

Protocolo nº 12.199/2023: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 019.2023

Em atenção a solicitação do Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande - FAZPREV, conforme Ofício nº 018/2023 (p.02), datado de 23 de fevereiro de 2021, com pedido de avaliação para fins de locação, segue o parecer.

1. Considerações Iniciais

A avaliação busca a produção da melhor informação possível a partir dos elementos disponíveis, analisando os dados, primando pela correta interpretação e aplicação ao caso concreto. Ainda, considerando um dos princípios gerais da avaliação, conforme ABNT NBR14653-1:2019, segundo a qual:

A avaliação de bens e seus frutos e direitos é uma análise técnica para identificar valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica, para um determinado objetivo, finalidade e data, considerando determinadas premissas (...).¹

No que tange o valor de mercado, na locação de imóveis, ALONSO ensina que:

Valor de mercado: expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, numa situação em que as partes, conscientemente **conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em uma transação**, não estejam compelidas à negociação (...).

[...]

Da mesma maneira como o proprietário locador conhece seu "valor piso" representado pela sua necessidade de capital, o eventual locatário conhece suas possibilidades financeiras e disponibilidade econômicas que restringem o custo da operação imobiliária, ouseja, "valor teto".

[...]

(...) sabendo os limites máximo do inquilino e mínimo do locador (...) o preço final do negócio representa o valor de mercado.²

Complementarmente, CANDELORO, quando trata do valor da locação, traz que:

O valor locatício (aluguel) de mercado do imóvel é aquele que, além de satisfazer o proprietário, seja o máximo que os pretensos inquilinos se dispõem a pagar para ocupar o imóvel por meio de locação, ambos - inquilino e proprietário - agindo de forma livre, sem interesses específicos ou particulares.³

Sendo as partes conhecedoras das possibilidades, tem-se na Carta Proposta para Locação de Imóvel (p.05), apresentada pelo locador e aceita pelo locatário, a expressão daquele que seria o valor de mercado considerado adequado e razoável, por estas partes, para situação que se apresenta e para o objeto da locação.

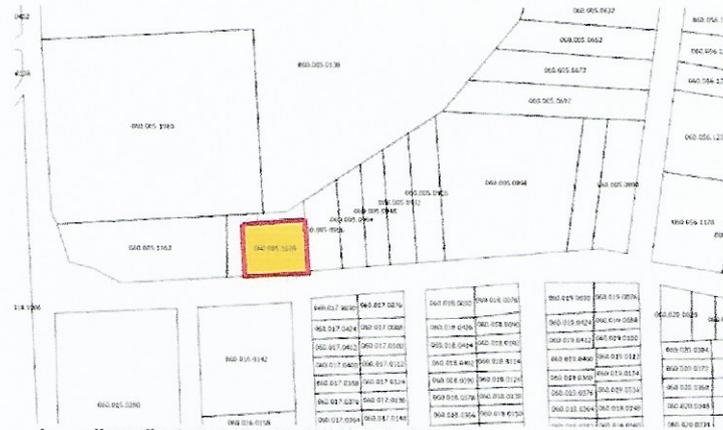
¹Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-1:2019 Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais.

²ALONSO Nelson Roberto Pereira. Imóveis Urbanos: Avaliação de Aluguéis. FEUD-2013.

Protocolo nº 12.199/2023: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 019.2023

1. Localização do Imóvel



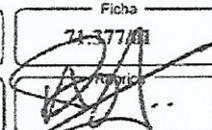
Localização base cadastral (QGis)



Localização base cadastral (QGis)

O processo contempla a locação da loja 01, localizada no pavimento térreo do empreendimento denominado Edifício Araucária, localizado na Avenida das Araucárias nº 177, Eucaliptos. Características e confrontações conforme matrícula (p.03). Inscrição Imobiliária 060.005.1028.001.

Comarca da Região
Metropolitana de Curitiba
REGISTRO DE IMÓVEIS
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Hermes Eurides Brandão Junior
OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO GERAL	Ficha 71.377/01
Matrícula nº 71.377	

IMÓVEL URBANO: LOJA 1 integrante do EDIFÍCIO ARAUCÁRIA, situado no Bairro Eucaliptos, nesta Cidade de Fazenda Rio Grande, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de Fazenda Rio Grande-Paraná, com acesso independente pela Av. das Araucárias, 177. Área total da unidade 119,58 m², sendo 101,52 m² de área privativa e 18,06 m² de área de uso comum; fração ideal do solo de 0,0956 ou 132,95 m². Condomínio este construído sobre a Área de terreno denominada Lote "4.1", com área total de 1.390,07 metros quadrados.

Recorte matrícula (Betha Protocolo)

Protocolo nº 12.199/2023: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 019.2023



Vista geral Av. das Araucárias (CPAI)



Vista geral Av. das Araucárias (CPAI)



Vista imóvel (CPAI)



Vista imóvel (CPAI)

2. Quanto a Área a Ser Locada

Conforme informações obtidas junto ao diretor do FAZPREV, Anderson Gabriel Hoshino, o objeto da locação será utilizado para fins de ampliação do espaço ocupado pelo locatário, quer sejam, duas salas no mesmo imóvel.

Da Carta de Proposta para Locação de Imóvel consta área declarada perfazendo 89,84 m², porém, conforme dados cadastrais (p.06 e p.07) e projeto aprovado nos termos de Alvará 708/2019, para a sala 01 consta área de 119,80 m².

