



PARECER DE AVALIAÇÃO	Nº 120.2022
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 0037464/2022

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário J. C. Incorporações e Empreendimentos Imobiliários Ltda		
Endereço do Imóvel Rua Paulo Frontin, nº614 "Condomínio Residencial Paulo Frontin 614 Lote04 Quadra06 ud 01"	Bairro Estados	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre Avenida Paraná e a Rua Minas Gerais	Lote 4	Quadra 06	Planta Industrial e Residencial Paraná

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

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

3 - TERRENO (sublote 01):

Formato Regular	Pavimentação Asfalto	Topografia Plana	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca
Área total (fração 01) (m²) 120,00	Frente Rua Paulo Frontin (m) 6,00	Frente (m) *****	LD divisa unidade 02 (m) 20,00	LE divisa Lote 03 (m) 20,00
		Fundos divide Lote 201 (m) 6,00		

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

Área da fração de terreno (m²)	Valores Unitários (R\$/m²)	Valor da Fração de Terreno (R\$)
Sublote 01 (fração de terreno): 120,00	VU Mínimo: 323,08 VU Médio: 380,09 VU Máximo: 437,10	Valor (Sublote 01): 45.610,80

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

Valor Total R\$	1.368,32	Um mil trezentos e sessenta e oito reais e trinta e dois centavos	
Número de unidades habitacionais no Condomínio 03 (três) unidades	Metodologia Comparativo Direto de Dados de Mercado		
Desempenho de mercado <input type="checkbox"/> Recessivo <input checked="" type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Aquecido	Absorção pelo mercado <input type="checkbox"/> Rápida <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Demorada	Número de ofertas <input type="checkbox"/> Alto <input checked="" type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Baixo	Nível de demanda <input type="checkbox"/> Alta <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Baixa

6 - DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA:

Matrícula 66.427	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 1017/2020 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 3% ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 07/10/2020, conforme protocolo 40.719/2020;
- Inscrição Imobiliária 031.010.0420.001

Fazenda Rio Grande, 04 de julho de 2022

Vanessa Aparecida C. Josviak
Mat. 348.493

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Hideki Yanagita
Mat. 352.545



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 120.2022
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO		PROCESSO Nº 0037464/2022

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 01

frente da unidade 01



Local do condomínio

posição em relação à cidade



Local da unidade 01

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, 04 de julho de 2022

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº135/2022 - Data: de 05
de julho de 2022.

Vanessa Aparecida C. Josviak
Mat. 348.493

Carlos Roberto de Poli
Mat. 350.109

Hideki Yanagita
Mat. 352.545