



<b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>		Nº <b>033.2026</b>
Solicitante <b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b>		PROCESSO Nº <b>14637/2026</b>

**1 - IDENTIFICAÇÃO:**

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> Avaliação de terreno	Nome do Proprietário <b>CGM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>		
Endereço do Imóvel <b>Avenida Londres nº1303- Condomínio Residencial L12Q28 - Unidade 02.</b>	Bairro <b>Nações</b>	Cidade <b>Fazenda Rio Grande</b>	UF <b>PR</b>
Referência do endereço <b>Entre a Rua África do Sul e Avenida Luxemburgo.</b>	Lote <b>11</b>	Quadra <b>28</b>	Planta <b>Green Portugal II</b>

**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 type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Rede Bancária <input type="checkbox"/> Lazer
--	---	--

**3 - TERRENO:**

Formato <b>Regular</b>	Pavimentação <b>Asfáltica</b>	Topografia <b>Em nível</b>	Situação <b>Meio de Quadra</b>	Superfície <b>Seca</b>
Área Total Fração (m²) <b>120,00</b>	Frente Av. Londres (m) <b>6,00</b>	Frente (m) <b>*****</b>	LD div Casa 03 (m) <b>20,00</b>	LE divide Casa 01 (m) <b>20,00</b>
				Fundos div Lote 23 (m) <b>6,00</b>

**4 - VALORES UNITÁRIOS DO TERRENO:**

Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) <b>372,27</b>	Valor Unitário Médio (R\$/m²) <b>437,97</b> R\$ 52.556,40	Valor Unitário Máximo (R\$/m²) <b>503,67</b>
---	---	---

**5 - VALOR REFERENTE AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS PARA 04 UNIDADES (R\$) - 4%**

<b>Valor Total R\$</b>	<b>2.102,26</b>	<b>Dois mil, cento e dois reais e vinte e seis centavos.</b>
------------------------	-----------------	--

Número de unidades habitacionais <b>04 (quatro) unidades</b>	Metodologia <b>Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>
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 <b>49.395</b>	Ofício <b>Registro de Imóveis</b>	Comarca <b>Fazenda Rio Grande - PR</b>	Outros documentos <b>Alvará 086/2026 e planta aprovada</b>
----------------------------	--------------------------------------	---	---

**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 **4%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas.
- Matrícula datada de 11/12/2025, conforme protocolo 49718/2025.
- Inscrição Imobiliária 014.049.0670.002.- Unidade 02.

Fazenda Rio Grande, 04 de Maio de 2026.

Adelson L. Klem  
Mat. 354.106

Sandra D.S.L. dos Anjos  
Mat.360.155

Jéssica Medeiros  
Mat. 363.326

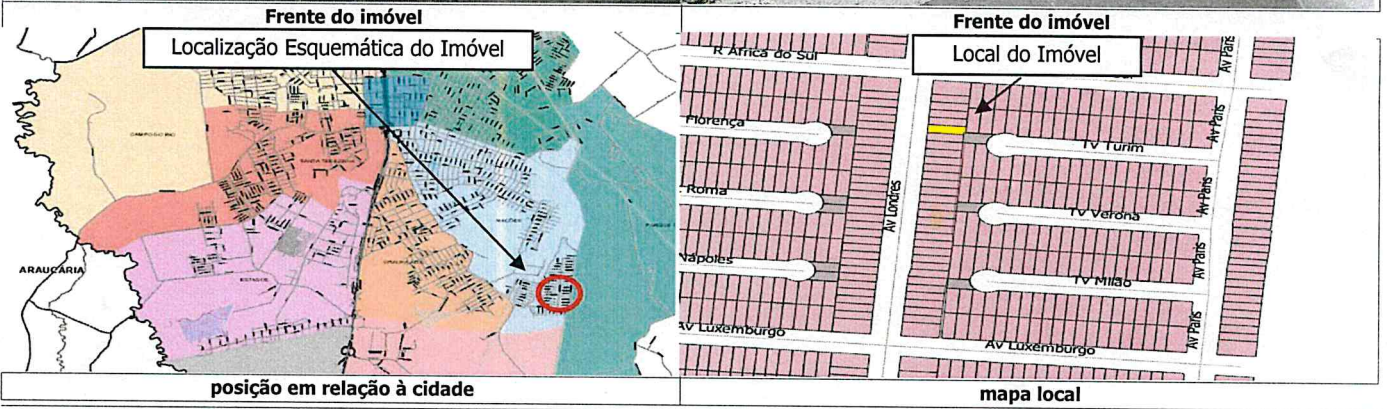


<b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>		Nº <b>033.2026</b>
Solicitante <b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b>		PROCESSO Nº <b>14637/2026</b>

**8 - CONSIDERAÇÕES:**

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

**9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**



**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, 04 de Maio de 2026.

*Adelson L. Klem*  
Adelson L. Klem  
Mat. 354.106

*Sandra D.S.L. dos Anjos*  
Sandra D.S.L. dos Anjos  
Mat.360.155

*Jéssica Medeiros*  
Jéssica Medeiros  
Mat. 363.326

Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº079/2026 - Data: de 05  
de maio de 2026.