

Ofício n.º 357/2025 – DG/SEED

Curitiba, datado eletronicamente.

Protocolo n.º 22.016.672-4

Assunto: Doação de imóvel municipal ao Estado do Paraná.

Senhor Prefeito

Solicitamos a doação, em favor do Estado do Paraná, do imóvel de propriedade desse município, atualmente ocupado pelo Colégio Estadual Raulino Costacurta, registrado sob as matrículas n.º 38.723, 38.724, 38.725, 38.726, 38.727 e 38.728, que perfazem a área total de 2.730,78 m².

Essa doação é imprescindível para que esta Secretaria possa realizar obras de ampliação ou melhorias estruturais na edificação, visando à regularização fundiária e futuros investimentos no imóvel.

Manifestamos nossas considerações e permanecemos à disposição.

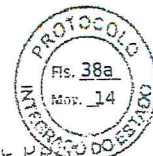
Atenciosamente

Assinado eletronicamente
Alisson Michel Messias
Diretor-Geral interino

Exmo. Sr.
Helder Lazarotto
Prefeito do município de Colombo – PR



ePROTOCOLO



Fls.: 5
SEDE SEMAD - DIV. DE PROTOCOLO E ARQUIVOS

Documento: 3572025DGSEEDfgaPrefeitura de Colombo 22.016.6724 Doação de imóvel ao Estado.pdf.

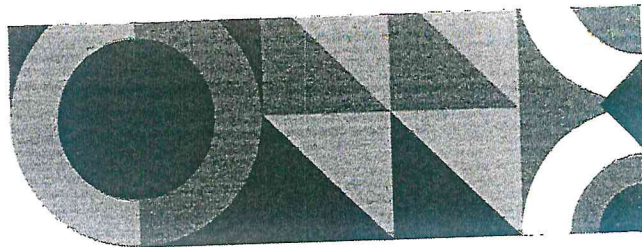
Assinatura Qualificada realizada por: Alisson Michel Messias em 04/06/2025 17:03.

Inserido ao protocolo 22.016.672-4 por: Fabiana Gomes de Azevedo em: 04/06/2025 15:04.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
c8d3f0a0aab356a1141bd12eb6b9651f.



Memorando nº 1409/2025 – SEMED



Ao Ilustríssimo
Helder Luiz Lazarotto
Prefeito do Município de Colombo

Colombo, 20 de agosto de 2025.

Ref.: Doação em favor do Governo do Estado do Paraná o terreno onde está edificado o Colégio Estadual Raulino Costa Curta

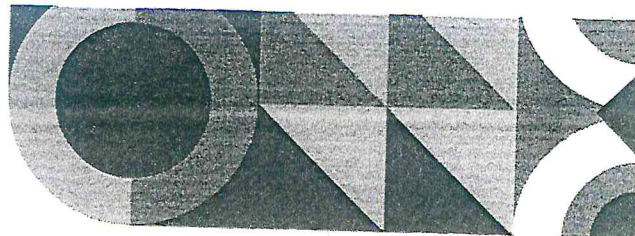
Considerando o processo n.º 22607/2025, e-protocolo 22.016.672-, através do Ofício 357/2025 do Núcleo da Área Metropolitana Norte, solicitando a doação em favor do Estado do Paraná, o imóvel pertencente ao Município de Colombo, sob as matrículas: 38.723, 38.724, 38.725, 38.726, 38.727 e 38.728, perfazendo uma área de 2.730,78 m², sendo que essa área já vem sendo utilizada para as atividades da referida unidade.

Considerando que a princípio a Escola Municipal Antonio Cavassin teve sua origem no Colégio Estadual Vereador Raulino Costa Curta, e a partir de início do ano letivo de 1991, a Escola Municipal Antonio Cavassin - Ensino de 1º grau, criada pelo decreto no 597/91 de 05/03/91, foi autorizada a funcionar nos termos da legislação vigente, resolução no 1.059/91, passando a ter como entidade mantenedora a Prefeitura Municipal de Colombo, devido a municipalização do ensino de 1º a 4º séries do ensino fundamental.

Considerando que desta mudança o Colégio Estadual Vereador Raulino Costa Curta ficando sob a responsabilidade do Estado com as turmas de 5ª a 8ª série, que passou a ocupar o novo prédio a partir de 1996, porém as matrículas continuam até a presente data sob a propriedade do Município de Colombo.

Considerando que o Município e o Estado do Paraná vêm numa parceria visando a regularização das áreas tanto de Escolas municipais, quanto dos Colégios Estaduais, sendo importante citar que recentemente a área onde estava edificada a Escola Municipal





Antônio Cavassin, que estava sobre a propriedade do Estado, foi doada e escriturada em nome do município de Colombo.

Considerando que tais ações são importantes para regularizar e dar segurança jurídica para ambas esferas públicas, para que possam realizar as intervenções necessárias às respectivas estruturas, sendo fundamental que a dominialidade esteja registrada em nome do Ente Federado responsável pela unidade de ensino onde está edificada a estrutura física.

Diante de todo o exposto, a Secretaria Municipal de Educação manifesta-se favorável à doação do terreno em pauta e encaminhamos para análise de Vossa Senhoria quanto a possibilidade de atendimento do pedido, sendo indispensável que o processo seja submetido à supervisão jurídica quanto à legalidade do ato, bem como, da indicação das próximas ações em caso do interesse da continuidade do mesmo.

