



**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

<b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>	Nº <b>122.2025</b>
Solicitante <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b>	PROCESSO Nº <b>50045/2025</b>

**1 - IDENTIFICAÇÃO:**

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário <b>VMC EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA</b>		
Endereço do Imóvel Rua Bálsamo nº 775 - Condomínio Residencial Bálsamo 775 - Unidade M.	Bairro Eucaliptos	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre a Rua Macadâmia e a Rua Flamboiã	Lote 03	Quadra ***	Planta Subdivisão Área 4F

**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 type="checkbox"/> Transporte coletivo <input type="checkbox"/> Comércio <input type="checkbox"/> Rede Bancária	<input type="checkbox"/> Escola <input type="checkbox"/> Saúde <input type="checkbox"/> Segurança <input type="checkbox"/> Lazer
--	--	---	---	---

**3 - TERRENO:**

Formato Irregular	Pavimentação Asfalto	Topografia Plana	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca
Área total fração (m²) 173,57	Frente Rua Interna Condomínio(m) 6,00	Frente (m) *****	LD div Loteam Jd.Brasil (m) 20,50	LE div Unidade L(m) 20,50
		Fundos divide Lote 04 (m) 6,00		

**4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:**

Valor Mínimo (R\$/m²) 435,83	Valor Médio (R\$/m²) <b>512,74</b> 88.996,28	Valor Máximo (R\$/m²) 589,65
---------------------------------	--	---------------------------------

**5 - VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS ( 15% ):**

Valor Total R\$	13.349,44	<b>Treze mil, trezentos e quarenta e nove reais e quarenta e quatro centavos.</b>
-----------------	-----------	---

Número de unidades habitacionais no Condomínio 13 (treze) 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 59.497	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 1147/2024 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 **15%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 31/10/2024, conforme protocolo 59651/2024;
- Inscrição Imobiliária 065.001.0322.- Unidade M.

Fazenda Rio Grande, 13 de agosto de 2025.

Adelson L. Klem  
Mat. 354.106

Andréa Costa  
Mat. 352.612

Jessica Medeiros  
Mat. 363.326

<b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>		Nº <b>122.2025</b>
Solicitante <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b>		PROCESSO Nº <b>50045/2025</b>

**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, 13 de agosto de 2025.

Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº150/2025 - Data: de 13  
de agosto de 2025.

Adelson L. Klem  
Mat. 354.106

Andréa Costa  
Mat. 352.612

Jéssica Medeiros  
Mat. 363.326