



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9ª REGIÃO  
ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965  
RECLAMANTE: HUGO JOSE GUARNISO GARCIA  
RECLAMADO: PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

### CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: 7d80b79  
Destinatário: PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

### PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DILIGÊNCIA POSITIVA

Certifico que, em 24/05/2024, às 14h07, em cumprimento às determinações contidas no mandado de ID 7d80b79, entrei em contato com o Sr. Carlos Alberto Real, proprietário da empresa executada, PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA, e, por ligação telefônica, agendamos a data de 28/05/2024, às 10h, para a realização da penhora do imóvel em questão.

Ato contínuo, mandei mensagem pelo aplicativo WhatsApp para o procurador da executada, Dr. Elvio Renato Severo (número 41 99689-0818), que tomou ciência da data agendada para a diligência.

---

Certifico que, no dia 28/05/2024, às 10h10, em cumprimento ao mandado de ID 7d80b79, compareci à Rua Joroslau Sochaki, 83, Ipê, São José dos Pinhais/PR, onde, acompanhada do sócio da empresa executada, Sr. Carlos Alberto Real, EFETUEI A PENHORA E AVALIAÇÃO da **fração ideal de 26.408,56m<sup>2</sup> do imóvel sob matrícula 48.552 do 1º CRI de São José dos Pinhais/PR**, conforme auto anexo.

No ato, o Sr. Carlos Alberto Real tomou ciência da penhora e avaliação e assumiu o encargo de depositário do bem, recebendo contrafé de todos os atos praticados (anexos).



Assinado eletronicamente por: LUISA HAMMERSCHMIDT GOULART BORA - Juntado em: 28/05/2024 23:24:56 - ef05e53  
Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9 REGIAO:03141166000116  
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/24052823103228300000131316366?instancia=1>  
Número do processo: 0000220-70.2022.5.09.0965  
Número do documento: 24052823103228300000131316366



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

**3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR**

**Autos:** ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965  
**Mandado:** ID 7d80b79  
**Exequente:** HUGO JOSE GUARNISO GARCIA  
**Executado:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
**Destinatária:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
**Execução:** R\$ 26.341,78 **Atualização:** 31/05/2024  
**Endereço:** RUA JOROSLAU SOCHAKI, 83, IPE, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR

**AUTO DE PENHORA E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

(Reprodução eletrônica do manuscrito lavrado em diligência)

No dia 28/05/2024, às 10h10, para a garantia da presente execução, efetuei a penhora e avaliação do imóvel abaixo descrito:

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

1ª CIRCUNSCRIÇÃO - S.J. DOS PINHAIS - PR  
R. Visconde do Rio Branco, 1669 - Fone: (041) 282-1270

**TITULAR: ARNALDO VOSGERAU**

CPF: 002447759-15

**REGISTRO GERAL**

FOLHA

01

**MATRÍCULA N.º 48.552**

RUBRICA

**IMÓVEL:-** O terreno designado "**LOTE 73-B**", com a área de **47.259,40m<sup>2</sup>**, dentro das seguintes medidas e confrontações:- Ao Nordeste: Faz frente para a Avenida Guatupê, confrontando pela Avenida com o lote nº22 da Colônia Guatupê, com rumo de 50°00'SE, e extensão de 101,50 metros. Ao Sudeste: Confronta com o lote número 73-D da mesma subdivisão, com rumo de 32°15'SO e extensão de 466,29 metros. ao Sudoeste: Confronta com o lote nº 73-A da mesma subdivisão, com rumo de 50°00'NO, extensão de 101,50 metros. Ao Noroeste:- Confronta com o lote nº72 da Colônia Guatupê, com rumo de 32°15'NE, e extensão de 466,10 metros, fechando o perímetro do lote 73-B, com área de 47.259,40m<sup>2</sup>. Obs.:- Lote esse oriundo da subdivisão do lote nº 73 da Gleba do Núcleo da Colônia Guatupê, neste Município, cadastrada no INCRA sob nº701.149.011.347-6, área total de 14,8ha. **PROPRIETÁRIO:-** CARLOS ALBERTO REAL, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI. 978.044-Pr., inscrito no CPF/MF 199.155.529-49, casado pelo regime de comunhão de bens com Eunice Barbosa Real, residente à Avenida das Torres 376, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Registrado neste Cartório sob nº 4 da matrícula 5.057, livro 2, em 11.10.85. São José dos Pinhais, 02 de Março de 1.995\* *Arnaldo Vosgerau* Oficial.-----

