



SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 005.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 2095/2025

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 nº464- Condomínio Residencial Medianeira Lote 05 Quadra 03 - Unidade 02	Bairro Estados
Referência do endereço Proximidades da Rua Minas Gerais.	Cidade Fazenda Rio Grande
	UF PR
	Lote 05
	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	Frente Rua Medianeira(m) 6,00	Frente Xxxxx (m) *****	LD div Lote 03 (m) 20,00	LE div Unidade 01 (m) 20,00
				Fundos div Lote 04(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 (3%):

Valor Total R\$ 1.345,28	Um mil, trezentos e quarenta e cinco reais e vinte e oito centavos.		
Número de unidades habitacionais no Condomínio 03 (três) 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 66.846	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 1045/2024 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 sublots. 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 30/08/2024, conforme protocolo 39.801/2024; - Inscrição Imobiliária 031.023.0018.002
--

Fazenda Rio Grande, 22 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 005.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 2095/2025

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, 22 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.

02/02