



|                                                         |                                  |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             | Nº<br><b>116.2025</b>            |
| Solicitante<br><b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b> | PROCESSO Nº<br><b>52804/2025</b> |

**1 - IDENTIFICAÇÃO:**

|                                                                                                                                                                                                 |                                                                       |                                     |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| Finalidade<br><input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> Avaliação de terreno                                                                                | Nome do Proprietário<br><b>KZAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b> |                                     |                           |
| Endereço do Imóvel<br>R. Getúlio Vargas, nº1259(UD 01), R. Getúlio Vargas, nº1265(UD 02), R. Getúlio Vargas, nº1271(UD 03), R. Getúlio Vargas, nº1277(UD 04), R. Getúlio Vargas, nº1283(UD 05). | Bairro<br><b>Veneza</b>                                               | Cidade<br><b>Fazenda Rio Grande</b> | UF<br><b>PR</b>           |
| Referência do endereço<br>Entre a Rua João Quirino Leal e Rua Ariano Suassuna.                                                                                                                  | Lote<br><b>02</b>                                                     | Quadra<br><b>02</b>                 | Planta<br><b>Rincão I</b> |

**2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

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

**3 - TERRENO:**

|                                  |                                             |                               |                                    |                                    |                                         |
|----------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------|
| Formato<br><b>Regular</b>        | Pavimentação<br><b>Asfáltica</b>            | Topografia<br><b>Em nível</b> | Situação<br><b>Meio de quadra</b>  | Superfície<br><b>Seca</b>          |                                         |
| Área Total (m²)<br><b>510,00</b> | Frente R. Getúlio Vargas(m)<br><b>30,00</b> | Frente (m)<br><b>*****</b>    | LD div Lote 01 (m)<br><b>17,00</b> | LE div Lote 03 (m)<br><b>17,00</b> | Fundos div Área J.B (m)<br><b>30,00</b> |

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

|                                                 |                                                                  |                                                 |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)<br><b>443,22</b> | Valor Unitário Médio (R\$/m²)<br><b>521,43</b><br>R\$ 265.929,30 | Valor Unitário Máximo (R\$/m²)<br><b>599,64</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

**5 - VALOR REFERENTE AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS PARA 05 UNIDADES (R\$) - 5%**

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                            |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valor Total R\$ 13.296,47</b>                                                                                                               | <b>Treze mil, duzentos e noventa e seis reais e quarenta e sete centavos.</b>                                                              |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
| Número de unidades habitacionais<br><b>05 (cinco) unidades</b>                                                                                 | Metodologia<br><b>Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>                                                                               |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
| Desempenho de mercado<br><input type="checkbox"/> Recessivo<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Aquecido | Absorção pelo mercado<br><input type="checkbox"/> Rápida<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Demorada | Número de ofertas<br><input type="checkbox"/> Alto<br><input checked="" type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Baixo | Nível de demanda<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Baixa |

**6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:**

|                            |                                      |                                           |                                                               |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Matrícula<br><b>58.460</b> | Ofício<br><b>Registro de Imóveis</b> | Comarca<br><b>Fazenda Rio Grande - PR</b> | Outros documentos<br><b>Alvará 858/2021 e planta aprovada</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

**7 - OBSERVAÇÕES:**

• Valor Total para doação (conforme tabela de percentual publicado no artigo 17A, LC 85/2013) foi obtido pela soma dos valores individuais dos sublotes. O percentual aplicado para esta avaliação de **5%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas.

• Matrícula datada de 18/04/2024, conforme protocolo 1742/2018.

• Inscrição Imobiliária 028.012.0082 - 5 unidades

Fazenda Rio Grande, 07 de agosto de 2025.

