



PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 162.2025
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 76683/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> Avaliação de terreno	Nome do Proprietário RESIDENCIAL PEROLA INCORPORADORA SPE LTDA		
Endereço do Imóvel Av. Paraná, nº4545 (Ud 01), Av. Paraná, nº4551 (Ud 02), Av. Paraná, nº4557 (Ud 03), Avenida Paraná, nº4563 (Ud 04), Av. Paraná, nº4569 (Ud 05)	Bairro Estados	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre a Rua Alagoas e Rua Maranhão	Lote 115/116B	Quadra -	Planta Parque Verde de Curitiba

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

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

3 - TERRENO:

Formato Irregular	Pavimentação Asfáltica	Topografia Em nível	Situação Meio de quadra	Superfície Seca
Área Total (m ²) 715,10	Frete Avenida Paraná(m) 31,00	Frete (m) *****	LD div Lote 115/116 C (m) 22,56	LE div Lote 115/116 A (m) 24,80
				Fund div Lote 115/116 A e 115/116 C(m) 36,40

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

Valor Unitário Mínimo (R\$/m ²) 376,73	Valor Unitário Médio (R\$/m ²) 443,21 R\$ 316.939,47	Valor Unitário Máximo (R\$/m ²) 509,69
--------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------

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

Valor Total R\$ 15.846,97	Quinze mil, oitocentos e quarenta e seis reais e noventa e sete centavos.
----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------

Número de unidades habitacionais 05 (cinco) unidades	Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado
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 64.373	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 440/2020 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 **5%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas.
- Matrícula datada de 12/01/2024, conforme protocolo 41468/2024.
- Inscrição Imobiliária 031.007.1058 - (05 Unidades).

Fazenda Rio Grande, 24 de novembro de 2025.

Adelson L. Klem
Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andréa Costa
Andréa Costa
Mat. 352.612

Jessica Medeiros
Jessica Medeiros
Mat. 363.326

PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 162.2025
Solicitante	Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 76683/2025

8 - CONSIDERAÇÕES:

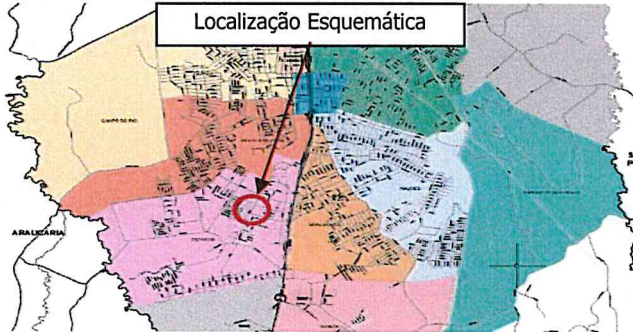
A pesquisa para composição dos valores foi realizada com foco nas características de imóveis semelhantes ao avaliando.

9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Frente do imóvel

Frente do imóvel



Localização Esquemática



Local do terreno

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, 24 de novembro de 2025.


Adelson L. Klem
Mat. 354.106


Andréa Costa
Mat. 352.612


Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº221/2025 - Data: de 24
de novembro de 2025.

02/02