



PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 059.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 27.821/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário QUATRO M EMPREENDIMENTOS LTDA		
Endereço do Imóvel Rua Bálsamo nº 775 - Condomínio Residencial Bálsamo 775 - unidade A.	Bairro Eucaliptos	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre a Rua Macadâmia e a Rua Flamboiã	Lote 03	Quadra ***	Planta Subdivisão Área 4F

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Usos predominantes ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Suburbano	Infra-estrutura urbana ☒ Água ☒ Esgoto sanitário ☒ Energia elétrica ☒ Telefone	☒ Pavimentação ☒ Galerias A. P. ☐ Gás canalizado ☒ Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários ☒ Coleta de lixo ☐ Transporte coletivo ☐ Comércio ☐ Rede Bancária	☐ Escola ☐ Saúde ☐ Segurança ☐ Lazer
--	--	---	---	---

3 - TERRENO:

Formato Irregular	Pavimentação Asfalto	Topografia Plana	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca	
Área total fração (m²) 314,09	Frente Rua Interna Condomínio(m) 11,80	Frente (m) *****	LD divisa Rua Bálsamo (m) 20,35	LE divisa unidade B (m) 20,50	Fundos divide Lote 01 (m) 14,53

4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Valor Mínimo (R\$/m²) 435,83	Valor Médio (R\$/m²) 512,74 161.046,51	Valor Máximo (R\$/m²) 589,65
---------------------------------	--	---------------------------------

5 - VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS (15%):

Valor Total R\$ 24.156,98	Vinte e quatro mil, cento e cinquenta e seis reais e noventa e oito centavos.		
Número de unidades habitacionais no Condomínio 13 (treze) unidades	Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Desempenho de mercado ☐ Recessivo ☒ Normal ☐ Aquecido	Absorção pelo mercado ☐ Rápida ☒ Média ☐ Demorada	Número de ofertas ☐ Alto ☒ Médio ☐ Baixo	Nível de demanda ☐ Alta ☒ Média ☐ Baixa

6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:

Matrícula 59.485	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 1210/2024 e planta aprovada
---------------------	-------------------------------	------------------------------------	---

7 - OBSERVAÇÕES:

- Valor de cada Fração de Terreno foi obtido pelo produto da área (m²) do sublote correspondente pelo Valor Unitário Médio (R\$) considerado;
- Valor Total para doação (conforme tabela de percentual publicado no artigo 17A, LC 85/2013) foi obtido pela soma dos valores individuais dos sublotos. O percentual aplicado para esta avaliação de **15%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 31/10/2024, conforme protocolo 36303/2024;
- Inscrição Imobiliária 065.001.0322.001 - Unidade A

Fazenda Rio Grande, 29 de abril de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andrea Costa
Mat. 352.612

Jessica Medeiros
Mat. 363.326



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 059.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 27.821/2025	

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, 29 de abril de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andréa Costa
Mat. 352.612

Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº078/2025 - Data: de 29
de abril de 2025.

02/02