



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>092.2020</b>              |
| Solicitante<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> |  | PROCESSO Nº<br><b>0010137/2020</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>Assis Brasil de Araujo</b> |                                     |                                   |
| Endereço do Imóvel<br>Rua Cegonha, nº 2026 "Condomínio Residencial Cegonha 2038" - unidade 03               | Bairro<br><b>Gralha Azul</b>                          | Cidade<br><b>Fazenda Rio Grande</b> | UF<br><b>PR</b>                   |
| Referência do endereço<br>Entre Rua Tuiuiu e a Rua Colibri                                                  | Lote<br><b>01</b>                                     | Quadra<br><b>03</b>                 | Planta<br><b>Jardim Palmeiras</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"/> 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 checked="" type="checkbox"/> Escola<br><input checked="" type="checkbox"/> Saúde<br><input type="checkbox"/> Segurança<br><input type="checkbox"/> Lazer |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 3 - TERRENO (sublote 03):

|                                              |                                        |                                      |                                            |                                               |                            |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|
| Formato<br><b>Regular</b>                    | Pavimentação<br><b>Asfalto</b>         | Topografia<br><b>Plana</b>           | Situação<br><b>Esquina</b>                 | Superfície<br><b>Seca</b>                     |                            |
| Área total (fração 03) (m²)<br><b>165,00</b> | Frente Rua Cegonha (m)<br><b>11,00</b> | Frente Rua Guará (m)<br><b>15,00</b> | LD R Guará div Lote 12 (m)<br><b>11,00</b> | LE R Cegonha div unidade 2(m)<br><b>15,00</b> | Fundos (m)<br><b>*****</b> |

### 4 - VALOR DA AVALIAÇÃO DO TERRENO (fração 03/03):

|                                               |                                                                   |                                      |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Área da fração de terreno (m²)                | Valores Unitários (R\$/m²)                                        | Valor da Fração de Terreno (R\$)     |
| Sublote 03 (fração de terreno): <b>165,00</b> | VU Mínimo: 372,27<br><b>VU Médio: 437,97</b><br>VU Máximo: 503,67 | <b>Valor (Sublote 03): 72.265,05</b> |

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

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                            |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valor Total R\$ <b>2.167,95</b>                                                                                                                | Dois mil, cento e sessenta e sete reais e noventa e cinco centavos                                                                         |                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
| Número de unidades habitacionais no Condomínio<br>03 (três) unidades                                                                           | 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>56.016</b> | Ofício<br><b>Registro de Imóveis</b> | Comarca<br><b>Fazenda Rio Grande - PR</b> | Outros documentos<br><b>Alvará 035/2020 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 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 28/11/2019, conforme protocolo 2.256/2020;
- Inscrição Imobiliária 025.005.00024.003.

Fazenda Rio Grande, 07 de abril de 2020.

**Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº078/2020 - Data: de 08  
de abril de 2020.**

Jhonatan Willian Pereira  
Mat. 357.597

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Marcio Yukio Nitta  
Mat. 356.197

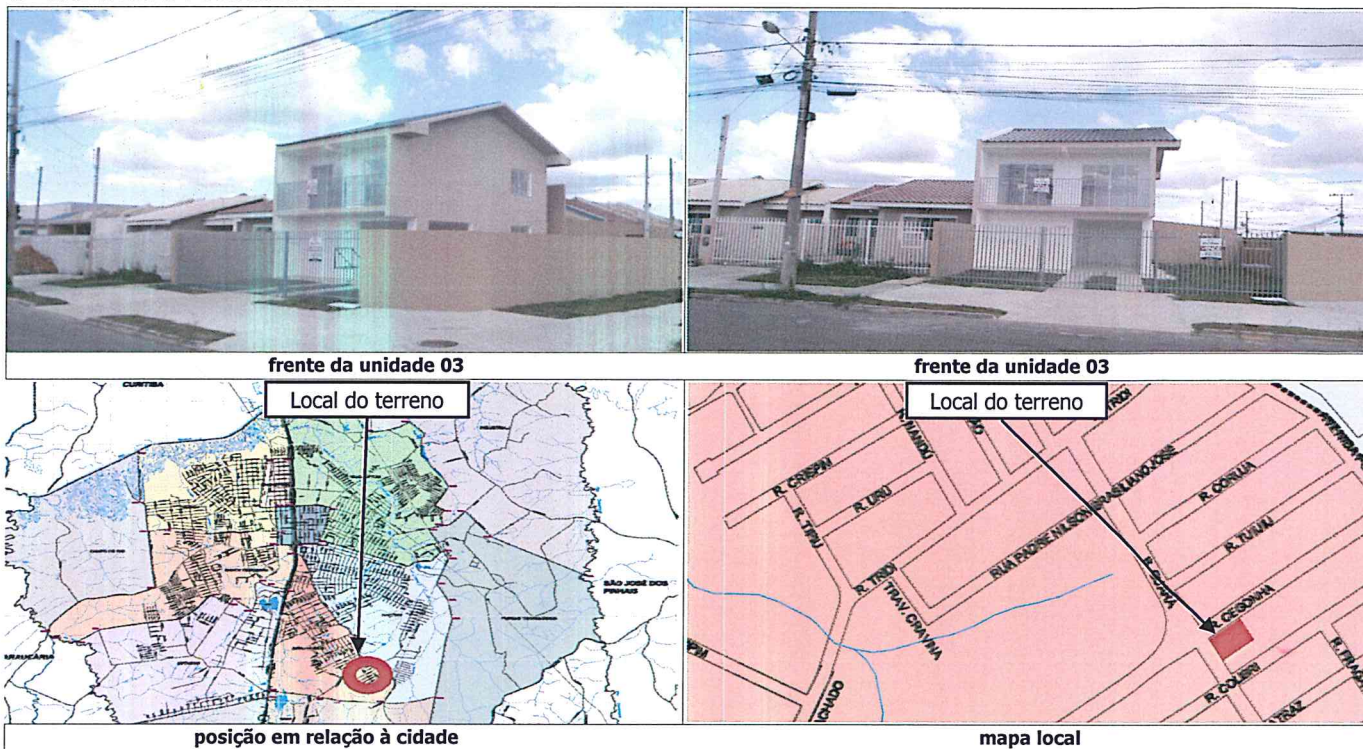


|                                                         |                                    |                       |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| <b>PARECER DE AVALIAÇÃO</b>                             |                                    | Nº<br><b>092.2020</b> |
| Solicitante<br><b>SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO</b> | PROCESSO Nº<br><b>0010137/2020</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, 07 de abril de 2020.

Jhonatan Willian Pereira  
Mat. 357.597

Carlos Roberto de Poli  
Mat. 350.109

Marcio Yukio Nitta  
Mat. 356.197