



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 070.2021
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo		PROCESSO Nº 0016420/2021

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ Avaliação de terreno	Nome do Proprietário F. S. Incorporadora - Eireli - ME		
Endereço do Imóvel Rua Alcatraz, nº1808 (ud01); Rua Alcatraz, nº1802 (ud02); Rua Alcatraz, nº1796 (ud03); Rua Alcatraz, nº1790 (ud04)	Bairro Gralha Azul	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre a Rua Colibri e a Rua Cucos	Lote 01	Quadra 15	Planta Jardim Palmeiras

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 Irregular	Pavimentação Asfalto	Topografia Em nível	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca
Área Total (m²) 488,00	Frente Rua Alcatraz (m) 35,90	Frente (m) *****	LD div Claudio J Wosniak(m) 41,36	LE div Lote 08 (m) 25,00
				Fundos div (m) *****

4 - VALORES UNITÁRIOS DO TERRENO (R\$/m²):

Área da fração de terreno (m²)	Valores Unitários (R\$/m²)	Valores da Fração de Terreno (m²)
Sublote 01 (fração de terreno): 147,16		Valor (fração sl 01): 60.390,05
Sublote 02 (fração de terreno): 123,13	VU Mínimo 348,81	Valor (fração sl 02): 50.528,86
Sublote 03 (fração de terreno): 102,06	VU Médio 410,37	Valor (fração sl 03): 41.882,36
Sublote 04 (fração de terreno): 115,65	VU Máximo 471,93	Valor (fração sl 04): 47.459,29

5 - VALOR REFERENTE AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS PARA 04 UNIDADES (R\$) - 4%

Valor Total R\$	8.010,41	Oito mil e dez reais e quarenta e um centavos
Valor sl 01 R\$	2.415,60	Dois mil, quatrocentos e quinze reais e sessenta centavos
Valor sl 02 R\$	2.021,15	Dois mil e vinte e um reais e quinze centavos
Valor sl 03 R\$	1.675,29	Um mil, seiscentos e setenta e cinco reais e vinte e nove centavos
Valor sl 04 R\$	1.898,37	Um mil, oitocentos e noventa e oito reais e trinta e sete centavos

Número de unidades habitacionais 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 10.345	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 703/2019 e planta aprovada
----------------------------	--------------------------------------	---	---

7 - OBSERVAÇÕES:

- 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 **4%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas.
- Matrícula datada de 01/03/2019, conforme protocolo 43.820/2019;
- Inscrição Imobiliária 025.010.0036.001

Fazenda Rio Grande, 07 de abril de 2021.

Geovana A. dos Santos Lohmann
Mat. 21.901

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Hideki Yanagita
Mat. 352.545



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 070.2021
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 0016420/2021	

8 - CONSIDERAÇÕES:

A pesquisa para composição dos valores foi realizada com foco nas características de imóveis semelhantes ao avaliando.

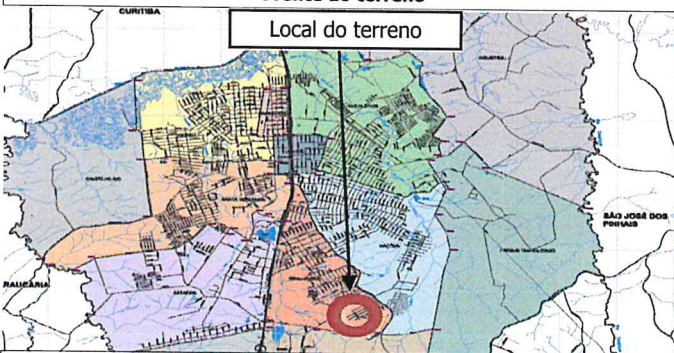
9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



Frente do terreno

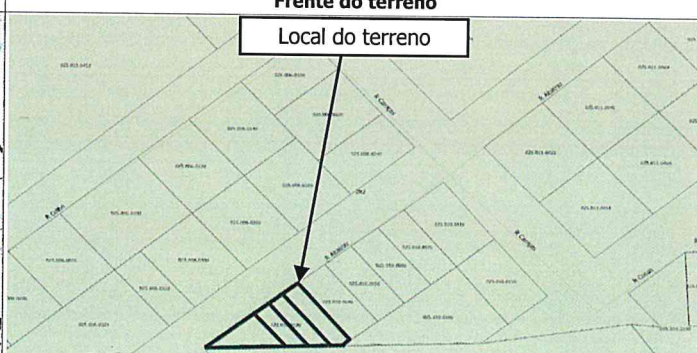


Frente do terreno



Local do terreno

posição em relação à cidade



Local do terreno

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, 07 de abril de 2021.

Geovana A. dos Santos Lohmann
Mat. 21.901

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Hideki Yanagita
Mat. 352.545

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº072/2021 - Data: de 08
de abril de 2021.

02/02