

Fig. 01: localização base cadastral (QGis)

Protocolo nº 32.377/2021: Secretaria Municipal de Habitação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 153/2021



Fig. 02: localização (QGis)



Fig. 03: vista Av. das Araucárias (Google)



Fig. 04: vista Rua Jaquetibá (Google)



Fig. 05: vista Travessa Figueira (Google)

O processo contempla a locação de **03** (três) salas comerciais, descrição e caracterização conforme identificado na sequência, salas estas localizadas no empreendimento denominado Shopping Plaza Fácil Fazenda e identificadas conforme layout reproduzido do alvará aprovado.

[Handwritten signature]

Protocolo nº 32.377/2021: Secretaria Municipal de Habitação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 153/2021

Matrícula	Identificação	Área Const. Total (m²)	Sala	Arquivo / Depósito	Área Útil (m²)
52.884 FRG	loja nº03 Térreo: Shopping Plaza Fácil	40,46	25,77	10,00	4,69
52.884 FRG	loja nº04 Térreo: Shopping Plaza Fácil	40,46	25,77	10,00	4,69
52.884 FRG	loja nº05 Térreo: Shopping Plaza Fácil	40,46	25,77	10,00	4,69
Total >		121,38	77,31	30,00	14,07

Fig. 06: relação matrículas (CPAI)

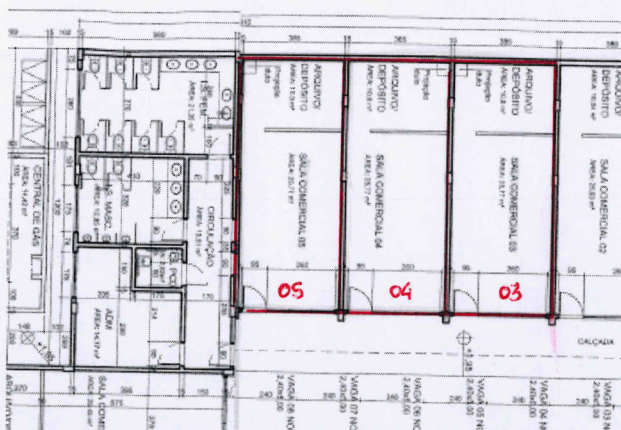


Fig. 07: esquema de localização das salas (SMU)



Fig. 08: vista Av. das Araucárias com Rua Jaquetibá (CPAI)



Fig. 09: vista Rua Jaquetibá (CPAI)



Fig. 10: vista Rua Jaquetibá (CPAI)



Fig. 11: vista Travessa Figueira (CPAI)

2. Considerações e Parecer

- Matrícula 52.884 contempla o Edifício Comercial com 78 salas, ou seja, não há matrículas individualizadas para cada sala/unidade;

[Assinatura manuscrita]

Protocolo nº 32.377/2021: Secretaria Municipal de Habitação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 153/2021

- da documentação encaminhada consta o valor proposto para o aluguel (p.04), sendo R\$ 1.700,00 (hum mil e setecentos reais) para cada loja, quer sejam lojas 3, 4 e 5, o que perfaz a quantia total de **R\$ 5.100,00** (cinco mil e cem reais);
- a área declarada pelo requerente (p.02) perfaz 120,00 m²;
- a área construída conforme documentação anexa (Fly), perfaz 121,38 m²;
- para fins deste parecer será considerada a área documentada.

área construída (m²)	121,38
Valor Aluguel (R\$)	5.100,00
Valor R\$/m²	42,02

Fig. 12: Valor Calculado (CPAI)

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

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 2018 a 2020, segue relação com os valores praticados:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
484/18	SMA	Avenida Paraná, 1408 Centro (Centro Com. 1408)	222,41	4.003,38	18,00
123/19	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro (Plaza Fácil)	119,82	2.156,78	18,00
153/19	SMA	Rua Itália, 168 Centro	635,04	11.113,10	17,50
206/19	SMH	Rua Jequitibá, 105 Centro (Plaza Fácil)	120,00	2.160,00	18,00
245/19	SMA	Avenida Cedro, 224 Centro	600,00	10.800,00	18,00
350/19	SMS	Rua Manoel Claudino Barbosa, 1054 Pioneiros	280,47	6.000,00	21,39
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
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
233/20	SMA	Avenida Cedro, 224 Centro	604,02	10.800,00	17,88

Fig. 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.

Entretanto, 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 do imóvel não consideradas)

[Assinatura]

Protocolo nº 32.377/2021: Secretaria Municipal de Habitação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 153/2021

para os valores apresentados Fig.09, tem-se os limites referenciais calculados para o valor da locação:

Campo Arbitrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite superior 21,77

Campo Arbitrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite inferior 15,44

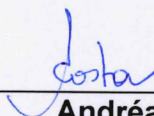
Fig.03: Limite superior e inferior (fonte: CPAI)

Isto posto, para o valor mensal proposto que perfaz **R\$ 5.100,00** (cinco mil e cem reais), tem-se o equivalente a **R\$ 42,02/m²** (quarenta e dois reais e dois centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Declaração de Aluguel; valor este acima dos patamares praticados pela Administração.

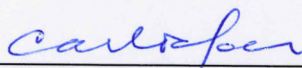
Porém, entende-se ser oportuno ao requerente, assim desejando, dentro dos critérios de oportunidade e conveniência facultados a Administração, proceder análise complementar de forma que o valor seja enfrentado face outros indicadores de viabilidade tais como: a utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e localização, observando que aspectos relacionados com os fatores instalação e localização podem ser relevantes para sua escolha. A opção pelo enfrentamento do valor proposto, face atribuições e competências dos entes desta municipalidade, independe de análise ou manifestação desta 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. É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 06 de agosto de 2021.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612



Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº169/2021 - Data: de 06
de agosto de 2021.