



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 004.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO		PROCESSO Nº 2097/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário CRNS CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA		
Endereço do Imóvel Rua Medianeira nº476- Condomínio Residencial Lote 06 Quadra 03 - Unidade 04	Bairro Estados	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Proximidades da Rua Minas Gerais.	Lote 06	Quadra 03	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	Frete Rua Medianeira(m) 6,00	Frete Xxxxx (m) *****	LD div Lote 05 (m) 20,00	LE div Unidade 03 (m) 20,00	Fundos div Lote 03(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 66.838	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 1044/2024 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 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 30/08/2024, conforme protocolo 39.794/2024;
- Inscrição Imobiliária 031.023.0042.004.

Fazenda Rio Grande, 21 de janeiro de 2025.

Vanessa A. Carvalho Josviak
Mat. 348.493

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Geovana A. S. Lohmann
Mat. 21.901

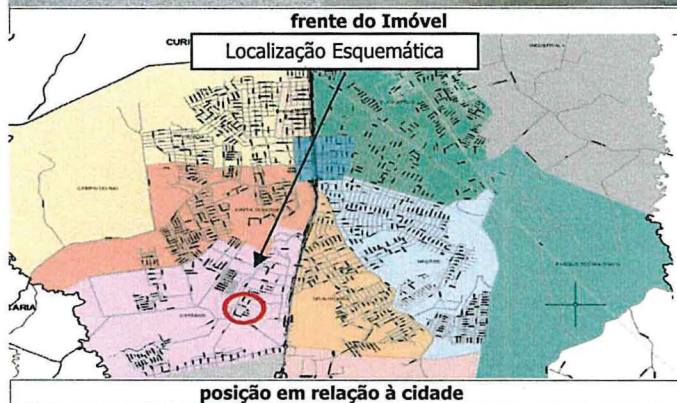


PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 004.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 2097/2025

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, 21 de janeiro de 2025.

Vanessa A. Carvalho Josviak
Mat. 348.493

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Geovana A. S. Lohmann
Mat. 21.901

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº014/2025 - Data: de 23
de janeiro de 2025.