**R.13-48.552:-** Protocolo nº 128.932 de 26/07/2011. Conforme requerimentos datados de 26/07/2011 e 15/08/2011 e Quarta Alteração Contratual datada de 20/10/2010, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná sob nº 20109641221 em 03/11/2010, que ficam arquivados em Cartório (arquivo de papéis), Carlos Alberto Real e sua esposa Eunice Barbosa Real, já qualificados, **TRANSFEREM** parte ideal correspondente à área de **26.408,56 m<sup>2</sup>** do imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de **RS-168.570,00** para Integralização do Capital Social da firma **PRÉ-FABRICADOS JUNÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com sede nesta Cidade, na Rua Joroslau Sochaki nº 83, Colônia Guatupê, inscrita no CNPJ/MF 80.311.731/0001-97, devidamente representada. Indicação Fiscal sob nº 03.125.0003.000.01. **Obs.:-** Consta do requerimento que as partes declaram ter pleno conhecimento das penhoras constantes do R.10 e R.11 e da hipoteca objeto do R12 desta matrícula. ITBI/2011 Guia 4449 - Isenção concedida através do Artigo 58, Inciso III e IV da Lei Complementar 01/2003, ficando condicionada ao cumprimento dos dispositivos do Decreto Regulamentar do Município nº 1.455 de 26/04/2006 e Ofício 297/2011/DETRI. Isento do recolhimento do Funrejus (Art.3º, item B, nº 14 da Lei 12.604 de 02/07/99). Custas-VRC 4.312 = R\$607,99. "Emitida a DOI". São José dos Pinhais, 18 de agosto de 2.011\* *Arnaldo Vosgerau* Oficial Designada.-----

Luísa Hammerschmidt Goulart Bora  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

**3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR**

**Autos:** ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965  
**Mandado:** ID 7d80b79  
**Exequirente:** HUGO JOSE GUARNISO GARCIA  
**Executado:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
**Destinatária:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
**Execução:** R\$ 26.341,78 **Atualização:** 31/05/2024  
**Endereço:** RUA JOROSLAU SOCHAKI, 83, IPE, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR

<b>Descrição oficial</b>	<b><u>Fração Ideal de 26.408,56 m<sup>2</sup></u></b> do “ <b>LOTE 73-B</b> ”, oriundo da subdivisão do lote nº 73 da Gleba do Núcleo da Colônia Guatupê, Município de São José dos Pinhais/PR, conforme <b>R.13 da Matrícula 48.552 do 1º CRI de São José dos Pinhais/PR.</b>
<b>Cadastro municipal</b>	Indicação Fiscal 03.125.0003.0000.
<b>Endereço atualizado</b>	Entrada pela Rua Joroslau Sochaki, 83, Ipê, São José dos Pinhais/PR, CEP 83.055-400.
<b>Área construída</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Construção de alvenaria, padrão galpão industrial, com dois pavimentos, com área aproximada de 600 m<sup>2</sup>.</li> <li>2. Caminhos de ponte rolante (3 de 20m X 250m) – vigas e barramento.</li> <li>3. Pistas de lajes e painéis – 4 pistas de 150m de comprimento.</li> <li>4. Pistas de estacas e viguetes em concreto com cabeceiras enterradas – total 4 com 225m de comprimento.</li> <li>5. Pistas de vigas em concreto com cabeceiras enterradas.</li> </ol>
<b>Ocupação</b>	Sede da empresa PRE FABRICADOS JUNÇÃO LTDA. (atividade econômica principal: fabricação de estruturas pré-moldadas de concreto armado).
<b>Avaliação</b>	Devido às características peculiares do imóvel, o que dificulta a formação da amostra para avaliação por comparação, utilizei o <b>método evolutivo</b> , que considera em separado os valores do terreno e das benfeitorias para obtenção do valor total. Assim, avalio o imóvel em <b>R\$10.383.000,00</b> , conforme demonstrativo anexo.

