

Protocolo nº 49.875/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

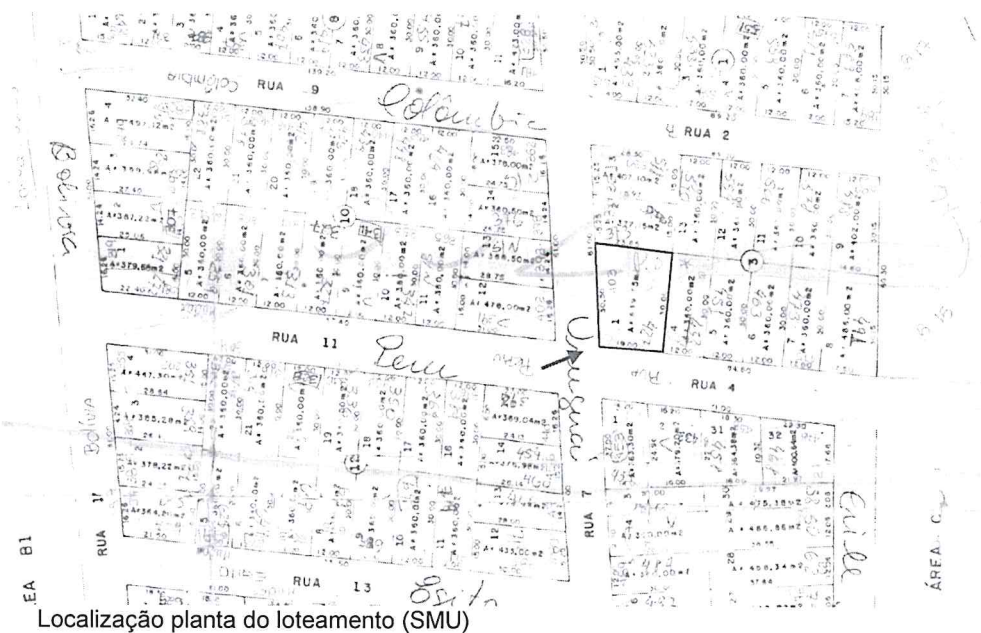
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 221.2021

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, conforme Memorando nº 164/2021, datado de setembro de 2021, com pedido de avaliação para fins de locação de imóvel para o **Centro de Convivência Amigos da Melhor Idade**, segue manifestação.

Do processo constam:

- Memorando nº 164/2021 SMAS, de 23 de setembro de 2021 (p.02);
- Memorando nº 201/2021 SMAS, de 18 de novembro de 2021 (p.03 a p.05);
- Termo de referência (Fly);
- Procuração para locação de imóvel comercial Marcio Faé de Souza / João José de Souza / Helena Faé de Souza x Pizon Imóveis (Fly);
- Declaração para fins de locação - Pizon Imóveis EIRELI ME, sem data de referência (p.06);
- Certidões diversas (Fly);
- Matrícula 52.959 do 2º RISJP, datada de 23 de setembro de 2021 (p.07).

1. Identificação do Imóvel



Lote de **terreno nº 01** (um), da subdivisão da **área 03** (três), da planta Alcídio Claudino, situado no Município de Fazenda Rio Grande, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 19,00 metros de frente com a Rua Peru (antiga Rua 04);

Protocolo nº 49.875/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 221.2021

30,50 metros pelo lado esquerdo fazendo esquina com a Rua Uruguai (antiga Rua 07); 30,00 metros pelo lado direito confrontando com o lote nº04; e 23,65 metros nos fundos confrontando com o lote nº02. Medidas e confrontações conforma matrícula e planta do loteamento. Inscrição imobiliária **011.006.0406**.



Localização base cadastral (QGis)



Localização imagem satélite (QGis: Google)

Da matrícula não consta edificação averbada. Ainda, das diligências realizadas não foi identificado alvará ou CVCO para a inscrição imobiliária 011.006.0406.

Protocolo nº 49.875/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 221.2021



Vista geral Rua Peru x Rua Uruguai (Google)



Vista geral Rua Uruguai x Rua Peru (Google)



vista Rua Peru (CPAI)



vista Rua Peru (CPAI)



vista Rua Peru x Rua Uruguai (CPAI)



vista Rua Uruguai (CPAI)



vista Rua Uruguai (CPAI)



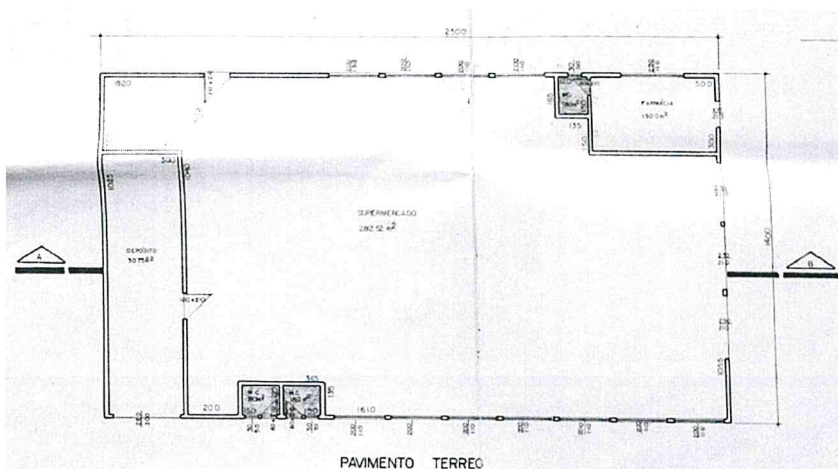
vista Rua Uruguai (CPAI)

