



DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO

A avaliação foi feita usando o método comparativo de valor de mercado, calculando o valor médio do m² do imóvel com base em imóveis semelhantes à venda para se chegar ao valor final.

Terreno sem benfeitorias (localizado em Avenida)

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
FOTO			
ANÚNCIO	https://www.imobiliariaclassinet.com.br/imovel/lote--terreno-centro-ivaipora-code-362	https://www.imobiliariadelmaza.netti.com.br/imovel/lote-a-venda-jardim-europa-ivaipora-pr/816	https://www.imobiliariadelmaza.netti.com.br/imovel/lote-de-esquina-situado-em-bairro-nobre-de-ivaipora/261
ENDEREÇO	Avenida Castelo Branco	Avenida Espanha	Avenida Tancredo Neves
BAIRRO/CIDADE	Ivaiporã	Jardim Europa - Ivaiporã	Centro - Ivaiporã
ÁREA	450 m ²	470,84 m ²	398,68 m ²
VALOR ANUNCIADO	R\$ 400.000,00	R\$ 425.000,00	R\$ 300.000,00
VALOR POR M²	R\$ 888,88	R\$ 902,64	R\$ 752,48



VALOR MÉDIO DO M² COM BASE NOS DADOS COLETADOS

	VALOR DO M²
	R\$ 888,88
	R\$ 902,64
	R\$ 752,48
TOTAL	R\$ 2.544,00
÷ 3 = Média	R\$ 848,00
TOTAL	R\$ 216.104,32
- 15% (regateio, formato triangular do imóvel e diminuição da parte útil do terreno ante aos recuos necessários)	R\$ 183.688,67

Avaliação da fração objeto de penhora: R\$ 183.688,67 (cento e oitenta e três mil, seiscentos e oitenta e oito reais e sessenta e sete centavos).

