

Processo nº 22.774/2021: Secretaria Municipal de Urbanismo - Lojas Terminal Rodoviário

**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2021**

Em atenção ao Ofício 94/2021, datado de 29 de abril de 2021, da Secretaria Municipal de Urbanismo, segue parecer que tem como objetivo apresentar proposta de valor para a locação de salas comerciais no complexo denominado Terminal Municipal Rodoviário de Fazenda Rio Grande, em imóvel localizado e descrito como segue.

**Descrição do Imóvel** (conforme matrícula 10.664 RIFRG)

Lote de terreno designado A2/B, oriundo da unificação do lote A2 e área B, situado nesta cidade e comarca de Fazenda Rio Grande, com área total de 15.766,62 metros quadrados, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 200,00 metros de frente para a Avenida das Américas, pelo lado direito de quem da frente do imóvel observa, mede 78,32 metros e confronta com a Área A por uma distância de 28,03 metros e com a Área A1 de A.W. Empreendimentos Imobiliários Ltda por 50,29 metros pelo lado esquerdo mede 78,31 metros e confronta com a Avenida das Araucárias, e na linha de fundos mede 202,68 metros e confronta com a Rua Jequitibá. **Inscrição imobiliária 060.015.0280.**

**Localização do Imóvel**

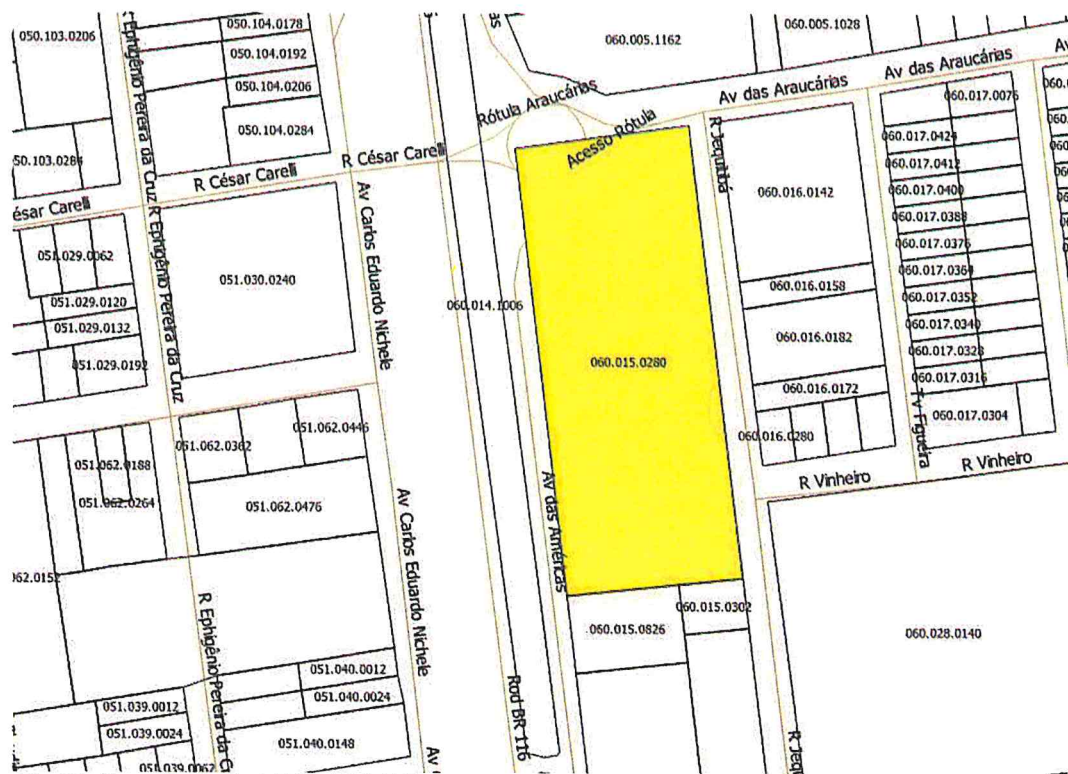


Fig.01: Base Cadastral QGIS PMFRG



Processo nº 22.774/2021: Secretaria Municipal de Urbanismo - Lojas Terminal Rodoviário

**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2021**



Fig.02: Base Cadastral Copel Sirgas PMFRG



Fig.03: Av. das Araucárias x Rua Jequitibá (Google)



Fig.04: Rua Jequitibá x Av. das Araucárias (Google)



Fig.05: Rua Jequitibá (Google)



