

Protocolo nº38.660 /2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 014.2022

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, encaminhada a esta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI em 10 de janeiro de 2021, conforme Ofício nº1141/2021 datado de 22 de julho de 2021, com pedido de avaliação para fins de locação de imóvel com o objetivo de abrigar o **Conselho Tutelar**, segue manifestação.

Do processo (anexos Fly) constam:

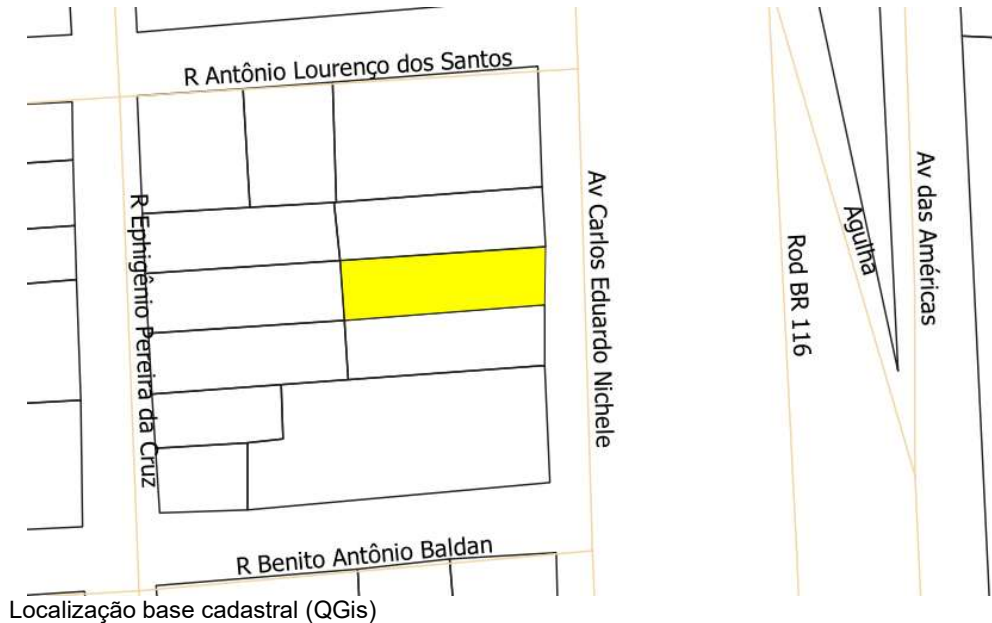
- Manifestação SMAS intenção de locação;
- Ofício nº 1141/2021 SMAS, de 22 de julho de 2021;
- Ofício nº453/2021 Conselho Tutelar, de 30 de julho de 2021, com solicitação adequações espaço físico;
- Declaração Intenção de Locação, de 16 de setembro de 2021;
- Matrícula 14.705 do RIFRG, de 15 de setembro de 2021;
- Memorando 159/2021 SMAS, de 20 de setembro de 2021, solicitando a locação do imóvel;
- Documentação geral do proprietário e certidões;
- Termo de Autorização do Locador, de 22 de dezembro de 2021, para realização de modificações para adequação do espaço físico;
- Termo de Referência SMAS, para locação do imóvel;
- Fichas Cadastrais.

1. Identificação do Imóvel

Lote de **terreno nº 04** (quatro), da quadra **05** (cinco), da planta Jardim Imaculada Conceição, situado nesta cidade de Fazenda Rio Grande, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Fazenda Rio Grande – Paraná, com área total de 480,00 metros quadrados, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 12,00 metros de frente para a BR-116, por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 05, pelo lado esquerdo com o lote nº 03, e nos fundos mede 12,00 metros e confronta com o lote nº 11. Medidas e confrontações conforma matrícula e planta do loteamento. Inscrição imobiliária **050.084.0128**.

Protocolo nº38.660 /2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 014.2022



Embora sobre o imóvel seja identificada construção, da matrícula não consta edificação averbada. Ainda, das diligências realizadas não foi identificado alvará ou CVCO, expedido pelo município, para a inscrição imobiliária 050.084.0128.



