



PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 093.2024
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 51.527/2024

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário J C INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.		
Endereço do Imóvel Rua Minas Gerais nº251 - Condomínio Residencial Minas Gerais 223 Lote 01 Quadra 02- Unidade 05	Bairro Estados	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre a Rua Ceará e Rua Paulo Frontin	Lote 01	Quadra 02	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 Irregular	Pavimentação Asfalto	Topografia Plana	Situação Esquina	Superfície Seca	
Área total fração (m²) 220,00	Frete Rua Minas Gerais(m) 11,00	Frete Rua Ceará(m) *****	LD divisa Unidade 04(m) 20,00	LE divisa Unidade 04(m) 20,00	Fundos divisa Lote 07 (m) 6,00

4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Valor Unitário Mínimo (R\$/m²) 305,14	Valor Médio (R\$/m²) 358,99 78.977,80	Valor Unitário Máximo (R\$/m²) 412,84
--	---	--

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

Valor Total R\$	3.948,89	Três mil, novecentos e quarenta e oito reais e oitenta e nove centavos.
-----------------	----------	---

Número de unidades habitacionais no Condomínio 05 (cinco) 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 66.423	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 065/2024 e planta aprovada
---------------------	-------------------------------	------------------------------------	--

7 - OBSERVAÇÕES:

- Valor de cada Fração de Terreno foi obtido pelo produto da área (m²) do subote 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 subotes. O percentual aplicado para esta avaliação de **5%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 15/01/2024, conforme protocolo 72.892/2023;
- Inscrição Imobiliária 031.021.0146.005.

Fazenda Rio Grande, 11 de setembro de 2024.

Andréa Costa
Mat. 352.612

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Geovana A. S. Lohmann
Mat. 21.901

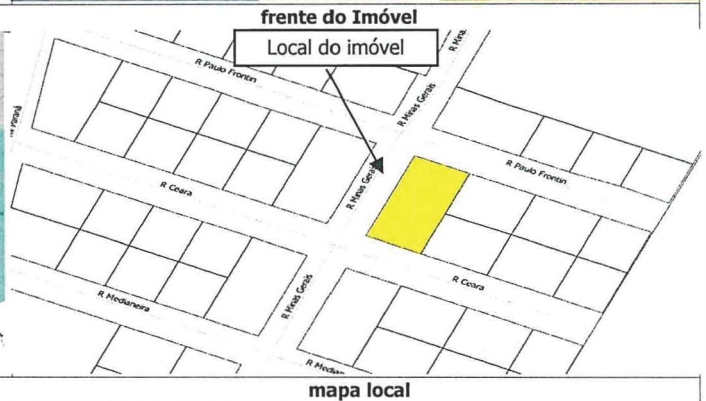
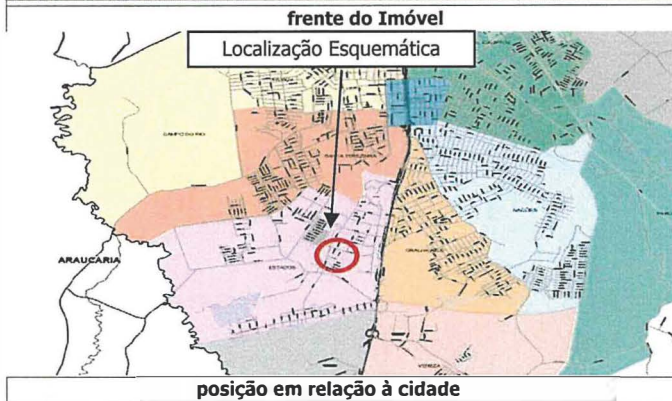


PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 093.2024
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 51.527/2024	

8 - CONSIDERAÇÕES:

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

9 - RELATÓRIO FOTOGRAFICO:



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 ...".

"§ 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, 11 de setembro de 2024.


Andréa Costa
Mat. 352.612


Adelson L. Klem
Mat. 354.106


Geovana A. S. Lohmann
Mat. 21.901

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº172/2024 - Data: de 12
de setembro de 2024.

02/02