Luísa Hammerschmidt Goulart Bora  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

**3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR**

**Autos:** ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965  
**Mandado:** ID 7d80b79  
**Exequirente:** HUGO JOSE GUARNISO GARCIA  
**Executado:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
**Destinatária:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
**Execução:** R\$ 26.341,78 **Atualização:** 31/05/2024  
**Endereço:** RUA JOROSLAU SOCHAKI, 83, IPE, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO**

**Valor do terreno:** O valor de mercado para o terreno foi obtido por meio do método comparativo de dados de mercado, conforme demonstrativo abaixo:

	TERRENO 1	TERRENO 2	TERRENO 3
<b>FOTO</b>			
<b>ANÚNCIO</b>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipe-bairros-sao-jose-dos-pinhais-14000m2-venda-RS2552000-id-2710923005/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipe-bairros-sao-jose-dos-pinhais-14000m2-venda-RS2552000-id-2710923005/</a>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-guatupe-74000m2-RS22000000/id-18138760/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-pr-sao-jose-dos-pinhais-guatupe-74000m2-RS22000000/id-18138760/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipe-bairros-sao-jose-dos-pinhais-30816m2-venda-RS15900000-id-2538134417/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-ipe-bairros-sao-jose-dos-pinhais-30816m2-venda-RS15900000-id-2538134417/</a>
<b>ENDEREÇO</b>	Avenida Guatupê	Rua Laerte Fenelon	Rua Laerte Fenelon
<b>BAIRRO</b>	Ipê	Guatupê	Ipê
<b>ÁREA DO TERRENO</b>	14.000 m <sup>2</sup>	74.000 m <sup>2</sup>	30.816 m <sup>2</sup>
<b>VALOR ANUNCIADO</b>	R\$ 2.552.000,00	R\$ 22.000.000,00	R\$ 15.900.000,00
<b>VALOR POR M<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 182,28</b>	<b>R\$ 297,29</b>	<b>R\$ 515,96</b>

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	VALOR DO M <sup>2</sup>
	R\$ 182,28
	R\$ 297,29
	R\$ 515,96
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 995,53</b>
<b>÷ 3 = Média</b>	<b>R\$ 331,84</b>
<b>- 10% (regateio)</b>	<b>R\$ 300,00*/m<sup>2</sup></b>

\*Valor arredondado

Luísa Hammerschmidt Goulart Bora  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

**3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR**

**Autos:** ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965  
**Mandado:** ID 7d80b79  
**Exequente:** HUGO JOSE GUARNISO GARCIA  
**Executado:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
**Destinatária:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
**Execução:** R\$ 26.341,78 **Atualização:** 31/05/2024  
**Endereço:** RUA JOROSLAU SOCHAKI, 83, IPE, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR

**CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO**

<b>ÁREA DO TERRENO</b>	<b>26.408,56 m<sup>2</sup></b>
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 300,00</b>
<b>VALOR DO TERRENO</b>	<b>R\$ 7.923.000,00*</b>

\*Valor arredondado

**Valor das benfeitorias: R\$ 2.460.000,00**

Para determinar o valor da construção de alvenaria, foi considerado o custo unitário básico da construção civil (CUB), para projetos tipo padrão galpão industrial (GI), no valor de R\$ 1.257,21/m<sup>2</sup> (abril/2024 - <https://sindusconpr.com.br/>), depreciado em virtude do tempo (idade aparente de 35 anos – 50% de vida útil) e estado de conservação (regular – classificação C), conforme Método de Ross-Heidecke, resultando no valor arredondado de R\$ 460.000,00.

