PREFEITURA DE FAZENDA RIO GRANDE

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto nº 7765/2025

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 075.2025
Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 35388/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade	Nome do Proprietário			
☑ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	VL CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA			
Endereço do Imóvel	Bairro	Cidade	UF	
Rua Medianeira nº487- Condomínio Residencial Medianeira 475 Lote 03 Quadra 04 - Unidade 03	Estados	Fazenda Rio Grande	PR	
Referência do endereço	Lote	Quadra	Planta	
Proximidades da Rua Minas Gerais.	03	04	Industrial e Residencial Paraná	

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

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

3 - TERRENO:

Formato	Pavimentação	Topografia	Situação	Superfície
Regular	Asfalto	Plana	Meio de Quadra	Seca

Área total fração (m²)	Frente Rua Medianeira(m)	Frente Xxxxx (m)	LD div Unidade 04 (m)	LE div Unidade 02 (m)	Fundos div Lote 06(m)
120,00	6,00	******	20,00	20,00	6,00

4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Valor Unitário Mínimo (R$/m²)	Valor Médio (R$/m²)	Valor Unitário Máximo (R$/m²)
317,64	**373,69**	429,74
	44.842,80	

5 – VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS (4%):

Valor Total R$ 1.793,71 Um mil, setecentos e noventa e três reais e setenta e um centavos.

Número de unidades habitacionais no Condomínio	Metodologia
04 (quatro) unidades	Comparativo Direto de Dados de Mercado

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
☐ Recessivo	☐ Rápida	☐ Alto	☐ Alta
☑ Normal	☑ Média	☑ Médio	☑ Média
☐ Aquecido	☐ Demorada	☐ Baixo	☐ Baixa

6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:

Matrícula	Ofício	Comarca	Outros documentos
66.728	Registro de Imóveis	Fazenda Rio Grande - PR	Alvará 059/2025 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 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 15/01/2025, conforme protocolo 63029/2024.
- Inscrição Imobiliária 031.025.0194.003 - Unidade 03.

Fazenda Rio Grande, 26 de maio de 2025.

Sandra D. Soares de Lima dos Anjos
Mat. 360.155

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

PREFEITURA DE FAZENDA RIO GRANDE

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto nº 7765/2025

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

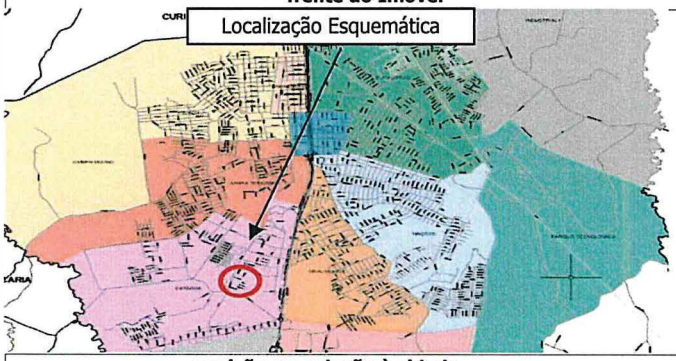
PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 075.2025
Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 35388/2025

8 - CONSIDERAÇÕES:

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

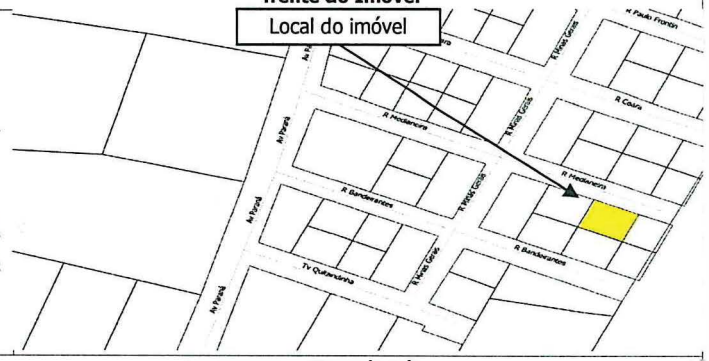
9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

frente do Imóvel



posição em relação à cidade

frente do Imóvel



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 ...".
"§ 1° - 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 excepecionadas as edificações dos condomínios verticais".
Lei complementar nº 85/2013

Fazenda Rio Grande, 26 de maio de 2025.

Sandra D. Soares de Lima dos Anjos
Mat. 360.155

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

Publicado no Diário Oficial Eletrônico Nº096/2025 - Data: de 27 de maio de 2025.