Protocolo nº38.660 /2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 014.2022



Vista imóvel (Google)

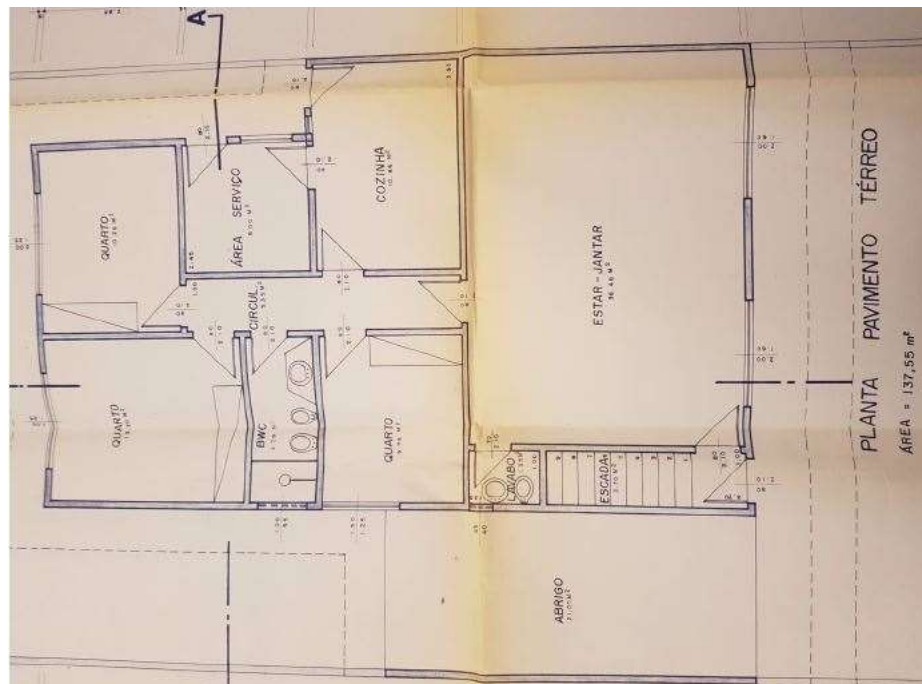


Vista imóvel (Google)

2. Considerações Gerais

A solicitação, conforme Memorando nº1141/2021-SMAS, contempla a locação de imóvel com área de aproximadamente 145,00 m² e edícula de aproximadamente 55,00m², ou seja, 200,00 m² se consideradas as descrições fornecidas pelo requerente.

Do processo, conforme reproduzida na sequência, consta planta que indica área da edificação perfazendo 137,55 m².



Planta (Fly)

Pelo proprietário foi encaminhada cópia de alvará, para o Lote 04, da quadra 05 planta Jardim Imaculada Conceição, código 101101.1, cadastro físico 299/89, de 27 de setembro de 1989 expedido pela Prefeitura Municipal de Mandirituba, contemplando construção de casa em alvenaria perfazendo 287,10 m².

Porém, reitera-se, não há averbação da construção na respectiva matrícula.

Protocolo nº38.660 /2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 014.2022

