



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 127.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 62136/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário JRG CONSTRUTORA INCORPORADORA LTDA		
Endereço do Imóvel Rua Medianeira nº506 - Condomínio Residencial Medianeira 518 Lote 07 Quadra 03 - Unidade 03.	Bairro Estados	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Proximidades da Rua Minas Gerais.	Lote 07	Quadra 03	Planta Industrial e Residencial Paraná

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Usos predominantes <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Suburbano	Infra-estrutura urbana <input checked="" type="checkbox"/> Água <input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário <input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica <input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação <input checked="" type="checkbox"/> Galerias A. P. <input type="checkbox"/> Gás canalizado <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários <input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo <input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input checked="" type="checkbox"/> Escola <input checked="" type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> 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 Unidade 04 (m) 20,00	LE div Unidade 02 (m) 20,00	Fundos div Lote 02 (m) 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 44.842,80	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 <input type="checkbox"/> Recessivo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Aquecido	Absorção pelo mercado <input type="checkbox"/> Rápida <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Demorada	Número de ofertas <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo	Nível de demanda <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa

6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:

Matrícula 66.850	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 564/2024 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 17/05/2024, conforme protocolo 28937/2024;
- Inscrição Imobiliária 031.023.0066.003. - Unidade 03.

Fazenda Rio Grande, 26 de setembro de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Sandra D. Soares de Lima dos Anjos
Mat. 360.155

Jessica Medeiros
Mat. 363.326

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 127.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 62136/2025

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, 26 de setembro de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Sandra D. Soares de Lima dos Anjos
Mat. 360.155

Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº182/2025 - Data: de 26
de setembro de 2025.