



PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 229.2020
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 0026613/2020

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário Ramon Murilo Mendes e Sandra Mara Pereira Xavier Nowakowski		
Endereço do Imóvel Rua Beija Flor, nº 687 (unidade 01) e Rua Beija Flor, nº 693 (unidade 02)	Bairro Gralha Azul	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre Avenida Albatroz e a Rua Juruviana	Lote 04	Quadra 30	Planta Vila Pref Manoel Juvenal da Cruz II

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Usos predominantes ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Serviços	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 Regular	Pavimentação Asfalto	Topografia Em nível	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca	
Área total (m²) 360,00	Frente Rua Beija Flor (m) 12,00	Frente (m) *****	LD divide Lote 03 (m) 30,00	LE divide Lote 05 (m) 30,00	Fundos divide Lote 21 (m) 12,00

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): 180,00	VU Mínimo: 270,43	Valor (Sublote 01): 57.267,00
Sublote 02 (fração de terreno): 180,00	VU Médio: 318,15	Valor (Sublote 02): 57.267,00
	VU Máximo: 365,87	

5 - VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS (2%)

Valor Total R\$	2.290,68	Dois mil, duzentos e noventa reais e sessenta e oito centavos
Valor SL01 R\$	1.145,34	Um mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e quatro centavos
Valor SL02 R\$	1.145,34	Um mil, cento e quarenta e cinco reais e trinta e quatro centavos

Número de unidades habitacionais 02 (duas) 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 13.370	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 484/2019 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 sublots. O percentual aplicado para esta avaliação de **2%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 26/06/2019, conforme protocolo 26.166/2019;
- Inscrição Imobiliária 023.029.0052.001

Fazenda Rio Grande, 02 de setembro de 2020

Andrea Costa
Mat. 352.612

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Jhonatan Willian Pereira
Mat. 357.597



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 229.2020
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 0026613/2020	

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 excepcionadas as edificações dos condomínios verticais".

Lei complementar nº 85/2013

Fazenda Rio Grande, 02 de setembro de 2020

Andrea Costa
Mat. 352.612

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Jhonatan Willian Pereira
Mat. 357.597

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº209/2020 - Data: de 03
de setembro de 2020.