5



Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(16). Para 20 ou mais unidades habitacionais, observar as disposições do §6º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(17). Para 20 ou mais leitos, observar as disposições do §4º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(18). Deverão ter seus acessos analisados e aprovados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme §7º do artigo 30 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(19). Os usos a partir de 300,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não) deverão ser analisados pelo órgão municipal responsável pelo trânsito, conforme artigo 26 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(20). Os usos a partir de 1.500,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), serão considerados permissíveis conforme artigo 27 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município, excetuando os proibidos.

(21). Os usos a partir de 5.000,00m² de área utilizada para a atividade no lote (construída ou não), deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV, conforme artigo 28 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(22). A respeito de rede de abastecimento de água e/ou de coleta de esgoto, observar as disposições do artigo 29 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(23). Os usos condicionados submeter-se-ão à análise das Secretarias Municipais de Urbanismo, Meio Ambiente, Transportes e Trânsito, Viação e Obras Públicas e/ou Saúde conforme artigo 22 e Anexo IV da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(24). Não será permitido condomínio para estas classificações.

(25). Os usos e atividades classificados nessa categoria deverão apresentar Estudo de Impacto de Vizinhança.

(26). Observar as disposições do inciso VI e § 5º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(27). Observar as disposições do inciso VII e do § 6º do artigo 25 da Lei Complementar nº 107/2016 e alterações - Lei de Zoneamento de Uso e Ocupação do Solo do Município.

(28). Extração mineral desde que vinculado ao poder público.

(29). A Zona Especial Aeroportuária seguirá os parâmetros conforme legislação específica.

(30). 3,00m para terrenos com testada para vias com caixa igual ou superior a 16,00m / 5,00 m para os terrenos com testada para vias com caixa inferior a 16,00m.

### ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)

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

### DIRETRIZES VIÁRIAS

1. Os protocolos abertos a partir de 17/06/2022, início da vigência da Lei Complementar nº 152/2022, deverão observá-la integralmente. Os imóveis fora da área de abrangência desta Lei (externos à Macrozona de Ocupação Prioritária e à BR 116) e/ou com mais de 10.000m² de área ou 200m de divisa deverão ser avaliados pelo DPTU/DIVINFRA, quanto à necessidade de inserção ou dispensa de diretrizes viárias.
2. As Diretrizes Viárias do Município, definidas pela Lei Complementar nº 152/2022 - Lei do Sistema Viário do



**PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DOS PINHAIS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

webgeo@sjp.pr.gov.br - telefone: 3.299-5904

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 08.203.0018.0000**

**Data: 06/06/2023**

Município - são consideradas faixas não edificáveis.

3. A nomenclatura da Diretriz Viária é definida pelo código (abreviatura do bairro), seguido do número identificador e da largura da caixa da via em metros.
4. Todos os atingimentos viários deverão ser representados nos processos de licenciamentos de obra e/ou parcelamento do solo, devidamente cotados (larguras, raios, distâncias a vértices/perpendiculares) e demarcados em prancha como "Projeção de Futuro Alinhamento Predial" nos casos de alargamento e "Faixa não Edificável – Diretriz Viária" nos casos de prolongamento viário.
5. Os processos e empreendimentos enquadrados no artigo oitavo da Lei Complementar nº 152/2022 estarão sujeitos, além da demarcação da faixa não edificável, à solicitação de doação, abertura e/ou implantação das diretrizes viárias.
6. O imóvel pode ainda ser atingido por Diretriz Viária Metropolitana definida no Plano de Desenvolvimento Integrado de 2006 – PDI, ou outro que o substitua, desenvolvido pela Coordenação da Região Metropolitana de Curitiba, cabendo ao proprietário ou empreendedor consultar aquele órgão.
7. Os imóveis com Diretrizes Viárias paralelas e tangentes às Linhas de Transmissão de Energia Elétrica (LT) devem reservar faixa não edificável considerando metade da medida indicada em lei para cada lado do limite da faixa de segurança da LT. Para a definição da posição da diretriz o proprietário deverá consultar a concessionária competente (COPEL) quanto à faixa de segurança e então apresentar o parecer durante o processo de licenciamento de obra e/ou de parcelamento do solo.
8. Em caso de dúvidas, consultar a Divisão de Infraestrutura Urbana do DPTU/SEMU através de protocolo geral, plantão técnico (dias úteis, das 9h às 11h), email [divinfra@sjp.pr.gov.br](mailto:divinfra@sjp.pr.gov.br) ou telefone 338 1-6635/ 3381-6915.