2. Considerações Gerais

A solicitação, conforme Memorando nº201/2021 da SMAS, contempla a locação de imóvel comercial com área edificada de aproximadamente 350,00 m², se consideradas as dimensões conforme planta (p.08).

Protocolo nº 49.875/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 221.2021



Planta imóvel 14,00 x 25,00m (Fly)

Da base cadastral, conforme informações provenientes da Divisão da Cadastro Técnico:

Ficha do Cadastro Imobiliário									
Dados Gerais									
Imóvel/Ano	Inscrição Imobiliária	Setor	Quadra	Lote	Sub	Inscrição Anterior	Ativo	Imposto	
1918 / 2021	011.006.0406.001	011	006	0406	001	01031550263001	SIM	4.105,40	
Uso						Redução 50%	Matricula	Taxas	
111 - Comercial Particular						0 - Não Informado	52959	44,76	
Proprietário						CPF			
JOAO JOSE DE SOUZA						127.781.339-68			
Co-Responsável									
Localização do Imóvel						Número	Condomínio	Bloco	Apartamento
234 Rua PERU						427			
Espécie						Unidade	Bairro		
407 - Normal						1	6 - NACOES - Fazenda Rio Grande		
Complemento						Condomínio		Bloco	Apartamento
T-CM-Academia									
End. Notificação						Número	Complemento	Bairro	
PERU						433		6 - NACOES	
Cidade						UF	CEP		
Fazenda Rio Grande						PR	83823-080		
Dados do Terreno									
Espécie		Característica		Área Terreno	LatP			Área Lote Ideal	
407 - Normal		501 - Esquina		639,00	1998			0,00	
Testada Ideal	Lado	Planta			Quadra	Lote		Zonas	
19,00	X	4704 - Alcídio Claudino			003	01		2501 - Outras Zonas	
Dados da Edificação									
Área construída	Ano Construção			Exercício	Reforma				
368,00	1997			2016					
Lapcprinc	Construção				Nr. Pavimentos	CPU			
1998	201 - Alvenaria simples				2	301 - Frente galeria único			

Recorte ficha cadastro imobiliário 011.006.0406.001 (Betha)

Inscrição Imobiliária	Uso	Área Construção (m²)	Tipologia
060.051.0342.001	comercial particular	368,00	alvenaria média

Resumo informações cadastrais (CPAI)

CP

Protocolo nº 49.875/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 221.2021

3. Análise e Parcer

- matrícula 52.959 do RIFRG contempla apenas o lote, não há construção averbada;
- a proposta encaminhada com o valor sugerido para o aluguel não faz menção a área edificada;
- do termo de referência, item I, o valor descrito como área total é o correspondente a área do terreno;
- para fins deste parecer será considerada a área cadastrada.

Considerando as disposições do Decreto nº 6115/2021, de 26 de novembro de 2021, que „Regulamenta a locação de imóveis para uso desta municipalidade com adequação as normas de acessibilidade e de combate a incêndio, conforme especifica “, como sugestão, verificar a aplicabilidade do referido ao processo em pauta.

No tocante ao valor apresentado na minuta de contrato, considerando outros imóveis objeto de avaliações para fins de locação para o Município de Fazenda Rio Grande, segue relação com os valores praticados:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
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
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
178/19	SMAS	Av. Venezuela, 355 Eucaliptos	60,00	600,00	10,00
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	SMA	Avenida Cedro, 224 Eucaliptos	602,22	10.800,00	17,93
045/20	SMA - RH	R. Macedônia, 315 Centro	698,72	12.225,00	17,50
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
363/20	SMMA	Avenida São Paulo, 600 Estados	1100,00	10.000,00	9,09

Valores imóveis avaliados para fins de locação (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.





Protocolo nº 49.875/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 221.2021

Para o presente processo foram considerados:

Área construída (m²)	368
Valor Aluguel (R\$)	5.000,00
Valor R\$/m²	13,59

Valor Calculado (CPAI)

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Rua Peru nº 427 esquina com a Rua Uruguai, perfazendo o valor de **R\$ 13,59/m²** (treze reais e cinquenta e nove centavos por metro quadrado), situa-se dentro dos patamares praticados por esta Administração para a região.

Por oportuno, informa-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do imóvel para locação, apontamentos pontuais são apresentados como sugestão visto que itens referentes a aspectos legais e formais não foram objeto de análise. É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 01 de dezembro de 2021.



Andréa Costa
Matrícula 352.612



Carlos Roberto de Poli
Matrícula Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº248/2021 - Data: de 01
de dezembro de 2021.