



PARECER DE AVALIAÇÃO	174.2025
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 75892/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> Avaliação de terreno	Nome do Proprietário SMECK OLIVEIRA CONSTRUÇÕES LTDA
Endereço do Imóvel Avenida Paris, 1781 - Condomínio Residencial Paris 1821 - Unidade G.	Bairro Nações
Referência do endereço Proximidades da Rua Austrália	Cidade Fazenda Rio Grande
	UF PR
	Planta Green Portugal II
	Lote 04
	Quadra 26

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"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Galerias A. P. <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer
--	--	---	---	---

3 - TERRENO:

Formato Irregular	Pavimentação Asfáltica	Topografia Em nível	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca
Área Total (m ²) 127,4643	Fronte Avenida Paris(m) 6,00	Fronte (m) *****	LD divide Unidade F(m) 20,00	LE divide Lote 03(m) 20,00
				Fronte do H.C.B(m) 6,00

4 - VALORES UNITÁRIOS DO TERRENO:

Valor Unitário Mínimo (R\$/m ²) 372,27	Valor Unitário Médio (R\$/m ²) 437,97 R\$ 55.825,54	Valor Unitário Máximo (R\$/m ²) 503,67
--	--	--

5 - VALOR REFERENTE AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS PARA 04 UNIDADES (R\$) - 7%

Valor Total R\$	3.907,79	Três mil, novecentos e sete reais e setenta e nove centavos.
-----------------	-----------------	---

Número de unidades habitacionais 07 (sete) unidades	Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado
Desempenho de mercado <input type="checkbox"/> Reccessivo <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 57.892	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 784/2025
----------------------------	--------------------------------------	---	---

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 **7%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinado ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas.
- Matrícula datada de 03/07/2025, conforme protocolo 59011/2025.
- Inscrição Imobiliária: 014.067.0044.007- Unidade G.
- Possui área comum de 7,4643m² (área de recreação).

Fazenda Rio Grande, 18 de dezembro de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andrea Costa
Mat. 352.612

Jessica Medeiros
Mat. 363.326



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 174.2025
Solicitante	Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 75892/2025

8 - CONSIDERAÇÕES:

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

9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



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, 18 de dezembro de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andréa Costa
Mat. 352.612

Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº239/2025 - Data: de 18
de dezembro de 2025.