



PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 037.2026
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 23.639/2026

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário FOCUS INC INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.		
Endereço do Imóvel Rua Bandeirantes nº470- Condomínio Residencial Bandeirantes L5Q4 - Unidade 01.	Bairro Estados	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Proximidades da Rua Minas Gerais.	Lote 05	Quadra 04	Planta Industrial e Residencial Paraná

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

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

3 - TERRENO:

Formato Regular	Pavimentação Asfalto	Topografia Plana	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca
Área total fração (m²) 120,00	Frete Rua Bandeirantes (m) 6,00	Frete (m) *****	LD divisa Unidade 02(m) 20,00	LE divisa Lote 06 (m) 20,00
			Fundos divisa Lote 04 (m) 6,00	

4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)	Valor Médio (R\$/m²)	Valor Unitário Máximo (R\$/m²)
333,83	392,74 47.128,80	451,65

5 - VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS (3%):

Valor Total R\$ **1.413,86** Um mil, quatrocentos e treze reais e oitenta e seis centavos.

Número de unidades habitacionais no Condomínio 03 (três) unidades	Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado
Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado
<input type="checkbox"/> Recessivo	<input type="checkbox"/> Rápida
<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input checked="" type="checkbox"/> Média
<input type="checkbox"/> Aquecido	<input type="checkbox"/> Demorada
Número de ofertas	Nível de demanda
<input type="checkbox"/> Alto	<input type="checkbox"/> Alta
<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input checked="" type="checkbox"/> Média
<input type="checkbox"/> Baixo	<input type="checkbox"/> Baixa

6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:

Matrícula 66.685	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 228/2025 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 sublots. O percentual aplicado para esta avaliação de **3%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 12/03/2025, conforme protocolo 7586/2025;
- Inscrição Imobiliária 031.025.0018.001

Fazenda Rio Grande, 12 de maio de 2026.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andréa Costa
Mat. 352.612

Jessica Medeiros
Mat. 363.326

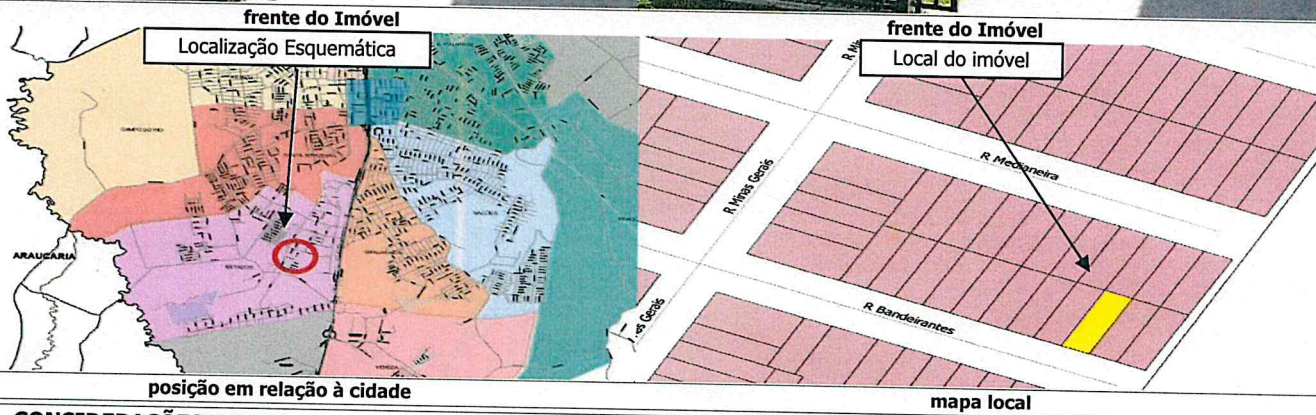
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº	037.2026
Solicitante		PROCESSO Nº	23.639/2026
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO			

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, 12 de maio de 2026.


Adelson L. Klem
Mat. 354.106


Andréa Costa
Mat. 352.612


Jessica Medeiros
Mat. 363.326

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº084/2026 - Data: de 12
de maio de 2026.

02/02