Sendo o que se apresenta para o momento, desde já agradecemos e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Luciene Dala Valle Correia de Freitas
Port. 013/2025
Secretaria Municipal de Educação
Prefeitura de Colombo





GeoPortal

Informações

Camadas

Cadastro Imobiliário

Loteamento: JARDIM DOS EUCALIPTOS II

Quadra: 0010, Lote: 0018
Inscrição: 03.03.336.0146.001

Cadastro: 34024 1 cadastros

Localização

Logradouro

RUA MARIA LUDWIG MULLER

Barrio

Complemento

CUARANI

Nº

244

Informações Territoriais

Área Testada Principal Testada Secundária

200.00 10 Valor

Condomínio NBo

Informações Fiscais

Área unidade (m²) Área Total Construída (m²)

40.00 40.00 Valor

Parâmetro

Detalhes do Imóvel

Imprimir Especificação

Consulta de Viabilidade

Mapas Temáticos

Rotas

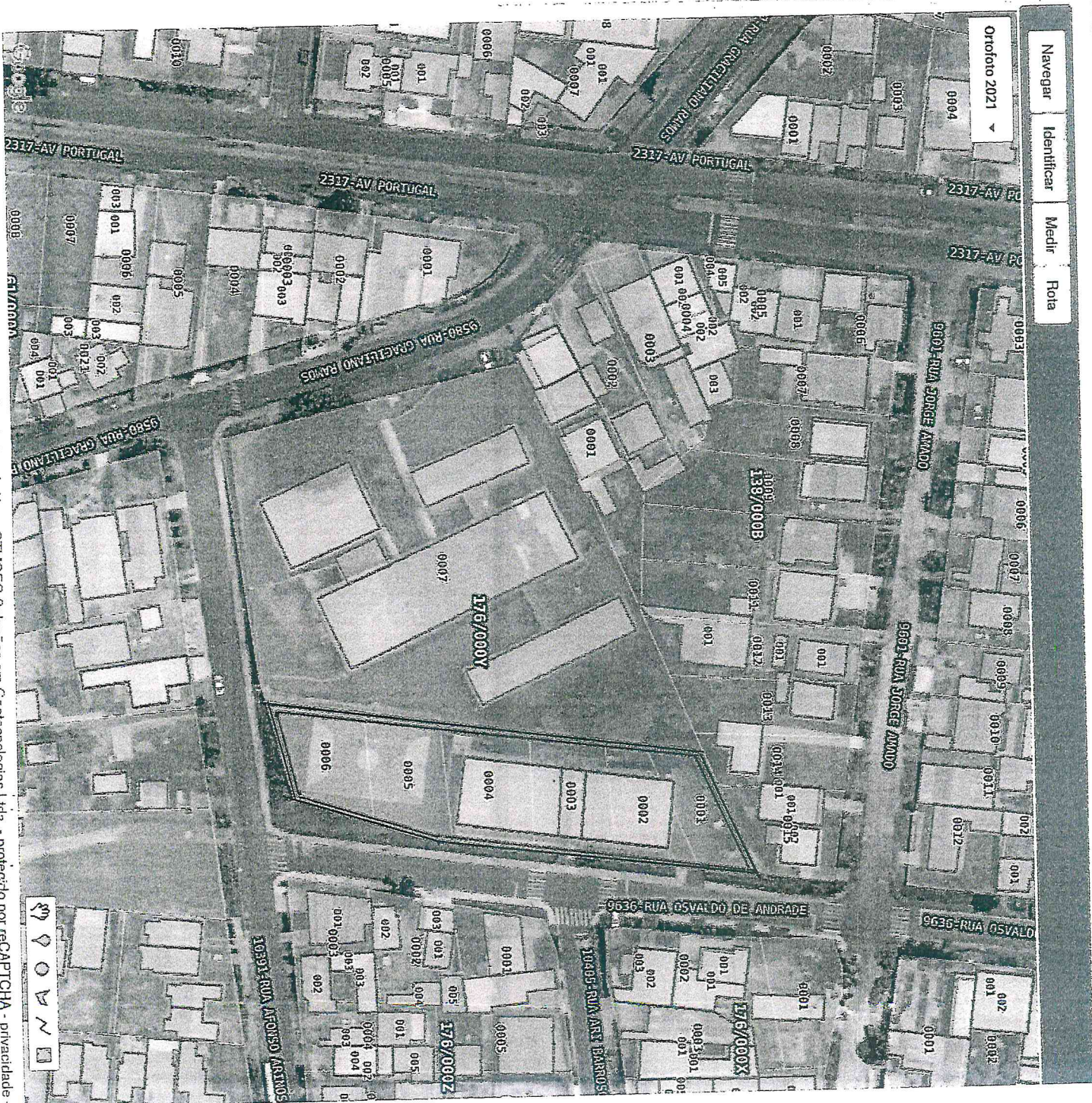
Navegar

Identificar

Medir

Rota

Ortofoto 2021



PARECER DE AVALIAÇÃO Nº 976/2025

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Colombo, instituída pelo Decreto Municipal nº 087/2024, informa que:

PROCESSO: 22607/2025

MATRÍCULA: 38.723 | CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLOMBO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: LOTE "01" | QUADRA "Y" | PLANTA JARDIM MILENA | RUA OSAVALDO DE ANDRADE, 240 – GUARANI – COLOMBO – PR

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO

ÁREA DE TERRENO: 440,60 m²

VEGETAÇÃO: INEXISTENTE.

CURSOS D'ÁGUA: INEXISTENTE.

PERÍMETRO: URBANO

ZONEAMENTO: ZUD 3 – Zona de Uso Diversificado 3

METODOLOGIA TERRENO: Método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores, tendo como base 6 fatores e 8 dados de mercado de imóveis de mesma natureza e características semelhantes na Cidade de Colombo – PR, conforme memorial anexo, sempre em concordância com a NBR 14.653.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES: fica atribuído o valor total do imóvel em R\$ 311.000,00.

Valor unitário de R\$ 705,86 por metro quadrado.





PREFEITURA DE COLOMBO



PRESSUPOSTOS E RESSALVAS: Este laudo de avaliação imobiliária foi executado com base na documentação fornecida no processo, bem como pesquisa a dados públicos relacionados ao imóvel em questão.

