



PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 098.2023
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO		PROCESSO Nº 47.580/2023

1 - IDENTIFICAÇÃO:

Finalidade ☒ LC 85/13 art 17A ☐ LC 08/06 art 17	Nome do Proprietário Quatro M Empreendimentos Ltda.		
Endereço do Imóvel Rua Bálsamo nº 725 "Condomínio Residencial Bálsamo 725 unidade D"	Bairro Eucaliptos	Cidade Fazenda Rio Grande	UF PR
Referência do endereço Entre a Rua Flamboiã e a Rua Macadâmia	Lote L04	Quadra -	Planta Subdivisão da Área 4F

2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Usos predominantes ☒ Residencial ☐ Comercial ☐ Industrial ☐ Suburbano	Infra-estrutura urbana ☒ Água ☒ Pavimentação ☒ Esgoto sanitário ☒ Galerias A. P. ☒ Energia elétrica ☐ Gás canalizado ☒ Telefone ☒ Iluminação pública	Serviços públicos e comunitários ☒ Coleta de lixo ☒ Escola ☒ Transporte coletivo ☐ Saúde ☐ Comércio ☐ Segurança ☐ Rede Bancária ☐ Lazer
--	---	--

3 - TERRENO (sublote D):

Formato Regular	Pavimentação Asfalto	Topografia Plana	Situação Meio de Quadra	Superfície Seca	
Área uso privativo (m²) 123,00	Frente Rua Interna (m) 6,00	Frente (m) *****	LD div unidade C (m) 20,50	LE div unidade E (m) 20,50	Fundos div Lote 03 (m) 6,00

4 - VALORES UNITÁRIOS DO TERRENO:

Valor Mínimo (R\$/m²) 400,64	Valor Médio (R\$/m²) 471,34	Valor Máximo (R\$/m²) 542,04
Valor Total (R\$) 57.974,82		

5 - VALORES REFERENTES AO FUNDO MUNICIPAL DE POLÍTICAS URBANAS (10%):

Valor Total R\$ 5.797,48	Cinco mil, setecentos e noventa e sete reais e quarenta e oito centavos		
Número de unidades habitacionais no Condomínio 10 (dez) 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 59.478	Ofício Registro de Imóveis	Comarca Fazenda Rio Grande - PR	Outros documentos Alvará 372/2023 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 **10%** ao imóvel avaliando (equivalente ao número de unidades habitacionais) é destinada ao Fundo Municipal de Políticas Urbanas;
- Matrícula datada de 07/06/2023, conforme protocolo 12.174/2023;
- Inscrição Imobiliária 065.001.0372.004.

Fazenda Rio Grande, 04 de setembro de 2023.

Adelson L. Klem
Mat. 354.106

Andréa Costa
Mat. 352.612

Geovana A. S. Lohmann
Mat. 21.901

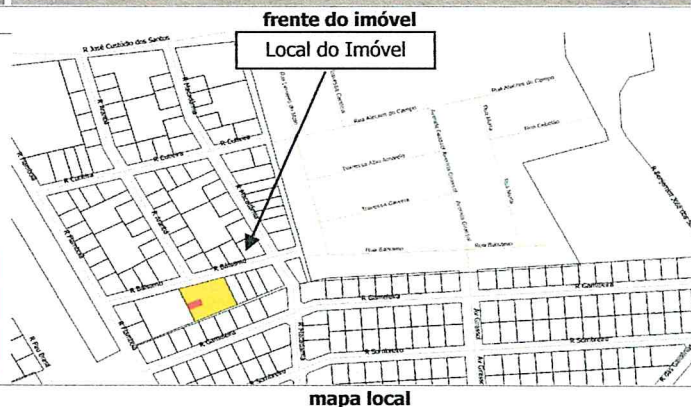


PARECER DE AVALIAÇÃO		Nº 098.2023
Solicitante SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO	PROCESSO Nº 47.580/2023	

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, 04 de setembro de 2023.

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº169/2023 - Data: de 04
de setembro de 2023.


Adelson L. Klem
Mat. 354.106


Andréa Costa
Mat. 352.612


Geovana A. S. Lohmann
Mat. 21.901