



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 061.2025
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo		PROCESSO Nº 19272/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ Avaliação de terreno	Nome do Proprietário SHUMIZU & GABARTO CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA			
Endereço do Imóvel Rua Gana, nº102 - Condomínio Residencial Rio Araguaia 13 - Unidade 02.		Bairro Nações	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Próximo a Rua Sérvia.		Lote 17	Quadra 07	Planta Green Portugal I

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIAO:

Usos predominantes ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Suburbano	Infra-estrutura urbana ☒ Água ☒ Esgoto sanitário ☒ Energia elétrica ☒ Telefone	☒ Pavimentação ☒ Galerias A. P. ☐ Gás canalizado ☒ Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários ☒ Coleta de lixo ☒ Transporte coletivo ☐ Comércio ☐ Rede Bancária	☒ Escola ☒ Saúde ☐ Segurança ☐ Lazer
--	--	---	--	---

3 - TERRENO (unidade A):

Formato Regular	Pavimentação Asfáltica	Topografia Em nível	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca
Área Total Fração (m²) 120,00	Frente R. Gana (m) 6,00	Frente (m) *****	LD divide Casa 03 (m) 20,00	LE divide Casa 01 (m) 20,00
				Fundos div L03(m) 6,00

4 - VALORES UNITÁRIOS DO TERRENO:

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

5 - VALOR REFERENTE AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS PARA 03 UNIDADES (R\$) - 3%

Valor Total R\$ 1.576,69	Um mil, quinhentos e setenta e seis reais e sessenta e nove centavos		
Número de unidades habitacionais 03 (três) unidades	Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Desempenho de mercado ☐ Recessivo ☒ Normal ☐ Aquecido	Absorção pelo mercado ☐ Rápida ☒ Média ☐ Demorada	Número de ofertas ☐ Alto ☒ Médio ☐ Baixo	Nível de demanda ☐ Alta ☒ Média ☐ Baixa

6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:

Matrícula 55.032	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 792/2024 e planta aprovada
---------------------	-------------------------------	------------------------------------	--

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 sublotos. O percentual aplicado para esta avaliação de **3%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas.
- Matrícula datada de 08/07/2024, conforme protocolo 42979/2024;
- Inscrição Imobiliária 014.020.0302.002.- Unidade 02.

Fazenda Rio Grande, 08 de maio de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andréa Costa
Mat. 352.612

Jéssica Medeiros
Mat. 363.326



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 061.2025
Solicitante	Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 19272/2025

8 - CONSIDERAÇÕES:

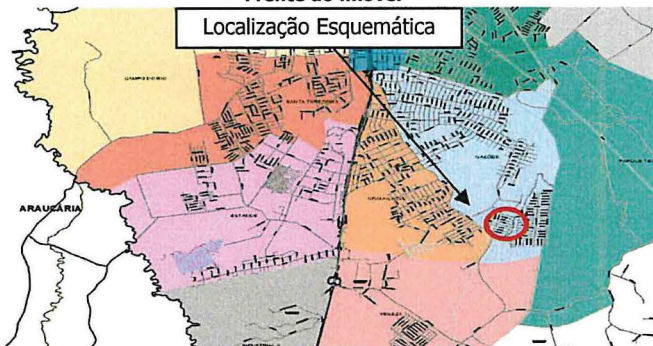
A pesquisa para composição dos valores foi realizada com foco nas características de imóveis semelhantes ao avaliando.

9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Frente do imóvel

Frente do imóvel



Localização Esquemática



Localização

posição em relação à cidade

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, 08 de maio de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andréa Costa
Mat. 352.612

Jessica Medeiros
Mat. 363.326

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº085/2025 - Data: de 12
de maio de 2025.

02/02