AUTO DE REAVALIAÇÃO – IMÓVEL URBANO

1-Data: Certifico vistoria para fins de reavaliação em 19.05.2021, durante o cumprimento do mandado n. 700009851569, extraído dos autos n. 50001752920164047006, em que são partes exequente Caixa Econômica Federal – CEF e executados Espólio de Lauro Seguro Korchak e outros, conforme segue:

2-Objeto/localização: imóvel urbano, com área de 6000m2, consistente em um lote n. 02-Remanescente, subdivisão do Lote 02, da Quadra n. 196, Zona 1, Jardim Dona Maria, do Quadro Urbano de Pitanga (PR), matrícula n. 24.440, CRI-Pitanga (PR), registrado em nome de Korchak & Korchak Ltda., pessoa jurídica com CNPJ n. 05920587/0001-70, conforme registro n. 04, de 04.11.2008, LOCALIZADO no prolongamento da rua João de Souza Martins, Pitanga, localização georreferenciada aproximada nas coordenadas/latitude/longitude: -24.753814°,-51.767477° (Google Earth Pro – memorial adiante);

3-Finalidade: reavaliação do imóvel com matrícula n. 24.440-CRI – Pitanga – PR.

4-Metodologia empregada: (1) obtenção da matrícula atualizada junto CRI-Pitanga (PR) (anexo); (2) identificação da localização e perímetro do imóvel via planta da quadra respectiva, conforme documentação arquivada na Prefeitura de Pitanga (PR), setor de tributação (anexo); (3) levantamento da posição georreferenciada, com plotagem no Google Earth Pro (anexo); (4) vistoria no local, em 19.05.2021, com registro fotográfico georreferenciado; (5) diligências à Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Pitanga (PR) e IAT – Instituto Água e Terras, para informações sobre o aproveitamento econômico do imóvel (requerimento anexo);

5-CONCLUSÕES:

5.1) a matrícula do imóvel indica 12,50m confrontando com o rio Pitanga, o que implica **uma área mínima de 375m2** de área de preservação permanente (APP), sem valor econômico para fins de comércio (Lei n. 12.651/2012, art. 3, II, art. 4º, I, "a");

5.2) a vistoria, levantamento junto à Prefeitura de Pitanga e plotagem georreferenciada por Google Earth Pro, indica que o imóvel está tomado por vegetação em avançado estado de regeneração, não detendo esse servidor competência técnica para realizar um inventário florestal a fim de determinar as espécies existentes ou estimar o respectivo estágio de regeneração;

5.3) A existência de remanescente florestal na região de Pitanga (PR), permite presumir se tratar de bioma remanescente da Mata Atlântica, concernente FLORESTA OMBRÓFILA MISTA (Floresta Araucária), conforme art. 1º da Lei n. 11.428/2006 e respectivo mapa IBGE. Logo, o estado atual da respectiva ocupação do solo, intensamente povoado com vegetação de grande porte, pode implicar restrição legal à respectiva supressão, consoante o disposto nos arts. 30/31, da Lei n. 11.428/2006, a repercutir impossibilidade legal de sua exploração econômica para fins urbanos ordinários da iniciativa privada (loteamento/edificação), seja de forma integral, como também a título parcial (50%), dada inviabilidade de retirada da cobertura vegetal.

5.4) A Lei Complementar Municipal de Pitanga n. 46/2018 estabelece restrição ao parcelamento do solo para fins urbanos em áreas de preservação ambiental, definidas conforme lei de uso e ocupação do solo urbano (art. 7º, V), enquanto ainda que se

admita o aproveitamento da área com restrições, teríamos várias deduções sucessivas na área inicial do imóvel, para fins de aproveitamento econômico da gleba;

Em uma simulação para loteamento da Lei n. 6766/79 c/c Lei Complementar Municipal de Pitanga (PR), n. 46/2018, existiriam redutores:

5.4.1) da área de APP identificada na própria matrícula (375m2);

5.4.2) no mínimo, de 50% da área por se tratar de bioma remanescente de Mata Atlântica em área urbana (2.812,50m2);

5.4.3) no mínimo, outros 35% de área pública em favor do Município para fins de loteamento (arts. 8º, II-984,375m2);

Desta simulação, teríamos um saldo de potencial de área passível de interesse econômico/exploração fruto da seguinte expressão matemática:

[(Área total – Área/APP) x ½ (50%)] – Áreas/Públicas (35%) = 30,46% da área original do lote.

