



|                                                         |  |                                  |
|---------------------------------------------------------|--|----------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |  | Nº<br><b>039.2025</b>            |
| Solicitante<br><b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b> |  | PROCESSO Nº<br><b>19293/2025</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>B&amp;J INCORPORADORA LTDA - ME</b> |                                     |                                    |
| Endereço do Imóvel<br><b>Travessa Córdoba nº 42 - Condomínio Residencial Cordoba 42 - Unidade D.</b>             | Bairro<br><b>Nações</b>                                        | Cidade<br><b>Fazenda Rio Grande</b> | UF<br><b>PR</b>                    |
| Referência do endereço<br><b>Proximidades Rua Berlim.</b>                                                        | Lote<br><b>48</b>                                              | Quadra<br><b>16</b>                 | Planta<br><b>Green Portugal II</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 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 Fração (m²)<br><b>120,00</b> | Frente Tv. Córdoba (m)<br><b>6,00</b> | Frente (m)<br><b>*****</b>    | LD div Unidade C (m)<br><b>20,00</b>  | LE divide Lote 47 (m)<br><b>20,00</b> |
|                                         |                                       |                               | Fundos div Lote 01 (m)<br><b>6,00</b> |                                       |

**4 - VALORES UNITÁRIOS DO TERRENO:**

|                                                 |                                                                 |                                                 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)<br><b>372,27</b> | Valor Unitário Médio (R\$/m²)<br><b>437,97</b><br>R\$ 52.556,40 | Valor Unitário Máximo (R\$/m²)<br><b>503,67</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

**5 - VALOR REFERENTE AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS PARA 04 UNIDADES (R\$) - 4%**

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Valor Total R\$ 2.102,26</b>                                                                                                                | <b>Dois mil, cento e dois reais e vinte e seis centavos.</b>                                                                               |
| Número de unidades habitacionais<br><b>04 (quatro) 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>53.431</b> | Ofício<br><b>Registro de Imóveis</b> | Comarca<br><b>Fazenda Rio Grande - PR</b> | Outros documentos<br><b>Alvará 823/2024 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 **4%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas.
- Matrícula datada de 03/09/2024, conforme protocolo 42.875/2024
- Inscrição Imobiliária 014.041.0538.004. - Unidade D.

Fazenda Rio Grande, 08 de abril de 2025.

Adelson L. Klem  
Mat. 354.106

Andréa Costa  
Mat. 352.612

Jéssica Medeiros  
Mat. 363.326

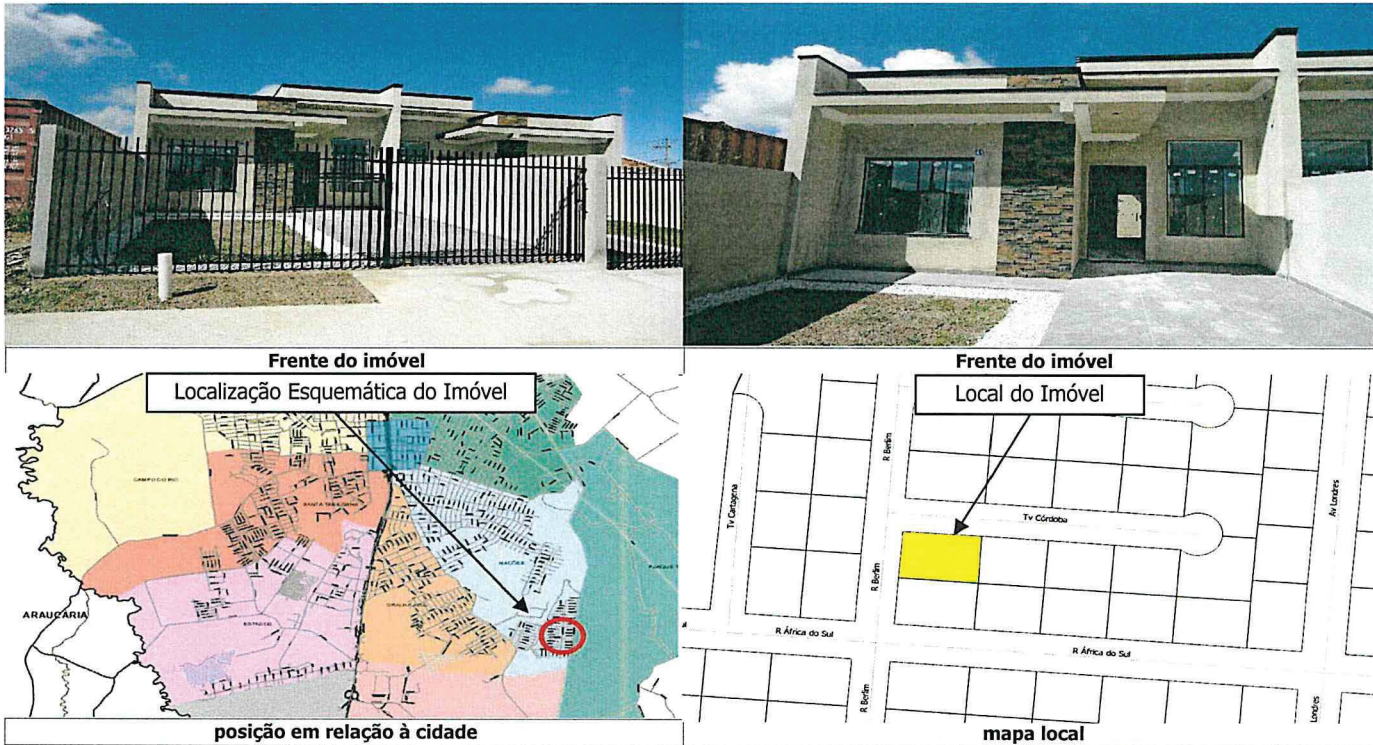


|                                                         |                                  |                       |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |                                  | Nº<br><b>039.2025</b> |
| Solicitante<br><b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b> | PROCESSO Nº<br><b>19293/2025</b> |                       |

**8 - CONSIDERAÇÕES:**

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

**9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**



**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, 08 de abril de 2025.

Adelson L. Klem  
Mat. 354.106

Andréa Costa  
Mat. 352.612

Jéssica Medeiros  
Mat. 363.326

Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº064/2025 - Data: de 08  
de abril de 2025.