Validade 360 (trezentos e sessenta) dias.

Colombo, 18 de setembro de 2025

Felipe Luiz Dal Ponte
Presidente

Giovane Antonio Bontorin Silva
Membro

Egon Zatelli Franck
Suplente

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES - TERRENO

FATOR DE SUPERFÍCIE E SOLO (FSS):

Os valores do fator de superfície e solo são:

$K_5 = 1,0$ - terreno seco e firme;

$K_5 = 0,80$ - superfície úmida;

$K_5 = 0,60$ - superfície alagada;

$K_5 = 0,50$ - superfície brejosa ou pantanosa; e

$K_5 = 0,40$ - superfície permanentemente alagada.

FATOR DE TOPOGRAFIA (FT):

Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G . B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

$K_4 = 1,0$ - terreno plano;

$K_4 = 0,90$ - terreno com aclive suave ou com declive de até 5,0%

$K_4 = 0,80$ - terreno com declive entre 5,0% e 10% e

$K_4 = 0,70$ - terreno com declive superior a 10% e com aclive acentuado.

CORRELAÇÃO DE ÁREA (FA):

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/4}$. Para diferenças de áreas maiores que 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/8}$.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa;

A_a = Área do terreno avaliando.

FATORES DE SITUAÇÃO DO TERRENO (FST):

$K_6 = 0,6$ - encravado; $K_6 = 1,1$ - duas frentes; $K_6 = 1,3$ - mais de três frentes;

$K_6 = 1,0$ - uma frente; $K_6 = 1,2$ - três frentes; $K_6 = 0,7$ - interno/fundos.

FATOR DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL (FNE):

Fator que representa o impacto da porcentagem de área não edificável no imóvel.

$K_3 = 1 - (A_{NE} / A_T)^2$. Sendo A_{NE} = Área não edificável; e A_T = Área Total.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Fator que representa a diferença do valor de oferta e o valor de comercialização = 0,9.

FATOR RENDA:

Fator baseado na renda per capita do bairro, conforme últimos dados disponibilizados pelo IBGE.

Calculado por meio da raiz quadrada da proporção direta entre a renda per capita no bairro do dado de mercado e do imóvel avaliando.



PLANILHA DE CÁLCULO

DADO	ENDEREÇO		ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	FNE	FSS	FST	FT	ÁREA	FA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Colombo	Guarani	Rua Euclides Bandeira	0	1,0	1	0,7	309,0	1,0453	R\$ 868,39	R\$ 647,25	R\$ 200.000,00
02	Colombo	Guarani	Rua São Tomás de Aquino, 384	0	1,0	1	0,7	432,0	1,0049	R\$ 640,32	R\$ 451,39	R\$ 195.000,00
03	Colombo	Guarani	Rua Olavo Bilac, 166	0	1,0	1	0,7	847,0	0,9216	R\$ 1.039,03	R\$ 645,81	R\$ 547.000,00
04	Colombo	Guarani	Rua Frei Santa Rita Durão, 88	0	1,0	1	0,8	598,0	0,9265	R\$ 667,53	R\$ 484,95	R\$ 290.000,00
05	Colombo	Guarani	Rua Marquês de Pombal, 280	0	1,0	1,1	0,7	590,0	0,9296	R\$ 1.068,38	R\$ 779,49	R\$ 459.900,00
06	Colombo	Guarani	Avenida Portugal, 488	0	1,0	1	1	393,0	1,0290	R\$ 939,68	R\$ 966,92	R\$ 380.000,00
07	Colombo	Guarani	Rua Olavo Bilac, 168	0	1,0	1	0,8	420,0	1,0120	R\$ 820,97	R\$ 666,67	R\$ 280.000,00
08	Colombo	Guarani	Vinicius de Moraes, 183	0	1,0	1	0,8	390,0	1,0310	R\$ 925,71	R\$ 769,23	R\$ 300.000,00
AVALIANDO	Colombo	Guarani	Rua Osvaldo de Andrade, 240	0,00	1,0	1	0,9	440,6	1	R\$ 871,25	R\$ 784,12	R\$ 345.485,41
TOTAL ARREDONDADO x FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - 0,9											R\$ 705,86	R\$ 311.000,00



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

PARECER DE AVALIAÇÃO Nº 977/2025

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Colombo, instituída pelo Decreto Municipal nº 087/2024, informa que:

PROCESSO: 22607/2025

MATRÍCULA: 38.724 | CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLOMBO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: LOTE "02" | QUADRA "Y" | PLANTA JARDIM MILENA | RUA OSAVALDO DE ANDRADE, 260 – GUARANI – COLOMBO – PR

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO

ÁREA DE TERRENO: 449,20 m²

VEGETAÇÃO: INEXISTENTE.

CURSOS D'ÁGUA: INEXISTENTE.

PERÍMETRO: URBANO

ZONEAMENTO: ZUD 3 – Zona de Uso Diversificado 3

METODOLOGIA TERRENO: Método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores, tendo como base 6 fatores e 8 dados de mercado de imóveis de mesma natureza e características semelhantes na Cidade de Colombo – PR, conforme memorial anexo, sempre em concordância com a NBR 14.653.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES: fica atribuído o valor total do imóvel em R\$ 315.000,00.

Valor unitário de R\$ 701,25 por metro quadrado.





PREFEITURA DE COLOMBO

PRESSUPOSTOS E RESSALVAS: Este laudo de avaliação imobiliária foi executado com base na documentação fornecida no processo, bem como pesquisa a dados públicos relacionados ao imóvel em questão.

Validade 360 (trezentos e sessenta) dias.