(6000m2 – 375m2) = 5625m2 x ½ = 2.812,50 – 35%(984,375) = 1828,125m2 como área potencialmente explorável economicamente, à qual apenas pode chegar a esse patamar com investimentos para realização de projeto; aprovação e implementação.

Isso tudo, sem considerar arruamento, transferência de lotes em favor do Município a cada 30 unidades; e demais conformações para viabilização do projeto, o que, em princípio, pela área e valor de investimento, considerando um universo de inúmeras penhoras e a indisponibilidade de crédito para realização desse tipo de empreendimento, mostra-se um cenário irreal.

Em um cenário de simples desmembramento (LC de Pitanga n. 46/18, art. 34), teríamos a área de 2.812,50 para aproveitamento às inteiras ou mediante desdobramento, observadas a necessidade da fração mínima entre os lotes desdobrados, desde que a região e estágio de regeneração da mata permita a supressão vegetal de apenas 50% e não impeça a retirada às inteiras, o que é uma variável desconhecida.

5.5) há notícia, sem comprovação documental, da iniciativa sem êxito do titular da gleba postular a constituição de loteamento da Lei n.6766/79 no passado, por ausência de licenciamento ambiental;

5.6) contato verbal/informal com a Secretaria Municipal do Meio Ambiente de Pitanga (PR), ao que se sucedeu informações do servidor interno do IAT, Igor, telefone whatsapp 04291470262, convergem no sentido de que o imóvel não teria condições de exploração comercial/edificação, sem avaliação da vegetação existente no local para fins de viabilidade de qualquer projeto voltado à exploração urbana da gleba.

5.7) Diante desse contexto:

(a) expresso opinião no sentido de que não há condições de estimação de preço para o imóvel de matrícula n. 24.440-CRI Pitanga (PR), na situação fática em que se encontra, pois inexiste parâmetro de comparação com preços praticados com lotes da região ou mesmo, imóveis desta área para fins industriais ou

mesmo, residencial (como é a zona em questão), vez que não há como saber a viabilidade da supressão de cobertura vegetal existente em seu interior;

(b) não obstante, a título de puro arbitramento, a fim de dar opção ao Juízo que não simplesmente reputar o imóvel fora de comércio (sem prejuízo da ressalva do item "a" retro), avalio o imóvel de matrícula n. 24.440, do CRI-Pitanga (PR), considerando uma área líquida passível de exploração econômica de 1.828,125m2(cenário mais favorável para loteamento), com valor por metro quadrado em R$ 284,00, acarretando um preço de R$ 519.187,50 (quinhentos e dezenove mil, cento e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), para maio/2021, sem compromisso que esse tipo de parcelamento de solo urbano ou qualquer outro, possa ser implantado futuramente no local.

O critério de preço por metro quadrado foi o apresentado pelo setor de tributação do Município de Pitanga (PR) para a região, nos meses imediatamente anteriores a maio/2021, preferindo-se um critério objetivo de negócios explicitamente declarados ao Poder Público, para fins de ITBI, que a simples consulta a expectativas de preços, às quais usualmente refletem início de tratativas e não o preço de fechamento dos negócios, além de outras variáveis, tais como: comissões de corretagem/parcelamento/prêmio por riscos inerentes a negócios privados/especulação.

6-LEVANTAMENTOS EFETUADOS PARA JUSTIFICAR ÀS CONCLUSÕES:

