



PREFEITURA DE  
**FAZENDA  
RIO GRANDE**

# COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto nº 5.124/2020

## SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

|                                                         |  |                                   |
|---------------------------------------------------------|--|-----------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |  | Nº<br><b>005.2021</b>             |
| Solicitante<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> |  | PROCESSO Nº<br><b>50.410/2020</b> |

### 1 - IDENTIFICAÇÃO:

|                                                                                                             |                                                                  |                                     |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|
| Finalidade<br><input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> LC 08/06 art 17 | Nome do Proprietário<br><b>SPE Residencial Sol Nascente Ltda</b> |                                     |                               |
| Endereço do Imóvel<br>Rua Rio de Janeiro, nº 1.260 Condomínio Residencial Rio de Janeiro 1260 - unidade A   | Bairro<br><b>Estados</b>                                         | Cidade<br><b>Fazenda Rio Grande</b> | UF<br><b>PR</b>               |
| Referência do endereço<br>Entre Avenida Rio Amazonas e a Rua Guarapuava                                     | Lote<br><b>09</b>                                                | Quadra<br><b>08</b>                 | Planta<br><b>Sol Nascente</b> |

### 2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Usos predominantes<br><input checked="" type="checkbox"/> Residencial<br><input type="checkbox"/> Comercial<br><input type="checkbox"/> Industrial<br><input type="checkbox"/> Suburbano | Infra-estrutura urbana<br><input checked="" type="checkbox"/> Água<br><input checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário<br><input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica<br><input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação<br><input checked="" type="checkbox"/> Galerias A. P.<br><input type="checkbox"/> Gás canalizado<br><input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública | Serviços públicos e comunitários<br><input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo<br><input checked="" type="checkbox"/> Transporte coletivo<br><input type="checkbox"/> Comércio<br><input type="checkbox"/> Rede Bancária | <input checked="" type="checkbox"/> Escola<br><input checked="" type="checkbox"/> Saúde<br><input type="checkbox"/> Segurança<br><input type="checkbox"/> Lazer |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3 - TERRENO (unidade A):

|                                              |                                             |                            |                                         |                                       |                                          |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|
| Formato<br><b>Regular</b>                    | Pavimentação<br><b>Asfalto</b>              | Topografia<br><b>Plana</b> | Situação<br><b>Meio de Quadra</b>       | Superfície<br><b>Seca</b>             |                                          |
| Área total (fração 01) (m²)<br><b>120,00</b> | Frente R. Rio de Janeiro (m)<br><b>6,00</b> | Frente (m)<br><b>*****</b> | LD divisa unidade B (m)<br><b>20,00</b> | LE divisa Lote 10 (m)<br><b>20,00</b> | Fundos divisa Lote 08 (m)<br><b>6,00</b> |

### 4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO (fração 01/03):

|                                                                                |                                                                                                 |                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Área da fração de terreno (m²)<br><b>Unidade A (fração de terreno): 120,00</b> | Valores Unitários (R\$/m²)<br>VU Mínimo: 371,83<br><b>VU Médio: 437,45</b><br>VU Máximo: 503,07 | Valor da Fração de Terreno (R\$)<br><b>Valor (unidade A): 52.494,00</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|

### 5 - VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS ( 3% ):

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                            |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor Total R\$<br><b>1.574,82</b>                                                                                                             | <b>Um mil, quinhentos e setenta e quatro reais e oitenta e dois centavos</b>                                                               |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
| Número de unidades habitacionais no Condomínio<br><b>03 (três) unidades</b>                                                                    | Metodologia<br><b>Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>                                                                               |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
| Desempenho de mercado<br><input type="checkbox"/> Recessivo<br><input checked="" type="checkbox"/> Normal<br><input type="checkbox"/> Aquecido | Absorção pelo mercado<br><input type="checkbox"/> Rápida<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Demorada | Número de ofertas<br><input type="checkbox"/> Alto<br><input checked="" type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Baixo | Nível de demanda<br><input type="checkbox"/> Alta<br><input checked="" type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Baixa |

### 6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:

|                            |                                      |                                           |                                                               |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Matrícula<br><b>56.374</b> | Ofício<br><b>Registro de Imóveis</b> | Comarca<br><b>Fazenda Rio Grande - PR</b> | Outros documentos<br><b>Alvará 579/2020 e planta aprovada</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

### 7 - OBSERVAÇÕES:

- Valor de cada Fração de Terreno foi obtido pelo produto da área (m²) do sub lote 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 27/07/2020, conforme protocolo 23.086/2020;
- Inscrição Imobiliária 032.035.0254.001.