Colombo, 18 de setembro de 2025


Felipe Luiz Dal Ponte
Presidente


Giovane Antonio Bontorin Silva

Membro

Egon Zatelli Franck

Suplente

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES - TERRENO

FATOR DE SUPERFÍCIE E SOLO (FSS):

Os valores do fator de superfície e solo são:

$K_5 = 1,0$ - terreno seco e firme;

$K_5 = 0,80$ - superfície úmida;

$K_5 = 0,60$ - superfície alagada;

$K_5 = 0,50$ - superfície brejosa ou pantanosa; e

$K_5 = 0,40$ - superfície permanentemente alagada.

FATOR DE TOPOGRAFIA (FT):

Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G . B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

$K_4 = 1,0$ - terreno plano;

$K_4 = 0,90$ - terreno com acive suave ou com declive de até 5,0%

$K_4 = 0,80$ - terreno com declive entre 5,0% e 10% e

$K_4 = 0,70$ - terreno com declive superior a 10% e com acive acentuado.

CORRELAÇÃO DE ÁREA (FA):

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/4}$. Para diferenças de áreas maiores que 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/8}$.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa;

A_a = Área do terreno avaliando.

FATORES DE SITUAÇÃO DO TERRENO (FST):

$K_6 = 0,6$ - encravado; $K_6 = 1,1$ - duas frentes; $K_6 = 1,3$ - mais de três frentes;

$K_6 = 1,0$ - uma frente; $K_6 = 1,2$ - três frentes; $K_6 = 0,7$ - interno/fundos.

FATOR DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL (FNE):

Fator que representa o impacto da porcentagem de área não edificável no imóvel.

$K_3 = 1 - (A_{NE} / A_T)^2$. Sendo A_{NE} = Área não edificável; e A_T = Área Total.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Fator que representa a diferença do valor de oferta e o valor de comercialização = 0,9.

FATOR RENDA:

Fator baseado na renda per capita do bairro, conforme últimos dados disponibilizados pelo IBGE.

Calculado por meio da raiz quadrada da proporção direta entre a renda per capita no bairro do dado de mercado e do imóvel avaliando.

PLANILHA DE CÁLCULO

DADO	ENDEREÇO		ÁREA NÃO EDIFICAVEL	FNE	FSS	FST	FT	ÁREA	FA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL	
01	Colombo	Guarani Rua Euclides Bandeira	0	1,0	1	1	0,7	309,0	1,0479	R\$ 865,45	R\$ 647,25	R\$ 200.000,00	
02	Colombo	Guarani Rua São Tomás de Aquino, 384	0	1,0	1	1	0,7	432,0	1,0098	R\$ 635,93	R\$ 451,39	R\$ 195.000,00	
03	Colombo	Guarani Rua Olavo Bilac, 166	0	1,0	1	1	0,7	847,0	0,9238	R\$ 1.035,31	R\$ 645,81	R\$ 547.000,00	
04	Colombo	Guarani Rua Frei Santa Rita Durão, 88	0	1,0	1	1	0,8	598,0	0,9310	R\$ 663,44	R\$ 484,95	R\$ 290.000,00	
05	Colombo	Guarani Rua Marquês de Pombal, 280	0	1,0	1	1,1	0,7	590,0	0,9341	R\$ 1.061,82	R\$ 779,49	R\$ 459.900,00	
06	Colombo	Guarani Avenida Portugal, 488	0	1,0	1	1	1	393,0	1,0340	R\$ 935,15	R\$ 966,92	R\$ 380.000,00	
07	Colombo	Guarani Rua Olavo Bilac, 168	0	1,0	1	1	0,8	420,0	1,0169	R\$ 816,05	R\$ 666,67	R\$ 280.000,00	
08	Colombo	Guarani Viniçius de Moraes, 183	0	1,0	1	1	0,8	390,0	1,0360	R\$ 920,17	R\$ 769,23	R\$ 300.000,00	
AVALIANDO	Colombo	Guarani Rua Osvaldo de Andrade, 260	0,00	1,0	1	1	0,9	449,2	1	R\$ 866,66	R\$ 780,00	R\$ 350.375,14	
TOTAL ARREDONDADO x FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - 0,9											R\$	R\$ 701,25	R\$ 315.000,00

PARECER DE AVALIAÇÃO Nº 980/2025

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Colombo, instituída pelo Decreto Municipal nº 087/2024, informa que:

PROCESSO: 22607/2025

MATRÍCULA: 38.727 | CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLOMBO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: LOTE "05" | QUADRA "Y" | PLANTA JARDIM MILENA | RUA OSAVALDO DE ANDRADE, 296 – GUARANI – COLOMBO – PR

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO

ÁREA DE TERRENO: 449,20 m²

VEGETAÇÃO: INEXISTENTE.

CURSOS D'ÁGUA: INEXISTENTE.


PERÍMETRO: URBANO

ZONEAMENTO: ZUD 3 – Zona de Uso Diversificado 3

METODOLOGIA TERRENO: Método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores, tendo como base 6 fatores e 8 dados de mercado de imóveis de mesma natureza e características semelhantes na Cidade de Colombo – PR, conforme memorial anexo, sempre em concordância com a NBR 14.653.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES: fica atribuído o valor total do imóvel em R\$ 315.000,00.

Valor unitário de R\$ 701,25 por metro quadrado.



PRESSUPOSTOS E RESSALVAS: Este laudo de avaliação imobiliária foi executado com base na documentação fornecida no processo, bem como pesquisa a dados públicos relacionados ao imóvel em questão.

Validade 360 (trezentos e sessenta) dias.

Colombo, 18 de setembro de 2025



Felipe Luiz Dal Ponte
Presidente



Giovane Antonio Bontorin Silva
Membro

Egon Zatelli Franck
Suplente

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES - TERRENO

FATOR DE SUPERFÍCIE E SOLO (FSS):

Os valores do fator de superfície e solo são:

$K_5 = 1,0$ - terreno seco e firme;

$K_5 = 0,80$ - superfície úmida;

$K_5 = 0,60$ - superfície alagada;

$K_5 = 0,50$ - superfície brejosa ou pantanosa; e

$K_5 = 0,40$ - superfície permanentemente alagada.

