



PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 078.2021
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 0014237/2021

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário Convicta Administração e Participações Eireli		
Endereço do Imóvel Rua África do Sul, nº648 "Condomínio Residencial África do Sul 654 unidade C"	Bairro Nações	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre Avenida Londres e Avenida Paris	Lote 15	Quadra 28	Planta Green Portugal II

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 (sublote C):

Formato Regular	Pavimentação Asfalto	Topografia Plana	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca	
Área total (fração C) (m²) 120,00	Frete R África do Sul (m) 6,00	Frete (m) *****	LD divisa unidade B (m) 20,00	LE divisa unidade D (m) 20,00	Fundos div Lote 22 (m) 6,00

4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO (fração 03/04):

Área da fração de terreno (m²)	Valores Unitários (R\$/m²)	Valor da Fração de Terreno (R\$)
Sublote C (fração de terreno): 120,00	VU Mínimo: 372,27 VU Médio: 437,97 VU Máximo: 503,67	Valor (Sublote C): 52.556,40

5 - VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS (4%):

Valor Total R\$ 2.102,26 Dois mil, cento e dois reais e vinte e seis centavos			
Número de unidades habitacionais no Condomínio 04 (quatro) 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 59.044	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 002/2021 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 **4%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 17/09/2020, conforme protocolo 24563/2020;
- Inscrição Imobiliária 014.049.0070.003

Fazenda Rio Grande, 19 de abril de 2021.

Hideki Yanagita
Mat. 352.545

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Andréa Costa
Mat. 352.612



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 078.2021
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 0014237/2021	

8 - CONSIDERAÇÕES:

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

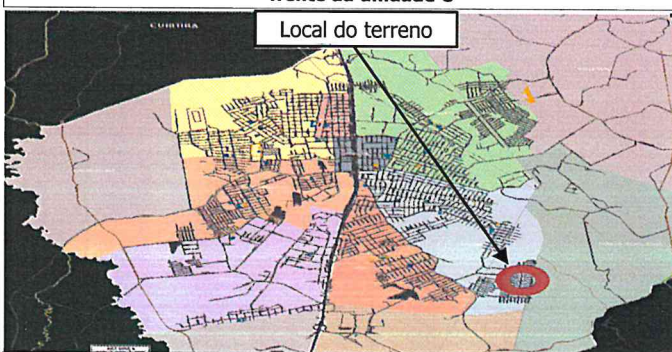
9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



frente da unidade C

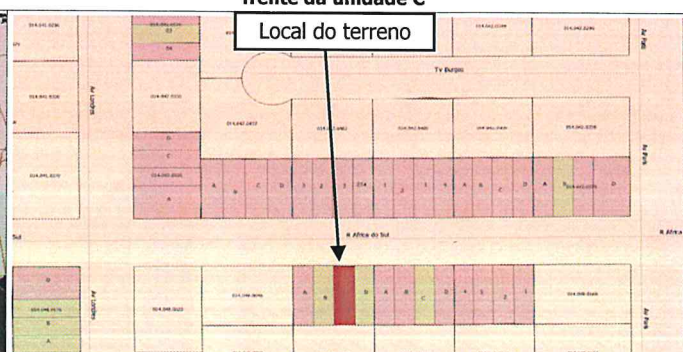


frente da unidade C



Local do terreno

posição em relação à cidade



Local do terreno

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, 19 de abril de 2021.

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº081/2021 - Data: de 19
de abril de 2021.

Hideki Yanagita
Mat. 352.545

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Andréa Costa
Mat. 352.612