

Localização (Google)

for

Protocolo nº 44.577/2022: Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 131/2022



vista geral Av. das Araucárias (CPAI)



vista geral Av. das Araucárias (CPAI)



vista geral Av. das Araucárias (CPAI)

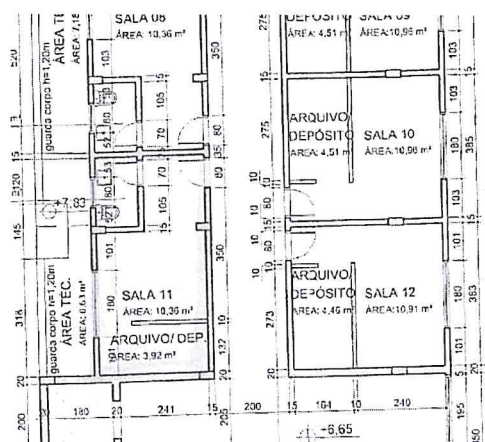


vista geral Travessa Figueira (CPAI)

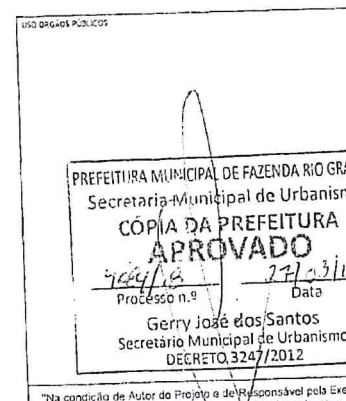
O processo contempla a locação da **sala 11** (onze), de uso comercial, sala esta localizada no empreendimento denominado Shopping Plaza Fácil Fazenda, descrição e caracterização conforme layout que segue e informações reproduzidas dos alvarás aprovados (p.13 e 14) e ficha do cadastro imobiliário (p.15).

Matrícula	Identificação	Área Total (m²)	Sala (m²)	Arq./ Dep. (m²)	Comum (m²)
52.884 FRG	loja nº11 piso superior: Plaza Fácil	40,46	12,48	3,92	24,06

Quadro resumo de áreas (CPAI)



Recorte projeto aprovado (SMU)



Assinatura

Protocolo nº 44.577/2022: Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 131/2022

2. Considerações e Parecer

- Matrícula 52.884 contempla o Edifício Comercial com 78 salas, ou seja, não há matrícula individualizada para cada sala/unidade;
- da documentação encaminhada consta o valor proposto para o aluguel (p.05), perfazendo R\$ 1.000,00 (hum mil reais) para locação da **sala 11**;
- a área declarada pelo requerente (p.05) perfaz 19,56 m²;
- a área cadastrada conforme documentação da Divisão de Cadsatro Técnico (p.15 e p.16), perfaz 40,46 m²;
- para fins deste parecer será considerada a área cadastrada.

área cadastrada (m²)	40,67
Valor Aluguel (R\$)	1.000,00
Valor R\$/m²	24,59

Valor referencial (CPAI)

Face divergência entre o valor da área (proposta x base cadastral), como sugestão, recomenda-se que no momento da contratação, seja observado o valor correspondente a área cadastrada.

No tocante ao valor proposto, considerando outros imóveis que foram objeto de avaliações para fins de locação para o Município de Fazenda Rio Grande, realizadas no período de 2019 a 2022, segue relação com os valores apresentados para fins de locação:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
371/19	SMS	Rua Manoel Claudino Barbosa, 1054 Pioneiros	280,47	6.000,00	21,39
046/20	SMDS	Av. Paineiras x Lg da Amoreira Eucaliptos	393,42	7.713,87	19,61
078/20	SMDS	R. Macedônia, 173 Centro	83,46	1.700,00	20,37
185/20	SMAS	R. Cerejeiras 137 Eucaliptos	140,00	2.670,00	19,07
115/21	SMOP	Av. Indústrias, 305 Industrial I	1221,00	23.000,00	18,84
213/21	SMAS	Rua Ipê, 895 Eucaliptos Rua Goiabeira	184,28	3.900,00	21,16
227/21	Fazprev	Av. das Araucárias, 177 Eucaliptos	177,34	5.000,00	28,19
014/22	SMAS	Av. Carlos Eduardo Nichele, 952 Pioneiros	209,40	4.000,00	19,10
060/22	SMCS	R. Jacarandá, 82 Centro	125,69	2.450,00	19,49
111/22	SMAS	R. Cacaueiro, 84 Eucaliptos	182,10	5.100,00	28,01
130/22	SMAS	R. Alemanha, s/n° Nações	120,00	2.500,00	20,83

Valores imóveis indicados para fins de locação (CPAI)

Observa-se, na coluna da direita, os valores que demonstram a margem (R\$/m²) considerada pelo Município de Fazenda Rio Grande para fins de locação até presente data.





Protocolo nº 44.577/2022: Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 131/2022

Ainda, considerando que a norma de avaliações, quer seja a NBR-14.653-2:2011, traz em seu item 8.2.1.5 a possibilidade de utilização do Campo de Arbítrio, o qual se entende aplicável ao caso em análise, face influências e indicadores de viabilidade tais como: a utilização para determinada finalidade, situação e localização, observando que aspectos relacionados com os fatores instalação e localização podem ser relevantes para sua escolha, para os valores apresentados tem-se os limites referenciais para o valor da locação:

Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite superior 24,68
Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite inferior 18,24
Limite superior e inferior (CPAI)

Isto posto, para o valor mensal proposto que perfaz **R\$ 1.000,00** (Hum mil reais), tem-se o equivalente a **R\$ 24,59/m²** (vinte e quatro reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Carta de Intenção de Aluguel; valor este dentro dos patamares praticados pela Administração.

Por oportuno, informa-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do imóvel para locação, itens referentes a aspectos legais e formais não foram objeto de verificação. É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 29 de julho de 2022.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612



Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109

**Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº153/2022 - Data: de 29
de julho de 2022.**