FATOR DE TOPOGRAFIA (FT):

Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G . B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

$K_4 = 1,0$ - terreno plano;

$K_4 = 0,90$ - terreno com acive suave ou com declive de até 5,0%

$K_4 = 0,80$ - terreno com declive entre 5,0% e 10% e

$K_4 = 0,70$ - terreno com declive superior a 10% e com acive acentuado.

CORRELAÇÃO DE ÁREA (FA):

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/4}$. Para diferenças de áreas maiores que 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/8}$.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa;

A_a = Área do terreno avaliando.

FATORES DE SITUAÇÃO DO TERRENO (FST):

$K_6 = 0,6$ - encravado; $K_6 = 1,1$ - duas frentes; $K_6 = 1,3$ - mais de três frentes;

$K_6 = 1,0$ - uma frente; $K_6 = 1,2$ - três frentes; $K_6 = 0,7$ - interno/fundos.

FATOR DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL (FNE):

Fator que representa o impacto da porcentagem de área não edificável no imóvel.

$K_3 = 1 - (A_{NE} / A_T)^2$. Sendo A_{NE} = Área não edificável; e A_T = Área Total.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Fator que representa a diferença do valor de oferta e o valor de comercialização = 0,9.

FATOR RENDA:

Fator baseado na renda per capita do bairro, conforme últimos dados disponibilizados pelo IBGE.

Calculado por meio da raiz quadrada da proporção direta entre a renda per capita no bairro do dado de mercado e do imóvel avaliando.



9

PLANILHA DE CÁLCULO

DADO	ENDEREÇO		ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	FNE	FSS	FST	FT	ÁREA	FA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Colombo	Guarani	Rua Euclides Bandeira	0	1,0	1	0,7	309,0	1,0479	R\$ 865,45	R\$ 647,25	R\$ 200.000,00
02	Colombo	Guarani	Rua São Tomás de Aquino, 384	0	1,0	1	0,7	432,0	1,0098	R\$ 635,93	R\$ 451,39	R\$ 195.000,00
03	Colombo	Guarani	Rua Olavo Bilac, 166	0	1,0	1	0,7	847,0	0,9238	R\$ 1.035,31	R\$ 645,81	R\$ 547.000,00
04	Colombo	Guarani	Rua Frei Santa Rita Durão, 88	0	1,0	1	0,8	598,0	0,9310	R\$ 663,44	R\$ 484,95	R\$ 290.000,00
05	Colombo	Guarani	Rua Marquês de Pombal, 280	0	1,0	1,1	0,7	590,0	0,9341	R\$ 1.061,82	R\$ 779,49	R\$ 459.900,00
06	Colombo	Guarani	Avenida Portugal, 488	0	1,0	1	1	393,0	1,0340	R\$ 935,15	R\$ 966,92	R\$ 380.000,00
07	Colombo	Guarani	Rua Olavo Bilac, 168	0	1,0	1	0,8	420,0	1,0169	R\$ 816,05	R\$ 666,67	R\$ 280.000,00
08	Colombo	Guarani	Vinicius de Moraes, 183	0	1,0	1	0,8	390,0	1,0360	R\$ 920,17	R\$ 769,23	R\$ 300.000,00
AVALIANDO	Colombo	Guarani	Rua Osvaldo de Andrade, 314	0,00	1,0	1	0,9	449,2	1	R\$ 866,66	R\$ 780,00	R\$ 350.375,14
TOTAL ARREDONDADO x FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - 0,9											R\$ 701,25	R\$ 315.000,00

PARECER DE AVALIAÇÃO Nº 981/2025

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Colombo, instituída pelo Decreto Municipal nº 087/2024, informa que:

PROCESSO: 22607/2025

MATRÍCULA: 38.728 | CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLOMBO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: LOTE "06" | QUADRA "Y" | PLANTA JARDIM MILENA | RUA OSAVALDO DE ANDRADE, 332 – GUARANI – COLOMBO – PR

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO

ÁREA DE TERRENO: 450,30 m²

VEGETAÇÃO: INEXISTENTE.

CURSOS D'ÁGUA: INEXISTENTE.

PERÍMETRO: URBANO

ZONEAMENTO: ZUD 3 – Zona de Uso Diversificado 3

METODOLOGIA TERRENO: Método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores, tendo como base 6 fatores e 8 dados de mercado de imóveis de mesma natureza e características semelhantes na Cidade de Colombo – PR, conforme memorial anexo, sempre em concordância com a NBR 14.653.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES: fica atribuído o valor total do imóvel em R\$ 316.000,00.

Valor unitário de R\$ 701,75 por metro quadrado.



PRESSUPOSTOS E RESSALVAS: Este laudo de avaliação imobiliária foi executado com base na documentação fornecida no processo, bem como pesquisa a dados públicos relacionados ao imóvel em questão.

Validade 360 (trezentos e sessenta) dias.

Colombo, 18 de setembro de 2025



Felipe Luiz Dal Ponte
Presidente



Giovane Antonio Bontorin Silva
Membro

Egon Zatelli Franck
Suplente

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO -- TRATAMENTO POR FATORES - TERRENO

FATOR DE SUPERFÍCIE E SOLO (FSS):

Os valores do fator de superfície e solo são:

$K_s = 1,0$ - terreno seco e firme;

$K_s = 0,80$ - superfície úmida;

$K_s = 0,60$ - superfície alagada;

$K_s = 0,50$ - superfície brejosa ou pantanosa; e

$K_s = 0,40$ - superfície permanentemente alagada.

