



<b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>	Nº <b>142.2021</b>
Solicitante <b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b>	PROCESSO Nº <b>0034225/2021</b>

**1 - IDENTIFICAÇÃO:**

Finalidade <input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário <b>Três Irmãos Incorporadora de Imóveis Ltda</b>		
Endereço do Imóvel <b>Rua dos Hibiscus, nº 122 (unidade 01) e Rua dos Hibiscus, nº 116 (unidade 02)</b>	Bairro <b>Eucaliptos</b>	Cidade <b>Fazenda Rio Grande</b>	UF <b>PR</b>
Referência do endereço <b>Entre a Rua Cassuarina e a Rua Fruta do Conde</b>	Lote <b>16</b>	Quadra <b>89</b>	Planta <b>Green Field</b>

**2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:**

Usos predominantes <input checked="" type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Serviços	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:**

Formato <b>Regular</b>	Pavimentação <b>Asfalto</b>	Topografia <b>Em nível</b>	Situação <b>Meio de Quadra</b>	Superfície <b>Seca</b>
Área total (m²) <b>227,75</b>	Frente Rua dos Hibiscus (m) <b>12,00</b>	Frente (m) <b>*****</b>	LD divide Lote 15 (m) <b>18,80</b>	LE divide Lote 17 (m) <b>19,00</b>
				Fundos div Lotes 11 (m) <b>12,00</b>

**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): <b>114,00</b>	VU Mínimo: 372,28	<b>Valor (Sublote 01): 49.928,92</b>
Sublote 02 (fração de terreno): <b>113,75</b>	VU Médio: <b>437,97</b>	<b>Valor (Sublote 02): 49.819,43</b>
	VU Máximo: 503,67	

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

<b>Valor Total R\$</b>	<b>1.994,97</b>	<b>Um mil, novecentos e noventa e quatro reais e noventa e sete centavos</b>
Valor SL01 R\$	998,58	Novecentos e noventa e oito reais e cinquenta e oito centavos
Valor SL02 R\$	996,39	Novecentos e noventa e seis reais e trinta e nove centavos

Número de unidades habitacionais <b>02 (duas) unidades</b>	Metodologia <b>Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>
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 <b>31.490</b>	Ofício <b>Registro de Imóveis</b>	Comarca <b>Fazenda Rio Grande - PR</b>	Outros documentos <b>Alvará 478/2020 e planta aprovada</b>
----------------------------	--------------------------------------	---	---

**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 sublotos. 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 12/06/2020, conforme protocolo 24.508/2020;
- Inscrição Imobiliária 064.052.0034.001

Fazenda Rio Grande, 19 de julho de 2021

Geovana A. S. Lohmann  
Mat. 21.901

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Hideki Yanagita  
Mat. 352.545



<b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>	Nº <b>142.2021</b>
Solicitante <b>Secretaria Municipal de Urbanismo</b>	PROCESSO Nº <b>0034225/2021</b>

**8 - CONSIDERAÇÕES:**

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

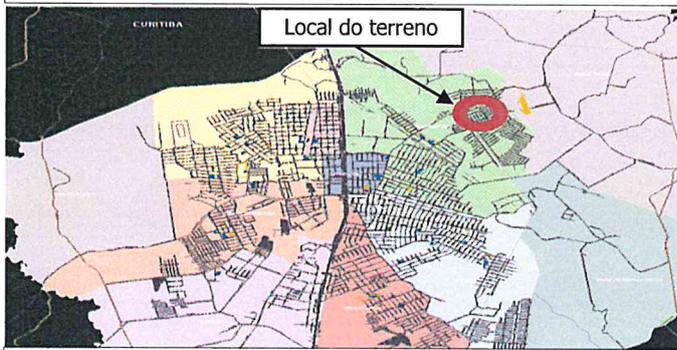
**9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**



frente do lote



frente do lote



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 julho de 2021

Geovana A. S. Lohmann  
Mat. 21.901

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Hideki Yanagita  
Mat. 352.545

Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº154/2021 - Data: de 19  
de julho de 2021.

02/02