



|   |  |                                   |
|---|--|-----------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |  | Nº<br><b>001.2025</b>             |
| Solicitante<br><b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b> |  | PROCESSO Nº<br><b>72.824/2024</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>JOÃO PAULO MAGNANI E PRISCILA CAVALIN DE CARVALHO</b> |                              |                            |
| Endereço do Imóvel<br>Rua Barém, nº 94 - Condomínio Residencial Barém 94 - unidade 01                            | Bairro<br>Eucaliptos   | Cidade<br>Fazenda Rio Grande | UF<br>PR                   |
| Referência do endereço<br>Entre a Avenida Portugal e Travessa Iraque.  | Lote<br>11   | Quadra<br>02                 | Planta<br>Green Portugal I |

**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 checked="" type="checkbox"/> Escola<br><input type="checkbox"/> Saúde<br><input type="checkbox"/> Segurança<br><input type="checkbox"/> Lazer |
|--|--|---|--|--|

**3 - TERRENO:**

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

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

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

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

|                 |                 |   |
|-----------------|-----------------|---|
| Valor Total R\$ | <b>1.576,69</b> | Um mil, quinhentos e setenta e seis reais e sessenta e nove centavos. |
|-----------------|-----------------|---|

|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Número de unidades habitacionais<br>03 (três) unidades   | Metodologia<br>Comparativo Direto de Dados de Mercado  |   |  |
| 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>53.165 | Ofício<br>Registro de Imóveis | Comarca<br>Fazenda Rio Grande - PR | Outros documentos<br>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 sublots. 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 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



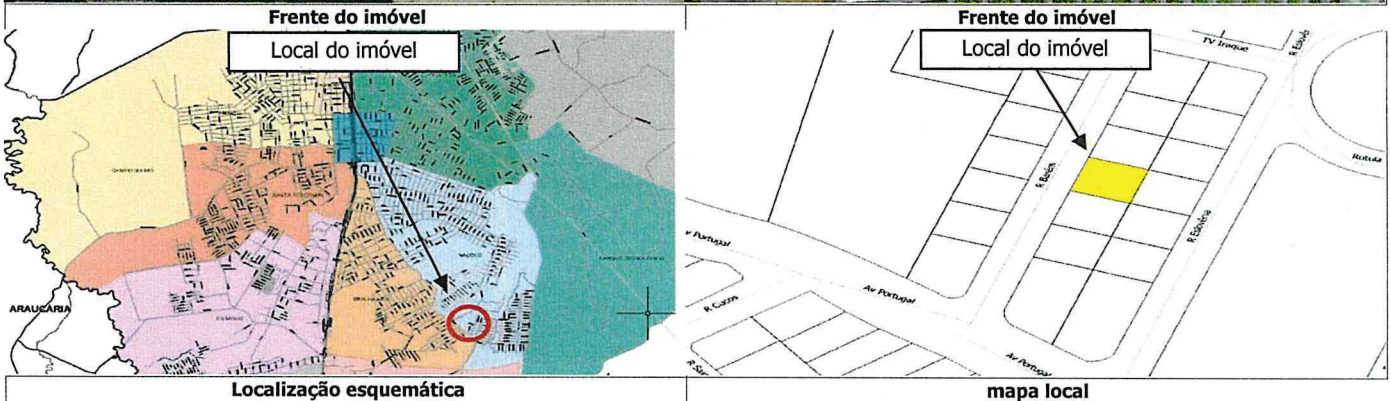


|   |                                   |                       |
|---|-----------------------------------|-----------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |                                   | Nº<br><b>001.2025</b> |
| Solicitante<br><b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b> | PROCESSO Nº<br><b>72.824/2024</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, 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