

Processo nº 21374/2020: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº185/2020

Em atenção ao Memorando 078/2020 - SMAS, datado de 01 de junho de 2020, encaminhado a esta Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU em 04 de junho de 2020, este parecer tem por objetivo avaliar proposta para locação do imóvel, de inscrição imobiliária 064.011.0248.001, identificado na sequência.

Descrição do Imóvel (conforme matrícula 1.720 RIFRG)

Lote de terreno nº16 (dezesseis), da Quadra nº 02 (dois), da planta Jardim das Hortências III, situado nesta cidade e comarca de Fazenda Rio Grande, com área total de 360,00m², sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 12,00 metros de frente para a Rua B (atual Rua), por 30,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito, em 14,50 metros com o lote nº14 e 15,50 metros com o lote nº15; pelo lado esquerdo com o lote nº17, e nos fundos mede 12,00 metros e confronta com o lote nº11. Medidas e confrontações conforme matrícula. Inscrição imobiliária 064.011.0248.001.



Fig.01: Localização imóvel base cadastral Qgis (PMFRG)



Fig.02: Rua Cerejeira (Google Earth)



Fig.03: Rua Cerejeira (Google Earth)

**Processo nº 21374/2020: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº185/2020**



Fig.04: Vista Rua Cerejeira (Google Earth)



Fig.05: Vista Rua Cerejeira (Google Earth)



Fig.06: Localização imóvel (Google Earth)

Documentação Anexa ao Processo (FLY Protocolo)

- Memorando nº 78/2020 - SMAS, datado de 01 de junho de 2020 (p.02 e 03);
- Memorando nº 75/2020 - SMAS, datado de 29 de maio de 2020 (p.04);
- Declaração de Aluguel, datada de 29 de maio de 2020 (p.05);
- Croquis da edificação (p.06);
- Cópia matrícula 1.720, do RIFRG, datada de 22 de maio de 2020 (p.07 a 09);
- Cópia Contrato de Compromisso de Compra e Venda, datado de 29 de julho de 2010 (p.10 a 18);
- Ficha cadastro imobiliário e BCI, Divisão de Cadastro Técnico - DCT, inscrição imobiliária 064.011.0248 (p.19 e 18);

Processo nº 21374/2020: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº185/2020

- Alvará nº 158/2004, datado de 26 de junho de 2004 (p.25);
- Certificado de Conclusão de Obras nº 036/2006, datado de 09 de março de 2006 (p.26);
- Implantação, planta e elevação, alvará nº 158/2004 (p.27 a 29);
- Declaração de Aluguel, datada de 29 de maio de 2020 (p.30).

Da verificação a documentação encaminhada observa-se que a **Declaração de Aluguel**, perfaz o valor de **2.670,00** (dois mil, seiscentos e setenta reais), e não indica a área do imóvel a ser locado. O valor correspondente a área da edificação não é expreso:

Eu abaixo assinado, Sr. José Deda Rompava, portador do RG: 7.197.163-5 e CPF: 838.256.229-91, declaro para todos os fins de direito e sob as penas da Lei, que tenho interesse em alugar o imóvel localizado na Rua Cerejeira, 137 Bairro Eucaliptos, Fazenda Rio Grande, para administração pública da Prefeitura deste Município, pele valor mensal de R\$: 2.670,00, com o seguro residencial incluso por conta do locatário e as demais despesas tais como, (água, luz, internet, telefone e IPTU), ficará sob a responsabilidade do locador.

Fig.07: Recorte Declaração de Aluguel (SMAS)

Conforme anotação do Memorando nº 78/2020 (p.02), transcrita na sequência, a descrição da edificação é apresentada em croqui esquemático (p.06) e, por observância a critérios técnicos, entende esta CPAI, não ser possível considerar este como documento válido para aferição da área:

A Secretaria Municipal de Assistência Social, vem através deste solicitar a Vossa Senhoria locação de imóvel situado na Rua Cerejeira, 137 Eucaliptos - Fazenda Rio Grande PR. COM ÁREA TOTAL: 360 MTS²; Área Construída conforme descrito no desenho anexo; REGISTRO DE IMÓVEIS: 1720 FAZENDA RIO GRANDE.

