PREFEITURA DE FAZENDA RIO GRANDE

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto nº 7.765/2025

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 039.2026
Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 23.642/2026

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade	Nome do Proprietário			
☑ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	FOCUS INC INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS LTDA.			
Endereço do Imóvel: Rua Bandeirantes nº458 - Condomínio Residencial Bandeirantes L5Q4 - Unidade 03.	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	
☑ 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 Bandeirantes (m)	Frente (m)	LD divisa Área A.D.P(m)	LE divisa Unidade 02(m)	Fundos divisa Lote 04 (m)
123,68	6,18	*****	20,00	20,00	6,18

4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Valor Unitário Mínimo (R$/m²)	Valor Médio (R$/m²)	Valor Unitário Máximo (R$/m²)
333,83	**392,74** 48.574,08	451,65

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

Valor Total R$	1.457,22	Um mil, quatrocentos e cinquenta e sete reais e vinte e dois centavos.

Número de unidades habitacionais no Condomínio	Metodologia
03 (três) 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
66.687	Registro de Imóveis	Fazenda Rio Grande - PR	Alvará 230/2025 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 **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 7582/2025;
- Inscrição Imobiliária 031.025.0018.003

Fazenda Rio Grande, 12 de maio de 2026.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andréa Costa
Mat. 352.612

Jessica Medeiros
Mat. 363.326

PREFEITURA DE FAZENDA RIO GRANDE

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Decreto n° 7.765/2025

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº **039.2026**
Solicitante **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**	PROCESSO Nº **23.642/2026**

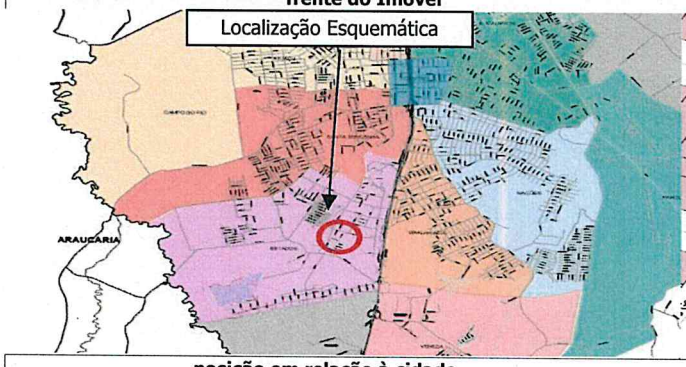
8 - CONSIDERAÇÕES:

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

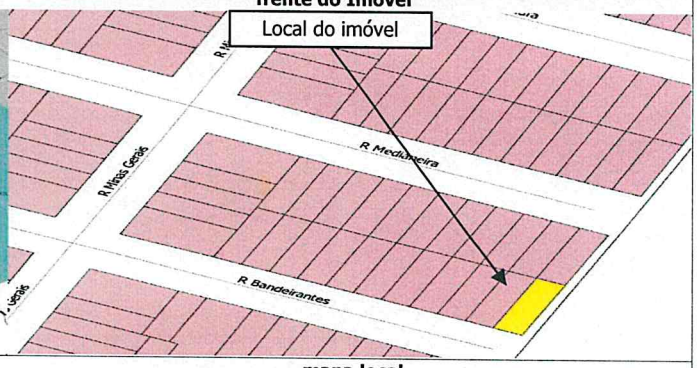
9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

frente do Imóvel

frente do Imóvel



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 ...".
"§ 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 n° 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 N°084/2026 - Data: de 12 de maio de 2026.