Ficha do Cadastro Imobiliário									
Dados Gerais									
Imóvel/Ano 33681 / 2022	Inscrição Imobiliária 050.084.0128.002	Setor 050	Quadra 084	Lote 0128	Sub 002	Inscrição Anterior	Ativo SIM	Imposto 687,70	
Uso 112 - Residencial Particular						Redução 50% 0 - Não Informado	Matricula	Taxas 27,17	
Proprietário EDISON JOSE PELANDA E ESPOSA						CPF 298.762.499-91			
Co-Responsável									
Localização do Imóvel 387 Avenida CARLOS EDUARDO NICHELE						Número 952	Condomínio	Bloco	Apartamento
Espécie 402 - SubLote ou Unid. mes						Unidade 2	Bairro		
Complemento T-CM						Condomínio		Bloco	Apartamento
End. Notificação CARLOS EDUARDO NICHELE						Número 952	Complemento	Bairro	7 - PIONEIROS
Cidade Fazenda Rio Grande						UF PR	CEP 83820-000		
Dados do Terreno									
Espécie 402 - SubLote ou Unid. mes		Característica 505 - Meio de Quadra		Área Terreno 480,00		LatP 1998		Area Lote Ideal 0,00	
Testada Ideal 12,00	Lado X	Planta 4745 - Imaculada Conceicao				Quadra 005	Lote 04	Zonas 2501 - Outras Zonas	
Dados da Edificação									
Área construída 62,40		Ano Construção 1997		Exercício 2008		Reforma			
Lapcprinc 2008		Construção 201 - Alvenaria simples				Nr. Pavimentos 1		CPU 301 - Frente galeria único	

Recorte ficha cadastro imobiliário 050.084.0128.002 (Betha)

Inscrição Imobiliária	Uso	Área Construção (m²)	Tipologia
050.084.0128.001	residencial particular	147,00	alvenaria média simples
050.084.0128.002	residencial particular	62,40	alvenaria simples
área total construída >		209,40	

Resumo informações cadastrais DCT (CPAI)

Para fins deste parecer será considerada a área constante na base cadastral, perazendo **209,40 m²**.

Considerando, as atribuições e competências dos entes da Administração Pública, a elaboração do presente parecer não indica orientação a contratação do imóvel objeto de locação, mas sim, oportuniza parâmetro indicativo de valor referencial para a tomada de decisão por parte do requerente.

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 incêncido, conforme especifica", como sugestão, verificar a aplicabilidade do referido ao processo em pauta.

Considerando, o Ofício nº 453/2021-CT, que trata das adequações ao espaço físico, e indicação quanto a necessidade de negociar benfeitorais com o proprietário, como sugestão, verificar a necessidade de fazer constar observações em contrato.

Protocolo nº38.660 /2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 014.2022

3. Análise e Parcer

- face indisponibilidade do sistema Betha Tributos, na data de elaboração do presente documento, não foram realizadas consultas relativas a débitos tributários sobre o imóvel;
- matrícula 14.705 do RIFRG contempla apenas o lote, não há construção averbada;
- no termo de referência, item 2, o valor descrito como área total é o correspondente a 201, 22 m², verificar necessidade de adequar valor ao constante na base cadastral e neste parecer;
- no termo de referência, item 3, idem ao anterior;
- para fins deste parecer será considerada a área cadastrada.

Por todo o exposto, e 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
404/18	SMA	R. Jequetibá, 873 Centro	269,44	5.584,71	20,73
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
371/19	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
335/20	SMAS	R. Manoel C. Barbosa, 1760 Centro	177,85	2.912,45	16,38

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.

Da ponderação dos parâmetros, tendo por base o valor apresentado na Declaração de Locação, perfazendo **R\$ 4.000,00** (quatro mil reais) por mês, para o presente processo se tem:

Protocolo nº38.660 /2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 014.2022

Área construída (m²)	209,40
Valor Aluguel (R\$)	4.000,00
Valor R\$/m²	19,10

limite superior (R\$/m²) 20,02

limite inferior (R\$/m²) 17,17

Valores Calculado (CPAI)

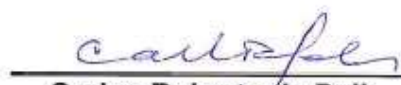
Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel do imóvel localizado a Rua Carlos Eduardo Nichele nº 952, Pioneiros, perfazendo o valor de **R\$ 19,10/m²** (dezenove reais e dez centavos por metro quadrado), situa-se dentro dos patamares praticados por esta Administração para a região.

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, ainda, itens referentes a aspectos legais e formais não foram objeto de análise. É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 27 de janeiro de 2022.



Andréa Costa
Matrícula 352.612



Carlos Roberto de Poli
Matrícula Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº021/2022 - Data: de 31
de janeiro de 2022.