O imóvel contém os seguintes cômodos e Descrição:

Casa, com boa localização, no Bairro Eucaliptos na cidade de Fazenda Rio Grande, contendo: **Características:** 04 Dormitórios; • 01 Sala; • Copa/Cozinha; • 01 Banheiro; • Lavanderia; Garagem; 01 Edícula contendo: quarto; escritório; banheiro; área de churrasqueira e dek.

Fig.08: Recorte Memorando nº 78/2020 (SMAS)

Das diligências realizadas, são as considerações:

- A matrícula apresenta como proprietária pessoa diversa do constante na ficha do cadastro técnico e ainda, diversa do indicado como locador;
- A construção não está averbada na matrícula 1.720, do RIFRG;



SECRETARIA
MUNICIPAL DE
URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - CPAI

Decreto nº 5.124/2020

Processo nº 21374/2020: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº185/2020

- Conforme plantas e alvará anexos, a área da edificação aprovada perfaz **60,00 m²** (sessenta metros quadrados);
- Conforme dados da Divisão de Cadastro Técnico, a ficha do cadastro imobiliário (p.19), que fornece a base de dados para fins de lançamentos no Município de Fazenda Rio Grande, a área construída perfaz **140,00 m²** (cento e quarenta metros quadrados);

| Ficha do Cadastro Imobiliário | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|--------|----------------------------|-----|--------------------|-----------|---------|
| Dados Gerais | | | | | | | | |
| Imóvel/Ano | Inscrição Imobiliária | Setor | Quadra | Lote | Sub | Inscrição Anterior | Ativo | Imposto |
| 30544 / 2020 | 064.011.0248.001 | 064 | 011 | 0248 | 001 | | SIM | 755,20 |
| Uso | | | | | | Redução 50% | Matricula | Taxas |
| 112 - Residencial Particular | | | | | | 0 - Não Informado | | 22,72 |
| Proprietário | | | | | | CPF | | |
| DOLY APARECIDA BORGES LEMES | | | | | | 441.673.859-53 | | |
| Dados da Edificação | | | | | | | | |
| Área construída | Ano Construção | Exercício | | Reforma | | | | |
| 140,00 | 2016 | 2007 | | | | | | |
| Lapcprinc | Construção | Nr. Pavimentos | | CPU | | | | |
| 2017 | 213 - Alvenaria média | 1 | | 301 - Frente galeria único | | | | |

Fig.09: Recorte Ficha Cadastro Imobiliário (DCT)

Para fins desta avaliação será considerada a área fornecida pela Divisão de Cadastro Técnico, perfazendo o total de **140,00 m²** (cento e quarenta metros quadrados).

Tendo por base exclusivamente a documentação apresentada e da ponderação entre o valor proposto e as áreas levantadas obtém-se:

| | |
|-----------------------------------|----------|
| área construída (m ²) | 140,00 |
| valor aluguel (R\$) | 2.670,00 |
| Valor (R\$/m ²) | 19,07 |

Fig.10: Resumo proposta locação (CPAI)

Isto posto, para o valor mensal proposto que perfaz **R\$ 2.670,00** (dois mil, seissentos e setenta reais), tem-se o equivalente a **R\$ 19,07/m²** (dezenove reais e sete centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Declaração de Aluguel.