PERÍMETROS/ÁREAS: **Matrícula n. 24.440-CRI – Pitanga (PR):**

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS
Comarca de Pitanga

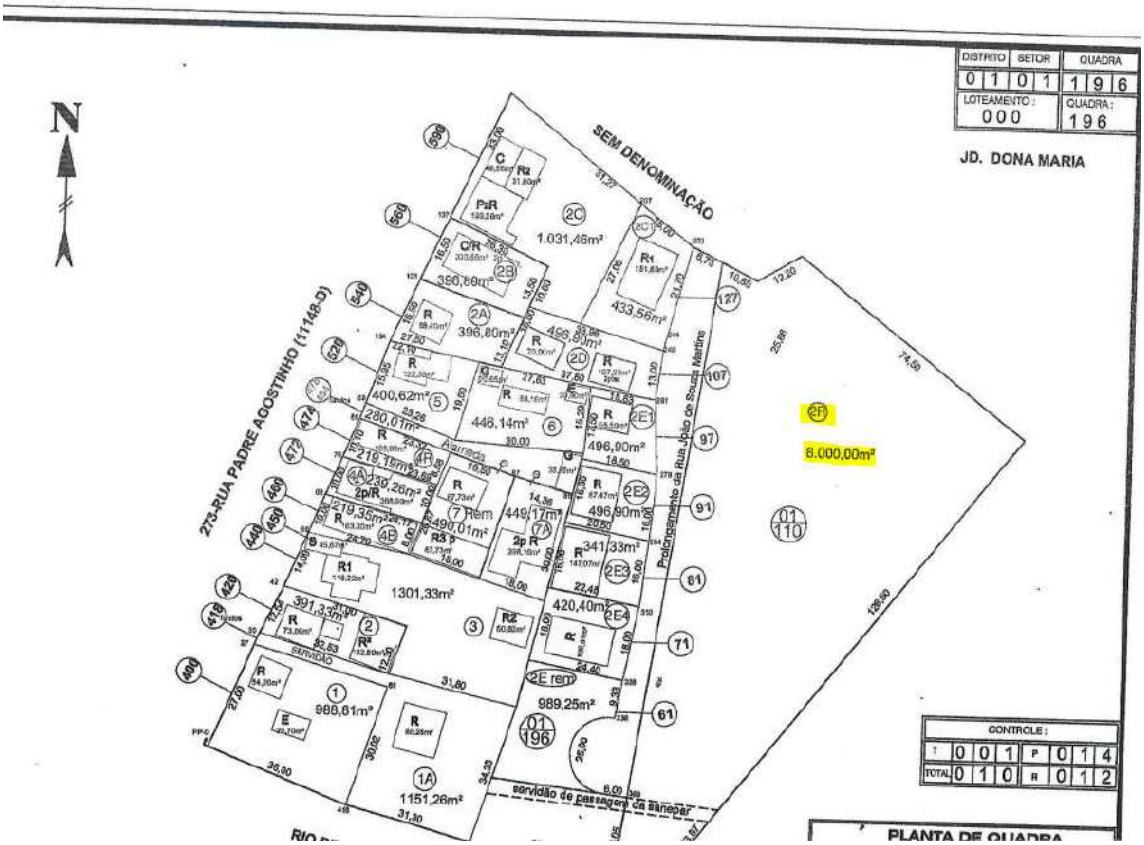
matrícula	folha
24.440	01

PITANGA, 07 DE Maio DE 2004

IMOVEL:- Uma área de terrenos medindo 6.000,00 m2.(seis mil metros quadrados), constituida pelo Lote nº 02-Remanescente, subdivisão do lote 02, da Quadra nº 196, Zona 01, Jardim Dona Maria, do Quadro Urbano desta cidade, com os seguintes limites e confrontações:- Partindo do marco de inicio cravado no alinhamento predial do Prolongamento da Rua Pe.Agostinho, na divisa com o lote 02-C da mesma subdivisão e quadra; segue com rumo de 48º02'SE, medindo 10,80 metros e rumo de 74º12'NE, medindo 12,20 metros, confrontando com o Prolongamento da Rua Pe.Agostinh; segue com rumo de 37º25'SE, medindo 74,50 metros, confrontando com o lote 09 da mesma quadra; segue com o rumo de 52º45'SO, medindo 126,50 metros, confrontando com o lote 01 da mesma quadra; segue com o rumo de 75º48'15"NO, medindo 12,50 metros, confrontando com o Rio Pitanga; segue com o rumo de 19º00'NE, medindo 143,60 metros, confrontando com o lote 02-C, da mesma subdivisão e quadra da mesma quadra, até o marco de inicio; **PROPRIETÁRIO:-** Pedro Schelica Neto, CI.RG.nº 5.631.502-0-PR.e CIC nº 793.631.219-68, brasileiro, solteiro, lavrador, residente a rua Ped.Agostinho, snº, nesta cidade; e, André Zimermann, CI.RG.nº 331.348-PR.e CIC nº 112.396.469-68, brasileiro, viúvo, agricultor, residente na localidade de Linha Cantú, neste Municipio; **REGISTRO ANTERIOR:-** R.5 e 6-M.7936 fls.01/02 do livro nº 02 Rg., deste Oficio Imobiliário.

