PREFEITURA DE FAZENDA RIO GRANDE

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto nº 5.124/2020

PARECER DE AVALIAÇÃO

Nº **204.2020**

Solicitante: **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO**

PROCESSO Nº **0024209/2020**

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade	Nome do Proprietário
☑ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	**FVC Incorporadora Eireli**

Endereço do Imóvel	Bairro	Cidade	UF
Rua Flor de Lis, nº286 (ud01); Rua Flor de Lis, nº280 (ud02) e Rua Flor de Lis, nº274 (ud03)	Eucaliptos	Fazenda Rio Grande	PR

Referência do endereço	Lote	Quadra	Planta
Entre a Rua do Pinho e a Rua Fruta do Conde	08	09	Green Field II

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
☐ Serviços	☑ Telefone	☑ Iluminação pública	☐ Rede Bancária	☐ Lazer

3 - TERRENO:

Formato	Pavimentação	Topografia	Situação	Superfície
Regular	Asfalto	Em nível	Meio de Quadra	Seca

Área total (m²)	Frente Rua Flor de Lis (m)	Frente (m)	LD divide Lote 07 (m)	LE divide Lote 09 (m)	Fundos div Lot Green Field (m)
408,24	18,00	*****	22,68	22,68	18,00

4 - VALORES DA AVALIAÇÃO DO TERRENO:

Área da fração de terreno (m²)		Valores Unitários (R$/m²)		Valores da Fração de Terreno (R$)	
Sublote 01 (fração de terreno):	**136,08**	VU Mínimo:	372,27	**Valor (Sublote 01):**	**59.598,96**
Sublote 02 (fração de terreno):	**136,08**	**VU Médio:**	**437,97**	**Valor (Sublote 02):**	**59.598,96**
Sublote 03 (fração de terreno):	**136,08**	VU Máximo:	503,67	**Valor (Sublote 03):**	**59.598,96**

5 – VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS (3%)

Valor Total R$	**5.363,91**	**Cinco mil, trezentos e sessenta e três reais e noventa e um centavos**
Valor SL01 R$	1.787,97	Um mil, setecentos e oitenta e sete reais e noventa e sete centavos
Valor SL02 R$	1.787,97	Um mil, setecentos e oitenta e sete reais e noventa e sete centavos
Valor SL03 R$	1.787,97	Um mil, setecentos e oitenta e sete reais e noventa e sete centavos

Número de unidades habitacionais	Metodologia
03 (três) 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
54.206	Registro de Imóveis	Fazenda Rio Grande - PR	Alvará 028/2019 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 14/01/2019, conforme protocolo 7.196/2018;
- Inscrição Imobiliária 064.031.0416.001

Fazenda Rio Grande, 11 de agosto de 2020

Andrea Costa
Mat. 352.612

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Marcio Yukio Nitta
Mat. 356.197

PREFEITURA DE FAZENDA RIO GRANDE

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto nº 5.124/2020

PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 204.2020
Solicitante: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 0024209/2020

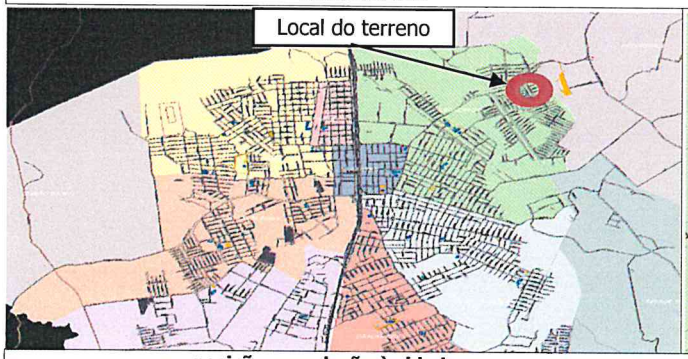
8 - CONSIDERAÇÕES:

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

9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

frente do lote

frente do lote



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 excepecionadas as edificações dos condomínios verticais".
Lei complementar nº 85/2013

Fazenda Rio Grande, 11 de agosto de 2020

Publicado no Diário Oficial Eletrônico Nº193/2020 - Data: de 12 de agosto de 2020.

Andrea Costa
Mat. 352.612

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Marcio Yukio Nitta
Mat. 356.197