

Protocolo nº 29.292/2021: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 099/2021

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Administração, conforme Memorando 200/2021, protocolado em 01 de junho de 2021 com pedido de avaliação para fins de locação, segue manifestação conforme documentação anexa.

Os documentos, por homenagem à economia processual, não serão reproduzidos na íntegra, a apresentação limita-se ao material listado na sequência:

Do processo constam:

- Memorando nº 200/202, datado de 31 de maio de 2021 (p.02);
- Cópia proposta de locação, datada de 24 de maio de 2021 (p.03);
- Cópia folha alvará, datado de 02 de outubro de 1996 (p.04);
- Cópia planta de Situação (p.05);
- Cópia planta localização salas (p.06);
- Fichas do cadastro imobiliário (anexos Fly);
- Matrículas, datadas de 01 de janeiro de 2020 (anexos FLY protocolo);
- Certidões do locador (anexos FLY protocolo).

1. Localização do Imóvel



Fig. 01: localização base cadastral (QGis)



Protocolo nº 29.292/2021: Secretaria Municipal de Administração

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 099/2021



Fig. 02: localização (Google Earth)



Foto 03: vista geral Rua Macedônia (CPAI)



Foto 04: vista geral Rua Macedônia (CPAI)

O processo contempla a locação de **19** (dezenove) salas comerciais, descrição e caracterização conforme matrículas identificadas na sequência (anexas Fly), salas estas localizadas no empreendimento denominado Shopping das Amoreiras e identificadas conforme layout reproduzido do alvará aprovado.

Matrícula	Identificação	Matrícula	Identificação
57126 2ºSJP	loja nº10: Shopping das Amoreiras	57136 2ºSJP	loja nº20: Shopping das Amoreiras
57127 2ºSJP	loja nº11: Shopping das Amoreiras	57137 2ºSJP	loja nº21: Shopping das Amoreiras
57128 2ºSJP	loja nº12: Shopping das Amoreiras	57138 2ºSJP	loja nº22: Shopping das Amoreiras
57129 2ºSJP	loja nº13: Shopping das Amoreiras	57139 2ºSJP	loja nº23: Shopping das Amoreiras
57130 2ºSJP	loja nº14: Shopping das Amoreiras	57140 2ºSJP	loja nº24: Shopping das Amoreiras
57131 2ºSJP	loja nº15: Shopping das Amoreiras	57141 2ºSJP	loja nº25: Shopping das Amoreiras
57132 2ºSJP	loja nº16: Shopping das Amoreiras	57142 2ºSJP	loja nº26: Shopping das Amoreiras
57133 2ºSJP	loja nº17: Shopping das Amoreiras	57143 2ºSJP	loja nº27: Shopping das Amoreiras
57134 2ºSJP	loja nº18: Shopping das Amoreiras	57144 2ºSJP	loja nº28: Shopping das Amoreiras
57135 2ºSJP	loja nº19: Shopping das Amoreiras		

Fig. 05: relação matrículas (CPAI)

[Handwritten signature]

Protocolo nº 29.292/2021: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 099/2021



Fig. 06: esquema de localização das salas (SMU)

Das matrículas foram levantadas as seguintes áreas:

Matrícula	Identificação	Área Const. Total (m²)	Área Útil (m²)
57126 2ºSJP	loja nº10	35,91	24,00
57127 2ºSJP	loja nº11	35,62	23,80
57128 2ºSJP	loja nº12	35,91	24,00
57129 2ºSJP	loja nº13	35,62	23,80
57130 2ºSJP	loja nº14	35,91	24,00
57131 2ºSJP	loja nº15	35,62	23,80
57132 2ºSJP	loja nº16	35,91	24,00
57133 2ºSJP	loja nº17	34,04	22,75
57134 2ºSJP	loja nº18	35,91	24,00
57135 2ºSJP	loja nº19	34,04	22,75
57136 2ºSJP	loja nº20	35,91	24,00
57137 2ºSJP	loja nº21	35,62	23,80
57138 2ºSJP	loja nº22	35,91	24,00
57139 2ºSJP	loja nº23	35,62	23,80
57140 2ºSJP	loja nº24	35,91	24,00
57141 2ºSJP	loja nº25	35,62	23,80
57142 2ºSJP	loja nº26	35,91	24,00
57143 2ºSJP	loja nº27	35,91	24,00
57144 2ºSJP	loja nº28	57,82	38,64
Total >		698,72	466,94

Fig. 07: quadro de áreas (CPAI)



[Assinatura manuscrita]

Protocolo nº 29.292/2021: Secretaria Municipal de Administração

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 099/2021

2. Considerações e Parecer

- embora as matrículas apresentadas pelo requerente datem de janeiro/2020, considerando o caráter de urgência da presente solicitação, excepcionalmente, deixou-se de solicitar que fossem atualizadas;
- da documentação encaminhada (p.03) consta o valor proposto para o aluguel, perfazendo a quantia de **R\$12.225,00** (doze mil, duzentos e vinte e cinco reais);
- nas matrículas das salas objeto de locação consta averbada a construção e os respectivos valores das áreas correspondente a cada uma das unidades/salas;
- a área declarada (p.03) pelo locador, Kotic Indústria e Comércio Ltda., perfaz 679,17 m²;
- a área construída conforme documentação anexa (Fly), perfaz 698,72 m²;
- para fins deste parecer será considerada a área documentada.

área construída (m²)	698,72
Valor Aluguel (R\$)	12.225,00
Valor R\$/m²	17,50

Fig. 08: Valor Calculado (CPAI)

Isto posto, recomenda-se que no momento da contratação, seja observado o valor correspondente a área documentada nas matrículas.

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
381/18	SMTER	Avenida Cedro, 343 Eucaliptos	68,48	1.200,00	17,52
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	5.500,00	19,61
046/20	SMDS	Av. Paineiras x Lg da Amoreira Eucaliptos	393,42	7.713,87	19,61
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)



Protocolo nº 29.292/2021: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 099/2021

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.

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Rua Macedônia nº 315, perfazendo o valor de **R\$17,50/m²** (dezessete reais e cinquenta 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 em análise. Itens relativos a aspectos legais e formais, que envolvem a contratação, não foram objeto de verificação. É o parecer.

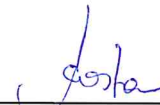
Fazenda Rio Grande, 02 de junho de 2021.



Deisi da Rocha Rodrigues
Membro Mat. 350.985



Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº121/2021 - Data: de 07
de junho de 2021.