

Processo nº 26.352/2021: Secretaria Municipal Obras Públicas
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 115/2021

Em atenção ao Memorando 005/2021, da Secretaria Municipal de Obras Públicas, datado de 17 de maio de 2021, que solicita avaliação de imóvel para fins de locação segue análise desta CPAI.

Protocolado em: Mês: 5; Ano: 2021
Número do processo: 26352/2021

Número do processo: 0026352/2021
Solicitação: 2 - Memorando
Número do documento: Memorando nº 005/2021
Requerente: 143515 - SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS PÚBLICAS
Beneficiário:
Endereço: Rua AVENIDA VENEZUELA Nº 247 - 83820-554
Complemento:
Loteamento: Condomínio:
Telefone: (41) 3608-0081 Celular:
E-mail: secretariadeobrasfrg@gmail.com
Local da protocolização: 015.002.008 - Licitações - SMOP
Localização atual: 015.003.001 - Secretaria de Obras Públicas
Org. de destino: 014.002.007 - Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CPAI)
Protocolado por: Priscila Marcondes dos Santos
Situação: Em análise Em trâmite: Sim
Protocolado em: 18/05/2021 10:39 Previsto para:
Súmula: Segue solicitação de avaliação imobiliária.

Número único: 62X.A1A.614-15
Número do protocolo: 181853
CPF/CNPJ do requerente:
CPF/CNPJ do beneficiário:
Bairro: BAIRRO NACOES
Município: Fazenda Rio Grande - PR
Fax:
Notificado por: E-mail
Atualmente com: Josiane Carvalho de Oliveira
Procedência: Interna
Prioridade: Normal
Concluído em:

Fig.01: Recorte processo 26.352/2021 (Fly)

Documentação Anexa ao Processo

- Memorando nº 005/2021 - SMOP, datado de 17 de maio de 2021 (p.02);
- Ficha cadastro imobiliário (p.03 e p.08);
- Cópia proposta locação, datada de 19 de maio de 2021 (p.04);
- Cópia matrícula 14.484, do RIFRG, datada de 18 de julho de 2020 (p.05 a p.07);
- Proposta de locação, datada de 11 de junho de 2021 (p.09).

Descrição do Imóvel (matrícula 14.484 RIFRG)

Lote de terreno sob nº 1B-3 (um-B-três), oriundo da subdivisão do lote 1B, situado nesta cidade de Fazenda Rio Grande, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Fazenda Rio Grande – Paraná, com área total de 10.000,00 metros quadrados, na Avenida das Indústrias nº 305, contendo 01 (uma) edificação INDÚSTRIA, natureza pré-moldado concreto, com **área total construída de 1.221,00m²**, com 01 (um) pavimento, com as seguintes medidas e confrontações: 100,00 metros de frente para a Avenida das Indústrias, pelo lado direito de quem da rua observa o lote mede 100,00 metros confrontando com o lote 1B-1; pelo lado esquerdo

Processo nº 26.352/2021: Secretaria Municipal Obras Públicas
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 115/2021

mede 100,00 metros confrontando com o lote 1B-2 e na linha de fundos mede 100,00 metros confrontando com João Pedro Mendes de Paula. Inscrição Imobiliária 068.002.1080.



Fig.02: Localização imóvel base cadastral (QGis)



Fig.03: Localização imóvel (QGis - Google)

Conforme proposta, a locação contempla imóvel com barração medindo 1.221,00 m² e terreno com 10.000,00 m², localizado na Avenida das Indústrias nº 405.

Processo nº 26.352/2021: Secretaria Municipal Obras Públicas
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 115/2021

Ainda, embora da matrícula conste valor correspondentes ao atingimento relativo ao alargamento da Avenida das Indústrias, perfazendo 250,00 m², por não ser possível a verificação da situação de fato no local, foi considerada a totalidade da área, conforme expresso na matrícula.



Fig.04: vista geral Av. das Indústrias (Google)



Fig.05: vista geral Av. das Indústrias (Google)



Fig.06: imóvel 068.002.1080 (Google)



Fig.07: vista geral (CPAI)

Da consulta a Divisão de Cadastro Técnico - DCT, em 01 de junho de 2021, para a inscrição imobiliária 068.002.1080, **não constam DÉBITOS RELATIVOS AO IPTU**, por constar zerado não foi emitido relatório.

Da base cadastral, proveniente da DCT, consta lançamento referente a edificação, perfazendo a área de 1.221,00 m², averbada na matrícula.