As demais benfeitorias, dada a sua peculiaridade (estruturas especialmente destinadas à atividade industrial da executada), foram avaliadas conforme pesquisas de mercado e vistoria “in loco”, chegando-se ao valor de R\$ 2.000.000,00.

**AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

<b>Valor do terreno</b>	<b>R\$ 7.923.000,00</b>
<b>Valor das benfeitorias</b>	<b>R\$ 2.460.000,00</b>
<b>VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 10.383.000,00</b>

Luísa Hammerschmidt Goulart Bora  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

**3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR**

**Autos:** ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965

**Mandado:** ID 7d80b79

**Exequente:** HUGO JOSE GUARNISO GARCIA

**Executado:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

**Destinatária:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

**Execução:** R\$ 26.341,78

**Atualização:** 31/05/2024

**Endereço:** RUA JOROSLAU SOCHAKI, 83, IPE, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR

**FOTO AÉREA DA ÁREA TOTAL DO “LOTE 73-B”**



Fonte: <https://geo.sjp.pr.gov.br/portal/apps/sites/#/geosjp>

**FOTO AÉREA DO IMÓVEL PENHORADO – SEDE DA EMPRESA EXECUTADA**



Fonte: Google Earth

Luísa Hammerschmidt Goulart Bora  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

**3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR**

**Autos:** ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965

**Mandado:** ID 7d80b79

**Exequente:** HUGO JOSE GUARNISO GARCIA

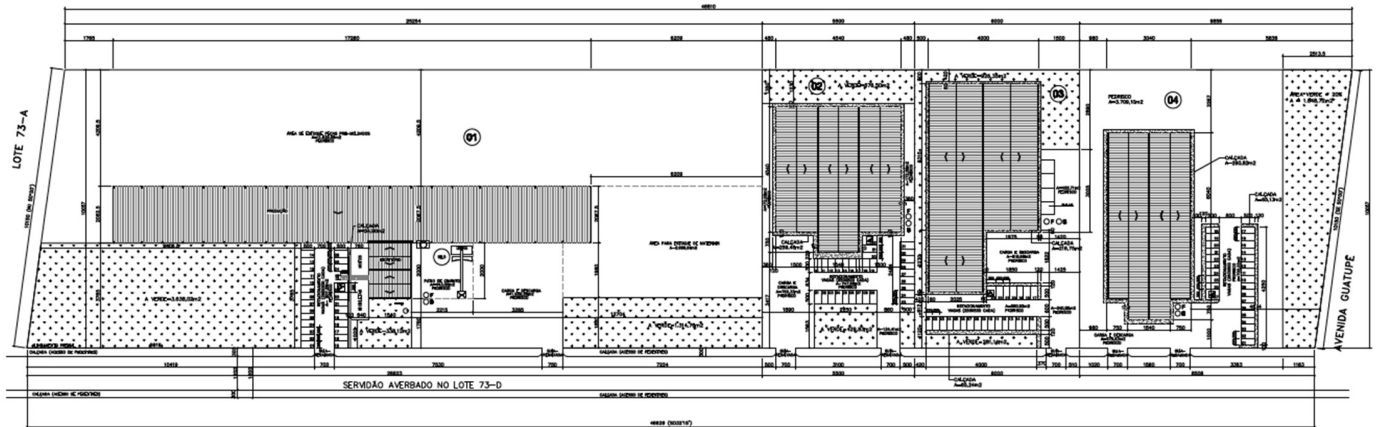
**Executado:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