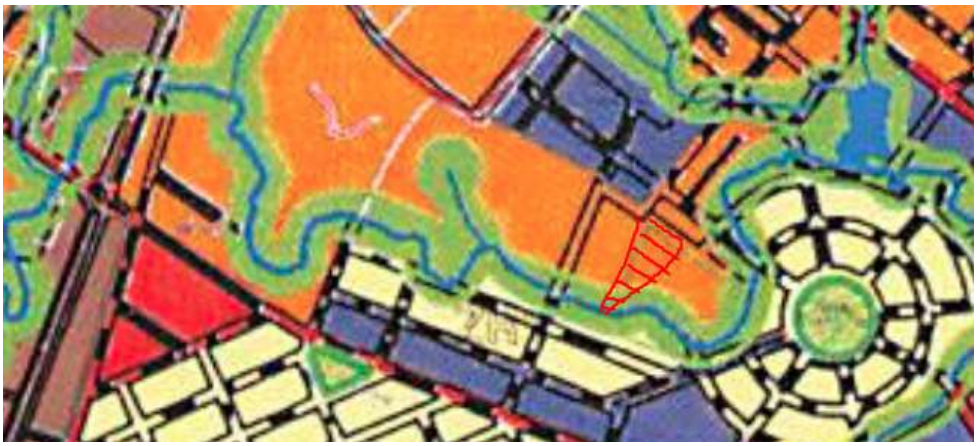
Plantas disponibilizadas pela Prefeitura Pitanga (PR):

JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO PARANÁ
1ª VARA FEDERAL DE PITANGA
RUA JOÃO GONÇALVES PADILHA, 410, CENTRO, PITANGA/PR, 85200-000
Atendimento ao Público das 13h às 18h



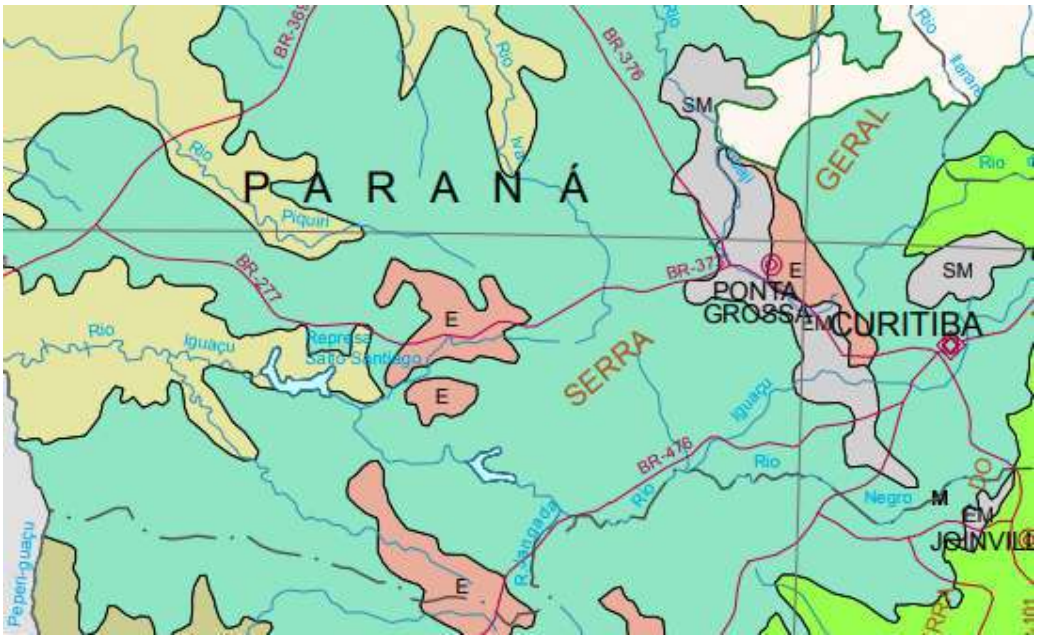
Plotagem Google Earth Pro:

Conforme: https://leismunicipais.com.br/PR/PITANGA/ANEXO-lei-complementar-55-2019-105709.pdf



Bioma da Mata Atlântica:

https://geoftp.ibge.gov.br/informacoes_ambientais/estudos_ambientais/biomas/mapas/lei11428_mata_atlantica.pdf



