



PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 055.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 27611/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário JRG CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA
Endereço do Imóvel Rua Ceará nº481 - Condomínio Residencial Ceará 475 LT 03 QD 03 - Unidade 02	Bairro Estados
Referência do endereço Proximidades da Rua Minas Gerais	Lote 03
	Quadra 03
	Cidade Fazenda Rio Grande
	UF PR
	Planta Industrial e Residencial Paraná

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 Regular	Pavimentação Asfalto	Topografia Plana	Situação Meio de quadra	Superfície Seca
Área total fração (m²) 120,00	Frente Rua Ceará (m) 6,00	Frente Xxxxx (m) *****	LD div Unidade 03 (m) 20,00	LE div Unidade 01 (m) 20,00
				Fundos div Lote 06 (m) 6,00

4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

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

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 04 (quatro) 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 66.766	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 414/2024 e planta aprovada
----------------------------	--------------------------------------	---	---

7 - OBSERVAÇÕES:

- Valor de cada Fração de Terreno foi obtido pelo produto da área (m²) do sub lote 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 sub lotes. 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 09/04/2024, conforme protocolo 10265/2024;
- Inscrição Imobiliária 031.023.0194.002. - Unidade 02.

Fazenda Rio Grande, 24 de abril de 2025.

Andréa Costa
Mat. 352.612

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

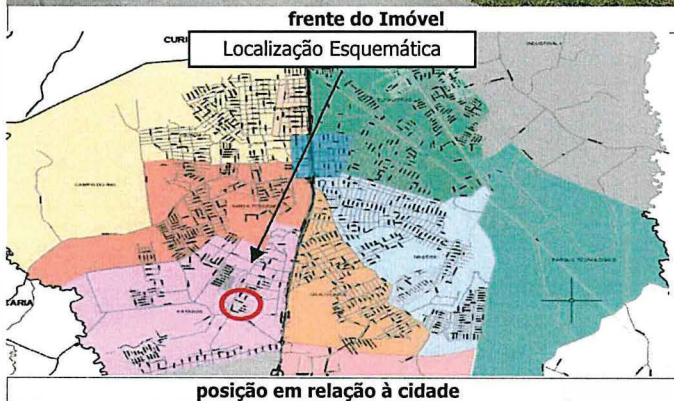


PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 055.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 27611/2025	

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, 24 de abril de 2025.

Andréa Costa
Mat. 352.612

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº075/2025 - Data: de 24
de abril de 2025.