**Destinatária:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

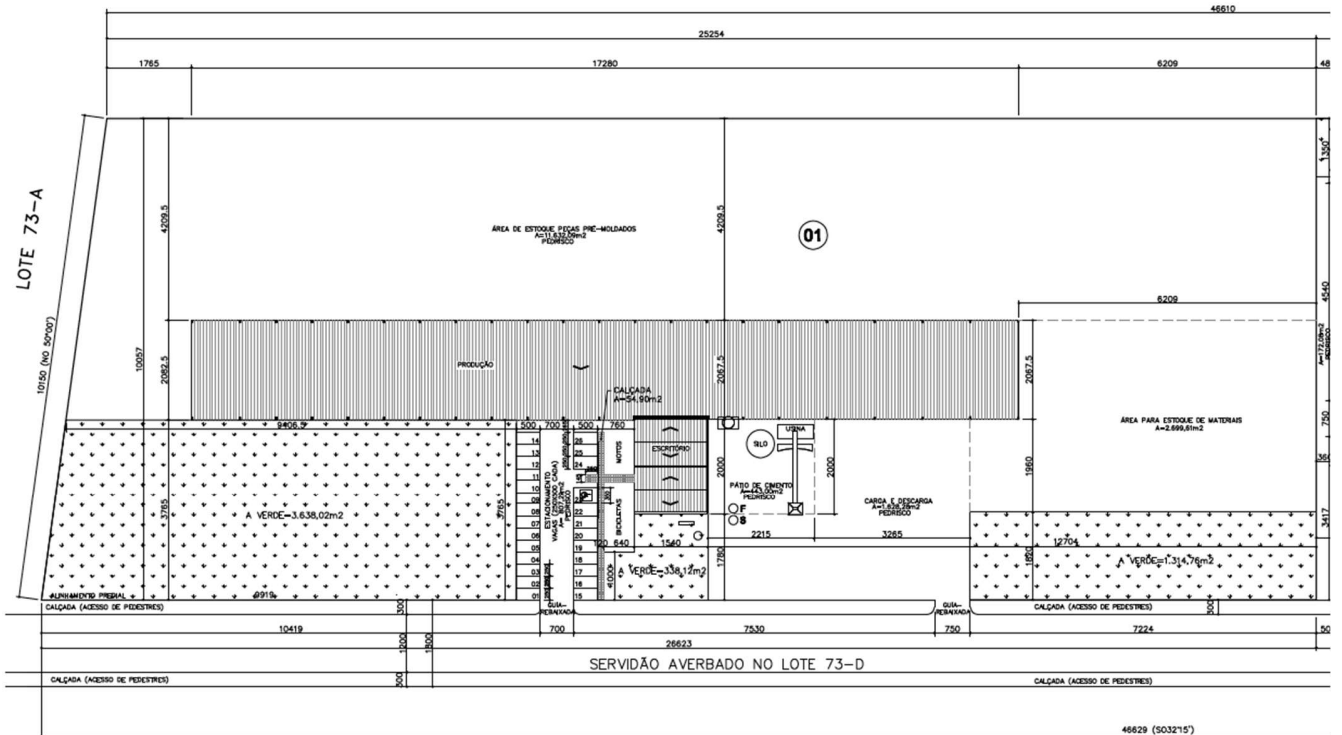
**Execução:** R\$ 26.341,78 **Atualização:** 31/05/2024

**Endereço:** RUA JOROSLAU SOCHAKI, 83, IPE, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR

**CROQUI DA ÁREA TOTAL DO "LOTE 73-B" (ID 0bee96c)**



**CROQUI DA ÁREA PENHORADA (UNIDADE 01)**



Luísa Hammerschmidt Goulart Bora  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal



**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região**

**3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR**

**Autos:** ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965

**Mandado:** ID 7d80b79

**Exequente:** HUGO JOSE GUARNISO GARCIA

**Executado:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

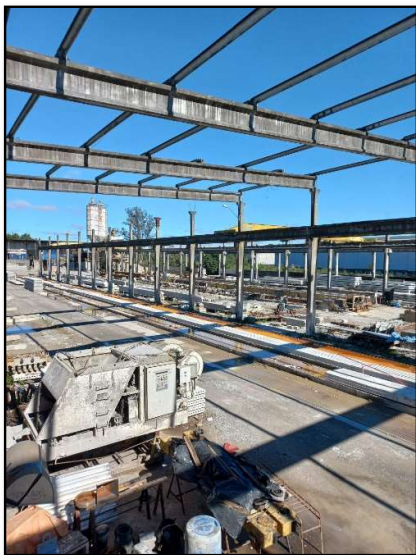
**Destinatária:** PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