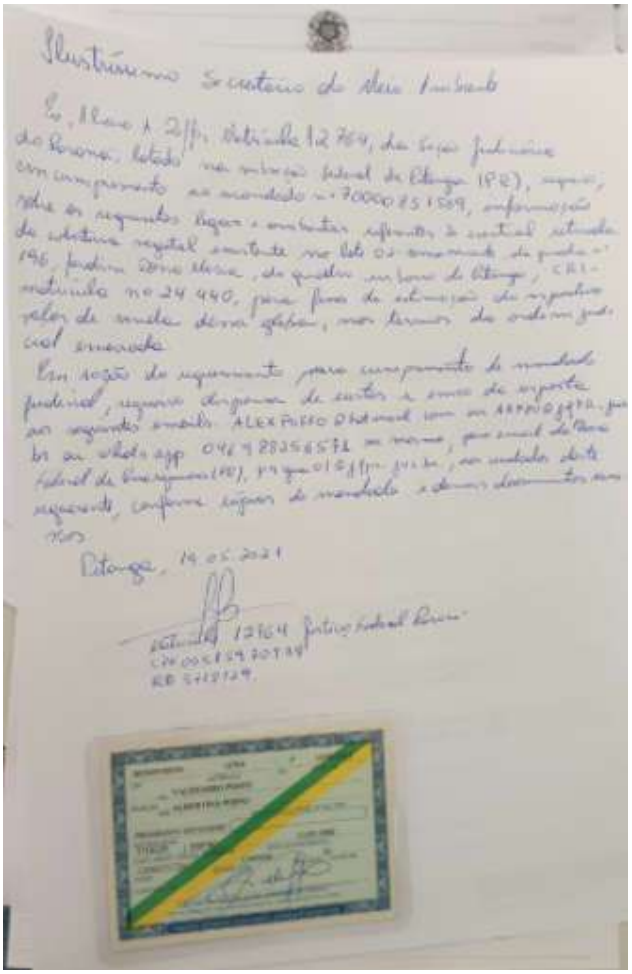
COBERTURA VEGETAL NA ÁREA DE APLICAÇÃO DA LEI

D	FLORESTA OMBRÓFILA DENSA (Floresta Tropical Pluvial)
A	FLORESTA OMBRÓFILA ABERTA (Faciações da Floresta Ombrófila Densa)
M	FLORESTA OMBRÓFILA MISTA (Floresta de Araucária)
F	FLORESTA ESTACIONAL SEMIDECIDUAL (Floresta Tropical Subcaducifólia)
C	FLORESTA ESTACIONAL DECIDUAL (Floresta Tropical Caducifólia)
S	SAVANA (Cerrado)
T	SAVANA-ESTÉPICA (Caatinga do Sertão Árido)
E	ESTEPE (Campos do Sul do Brasil)
P	ÁREAS DAS FORMAÇÕES PIONEIRAS (Sistema Edáfico de Primeira Ocupação)
	ÁREAS DE TENSÃO ECOLÓGICA (Contatos entre Tipos de Vegetação) SO - Savana/Floresta Ombrófila; OM - Floresta Ombrófila Densa/Floresta Ombrófila Mista; SM -Savana/Floresta Ombrófila Mista; SN - Savana/Floresta Estacional; TN - Savana Estépica/Floresta Estacional; EN - Estepe/Floresta Estacional; STN - Savana/Savana Estépica/Floresta Estacional; EM - Estepe/Floresta Ombrófila Mista; NM - Floresta Estacional/ Floresta Ombrófila Mista
r	REFÚGIOS VEGETACIONAIS (Comunidades Relíquias)

NOTA: A escala adotada para elaboração do mapa (1:5.000.000) permite um nível de agregação onde pequenas manchas de uma determinada tipologia vegetal foram incorporadas à outras tipologias, o que não caracteriza sua inexistência. Devido ao nível de generalização da escala do mapa, onde nele 1 cm representa 50 km do terreno, para delimitação e posicionamento dos polígonos das tipologias de vegetação em superfícies municipais e de outras regiões de extensões pouco expressivas devem ser observados mapas em escalas maiores do IBGE, disponíveis, observando a evolução do Sistema de Classificação da Vegetação Brasileira adotada pelo IBGE.

