



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 041.2021
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo		PROCESSO Nº 4.891/2021

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário FJV Incorporadora de Imóveis EIRELI - ME		
Endereço do Imóvel Rua dos Hibiscus nº 105 (unidade 01) e Rua dos Hibiscus nº 111 (unidade 02)	Bairro Eucaliptos	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre Rua xxxxx	Lote 12	Quadra 88	Planta Green Field

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) 201,35	Frente Rua dos Hibiscus (m) 10,87	Frente (m) *****	LD divide Lote 11 (m) 18,60	LE divide Lote 13 (m) 17,12
				Fundos div Lote 15 (m) 14,00

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): 101,31	VU Mínimo: 417,44	Valor (Sublote 01): 49.753,34
Sublote 02 (fração de terreno): 100,04	VU Médio: 491,10	Valor (Sublote 02): 49.129,64
	VU Máximo: 564,77	

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

Valor Total R\$	1.977,66	Hum mil, novecentos e setenta e sete reais e sessenta e seis centavos
Valor SL01 R\$	995,07	Novecentos e noventa e cinco reais e sete centavos
Valor SL02 R\$	982,59	Novecentos e oitenta e dois reais e cinquenta e nove 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 31.460	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 1090/2020 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 **2%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 10/11/2020, conforme protocolo 41.835/2020;
- Inscrição Imobiliária 064.050.0344.

Fazenda Rio Grande, 19 de fevereiro de 2021.

Vanessa Aparecida Carvalho Josviak
Mat. 348.493

Hideki Yanagita
Mat. 352.545

Andréa Costa
Mat. 352.612



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 041.2021
Solicitante Secretaria Municipal de Urbanismo	PROCESSO Nº 4.891/2021	

8 - CONSIDERAÇÕES:

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

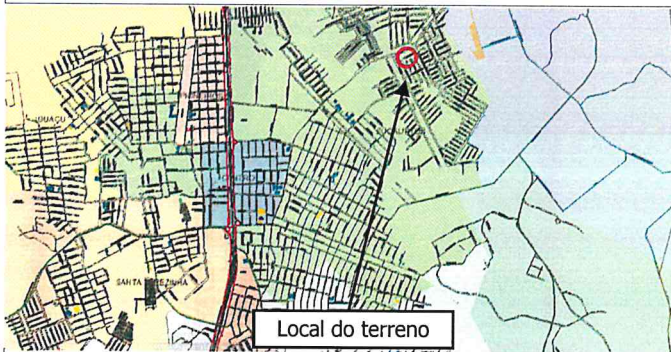
9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



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, 19 de fevereiro de 2021.

**Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº033/2021 - Data: de 22
de fevereiro de 2021.**

Vanessa Aparecida Carvalho Josviak
Mat. 348.493

Hideki Yanagita
Mat. 352.545

Andréa Costa
Mat. 352.612