Face a divergência observada entre a área declarada e a área cadastrada, para fins desta avaliação, será considerada a área cadastrada nos termos do projeto aprovado por esta municipalidade.

Como sugestão, e a critério do requerente, observar a necessidade de adequação da área indicada na Carta de Proposta para Locação de Imóvel.

Restando dúvida acerca da área cadastrada, como sugestão, e a critério do requerente, o proprietário /locador poderá apresentar pedido de revisão cadastral junto a Divisão de Cadastro Técnico - DCT.

QUADRO DE ÁREAS	QUADRO DE ÁREAS	QUADRO DE ÁREAS	QUADRO DE ÁREAS
QUADRO	TIPO	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA CADASTRAL
01	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
02	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
03	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
04	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
05	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
06	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
07	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
08	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
09	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
10	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
11	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
12	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
13	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
14	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
15	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
16	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
17	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
18	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
19	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
20	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
21	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
22	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
23	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
24	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
25	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
26	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
27	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
28	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
29	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
30	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
31	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
32	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
33	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
34	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
35	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
36	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
37	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
38	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
39	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
40	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
41	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
42	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
43	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
44	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
45	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
46	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
47	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
48	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
49	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
50	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
51	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
52	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
53	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
54	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
55	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
56	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
57	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
58	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
59	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
60	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
61	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
62	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
63	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
64	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
65	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
66	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
67	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
68	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
69	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
70	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
71	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
72	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
73	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
74	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
75	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
76	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
77	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
78	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
79	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
80	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
81	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
82	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
83	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
84	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
85	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
86	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
87	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
88	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
89	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
90	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
91	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
92	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
93	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
94	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
95	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
96	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
97	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
98	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
99	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
100	SALA	119,80 m ²	119,80 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		120,75m ²	120,75m ²



Protocolo nº 12.199/2023: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 019.2023

3. Considerações Gerais e Parecer

A avaliação busca a produção da melhor informação possível a partir dos elementos disponíveis, analisando os dados, primando pela correta interpretação e aplicação ao caso concreto.

Neste sentido, para o caso em análise, foram consideradas características particularizadas entendidas como atributos, relacionados a operacionalidade e acessibilidade, no intuito de adequar a caracterização do bem a ser avaliado.

Da ponderação destes atributos concomitantemente aos critérios de valoração por comparação aplicados por esta municipalidade, buscou-se adequar metodologia, critérios técnicos e procedimentos no sentido de aprimorar a análise, sendo arbitrados pesos a cada atributo.

Complementarmente, serviu de balizador o conceito referente ao campo de arbítrio, presente na ABNT NRB 14.653-2: 2011⁴, que possibilita ao avaliador o uso de intervalo em torno de uma estimativa quando variáveis relevantes para a avaliação não tenham sido contempladas.

Também o conceito de código alocado, presente na mesma ABNT NRB 14.653-2: 2011, foi utilizado, considerando variáveis qualitativas na forma de escala lógica ordenada e à qual são atribuídos pesos de maior ou menor grandeza de valor, equilibrando o valor limite segundo estes critérios.

Partindo desta premissas, e do valor proposto para o aluguel:

área cadastrada (m ²)	119,58
Valor aluguel (R\$)	3.600,00
Valor R\$/m ²	30,11

Valor referencial (CPAI)

Assim, com a parametrização e ponderação das variáveis qualitativas introduzidas, para o caso em análise, considerando o valor mensal (com desconto) proposto de R\$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), tem-se o equivalente a R\$ 30,11/m² (trinta reais e onze centavos por metro quadrado), e entende esta CPAI como razoável e proporcional o 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 2019 a 2023, segue relação com os valores apresentados para fins de locação:

Protocolo nº 12.199/2023: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 019.2023

PA	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
350/19	SMS	Rua Manoel Claudino Barbosa, 1054 Pioneiros	280,47	6.000,00	21,39
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
213/21	SMAS	Rua Ipê, 895 Eucaliptos Rua Goiabeira	184,28	3.900,00	21,16
014/22	SMAS	Avenida Carlos Eduardo Nichele, 952 Pioneiros	209,40	4.000,00	19,10
060/22	SMCS	R. Jacarandá, 82 Centro	125,69	2.450,00	19,49
111/22	SMAS	R. Cacaueiro, 84 Eucaliptos	182,10	5.100,00	28,01
131/22	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro esq. R. Jequitibá Plaza Fácil	40,56	1.000,00	24,65
011/23	SMDS	Avenida Paraná, 1408 Centro	209,26	5.035,46	24,06
012/23	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro esq. R. Jequitibá Plaza Fácil	109,72	3.700,00	33,72
014/23	SMAS	Rua Jequitibá, 121 Centro Rua Jequitibá, 139	760,48	25.000,00	32,87

Valores referenciais para fins de locação (CPAI)

Observa-se, na coluna da direita, os valores que demonstram a margem (R\$/m²) considerada pelo Município de Fazenda Rio Grande para fins de locação até presente data.

Por todo o exposto, considera-se o valor proposto dentro do valor de mercado para a locação.

Finalizando, considerando as disposições do Decreto nº 6.384/2022, de 06 de abril de 2022, que "Regulamenta a locação de imóveis para uso desta municipalidade com adequação as normas de acessibilidade e de combate a incêndio, conforme especifica", entende-se que compete ao requerente observar no que couber a aplicabilidade do referido decreto aos imóveis objetos da locação.

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, 20 de março de 2023.

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº052/2023 - Data: de 21
de março de 2023.



Andréa Costa
Matrícula 352.612