



PREFEITURA DE  
**FAZENDA  
RIO GRANDE**

# COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto nº 5.101/2021

## SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

|                                                         |  |                                    |
|---------------------------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |  | Nº<br><b>228.2021</b>              |
| Solicitante<br><b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b> |  | PROCESSO Nº<br><b>0043798/2021</b> |

### 1 - IDENTIFICAÇÃO:

|                                                                                                                  |                                                            |                                     |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| Finalidade<br><input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> Avaliação de terreno | Nome do Proprietário<br><b>São José Incorporações Ltda</b> |                                     |                              |
| Endereço do Imóvel<br><b>Rua Telêmaco Borba, nº97 "Condomínio Residencial Telêmaco Borba 115 ud 01"</b>          | Bairro<br><b>Estados</b>                                   | Cidade<br><b>Fazenda Rio Grande</b> | UF<br><b>PR</b>              |
| Referência do endereço<br><b>Entre a Rua Irati e a Rua Amapa</b>                                                 | Lote<br><b>31</b>                                          | Quadra<br><b>09</b>                 | Planta<br><b>Green Maria</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 type="checkbox"/> Esgoto sanitário<br><input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica<br><input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação<br><input 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 type="checkbox"/> Transporte coletivo<br><input type="checkbox"/> Comércio<br><input type="checkbox"/> Rede Bancária | <input type="checkbox"/> Escola<br><input type="checkbox"/> Saúde<br><input type="checkbox"/> Segurança<br><input type="checkbox"/> Lazer |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3 - TERRENO:

|                                  |                                             |                               |                                          |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Formato<br><b>Regular</b>        | Pavimentação<br><b>Asfáltica</b>            | Topografia<br><b>Em nível</b> | Situação<br><b>Meio de Quadra</b>        | Superfície<br><b>Seca</b>             |
| Área Total (m²)<br><b>108,00</b> | Frete Rua Telêmaco Borba (m)<br><b>6,00</b> | Frete (m)<br><b>*****</b>     | LD divide unidade 02 (m)<br><b>18,00</b> | LE divide Lote 30 (m)<br><b>18,00</b> |
|                                  |                                             |                               |                                          | Fundos div L28(m)<br><b>6,00</b>      |

### 4 - VALORES UNITÁRIOS DO TERRENO (R\$/m²):

|                                                 |                                                                 |                                                 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Valor Unitário Mínimo (R\$/m²)<br><b>314,03</b> | Valor Unitário Médio (R\$/m²)<br><b>369,45</b><br>R\$ 39.900,60 | Valor Unitário Máximo (R\$/m²)<br><b>424,87</b> |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|

### 5 - VALOR REFERENTE AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS PARA 04 UNIDADES (R\$) - **4%**

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                            |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor Total R\$<br><b>1.596,02</b>                                                                                                             | Um mil, quinhentos e noventa e seis reais e dois centavos                                                                                  |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
| Número de unidades habitacionais<br><b>04 (quatro) 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>65.089</b> | Ofício<br><b>Registro de Imóveis</b> | Comarca<br><b>Fazenda Rio Grande - PR</b> | Outros documentos<br><b>Alvará 341/2021 e planta aprovada</b> |
|----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|

### 7 - OBSERVAÇÕES:

- Valor Total para doação (conforme tabela de percentual publicado no artigo 17A, LC 85/2013) foi obtido pela soma dos valores individuais dos sublotos. 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 20/04/2021, conforme protocolo 1.511/2021;
- Inscrição Imobiliária 037.019.0203.001

Fazenda Rio Grande, 03 de dezembro de 2021.

Andrea Costa  
Mat. 352.612

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Hideki Yanagita  
Mat. 352.545

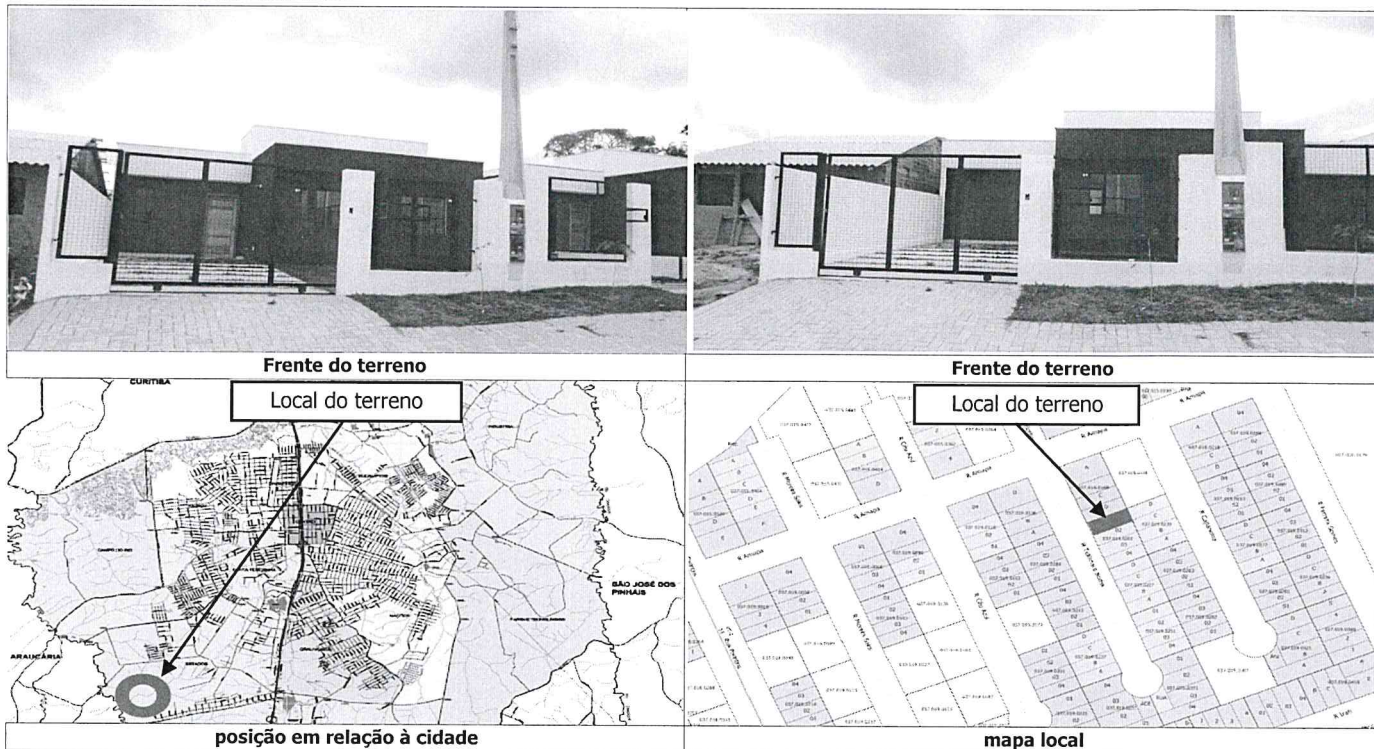


|                                                         |                                    |                       |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |                                    | Nº<br><b>228.2021</b> |
| Solicitante<br><b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b> | PROCESSO Nº<br><b>0043798/2021</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, 03 de dezembro de 2021.

Andrea Costa  
Mat. 352.612

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Hideki Yanagita  
Mat. 352.545

Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº251/2021 - Data: de 06  
de dezembro de 2021.

02/02