Levantamento fotográfico com georreferência:

Solicitação de informações ao órgão de fiscalização ambiental municipal, o que acabou sendo repassado ao IAT-Instituto Água e Terra (estadual).



Leis consultadas para realização da reavaliação:

Lei Federal n. 12.651/2012.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, entende-se por: II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei: I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura;

Lei Federal n. 11.428/2006:

Art. 30. É vedada a supressão de vegetação primária do Bioma Mata Atlântica, para fins de loteamento ou edificação, nas regiões metropolitanas e áreas urbanas consideradas como tal em lei específica, aplicando-se à supressão da vegetação secundária em estágio avançado de regeneração as seguintes restrições: I - nos perímetros urbanos aprovados até a data de início de vigência desta Lei, a supressão de vegetação secundária em estágio avançado de regeneração dependerá de prévia autorização do órgão estadual competente e somente será admitida, para fins de loteamento ou edificação, no caso de empreendimentos que garantam a preservação de vegetação nativa em estágio avançado de regeneração em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total coberta por esta vegetação, ressalvado o disposto nos arts. 11, 12 e 17 desta Lei e atendido o disposto no Plano Diretor do Município e demais normas urbanísticas e ambientais aplicáveis; II - nos perímetros urbanos aprovados após a data de início de vigência desta Lei, é vedada a supressão de vegetação secundária em estágio avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica para fins de loteamento ou edificação.

Art. 31. Nas regiões metropolitanas e áreas urbanas, assim consideradas em lei, o parcelamento do solo para fins de loteamento ou qualquer edificação em área de vegetação secundária, em estágio médio de regeneração, do Bioma Mata Atlântica, devem obedecer ao disposto no Plano Diretor do Município e demais normas aplicáveis, e dependerão de prévia autorização do órgão estadual competente, ressalvado o disposto nos arts. 11, 12 e 17 desta Lei.

§ 1º Nos perímetros urbanos aprovados até a data de início de vigência desta Lei, a supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração somente será admitida, para fins de loteamento ou edificação, no caso de empreendimentos que garantam a preservação de vegetação nativa em estágio médio de regeneração em no mínimo 30% (trinta por cento) da área total coberta por esta vegetação.

§ 2º Nos perímetros urbanos delimitados após a data de início de vigência desta Lei, a supressão de vegetação secundária em estágio médio de regeneração fica condicionada à manutenção de vegetação em estágio médio de regeneração em no mínimo 50% (cinquenta por cento) da área total coberta por esta vegetação.

Lei Complementar de Pitanga n. 46/2018:

https://leismunicipais.com.br/a/pr/p/pitanga/lei-complementar/2018/5/46/lei-complementar-n-46-2018-dispoe-sobre-o-parcelamento-e-o-remembramento-do-solo-para-fins-urbanos

Art. 7º Não será permitido o parcelamento do solo para fins urbanos:

V - em áreas de preservação ambiental, assim definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

Art. 34 O desmembramento ou desdobro só poderá ser aprovado quando:

I - os lotes desmembrados ou desdobrados tiverem as dimensões mínimas para a respectiva zona, conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano;

II - a parte remanescente da gleba ou lote, ainda que edificado, compreender uma porção que possa constituir lote independente, observadas as dimensões e áreas mínimas previstas na Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano.

§ 1º Excetuam-se os lotes ou glebas com dimensões e áreas inferiores ao previsto no caput desse artigo quando as partes resultantes sejam, em ato contínuo, objetos de remembramento ao lote vizinho.

§ 2º Em casos de terrenos edificados anteriormente à data de publicação dessa Lei Complementar, o desdobro somente poderá ser aprovado quando observar, cumulativamente, os seguintes requisitos:

I - as partes resultantes da subdivisão da edificação constituir em construções independentes umas das outras, observados os requisitos do Código de Obras;

II - cada um dos lotes resultantes do desdobro estiver reconhecido no cadastro imobiliário.

https://leismunicipais.com.br/PR/PITANGA/ANEXO-lei-complementar-55-2019-105709.pdf

7-Termo de encerramento: do quanto ocorrido, eu, Alvaro Alexandre Poffo, Oficial de Justiça Avaliador Federal elaborei o presente auto. Dou fé.

Pitanga, 24.05.2021

Alvaro Alexandre Poffo/Oficial de Justiça Avaliador Federal

Alvaro Alexandre Poffo – Mat. 12764