PREFEITURA DE FAZENDA RIO GRANDE

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto nº 5.124/2020

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 176.2020
Solicitante: Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 0008902/2020

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade	Nome do Proprietário
☑ LC 85/13 art 17A ☐ Avaliação de terreno	Thoro Empreendimentos Imobiliários Ltda

Endereço do Imóvel	Bairro	Cidade	UF
Avenida Mato Grosso, nº2464 (unidades residenciais: 01 a 40); nº2490 (unidades comerciais: 41 a 53)	Santa Terezinha	Fazenda Rio Grande	PR

Referência do endereço	Lote	Quadra	Planta
Entre a Avenida Nossa Senhora Aparecida e a Rua Jaguariaíva	19B-2	Sub Lote 19B	*****

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Usos predominantes	Infra-estrutura urbana		Serviços públicos e comunitários	
☑ Residencial	☑ Água	☑ Pavimentação	☑ Coleta de lixo	☑ Escola
☐ Comercial	☑ Esgoto sanitário	☑ Galerias A. P.	☑ Transporte coletivo	☑ Saúde
☐ Industrial	☑ Energia elétrica	☐ Gás canalizado	☐ Comércio	☐ Segurança
☐ Suburbano	☑ Telefone	☑ Iluminação pública	☐ Rede Bancária	☐ Lazer

3 - TERRENO:

Formato	Pavimentação	Topografia	Situação	Superfície
Irregular	Asfáltica	Em nível	Meio de Quadra	Seca

Área Total considerada (m²)	Frente Av Mato Grosso (m)	Frente (m)	LD divide Lote 19 B-1 (m)	LE divide Lote 19 B-3 e 19 B-4 (m)	Fundos div Lot 19Ae19B1(m)
7.688,56	36,20	*****	167,22	86,57 + 27,92 + 89,63	70,41

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

Valor Unitário Mínimo (R$/m²)	Valor Unitário Médio (R$/m²)	Valor Unitário Máximo (R$/m²)
180,76	**212,66** R$ 1.635.049,17	244,56

5 - VALOR REFERENTE AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS PARA 40 UNIDADES (R$) - 20%

Valor Total R$	327.009,83	Trezentos e vinte e sete mil e nove reais e oitenta e três centavos

Número de unidades habitacionais	Metodologia
40 (quarenta) unidades	Comparativo Direto de Dados de Mercado

Desempenho de mercado	Absorção pelo mercado	Número de ofertas	Nível de demanda
☐ Recessivo	☐ Rápida	☐ Alto	☐ Alta
☑ Normal	☑ Média	☑ Médio	☑ Média
☐ Aquecido	☐ Demorada	☐ Baixo	☐ Baixa

6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:

Matrícula	Ofício	Comarca	Outros documentos
60.581	Registro de Imóveis	Fazenda Rio Grande - PR	Alvará 512/2019 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 sublotes. O percentual aplicado para esta avaliação de **20%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas.
- Área total do terreno na matrícula 9.083,00 m. Área exclusiva para comércio 1.394,44 m². Área residencial 7.689,37 m² (considerada);
- Matrícula datada de 26/08/2019, conforme protocolo 20.295/2019;
- Inscrição Imobiliária 045.014.0060.002

Fazenda Rio Grande, 22 de junho de 2.020

Jhonatan Willian Pereira
Mat. 357.597

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Marcio Yukio Nitta
Mat. 356.197

Publicado no Diário Oficial Eletrônico Nº168/2020 - Data: de 16 de julho de 2020.

PREFEITURA DE FAZENDA RIO GRANDE

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto n° 5.124/2020

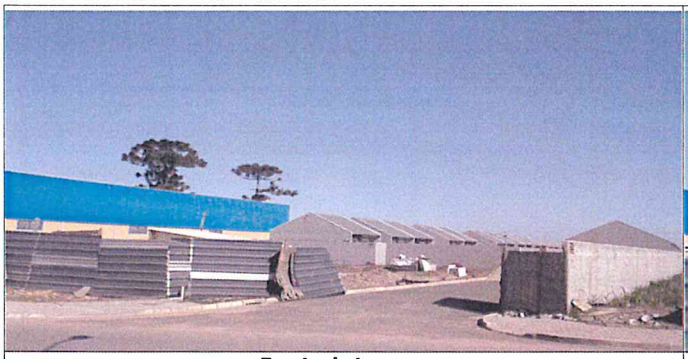
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 176.2020
Solicitante: Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 0008902/2020

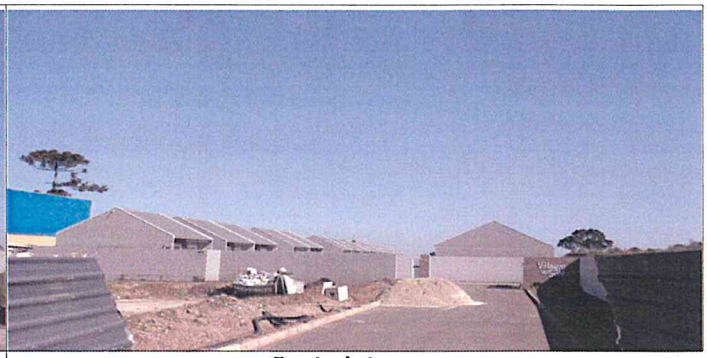
8 - CONSIDERAÇÕES:

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

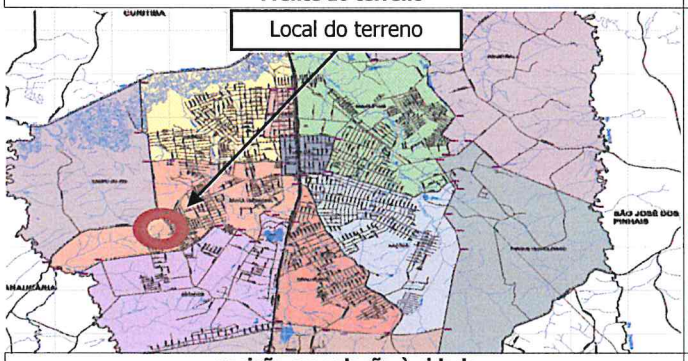
9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



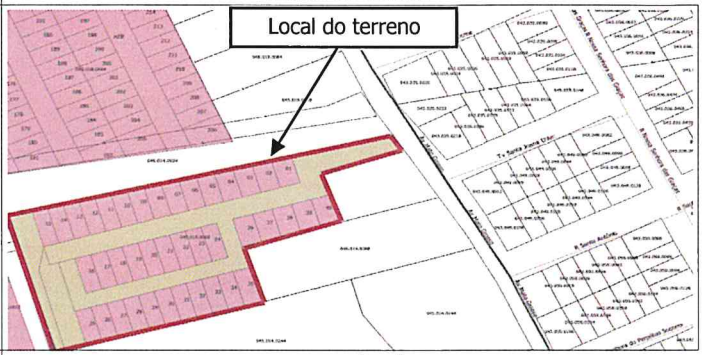
Frente do terreno



Frente do terreno



posição em relação à cidade



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 ...".

"§ 1° - 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 excepecionadas as edificações dos condomínios verticais".

Lei complementar n° 85/2013

Fazenda Rio Grande, 22 de junho de 2.020

Jhonatan Willian Pereira
Mat. 357.597

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Marcio Yukio Nitta
Mat. 356.197