



PARECER DE AVALIAÇÃO

Nº
001.2025

Solicitante

Secretaria Municipal de Urbanismo

PROCESSO Nº
72.824/2024

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> Avaliação de terreno	Nome do Proprietário JOÃO PAULO MAGNANI E PRISCILA CAVALIN DE CARVALHO		
Endereço do Imóvel Rua Barém, nº 94 - Condomínio Residencial Barém 94 - unidade 01	Bairro Eucaliptos	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre a Avenida Portugal e Travessa Iraque.	Lote 11	Quadra 02	Planta Green Portugal I

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

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

3 - TERRENO:

Formato Regular	Pavimentação Asfáltica	Topografia Em nível	Situação	Meio de Quadra	Superfície Seca
Área Total (m²) 120,00	Frente Rua Barém (m) 6,00	Frente (m) *****	LD divide Unidade 02(m) 20,00	LE divide Lote 12 (m) 20,00	Fundos div Lote 04 (m) 6,00

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

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.	Metodologia	Comparativo Direto de Dados de Mercado
Número de unidades habitacionais 03 (três) unidades			
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 53.165	Ófficio Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 408/2020 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 sublotes. O percentual aplicado para esta avaliação de **3%** ao imóvel avaliado (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas.
- Matrícula datada de 22/04/2020, conforme protocolo 16.620/2020;
- Inscrição Imobiliária 014.026.0316.001.

Fazenda Rio Grande, 22 de janeiro de 2025.

Hideki Yanagita
Mat. 352.545

Simone Haj Mussi Chella de Oliveira
Mat. 350.748

Adelson L. Klem
Mat. 354.106



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 001.2025
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo		PROCESSO Nº 72.824/2024

8 - CONSIDERAÇÕES:

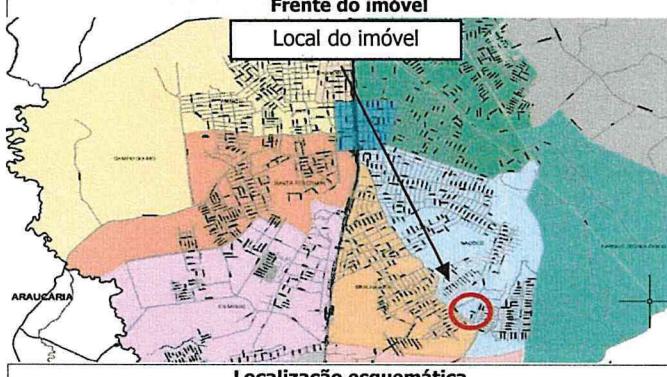
A pesquisa para composição dos valores foi realizada com foco nas características de imóveis semelhantes ao avaliado.

9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



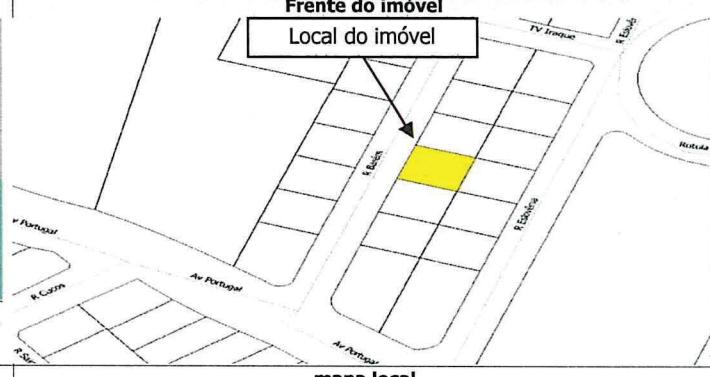
Frente do imóvel

Local do imóvel



Frente do imóvel

Local do imóvel



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, 22 de janeiro de 2025.

Hideki Yanagita
Mat. 352.545

Simone Haj Mussi Chella de Oliveira
Mat. 350.748

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº014/2025 - Data: de 23
de janeiro de 2025.

02/02