



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 155.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO		PROCESSO Nº 70909/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário NAYARA MARIA PIEKAZEWICZ LORENTI		
Endereço do Imóvel Rua Silvano José Baldan nº857 - Condomínio Residencial Royal Garden - Unidade 05.	Bairro Pioneiros	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre a Rua Flamboiã e a Rua Macadâmia	Lote L11A	Quadra 39	Planta Jardim Imaculada Conceição

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Usos predominantes <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Suburbano	Infra-estrutura urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Galerias A. P. <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input checked="" type="checkbox"/> Lazer
--	--	---	--	--

3 - TERRENO:

Formato Regular	Pavimentação Asfalto	Topografia Plana	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca	
Área total (m ²) 136,424	Frete R Silvano José Baldan (m) 6,01	Frete (m) *****	LD div Unidade 06(m) 20,50	LE div Unidade 03 e 04 (m) 20,50	Fundos div Área de recr.(m) 6,00

4 - VALORES UNITÁRIOS DO TERRENO (R\$/ m²)

Valor Mínimo (R\$/m ²) 768,24	Valor Médio (R\$/m ²) 903,81	Valor Máximo (R\$/m ²) 1.039,38
Valor Total (R\$) 123.301,38		

5 - VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS (8%):

Valor Total R\$ 9.864,11	Nove mil, oitocentos e sessenta e quatro reais e onze centavos.		
Número de unidades habitacionais no Condomínio 08 (oito) unidades	Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Desempenho de mercado <input type="checkbox"/> Recessivo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Aquecido	Absorção pelo mercado <input type="checkbox"/> Rápida <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Demorada	Número de ofertas <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo	Nível de demanda <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa

6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:

Matrícula 62.787	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 046/2025 e planta aprovada
----------------------------	--------------------------------------	---	---

7 - OBSERVAÇÕES:

- Valor de cada Fração de Terreno foi obtido pelo produto da área (m²) do sublote correspondente pelo Valor Unitário Médio (R\$) considerado;
- Valor Total para doação (conforme tabela de percentual publicado no artigo 17A, LC 85/2013) foi obtido pela soma dos valores individuais dos sublots. O percentual aplicado para esta avaliação de **8%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 18/12/2024, conforme protocolo 49946/2023;
- Área de uso comum 16,324m²
- Inscrição Imobiliária 050.071.0032.005 - Unidade 05.

Fazenda Rio Grande, 31 de outubro de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Sandra D.S de Lima dos Anjos
Mat. 360.155

Jessica Medeiros
Mat.363.326



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 155.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO		PROCESSO Nº 70909/2025

8 - CONSIDERAÇÕES:

A pesquisa para composição dos valores foi realizada com foco nas características de imóveis semelhantes ao avaliando.

9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



frente do imóvel



frente do imóvel



Localização Esquemática

posição em relação à cidade



Local do Imóvel

mapa local

10 - CONSIDERAÇÕES FINAIS

" Art. 17 A - Deverá ser doada ao Município, além das demais exigências constantes nesta Lei Complementar, com destinação direta ao Fundo Municipal de Políticas Públicas, o percentual equivalente ao número de unidades habitacionais, inclusive de parcelamentos verticais, para cada uma das unidades do empreendimento criadas através do parcelamento em condomínio ...".

"§ 1º - O percentual estabelecido no "caput" deste artigo incidirá sobre o valor de mercado de cada uma das unidades habitacionais, após a implantação de toda a infraestrutura do condomínio, com exceção da realização da edificação das unidades habitacionais nos casos dos condomínios horizontais, não excepcionadas as edificações dos condomínios verticais".

Lei complementar nº 85/2013

Fazenda Rio Grande, 31 de outubro de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Sandra D.S de Lima dos Anjos
Mat. 360.155

Jessica Medeiros
Mat.363.326

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº206/2025 - Data: de 31
de outubro de 2025.