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:

Processo nº 21374/2020: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº185/2020

| P.A. | Solicitante | Endereço | Área Edif. (m ²) | Valor (R\$) | R\$/m ² |
|--------|-------------|---|------------------------------|-------------|--------------------|
| 235/17 | SMHS | Av. Venezuela, 345 Estados | 121,13 | 1.650,00 | 13,62 |
| 334/17 | SMHS | R. Carlos Eduardo Nichele, 2084 Pioneiros | 452,10 | 6.124,80 | 13,55 |
| 299/18 | ASSMUF | R. Cinamomo, 53 Eucaliptos | 180,00 | 2.700,00 | 15,00 |
| 331/18 | FAZPREV | Avenida Cedro, 507 Eucaliptos | 346,66 | 4.696,83 | 13,55 |
| 381/18 | SMTER | Avenida Cedro, 343 Eucaliptos | 68,48 | 1.200,00 | 17,52 |
| 403/18 | SMAS | R. Coqueiro, 565 Eucaliptos | 343,56 | 6.000,00 | 17,46 |
| 153/19 | SMA | R. Itália, 168 Nações | 635,04 | 11.113,00 | 17,50 |
| 206/19 | SMHab | R. Jequitibá, 105 Centro | 120,00 | 2.160,00 | 18,00 |
| 245/19 | SMA | Avenida Cedro, 224 Centro | 600,00 | 10.800,00 | 18,00 |
| 376/19 | CODEF | R. Macedônia, 137 Centro | 64,21 | 1.111,00 | 17,30 |
| 461/19 | SMDE | R. Macedônia, 137 Centro | 163,88 | 2.744,78 | 16,75 |
| 474/19 | SMAAd | Avenida Cedro, 224 Eucaliptos | 602,22 | 10.800,00 | 17,93 |
| 045/20 | SMAAd | R. Macedônia, 315 Centro | 698,72 | 12.225,00 | 17,50 |
| 046/20 | SMDS | Av. Paineiras x Lg da Amoreira Eucaliptos | 393,42 | 7.713,87 | 19,61 |

Fig. 11: 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. Os dados amostrais saneados revertem ao valor médio praticado pelo Município de Fazenda Rio Grande:

| | |
|-----------------|--------|
| média | 16,66 |
| desvio padrão | 1,9309 |
| limite superior | 18,59 |
| limite inferior | 14,73 |

Fig. 12: Limites ponderados (CPAI)

Pelo exposto, a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Rua Cerejeira nº 137, Eucaliptos, perfazendo o valor de **R\$19,07/m²** (dezenove reais e sete centavos por metro quadrado), situa-se **2,16%** (dois vígula dezesseis por cento) acima do limite superior dos patamares praticados por esta Administração para a região.

Isto posto, no sentido de dar ciência ao requerente sobre o valor proposto na Declaração de Aluguel em relação aos limites praticados, em contato com o Secretário de Ação Social, sr. José Roberto Zanchi, em 06 de julho de 2020, foi informado a CPAI que seria encaminhada nova proposta.



SECRETARIA
MUNICIPAL DE
URBANISMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - CPAI

Decreto nº 5.124/2020

**Processo nº 21374/2020: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº185/2020**

Da Declaração de Aluguel, encaminhada em 07 de julho de 2020, o novo valor apresentado perfaz **2.600,00** (dois mil e seissentos reais), resultando novo total de **R\$18,57/m²** (dezoito reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado), **valor este dentro dos patamares** (fig.12) praticados por esta Administração para a região.

Eu abaixo assinado, Sr. José Deda Rompava, portador do RG: 7.197.163-5 e CPF: 838.256.229-91, declaro para todos os fins de direito e sob as penas da Lei, que tenho interesse em alugar o imóvel localizado na Rua Cerejeira, 137 Bairro Eucaliptos, Fazenda Rio Grande, para administração pública da Prefeitura deste Município, pelo valor mensal de R\$: 2.600,00, com o seguro residencial incluso por conta do locatário e as demais despesas tais como, (água, luz, internet, telefone e IPTU), ficará sob a responsabilidade do locador.

Fig.13: Recorte Declaração de Aluguel (SMAS)

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, 10 de julho de 2020.

Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109

Jhonatan Willian Pereira
Membro Mat. 357.597

Andréa Costa
Membro Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº163/2020 - Data: de 10
de julho de 2020.