**Execução:** R\$ 26.341,78

**Atualização:** 31/05/2024

**Endereço:** RUA JOROSLAU SOCHAKI, 83, IPE, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR

**FOTOS DO IMÓVEL**



**Luísa Hammerschmidt Goulart Bora  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal**







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

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

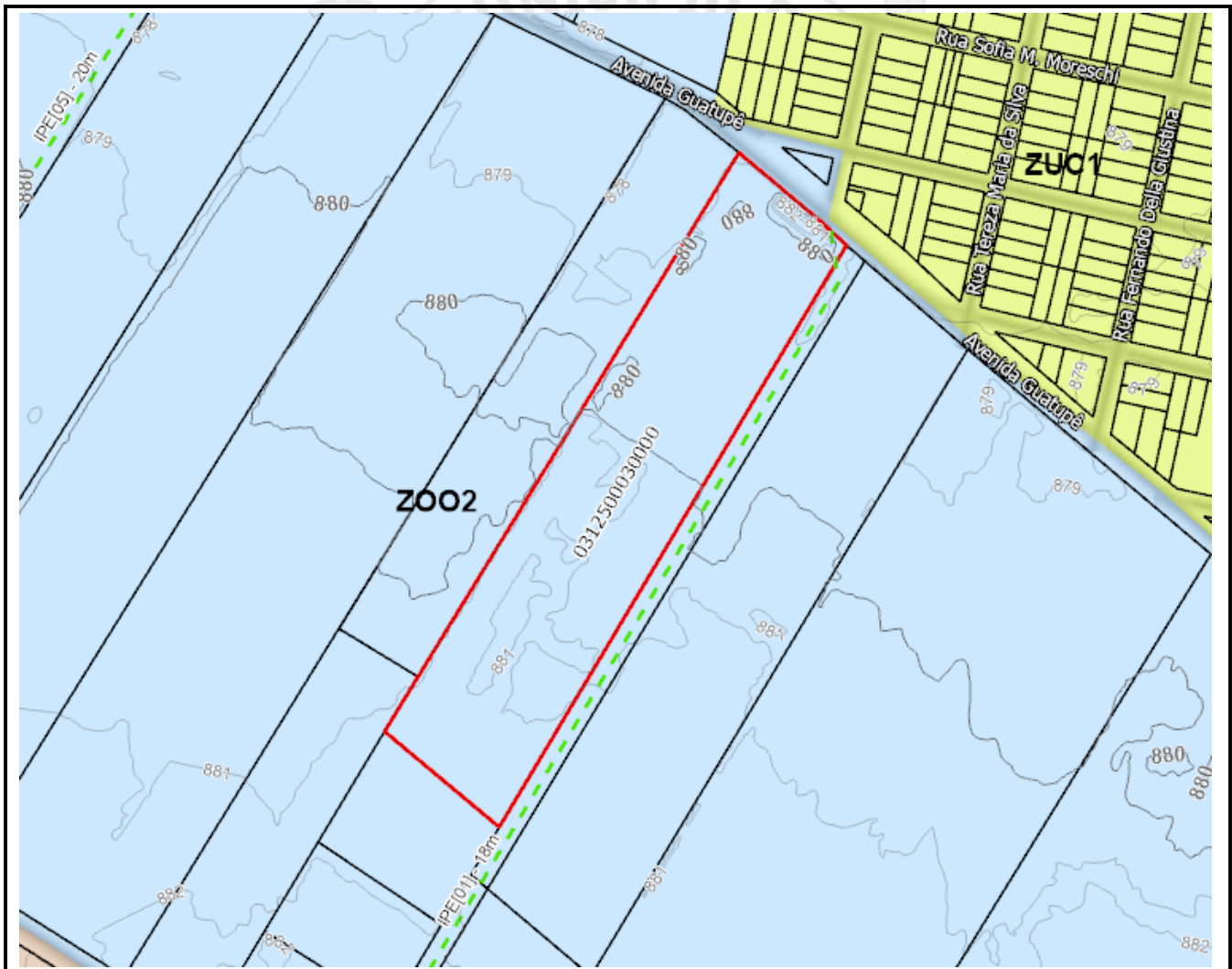
**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0003.0000**