### INFORMAÇÕES

1. Para a supressão de vegetação e/ou corte de árvores isoladas é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.
2. Se houver no terreno ou se este confrontar ou existir nas proximidades lagos, rios, córregos ou nascentes deve-se respeitar a área de preservação permanente a partir de suas margens, conforme lei Federal 12.651/2012 e alterações e Resolução Conjunta IBAMA/SEMMA/IAP nº 05/2008;
3. Não é permitida a edificação nem a utilização das áreas de preservação permanente, sendo necessária sua recuperação, caso esta esteja degradada;
4. Em situações em que exista a necessidade de processos de movimentação de solo (corte, aterro e terraplanagem), bem como a implantação de sistemas de drenagem em corpos hídricos ou retificações, é necessária a avaliação junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e autorização específica emitida pelo órgão ambiental competente.

### OBSERVAÇÕES SECRETARIAS

#### Secretaria Municipal de Viação e Obras Públicas

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Secretaria Municipal de Meio Ambiente

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Secretaria Municipal de Urbanismo

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

#### Conselho Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano

Campo a ser atualizado pela Secretaria.

**OBSERVAÇÃO:**

**ÁREA ATINGIDA POR FAIXA NÃO EDIFICÁVEL (SOB LINHAS DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA)**

“A LEI ESTADUAL 20.081/2019 DETERMINA QUE DEVE SER MANTIDAS LIMPAS E DESIMPEDIDAS AS FAIXAS NO ENTORNO DAS LINHAS E REDES DE ENERGIA ELÉTRICA. NÃO SERÁ PERMITIDO O PLANTIO DE ÁRVORES DE GRANDE PORTE, NATIVAS OU EXÓTICAS, NA FAIXA COMPREENDIDA MÍNIMA DE 15 METROS PARA CADA LADO DO EIXO DAS REDES OU LINHAS.” (FONTE: COPEL)



EM VERMELHO – LINHA DE TRANSMISSÃO - COPEL

AMOSTRAS:

1- Área com 73.418m<sup>2</sup>, R\$25.500.000,00 (R\$ 347,32/m<sup>2</sup>)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-colonia-rio-grande-bairros-sao-jose-dos-pinhais-73418m2-venda-RS25500000-id-2528369770/>



2- Área com 15.400m<sup>2</sup>, R\$8.000.000,00 (R\$ 519,48/m<sup>2</sup>)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-barro-preto-bairros-sao-jose-dos-pinhais-15400m2-venda-RS8000000-id-2612849391/>



3- Área com 11.300m<sup>2</sup>, R\$5.500.000,00 (R\$486,72/m<sup>2</sup>)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-sao-jose-dos-pinhais-arya-1-2960504388.html>



4- Área com 6.708m<sup>2</sup>, R\$4.350.000,00 (R\$648,48/m<sup>2</sup>)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-braga-bairros-sao-jose-dos-pinhais-6708m2-venda-RS4350000-id-2623908467/>



5- Área com 7.400m<sup>2</sup>, R\$1.350.000,00 (R\$182,43/m<sup>2</sup>)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-braga-bairros-sao-jose-dos-pinhais-7400m2-venda-RS1350000-id-2555723090/>



6- Área com 2.100m<sup>2</sup>, R\$1.200.000,00 (R\$571,43/m<sup>2</sup>)

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2100-m-sup2--venda-por-r\\$1.200.000ou-2980186233.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-2100-m-sup2--venda-por-r$1.200.000ou-2980186233.html)



7- Área com 1.225m<sup>2</sup>, R\$345.000,00 (R\$281,63/m<sup>2</sup>)

<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-coloniar-rio-grande-1225m2-RS345000/id-10157844/?gal=1>



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

Tabela: R\$ x área = R\$/m<sup>2</sup>

Obs. Excluímos as amostra de menor e maior valor/m<sup>2</sup>

amostra	área (m2)	valor (R\$)	R\$/m <sup>2</sup>	
1	73418	R\$ 25.500.000,00	347,33	
2	15400	R\$ 8.000.000,00	519,48	
3	11300	R\$ 5.500.000,00	486,73	
4	6708	R\$ 4.350.000,00	648,48	maior
5	7400	R\$ 1.350.000,00	182,43	menor
6	2100	R\$ 1.200.000,00	571,43	
7	1225	R\$ 345.000,00	281,63	

  

R\$ médio	421,48
-----------	--------

Temos como valor médio, para imóveis com características semelhantes, nas imediações do objeto da avaliação, R\$421,48/m<sup>2</sup>, mas consideramos para a presente avaliação, valor do m<sup>2</sup> em **R\$492,73/m<sup>2</sup>**.

Curitiba, 07 de Junho de 2023.



---

**Jose Luiz dos Anjos.**  
Perito Avaliador Imobiliário  
CNAI 2698 / Creci F5772