Fazenda Rio Grande, 12 de janeiro de 2021.

Deisi da Rocha Rodrigues  
Mat. 350.985

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Andréa Costa  
Mat. 352.612

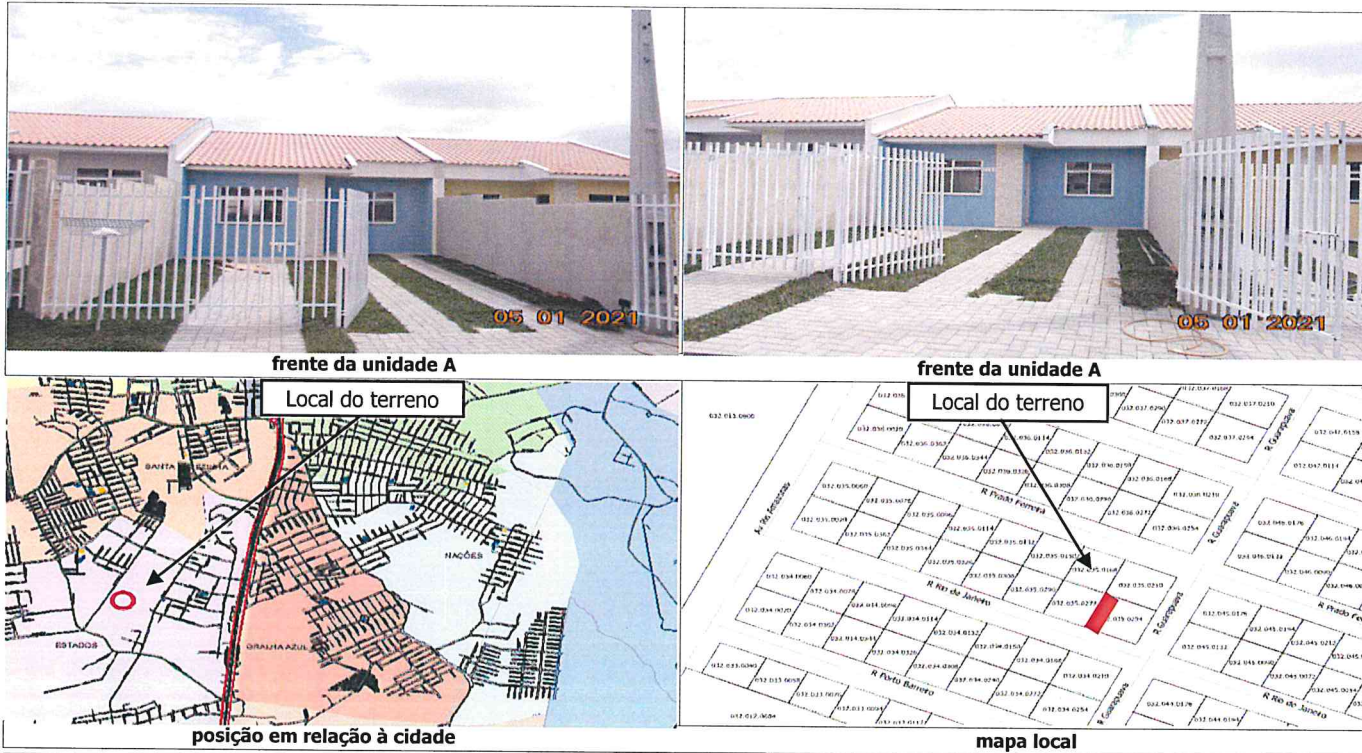


|                                                         |  |                                   |
|---------------------------------------------------------|--|-----------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |  | Nº<br><b>005.2021</b>             |
| Solicitante<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> |  | PROCESSO Nº<br><b>50.410/2020</b> |

**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, 12 de janeiro de 2021.

Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº008/2021 - Data: de 14  
de janeiro de 2021.

Deisi da Rocha Rodrigues  
Mat. 350.985

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Andréa Costa  
Mat. 352.612