**Data: 20/05/2024**

**CONSULTA AMARELA**

Consulta informativa que relaciona os parâmetros urbanísticos e outras informações com o fim de subsidiar a construção/regularização/reforma de edificações bem como a subdivisão/unificação e loteamento de imóveis. Esta consulta **NÃO DÁ DIREITO À CONSTRUÇÃO**. Qualquer obra só poderá ser iniciada após licenciamento junto à Secretaria de Urbanismo, ou seja, **APÓS 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:** AVENIDA GUATUPE  
**Número predial oficial:** 1614  
**Bairro:** IPÊ  
**Lote:** 73-B  
**Matrícula:** 48552

**Loteamento:** SUBDIVISAO  
**Quadra:** Sem informação  
**Ofício:** 1



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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0003.0000**

**Data: 20/05/2024**

**ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO / CVCO**

**NÚMERO: 28**

**DATA: 21/01/1997**

**CVCO: Sem informação**

**ANO: Sem informação**

**DECRETO ESTADUAL Nº10.499/2022**

Este imóvel deve atender os parâmetros do Decreto Estadual nº10.499/2022, que regulamenta o ordenamento territorial em áreas de mananciais de abastecimento público da Região Metropolitana de Curitiba. Empreendimentos na forma de loteamentos e condomínios estarão sujeitos a licenciamento ambiental junto ao órgão responsável.

**ZOO2 - Zona de Ocupação Orientada II**

**Fração Ideal Média (m²) - 10.000**

**Lote Mínimo ou Unidade de Uso Exclusivo (m²) - 5.000 (10)**

**Testada Mínima (m) - 25**

**Coefficiente de Aproveitamento**

**Permitido - 0,20**

**Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 0,30 (1)**

**Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 0,40 (12)**

**Taxa de Ocupação**

**Básica - 20**

**Permissível Máximo com Aquisição de Potencial - 30 (1)**

**Permissível Máximo com Transferência de Potencial - 40 (12)**

**Taxa de Permeabilidade % - 40 (4), (13)**

**Nº de Pavimentos - 2**

**Recuo Frontal (m) - 10**

**Recuos Laterais e Fundos (m) - 2 (8)**

**USOS PERMITIDOS**

**Habitação unifamiliar; condomínios residenciais horizontais; atividades terciárias com área construída de até 500 m²; empreendimentos públicos.**

**USOS PERMISSÍVEIS**

**Atividades secundárias e terciárias não poluidoras. (3) (4)**

**USOS PROIBIDOS**

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

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

**- Observações sobre parcelamento e ocupação do solo:**



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0003.0000**

**Data: 20/05/2024**

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

**- Observações sobre uso do solo:**

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

**ÁREA DE SEGURANÇA AEROPORTUÁRIA (ASA)**

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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0003.0000**

**Data: 20/05/2024**

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 10.000m<sup>2</sup> 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 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 3381-6635/ 3381-6915.

### AERÓDROMOS

Este imóvel está contido na área de proteção do Aeródromo Piraquara (SISY), devendo respeitar e aprovar as alturas máximas das edificações, objetos e quaisquer instalações - fixas ou móveis, temporárias ou permanentes - junto aos órgãos federais responsáveis pela segurança da navegação aérea (conforme Portaria nº 957/GC3, de 09/07/2015 do Ministério da Aeronáutica - artigo 110) sendo, no caso, junto ao DECEA - CINDACTA II - Aeroporto do Bacacheri - Curitiba/PR (disponível em [www.decea.gov.br/aga](http://www.decea.gov.br/aga)).

### 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



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

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

**INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 03.125.0003.0000**

**Data: 20/05/2024**

Campo a ser atualizado pela Secretaria.