Adelson L. Klem  
Mat. 354.106

Andréa Costa  
Mat. 352.612

Jessica Medeiros  
Mat. 363.326

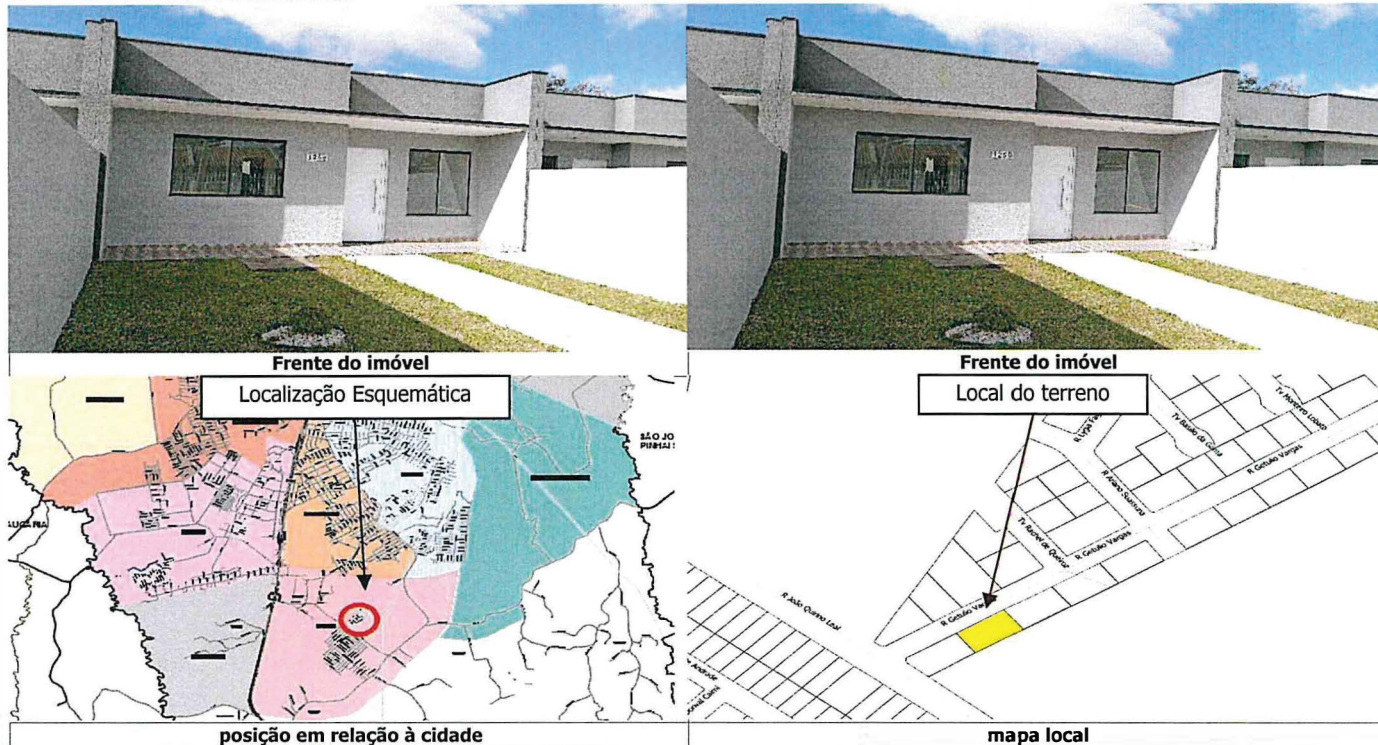


|                             |                                          |                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b> |                                          | Nº<br><b>116.2025</b>            |
| Solicitante                 | <b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b> | PROCESSO Nº<br><b>52804/2025</b> |

**8 - CONSIDERAÇÕES:**

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

**9 - RELATORIO FOTOGRAFICO:**



**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, 07 de agosto de 2025.

Adelson L. Klem  
Mat. 354.106

Andrea Costa  
Mat. 352.612

Jessica Medeiros  
Mat. 363.326

Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº146/2025 - Data: de 07  
de agosto de 2025.