



Decreto nº 5.124/2020

|                                                         |  |                                    |
|---------------------------------------------------------|--|------------------------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |  | Nº<br><b>071.2020</b>              |
| Solicitante<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> |  | PROCESSO Nº<br><b>0011293/2020</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>JMN - Construções e Incorporações de Empreendimentos Imobiliários Ltda</b> |                                     |                                   |
| Endereço do Imóvel<br><b>Rua Gana, nº 70 (ud 01); Rua Gana, nº 64 (ud 02) e Rua Gana nº 58 (ud 03)</b>      | Bairro<br><b>Nações</b>                                                                               | Cidade<br><b>Fazenda Rio Grande</b> | UF<br><b>PR</b>                   |
| Referência do endereço<br><b>Entre a Rua Tunísia e a Rua Armênia</b>                                        | Lote<br><b>19</b>                                                                                     | Quadra<br><b>07</b>                 | Planta<br><b>Green Portugal I</b> |

**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"/> Serviços | 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 checked="" type="checkbox"/> Escola<br><input checked="" type="checkbox"/> Saúde<br><input type="checkbox"/> Segurança<br><input type="checkbox"/> Lazer |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**3 - TERRENO:**

|                                  |                                    |                                      |                                            |                                          |                            |
|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------|
| Formato<br><b>Regular</b>        | Pavimentação<br><b>Asfalto</b>     | Topografia<br><b>Em nível</b>        | Situação<br><b>Esquina</b>                 | Superfície<br><b>Seca</b>                |                            |
| Área total (m²)<br><b>460,00</b> | Frete Rua Gana (m)<br><b>23,00</b> | Frete Rua Sérvia (m)<br><b>20,00</b> | LD R Sérvia divide L01 (m)<br><b>23,00</b> | LE R Gana divide L18 (m)<br><b>20,00</b> | Fundos (m)<br><b>*****</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>120,00</b> | VU Mínimo: 372,27          | Valor (Sublote 01): <b>52.556,40</b> |
| Sublote 02 (fração de terreno): <b>120,00</b> | VU Médio: <b>437,97</b>    | Valor (Sublote 02): <b>52.556,40</b> |
| Sublote 03 (fração de terreno): <b>220,00</b> | VU Máximo: 503,67          | Valor (Sublote 03): <b>96.353,40</b> |

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

|                 |                 |                                                                      |
|-----------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------|
| Valor Total R\$ | <b>6.043,99</b> | <b>Seis mil e quarenta e três reais e noventa e nove centavos</b>    |
| Valor SL01 R\$  | 1.576,69        | Um mil, quinhentos e setenta e seis reais e sessenta e nove centavos |
| Valor SL02 R\$  | 1.576,69        | Um mil, quinhentos e setenta e seis reais e sessenta e nove centavos |
| Valor SL03 R\$  | 2.890,60        | Dois mil, oitocentos e noventa reais e sessenta centavos             |

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                            |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Número de unidades habitacionais<br><b>03 (três) unidades</b>                                                                                  | Metodologia<br><b>Comparativo Direto de Dados de Mercado</b>                                                                               |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
| 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><b>38.272</b> | Ofício<br><b>Registro de Imóveis</b> | Comarca<br><b>Fazenda Rio Grande - PR</b> | Outros documentos<br><b>Alvará 666/2019 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 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 02/10/2019, conforme protocolo 41.252/2019;
- Inscrição Imobiliária 014.020.0266.001

Fazenda Rio Grande, 17 de março de 2020

Eronir Dias Batista  
Mat. 355.657

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Andrea Costa  
Mat. 352.612

**Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº055/2020 - Data: de 17  
de março de 2020.**





Decreto nº 5.124/2020

|                                                         |                                    |                       |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |                                    | Nº<br><b>071.2020</b> |
| Solicitante<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> | PROCESSO Nº<br><b>0011293/2020</b> |                       |

**8 - CONSIDERAÇÕES:**

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

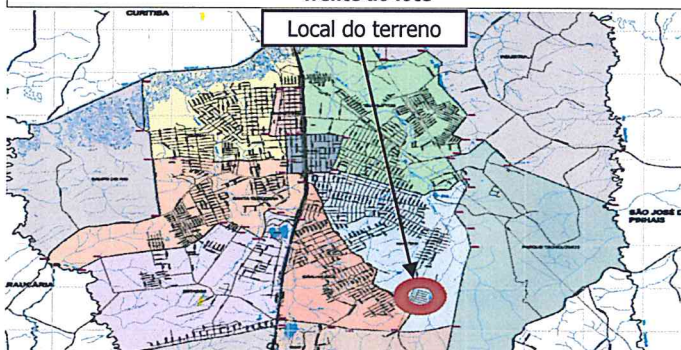
**9 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:**



frente do lote



frente do lote



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, 17 de março de 2020

Eronir Dias Batista  
Mat. 355.657

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Andrea Costa  
Mat. 352.612