FATOR DE TOPOGRAFIA (FT):

Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G . B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

$K_t = 1,0$ - terreno plano;

$K_t = 0,90$ - terreno com acive suave ou com declive de até 5,0%

$K_t = 0,80$ - terreno com declive entre 5,0% e 10% e

$K_t = 0,70$ - terreno com declive superior a 10% e com acive acentuado.

CORRELAÇÃO DE ÁREA (FA):

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/4}$. Para diferenças de áreas maiores que 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/8}$.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa;

A_a = Área do terreno avaliando.

FATORES DE SITUAÇÃO DO TERRENO (FST):

$K_6 = 0,6$ - encravado; $K_6 = 1,1$ - duas frentes; $K_6 = 1,3$ - mais de três frentes;

$K_6 = 1,0$ - uma frente; $K_6 = 1,2$ - três frentes; $K_6 = 0,7$ - interno/fundos.

FATOR DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL (FNE):

Fator que representa o impacto da porcentagem de área não edificável no imóvel.

$K_3 = 1 - (A_{NE} / A_T)^2$. Sendo A_{NE} = Área não edificável; e A_T = Área Total.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Fator que representa a diferença do valor de oferta e o valor de comercialização = 0,9.

FATOR RENDA:

Fator baseado na renda per capita do bairro, conforme últimos dados disponibilizados pelo IBGE.

Calculado por meio da raiz quadrada da proporção direta entre a renda per capita no bairro do dado de mercado e do imóvel avaliando.



PLANILHA DE CÁLCULO

DADO	ENDEREÇO		ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	FNE	FSS	FST	FT	ÁREA	FA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Colombo	Guarani Rua Euclides Bandeira	0	1,0	1	1	0,7	309,0	1,0482	R\$ 865,08	R\$ 647,25	R\$ 200.000,00
02	Colombo	Guarani Rua São Tomás de Aquino, 384	0	1,0	1	1	0,7	432,0	1,0104	R\$ 635,38	R\$ 451,39	R\$ 195.000,00
03	Colombo	Guarani Rua Olavo Bilac, 166	0	1,0	1	1	0,7	847,0	0,9241	R\$ 1.034,84	R\$ 645,81	R\$ 547.000,00
04	Colombo	Guarani Rua Frei Santa Rita Durão, 88	0	1,0	1	1	0,8	598,0	0,9315	R\$ 662,92	R\$ 484,95	R\$ 290.000,00
05	Colombo	Guarani Rua Marquês de Pombal, 280	0	1,0	1	1,1	0,7	590,0	0,9347	R\$ 1.061,00	R\$ 779,49	R\$ 459.900,00
06	Colombo	Guarani Avenida Portugal, 488	0	1,0	1	1	1	393,0	1,0346	R\$ 934,57	R\$ 966,92	R\$ 380.000,00
07	Colombo	Guarani Rua Olavo Bilac, 168	0	1,0	1	1	0,8	420,0	1,0176	R\$ 815,43	R\$ 666,67	R\$ 280.000,00
08	Colombo	Guarani Vinicius de Moraes, 183	0	1,0	1	1	0,8	390,0	1,0366	R\$ 919,48	R\$ 769,23	R\$ 300.000,00
AVALIANDO	Colombo	Guarani Rua Osvaldo de Andrade, 332	0,00	1,0	1	1	0,9	450,3	1	R\$ 866,09	R\$ 779,48	R\$ 350.998,91
TOTAL ARREDONDADO x FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - 0,9											R\$ 701,75	R\$ 316.000,00



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

PARECER DE AVALIAÇÃO Nº 979/2025

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Colombo, instituída pelo Decreto Municipal nº 087/2024, informa que:

PROCESSO: 22607/2025

MATRÍCULA: 38.726 | CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLOMBO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: LOTE "04" | QUADRA "Y" | PLANTA JARDIM MILENA | RUA OSAVALDO DE ANDRADE, 296 – GUARANI – COLOMBO – PR

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO

ÁREA DE TERRENO: 449,20 m²

VEGETAÇÃO: INEXISTENTE.

CURSOS D'ÁGUA: INEXISTENTE.

PERÍMETRO: URBANO

ZONEAMENTO: ZUD 3 – Zona de Uso Diversificado 3

METODOLOGIA TERRENO: Método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores, tendo como base 6 fatores e 8 dados de mercado de imóveis de mesma natureza e características semelhantes na Cidade de Colombo – PR, conforme memorial anexo, sempre em concordância com a NBR 14.653.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES: fica atribuído o valor total do imóvel em R\$ 315.000,00.

Valor unitário de R\$ 701,25 por metro quadrado.





PRESSUPŪSTOS E RESSALVAS: Este laudo de avaliaçāo imobiliária foi executado com base na documentaçāo fornecida no processo, bem como pesquisa a dados pūblicos relacionados ao imóvel em questāo.

Validade 360 (trezentos e sessenta) dias.

Colombo, 18 de setembro de 2025


Felipe Luiz Dal Ponte
Presidente


Giovane Antonio Bontorin Silva
Membro

Egon Zatelli Franck
Suplente

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES - TERRENO

FATOR DE SUPERFÍCIE E SOLO (FSS):

Os valores do fator de superfície e solo são:

$K_5 = 1,0$ - terreno seco e firme;

$K_5 = 0,80$ - superfície úmida;

$K_5 = 0,60$ - superfície alagada;

$K_5 = 0,50$ - superfície brejosa ou pantanosa; e

$K_5 = 0,40$ - superfície permanentemente alagada.

FATOR DE TOPOGRAFIA (FT):

Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G. B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

$K_4 = 1,0$ - terreno plano;

$K_4 = 0,90$ - terreno com aclive suave ou com declive de até 5,0%

$K_4 = 0,80$ - terreno com declive entre 5,0% e 10% e

$K_4 = 0,70$ - terreno com declive superior a 10% e com aclive acentuado.