Fig.06: Av. das Américas x Av. das Araucárias (Google)

**Documentação**

- Memorando 94/2021, datado de 29 de abril de 2021 (p.02);
- Cópia da planta de Situação Terminal Fazenda Rio Grande (p.03);

*[Handwritten signature]*



**Processo nº 22.774/2021: Secretaria Municipal de Urbanismo - Lojas Terminal Rodoviário**

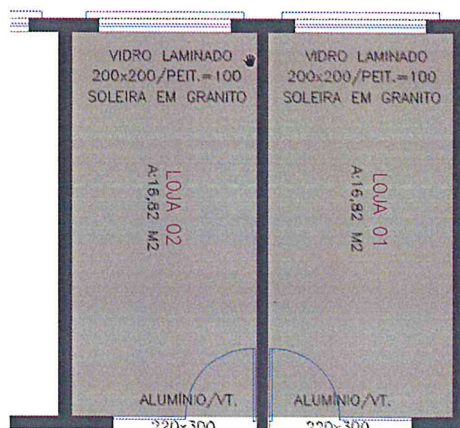
**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2021**

- Cópia da projeto arquitetônico dos imóveis objeto de locação (p.04);
- Matrícula 10.664 do RIFRG, datada de 17 de junho de 2021 (p.05 e p.06);
- Fichas cadastro imobiliário (p.07 e p.08).

Conforme informações do requerente são objetos de avaliação as lojas números 01 (um), 02 (dois), 03 (três) e 04 (quatro), localizadas conforme planta:



**Fig.07: Projeto COMEC - Planta esquemática de localização das lojas**



**Fig.08: Projeto COMEC lojas 01 e 02**



Processo nº 22.774/2021: Secretaria Municipal de Urbanismo - Lojas Terminal Rodoviário

**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2021**



Fig. 09: localização lojas 01 e 02 (CPAI)



Fig. 10: localização lojas 01 e 02 (CPAI)



Fig. 11: vista externa lojas 01 e 02 (CPAI)



Fig. 12: vista externa lojas 01 e 02 (CPAI)

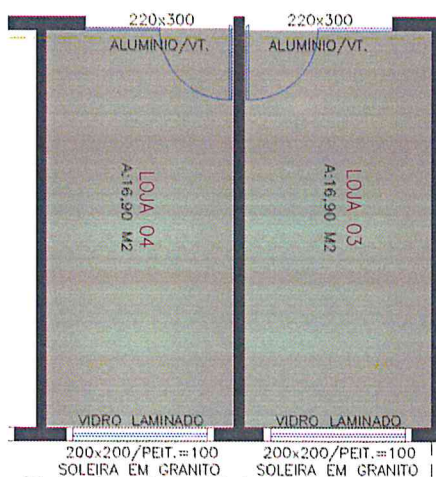


Fig. 13: Projeto COMEC: Lojas 03 e 04



Fig. 14: localização lojas 03 e 04 (CPAI)



Fig. 15: localização lojas 03 e 04 (CPAI)



**Processo nº 22.774/2021: Secretaria Municipal de Urbanismo - Lojas Terminal Rodoviário**

**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2021**



**Fig.16:** vista externa lojas 03 e 04 (CPAI)



**Fig.17:** vista externa lojas 03 e 04 (CPAI)

Nos limites dos critérios e procedimentos técnicos pertinentes, o presente Parecer de Avaliação contempla as informações obtidas da documentação anexa ao processo, ainda, a pesquisa tem data de referência junho/2021, e os valores são válidos para a situação e estado em que as lojas se encontram na presente data. Todas as medidas e dimensões consideradas foram obtidas da documentação anexa. O presente parecer é restrito ao uso que se pretende.

Considerando as limitações instrumentais, a análise foi conduzida de forma a adequar os atributos e características dos bens avaliandos a melhor possibilidade de determinação do valor de mercado.

