



PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 154.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 74.458/2025

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário J.C. INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
Endereço do Imóvel Rua Paulo Frontin nº589 - Condomínio Residencial Paulo Frontin 577 Lote 05 Quadra 07- Unidade 03	Bairro Estados	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre a Avenida Paraná e Rua Minas Gerais	Lote 05	Quadra 07	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 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	Frente Rua Paulo Frontin (m) 6,00	Frente (m) *****	LD divisa Lote 04 (m) 20,00	LE divisa Unidade 02 (m) 20,00
			Fundos divisa Lote 07 (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 (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 <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 66.725	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 002/2025 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 **3%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 09/12/2024, conforme protocolo 72249/2024;
- Inscrição Imobiliária 031.020.0096.003 - Unidade 03.

Fazenda Rio Grande, 31 de outubro de 2025.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Sandra D.S. de Lima dos Anjos
Mat. 360.155

Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 154.2025
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 74.458/2025

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, 31 de outubro de 2025.


Adelson L. Klem
Mat. 354.106


Sandra D.S. de Lima dos Anjos
Mat. 360.155


Jéssica Medeiros
Mat. 363.326

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº206/2025 - Data: de 31
de outubro de 2025.

02/02