CORRELAÇÃO DE ÁREA (FA):

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/4}$. Para diferenças de áreas maiores que 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/8}$.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa;

A_a = Área do terreno avaliando.

FATORES DE SITUAÇÃO DO TERRENO (FST):

$K_6 = 0,6$ - encravado; $K_6 = 1,1$ - duas frentes; $K_6 = 1,3$ - mais de três frentes;

$K_6 = 1,0$ - uma frente; $K_6 = 1,2$ - três frentes; $K_6 = 0,7$ - interno/fundos.

FATOR DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL (FNE):

Fator que representa o impacto da porcentagem de área não edificável no imóvel.

$K_3 = 1 - (A_{NE} / A_T)^2$. Sendo A_{NE} = Área não edificável; e A_T = Área Total.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Fator que representa a diferença do valor de oferta e o valor de comercialização = 0,9.

FATOR RENDA:

Fator baseado na renda per capita do bairro, conforme últimos dados disponibilizados pelo IBGE.

Calculado por meio da raiz quadrada da proporção direta entre a renda per capita no bairro do dado de mercado e do imóvel avaliando.



PLANILHA DE CÁLCULO

DADO	ENDEREÇO		ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	FNE	FSS	FST	FT	ÁREA	FA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Colombo	Guarani Rua Euclides Bandeira	0	1,0	1	1	0,7	309,0	1,0479	R\$ 865,45	R\$ 647,25	R\$ 200.000,00
02	Colombo	Guarani Rua São Tomás de Aquino, 384	0	1,0	1	1	0,7	432,0	1,0098	R\$ 635,93	R\$ 451,39	R\$ 195.000,00
03	Colombo	Guarani Rua Olavo Bilac, 166	0	1,0	1	1	0,7	847,0	0,9238	R\$ 1.035,31	R\$ 645,81	R\$ 547.000,00
04	Colombo	Guarani Rua Frei Santa Rita Durão, 88	0	1,0	1	1	0,8	598,0	0,9310	R\$ 663,44	R\$ 484,95	R\$ 290.000,00
05	Colombo	Guarani Rua Marquês de Pombal, 280	0	1,0	1	1,1	0,7	590,0	0,9341	R\$ 1.061,82	R\$ 779,49	R\$ 459.900,00
06	Colombo	Guarani Avenida Portugal, 488	0	1,0	1	1	1	393,0	1,0340	R\$ 935,15	R\$ 966,92	R\$ 380.000,00
07	Colombo	Guarani Rua Olavo Bilac, 168	0	1,0	1	1	0,8	420,0	1,0169	R\$ 816,05	R\$ 666,67	R\$ 280.000,00
08	Colombo	Guarani Viniçius de Moraes, 183	0	1,0	1	1	0,8	390,0	1,0360	R\$ 920,17	R\$ 769,23	R\$ 300.000,00
AVALIANDO	Colombo	Guarani Rua Osvaldo de Andrade, 296	0,00	1,0	1	1	0,9	449,2	1	R\$ 866,66	R\$ 780,00	R\$ 350.375,14
TOTAL ARREDONDADO x FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - 0,9											R\$ 701,25	R\$ 315.000,00



(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

PARECER DE AVALIAÇÃO Nº 978/2025

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Colombo, instituída pelo Decreto Municipal nº 087/2024, informa que:

PROCESSO: 22607/2025

MATRÍCULA: 38.725 | CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE COLOMBO

OBJETO DA AVALIAÇÃO: LOTE "03" | QUADRA "Y" | PLANTA JARDIM MILENA | RUA OSAVALDO DE ANDRADE, 278 – GUARANI – COLOMBO – PR

TIPO DE IMÓVEL: TERRENO

ÁREA DE TERRENO: 449,20 m²

VEGETAÇÃO: INEXISTENTE.

CURSOS D'ÁGUA: INEXISTENTE.

PERÍMETRO: URBANO

ZONEAMENTO: ZUD 3 – Zona de Uso Diversificado 3

METODOLOGIA TERRENO: Método comparativo direto de dados de mercado, com tratamento por fatores, tendo como base 6 fatores e 8 dados de mercado de imóveis de mesma natureza e características semelhantes na Cidade de Colombo – PR, conforme memorial anexo, sempre em concordância com a NBR 14.653.

DETERMINAÇÃO DOS VALORES: fica atribuído o valor total do imóvel em R\$ 315.000,00.

Valor unitário de R\$ 701,25 por metro quadrado.





PREFEITURA DE COLOMBO

PRESSUPOSTOS E RESSALVAS: Este laudo de avaliação imobiliária foi executado com base na documentação fornecida no processo, bem como pesquisa a dados públicos relacionados ao imóvel em questão.

Validade 360 (trezentos e sessenta) dias.

Colombo, 18 de setembro de 2025


Felipe Luiz Dal Ponte
Presidente


Giovane Antonio Bontorin Silva
Membro

Egon Zatelli Franck
Suplente

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO – TRATAMENTO POR FATORES - TERRENO

FATOR DE SUPERFÍCIE E SOLO (FSS):

Os valores do fator de superfície e solo são:

$K_5 = 1,0$ - terreno seco e firme;

$K_5 = 0,80$ - superfície úmida;

$K_5 = 0,60$ - superfície alagada;

$K_5 = 0,50$ - superfície brejosa ou pantanosa; e

$K_5 = 0,40$ - superfície permanentemente alagada.

FATOR DE TOPOGRAFIA (FT):

Em geral, adota-se os valores sugeridos pelo Engo. G . B. Dei Vegni-Neri como abaixo:

$K_4 = 1,0$ - terreno plano;

$K_4 = 0,90$ - terreno com acive suave ou com declive de até 5,0%

$K_4 = 0,80$ - terreno com declive entre 5,0% e 10% e

$K_4 = 0,70$ - terreno com declive superior a 10% e com acive acentuado.