**Considerações e Parecer**

1. Da matrícula 10.664 do RIFRG identificada como onde se encontra edificado o Terminal Rodoviário de Fazenda Rio Grande, conforme AV-2, consta mandado de averbação de Desapropriação (2004) que tem como requerente o Estado do Paraná, porém, não se identifica posterior indicação do Estado do Paraná como titular da área;
2. Da matrícula não consta averbada a construção do Terminal Rodoviário de Fazenda Rio Grande, perfazendo área edificada conforme ficha do cadastro imobiliária (p.07);
3. Da pesquisa realizada para obtenção de valores de referência para a avaliação foram identificados os seguintes elementos amostrais:





Processo nº 22.774/2021: Secretaria Municipal de Urbanismo - Lojas Terminal Rodoviário

**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2021**

Localização	Bairro	Contato	Observação	Área (m²)	Aluguel (R\$)	R\$/m²
1. Rua Ephigênio F. da Cruz (antigo terminal)	Centro	99749 2471 locatário Herivelto	High Fly	36,00	2.100,00	58,33
2. Rua Ephigênio F. da Cruz (antigo terminal)	Centro	3049 3818 locatária Emanueli (supervisora)	acesso externo lj.01	36,00	2.100,00	58,33
3. Rua Ephigênio F. da Cruz (antigo terminal)	Centro	- locatário Pão de Queijo	acesso externo lj.02	24,00	1.500,00	62,50
4. Rua Ephigênio F. da Cruz (antigo terminal)	Centro	3627 1672 Ferreira Imóveis Jovelino Santi	acesso externo lj.04	24,00	1.400,00	58,33
5. Rua Ephigênio F. da Cruz (antigo terminal)	Centro	3627 2444 Ferreira Imóveis Jovelino Santi	piso sup. Interna	30,00	1.000,00	33,33
6. Rua Ephigênio F. da Cruz (antigo terminal)	Centro	99713 4839 locatário Oscarino (Renato W.)	piso inf. Interna lj.15	30,00	1.000,00	33,33
7. Rua Ephigênio F. da Cruz (antigo terminal)	Centro	3049 3818 Gregório Imóveis Luiz	piso sup. Interna lj.25	36,86	1.172,00	31,80

Fig.18: Dados pesquisados (CPAI)

Das vistorias realizadas foram identificados os seguintes imóveis:



Fig.19: Dado amostral (CPAI)



Fig.20: Dado amostral (CPAI)



Fig.21: Dado amostral (CPAI)



Fig.22: Dado amostral (CPAI)



Fig.23: Dado amostral (CPAI)



Fig.24: Dado amostral (CPAI)



Processo nº 22.774/2021: Secretaria Municipal de Urbanismo - Lojas Terminal Rodoviário

**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2021**



Fig.25: Dado amostral (CPAI)



Fig.26: Vista geral (CPAI)



Fig.27: Vista geral (CPAI)



Fig.28: Vista geral (CPAI)

Procedido o saneamento amostral o valor médio encontrado perfaz R\$ 47,99/m<sup>2</sup> (quarenta e sete reais e noventa e nove centavos por metro quadrado). Porém, 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 que se aplica ao caso em análise face influências e características não consideradas), para o valor médio considerado, tem-se os seguintes limites calculados para o valor da locação:

Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite superior	55,19
Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite inferior	40,80

Fig.28: Valores Calculados (CPAI)

Isto posto, os valores propostos para locação das lojas do denominado Terminal Rodoviário de Fazenda Rio Grande, podem variar dentro do limite de **mínimo** (R\$/m<sup>2</sup>) **40,00** (quarenta reais por metro quadrado) ao limite **máximo** de (R\$/m<sup>2</sup>) **55,00** (cinquenta e cinco reais por metro quadrado). Sendo **facultado a administração**, dentro de critérios de oportunidade e conveniência, **optar por qualquer valor compreendido neste intervalo**, visando a conclusão de seus objetivos.

A **título ilustrativo**, considerando a metragem das objeto de avaliação, para fins de locação, seriam os valores mínimo e máximo, para cada unidade, os indicados na tabela que segue:

*[Handwritten signature]*



Processo nº 22.774/2021: Secretaria Municipal de Urbanismo - Lojas Terminal Rodoviário

**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2021**


Identificação	Área (m²)	Valores de referência (R\$)	
		limite inferior	limite superior
Loja 01	16,82	672,80	925,10
Loja 02	16,82	672,80	925,10
Loja 03	16,90	676,00	929,50
Loja 04	16,90	676,00	929,50

Fig.29: Limites Sugeridos (CPAI)

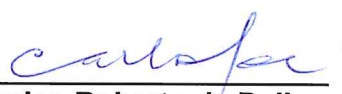
Por oportuno, informa-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do imóvel para locação, itens referentes a aspectos legais e formais não foram objeto de verificação.

Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº134/2021 - Data: de 22  
de junho de 2021.

Fazenda Rio Grande, 22 de junho de 2021.



**Andréa Costa**  
Membro Mat. 352.612



**Carlos Roberto de Poli**  
Membro Mat. 350.109