Ficha do Cadastro Imobiliário									
Dados Gerais									
Imóvel/Ano	Inscrição Imobiliária	Setor	Quadra	Lote	Sub	Inscrição Anterior	Ativo	Imposto	
33080 / 2021	068.002.1080.001	068	002	1080	001	068-002-1336.001	SIM	5.375,40	
Uso						Redução 50%	Matricula	Taxas	
145 - Público Municipal/outras						0 - Não Informado	14484	75,71	
Proprietário						CNPJ			
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO DE FAZENDA RIO GRANDE						01.766.190/0001-15			
Dados da Edificação									
Área construída		Ano Construção		Exercício		Reforma			
1221,00		2002		2019					
Lapcprinc		Construção				Nr. Pavimentos		CPU	
2003		208 - Galpão em alvenaria				1		301 - Frente galeria único	

Fig.08: Recorte ficha cadastral (Betha)

Processo nº 26.352/2021: Secretaria Municipal Obras Públicas
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 115/2021



Fig.09: vista geral (CPAI)



Fig.10: vista geral (CPAI)



Fig.11: vista geral (CPAI)



Fig.12: vista geral (CPAI)



Fig.13: vista geral (CPAI)



Fig.14: vista geral (CPAI)



Fig.15: vista geral (CPAI)



Fig.16: vista geral (CPAI)



Fig.17: vista geral (CPAI)



Fig.18: vista geral (CPAI)



Processo nº 26.352/2021: Secretaria Municipal Obras Públicas

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 115/2021

A verificação preliminar indicou que a prosta inicial apresentava-se acima dos valores praticados por esta municipalidade, onde as tratativas entre as pastas, requerente e interessado, surtiu nova proposta anexada.

Isto posto, tendo por base a documentação constante do processo, tem-se que:

Área considerada locação (m²)	1.221,00
Valor aluguel (R\$)	23.000,00
Valor R\$/m²	18,84

Fig.19: Resumo proposta locação (CPAI)

Isto posto, para o valor mensal proposto que perfaz **R\$ 23.000,00** (vinte e três mil reais), tem-se o equivalente a **R\$ 18,84/m²** (dezoito reais e oitenta e quatro centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Proposta de Locação (p.09).

Considerando outros imóveis que, no período de 2017 a 2020, foram objeto de avaliações para fins de locação para o Município de Fazenda Rio Grande tem-se a relação com os valores praticados:

Relação Imóveis Objeto de Locação					
P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
235/17	SMASH	Av. Venezuela, 345 Estados	121,13	1.650,00	13,62
299/18	ASSMUF	R. Cinamomo, 53 Eucaliptos	180,00	2.700,00	15,00
403/18	SMAS	R. Coqueiro, 556 Eucaliptos	343,56	6.000,00	17,46
153/19	SMA	R. Itália, 168 Nações	635,04	11.113,00	17,50
474/19	SMA	Avenida Cedro, 224 Eucaliptos	602,22	10.800,00	17,93
046/20	SMDS	Av. Paineiras x Lg da Amoreira Eucaliptos	393,42	7.713,87	19,61
185/20	SMAS	R. Cerejeiras 137 Eucaliptos	140,00	2.670,00	19,07
233/20	SMA	Avenida Cedro, 224 Centro	604,02	10.800,00	17,88
335/20	SMAS	R. Manoel C. Barbosa, 1760 Centro	177,85	2.912,45	16,38

Fig.20: Valores praticados x Imóveis locados (CPAI)

Observa-se, na coluna da direita, os valores que demonstram a margem (R\$/m²) praticada pelo Município de Fazenda Rio Grande para fins de locação até presente data, onde os dados amostrais saneados reverterem ao valor médio praticado pelo Município de Fazenda Rio Grande.

Da ponderação entre os elementos consideraddos procedeu-se a análise de forma a considerar o valor a ser enfrentado face outros indicadores da viabilidade, tais como: a utilização econômica para uma determinada finalidade, situação, localização,

Processo nº 26.352/2021: Secretaria Municipal Obras Públicas
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 115/2021

edificação averbada, área terreno x possibilidade de estacionamento, observando que para consecução dos objetivos da Administração, através da Secretaria requerente, tais fatores podem ser relevantes para a escolha.

Destes pressupostos, se considerada a média dos valores praticados e, complementarmente, que a norma de avaliações a NBR-14.653-2:2011, traz em seu item 8.2.1.5 a possibilidade de utilização do Campo de Arbítrio, aplicado ao caso em análise face influências e características do imóvel não consideradas, para os valores apresentados (Fig.20), tem-se os limites para o valor da locação:

Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite superior	19,74
Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite inferior	14,59

Fig. 22: Limites considerados (CPAI)

Pelo exposto a proposição para o aluguel do imóvel, localizado na Avenida das Indústrias nº305, Industrial I, perfazendo o valor de **R\$ 18,84/m²** (dezoito reais e oitenta e quatro centavos por metro quadrado), situa-se dentro dos patamares praticados por esta Administração.


Por oportuno, considerando as atribuições e competências de cada ente da administração pública, informa-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do imóvel em análise. Itens relativos a aspectos legais e formais, que envolvem a contratação, não foram objeto de verificação.

É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 11 de junho de 2021.

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº125/2021 - Data: de 11
de junho de 2021.


Andréa Costa
Membro Mat. 352.612


Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109