CORRELAÇÃO DE ÁREA (FA):

O fator de correção de área tem a finalidade de corrigir as distorções que ocorrem em relação aos preços por metro quadrado, considerando que, num mesmo local, há uma tendência no sentido de que o valor por metro quadrado de grandes áreas seja menor do que os preços por metro quadrado de terrenos menores.

Para diferenças de áreas até 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/4}$. Para diferenças de áreas maiores que 30%, $F_a = (A_p / A_a)^{1/8}$.

F_a = Fator de área;

A_p = Área do elemento da pesquisa;

A_a = Área do terreno avaliando.

FATORES DE SITUAÇÃO DO TERRENO (FST):

$K_6 = 0,6$ - encravado; $K_6 = 1,1$ - duas frentes; $K_6 = 1,3$ - mais de três frentes;

$K_6 = 1,0$ - uma frente; $K_6 = 1,2$ - três frentes; $K_6 = 0,7$ - interno/fundos.

FATOR DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL (FNE):

Fator que representa o impacto da porcentagem de área não edificável no imóvel.

$K_3 = 1 - (A_{NE} / A_T)^2$. Sendo A_{NE} = Área não edificável; e A_T = Área Total.

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

Fator que representa a diferença do valor de oferta e o valor de comercialização = 0,9.

FATOR RENDA:

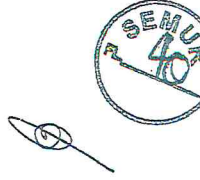
Fator baseado na renda per capita do bairro, conforme últimos dados disponibilizados pelo IBGE.

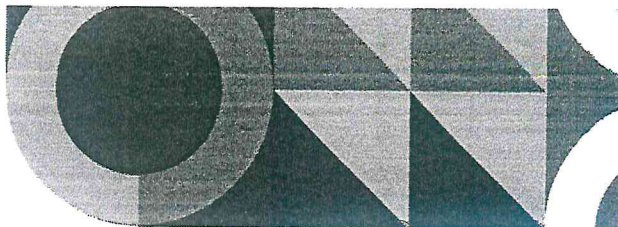
Calculado por meio da raiz quadrada da proporção direta entre a renda per capita no bairro do dado de mercado e do imóvel avaliando.



PLANILHA DE CÁLCULO

DADO	ENDEREÇO		ÁREA NÃO EDIFICÁVEL	FNE	FSS	FST	FT	ÁREA	FA	VALOR UNITÁRIO HOMOGENEIZADO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
01	Colombo	Guarani	Rua Euclides Bandeira	0	1,0	1	0,7	309,0	1,0479	R\$ 865,45	R\$ 647,25	R\$ 200.000,00
02	Colombo	Guarani	Rua São Tomás de Aquino, 384	0	1,0	1	0,7	432,0	1,0098	R\$ 635,93	R\$ 451,39	R\$ 195.000,00
03	Colombo	Guarani	Rua Olavo Bilac, 166	0	1,0	1	0,7	847,0	0,9238	R\$ 1.035,31	R\$ 645,81	R\$ 547.000,00
04	Colombo	Guarani	Rua Frei Santa Rita Durão, 88	0	1,0	1	0,8	598,0	0,9310	R\$ 663,44	R\$ 484,95	R\$ 290.000,00
05	Colombo	Guarani	Rua Marquês de Pombal, 280	0	1,0	1	0,7	590,0	0,9341	R\$ 1.061,82	R\$ 779,49	R\$ 459.900,00
06	Colombo	Guarani	Avenida Portugal, 488	0	1,0	1	1	393,0	1,0340	R\$ 935,15	R\$ 966,92	R\$ 380.000,00
07	Colombo	Guarani	Rua Olavo Bilac, 168	0	1,0	1	0,8	420,0	1,0169	R\$ 816,05	R\$ 666,67	R\$ 280.000,00
08	Colombo	Guarani	Vinicius de Moraes, 183	0	1,0	1	0,8	390,0	1,0360	R\$ 920,17	R\$ 769,23	R\$ 300.000,00
AVALIANDO	Colombo	Guarani	Rua Osvaldo de Andrade, 278	0,00	1,0	1	0,9	449,2	1	R\$ 866,66	R\$ 780,00	R\$ 350.375,14
TOTAL ARREDONDADO x FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO - 0,9											R\$ 701,25	R\$ 315.000,00





Memorando nº 271/2026 – SEMED



À Senhora
Greice Bodziak
Procuradora Geral do Município de Colombo

Colombo, 26 de fevereiro de 2026.

Ref.: Doação em favor do Governo do Estado do Paraná o terreno onde está edificado o Colégio Estadual Raulino Costa Curta

Considerando o processo n.º 22607/2025, e-protocolo 22.016.672-, através do Ofício 357/2025 do Núcleo da Área Metropolitana Norte, solicitando a doação em favor do Estado do Paraná, o imóvel pertencente ao Município de Colombo, sob as matrículas: 38.723, 38.724, 38.725, 38.726, 38.727 e 38.728, perfazendo uma área de 2.730,78 m², sendo que essa área já vem sendo utilizada para as atividades da referida unidade.

Considerando todos os trâmites percorridos até aqui, sendo o último movimento o envio do Parecer Jurídico n.º 644/2025 para análise manifestação da SEMED.

Considerando que após a análise da Minuta do Projeto de Lei, a SEMED se manifesta favorável a continuidade do feito, sendo importante observar a necessidade do preenchimento do projeto com as informações contidas no processo em relação aos imóveis que são objeto de doação.

Sendo o que se apresenta para o momento, desde já agradecemos e colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,



Luciana Dala Valle Corrêa de Freitas
Port. 013/2025
Secretária Municipal de Educação
Prefeitura de Colombo