Ivaiporã, 25 de Setembro de 2025

Caio Fernando Pereira Leal
Oficial de Justiça Avaliador Federal

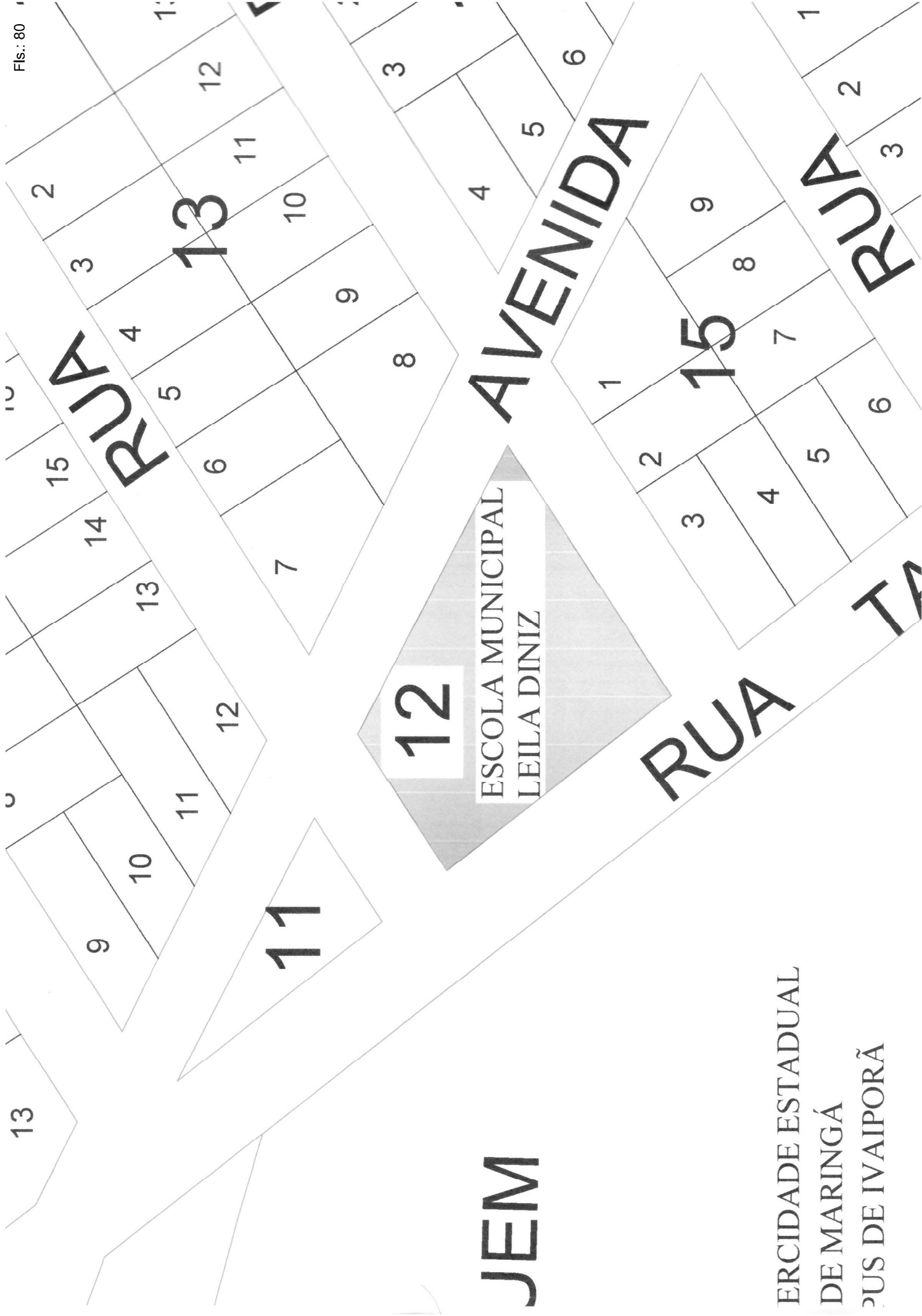












JEM

ERCIDADE ESTADUAL
DE MARINGÁ
MUNICÍPIO DE IVAIPORÁ





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE IVAIPORÃ

Estado do Paraná

PLC 6/2021.

ANEXO VII PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

Zona	Área mínima (m ²)	Frente Mínima		Coeficiente de Aproveitamento			Gabarito de Altura Máxima da Edificação (Pavimentos)		Taxa de Ocupação Máxima (%)		Taxa de Permeabilidade Mínima	Recuos ^{1, 2, 3, 4, 5, 6, 7}		
		m	Esqui na (m)	Mínimo	Básico	Máximo (com compra de potencial)	Básico	Máximo (com compra de potencial)	Térreo	Demais Pavimentos		Recuo Frontal (m)	Recuo Lateral (m)	Recuo Fundos (m)
ZR 1	250	10	14	0,1	1	1	2	-	70		20	4	-	-
ZR 2	500	20	24	0,1	1	1	2	-	60		30	4	-	-
ZR 3	250	10	14	0,1	1	1	2	-	60		25	4	-	-
ZEO	2500	25	25	-	0,5	-	2	-	25		60	5	-	-
ZCS1	360	10	14	0,1	6	7,4	10	12	Térreo	Demais Pavimentos	10	4 ⁸	1,5	1,5
									60	80				
ZCS2	360	10	14	0,1	2	3,2	4	6	Térreo	Demais Pavimentos	20	4 ⁸	1,5	1,5
									70	60				
ZCS3	360	10	14	0,1	1	2,2	2	4	Térreo	Demais Pavimentos	20	4 ⁸	1,5	1,5
									70	60				
ZCS 4	250	10	14	0,1	1	1	02	-	60		25	4 ⁸	-	-
ZI 1	1000	25	29	0,05	1	1	02	-	70		15	4	2,0	2,0
ZI 2	1000	25	29	0,05	1	1	02	-	70		15	4	2,0	2,0
ZEIS	200	10	10	0,1	1	1	02		70		20	4	-	-
P														
ZEIS	Parâmetros definidos no Plano de Regularização Fundiária específico													
R														
ZP1	Parâmetros definidos em Plano Específico													
ZP2	Parâmetros definidos no Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Mata do Placídio													
ZPI	Parâmetros definidos no Plano de Desenvolvimento do Polo Industrial													

