



PREFEITURA DE  
**FAZENDA  
RIO GRANDE**

# COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Decreto nº 5.124/2020

## SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

|                                                         |                                    |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             | Nº<br><b>132.2020</b>              |
| Solicitante<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> | PROCESSO Nº<br><b>0013478/2020</b> |

### 1 - IDENTIFICAÇÃO:

|                                                                                                             |                                                         |                              |                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Finalidade<br><input checked="" type="checkbox"/> LC 85/13 art 17A <input type="checkbox"/> LC 08/06 art 17 | Nome do Proprietário<br><b>Residencial BAK SPE Ltda</b> |                              |                             |
| Endereço do Imóvel<br>Rua Paris, nº 1417 "Condomínio Residencial Paris 1435" - unidade D                    | Bairro<br>Nações                                        | Cidade<br>Fazenda Rio Grande | UF<br>PR                    |
| Referência do endereço<br>Entre Avenida Luxemburgo e Avenida África do Sul                                  | Lote<br>2                                               | Quadra<br>35                 | Planta<br>Green Portugal II |

### 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 checked="" type="checkbox"/> Esgoto sanitário<br><input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica<br><input checked="" type="checkbox"/> Telefone | <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação<br><input checked="" 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 checked="" 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 (sublote 04):

|                                       |                                  |                     |                                |                                  |                                          |
|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------|
| Formato<br>Regular                    | Pavimentação<br>Asfalto          | Topografia<br>Plana | Situação<br>Meio de Quadra     | Superfície<br>Seca               |                                          |
| Área total (fração 04) (m²)<br>120,00 | Frente Avenida Paris (m)<br>6,00 | Frente (m)<br>***** | LD divisa Lote 03 (m)<br>20,00 | LE divisa unidade C (m)<br>20,00 | Fundos div ter herd Carlos B (m)<br>6,00 |

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

|                                        |                                                            |                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Área da fração de terreno (m²)         | Valores Unitários (R\$/m²)                                 | Valor da Fração de Terreno (R\$) |
| Sublote 04 (fração de terreno): 120,00 | VU Mínimo: 372,27<br>VU Médio: 437,97<br>VU Máximo: 503,67 | Valor (Sublote 04): 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<br>04 (quatro) unidades                                                                         | Metodologia<br>Comparativo Direto de Dados de Mercado                                                                                      |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
| 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>57.928 | Ofício<br>Registro de Imóveis | Comarca<br>Fazenda Rio Grande - PR | Outros documentos<br>Alvará 366/2019 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 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 08/05/2019, conforme protocolo 21.209/2019;
- Inscrição Imobiliária 014.050.0072.004

Fazenda Rio Grande, 19 de maio de 2020.

**Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº118/2020 - Data: de 21  
de maio de 2020.**

Andréa Costa  
Mat. 352.612

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Jhonatan Willian Pereira  
Mat. 357.597

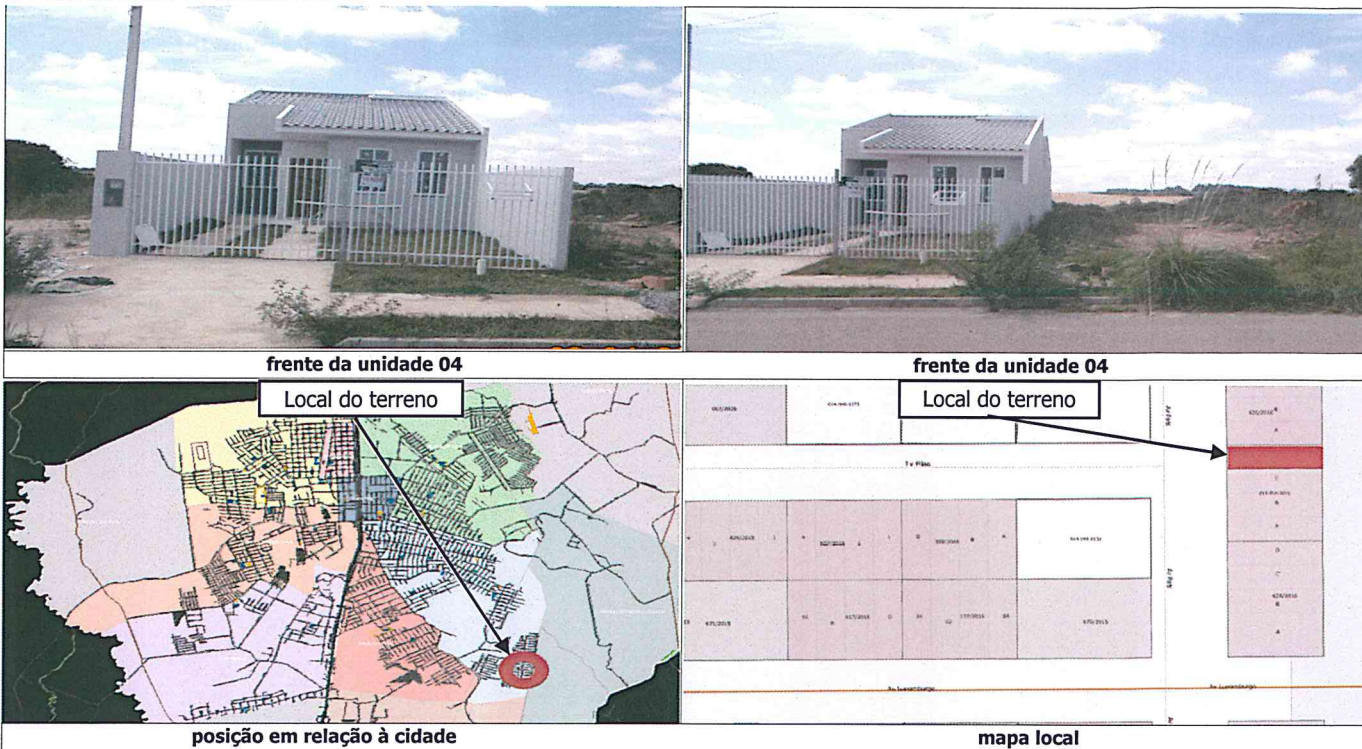


|                                                         |                                    |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             | Nº<br><b>132.2020</b>              |
| Solicitante<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> | PROCESSO Nº<br><b>0013478/2020</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, 19 de maio de 2020.

Andréa Costa  
Mat. 352.612

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Jhonatan Willian Pereira  
Mat. 357.597