**LEGENDA**

Eixos Viários

- Vias Oficiais

Lotes

- Implantado
- Condomínio Horizontal

**BASE CARTOGRÁFICA**

Mapa gerado utilizando o aplicativo Base Cartográfica.

Disponível em: <https://geo.sjp.pr.gov.br>

E-mail: [geo@sjp.pr.gov.br](mailto:geo@sjp.pr.gov.br)

Fonte: Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais.

Escala: 1:4,514

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR - UTM  
FUSO 22 S - DATUM HORIZONTAL SIRGAS2000

Mapa gerado em: 20/05/2024

SECRETARIA DE URBANISMO, TRANSPORTE E TRÂNSITO

**São José dos Pinhais**  
PREFEITURA

DIVISÃO DE INFORMAÇÕES E MONITORAMENTO / GEOPROCESSAMENTO



Assinado eletronicamente por: LUISA HAMMERSCHMIDT GOULART BORA - Juntado em: 28/05/2024 23:24:56 - 4f1062c  
 Certificado por TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 9 REGIAO:03141166000116  
<https://pje.trt9.jus.br/pjekz/validacao/24052823242162200000131316570?instancia=1>  
 Número do processo: 0000220-70.2022.5.09.0965  
 Número do documento: 24052823242162200000131316570



3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR

Autos: ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965

Mandado: ID 7d80b79

Exequente: HUGO JOSE GUARNISO GARCIA

Executado: PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

Destinatária: PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA

Execução: R\$ 26.341,78

Atualização: 31/05/2024

Endereço: RUA JOROSLAU SOCHAKI, 83, IPE, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR

### AUTO DE DEPÓSITO

Após realizada a penhora como consta no respectivo auto, fiz o depósito dos bens penhorados nas mãos do proprietário do imóvel e sócio da empresa executada:

Nome: CARLOS ALBERTO REAL

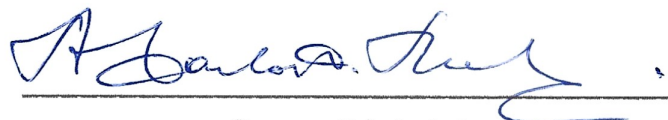
RG: 978044-0-PR CPF: 199.585.529-49

Endereço residencial: Rua Pedro Alberti, 231, São Domingos, São José dos Pinhais - PR.

Telefone: (41) 99974-4761

que se compromete a guardar e conservar o bem e a não abrir mão dele ou agregar-lhe quaisquer ônus sem autorização judicial, sendo passível das penalidades legalmente previstas para o depositário infiel.

São José dos Pinhais/PR, 28 de maio de 2024.



Depositário(a)



Luísa H. G. Bora

Oficial de Justiça Avaliadora Federal

Luísa Hammerschmidt Goulart Bora  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal





3ª Vara do Trabalho de São José dos Pinhais/PR  
Autos: ATOrd 0000220-70.2022.5.09.0965  
Mandado: ID 7d80b79  
Exequente: HUGO JOSE GUARNISO GARCIA  
Executado: PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
Destinatária: PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA  
Execução: R\$ 26.341,78 Atualização: 31/05/2024  
Endereço: RUA JOROSLAU SOCHAKI, 83, IPE, SAO JOSE DOS PINHAIS/PR

### INTIMAÇÃO DA PENHORA E AVALIAÇÃO

Certifico que dei ciência ao sócio da executada PRE FABRICADOS JUNCAO LTDA, Sr. Carlos Alberto Real, da penhora e avaliação realizadas, bem como do conteúdo do respectivo mandado, para que decorram seus efeitos legais, do que ficou ciente e recebeu contrafé de todos os atos praticados.

São José dos Pinhais/PR, 28 de maio de 2024.

Destinatário(a)

Luísa H. G. Bora

Oficial de Justiça Avaliadora Federal

Luísa Hammerschmidt Goulart Bora  
Oficial de Justiça Avaliadora Federal

