

**Processo nº 17.088/2023: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - nº030/2023**

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Cultura, conforme Memorando 072/2023 (p.02), com pedido de avaliação para fins de locação, segue o parecer. Ainda, os documentos não serão reproduzidos na íntegra, a apresentação limita-se ao material indicado.

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.

A locação pretendida tem como objeto SALA COMERCIAL localizada no empreendimento denominado CATELLO CENTER SHOPPING, um centro comercial. Tipologia de empreendimento que reúne um conjunto de atributos relacionados a operacionalidade, acessibilidade, localização, conjunto das instalações e segurança.

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, ou seja, "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

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

²ALONSO Nelson Roberto Pereira. **Imóveis Urbanos: Avaliação de Aluguéis**. LEUD:2013.

³CANDELORO Milton. **Engenharia de Avaliações**. PINI: 2007.

Processo nº 17.088/2023: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - nº030/2023

Disto se entende que, sendo as partes conhecedoras das possibilidades, tem-se na Carta de Intenção de Locação, **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.

2. Identificação do Imóvel (matrícula 10.722 RIFRG)

O processo contempla a locação de **uma sala** de uso comercial, pavimento superior, e **cinco vagas de estacionamento** localizadas no empreendimento sito na Rua Jacaraná nº 82, esquina com a Avenida das Américas e Rua Jequitibá.

Características e confrontações conforme matrícula (p.11 a p.13). Nos termos da AV-1, sobre o imóvel está edificada construção perfazendo 4.983,54 m².

REGISTRO DE IMÓVEIS Fazenda Rio Grande-PR CNPJ nº 02.952.816/0001-40 Hermes Eurides Brandão Junior OFICIAL DO REGISTRO	REGISTRO GERAL	Ficha 10.722 / 01
	Matrícula nº 10.722	Rubrica 

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 1-A (um-A), da Quadra nº 01 (um), oriundo da unificação dos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 24, 25 e 26, da planta JARDIM ALTO DA GLÓRIA, situado nesta Cidade e Comarca de Fazenda Rio Grande, localizado no lado par da Rua Jacaraná, nº 82, distante de 74,20 metros da esquina com a Rua França, com área total de 3.993,02 metros quadrados, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 60,20 metros de frente para a Rua Jacaraná, pelo lado esquerdo, de quem da referida rua observa o imóvel, confronta com a Rua Jequitibá na distância de 64,09 metros, pelo lado direito, medindo 69,01 metros confrontando com a Avenida das Américas, e nos fundos mede 60,00 metros e confronta com os lotes nºs 23 e 08.

Recorte matrícula (Betha Protocolo)



Rua Jacaraná (Google Earth)



Rua Jequitibá (Google Earth)

Não há matrículas individualizadas para cada loja/sala/unidade que compõem o empreendimento. Para o objeto da locação, conforme dados da Divisão de Cadastro Técnico – DCT (p.17 e p.18), foi identificada a inscrição imobiliária **010.001.0124.019**.

Processo nº 17.088/2023: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - nº030/2023

Conforme Carta de Intenção de Locação (p.10), a locação contempla UMA SALA COMERCIAL, número 06 (seis), localizada no piso superior, com 163,38 m²:

Carta de Intenção de Locação

À Secretaria Municipal de Cultura

Conforme proposta apresentada pela Secretaria Municipal de Cultura de Fazenda Rio Grande, venho por meio desta, confirmar a intenção de **locação da sala 06 com 163,38m²**, contendo instalações sanitárias, localizada no pavimento superior do empreendimento "Castello Center Shopping", sito à Rua Jacarandá, nº82, Nações, Fazenda Rio Grande/PR, CEP 83823-014, **pelo valor de R\$3.800,00** (três mil e oitocentos reais) mensais, referentes ao aluguel, taxas condominiais, convênio de estacionamento para clientes pelo período de 01h00 e **05 vagas fixas de estacionamento**. Ficando somente sobre responsabilidade da LOCATÁRIA as taxas de energia elétrica e IPTU.

Recorte Carta de Intenção de Locação (Betha Protocolo)

3. Considerações Gerais e Parecer

A área declarada pelo LOCADOR, conforme Carta de Intenção de Locação (p.10), perfaz **163,38 m²**; porém, conforme boletim de informações cadastrais (p.17 e p.18), a **área declarada diverge da área cadastrada**.



ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE FAZENDA RIO GRANDE
Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2023

Página: 1 / 2
Data: 12/04/2023

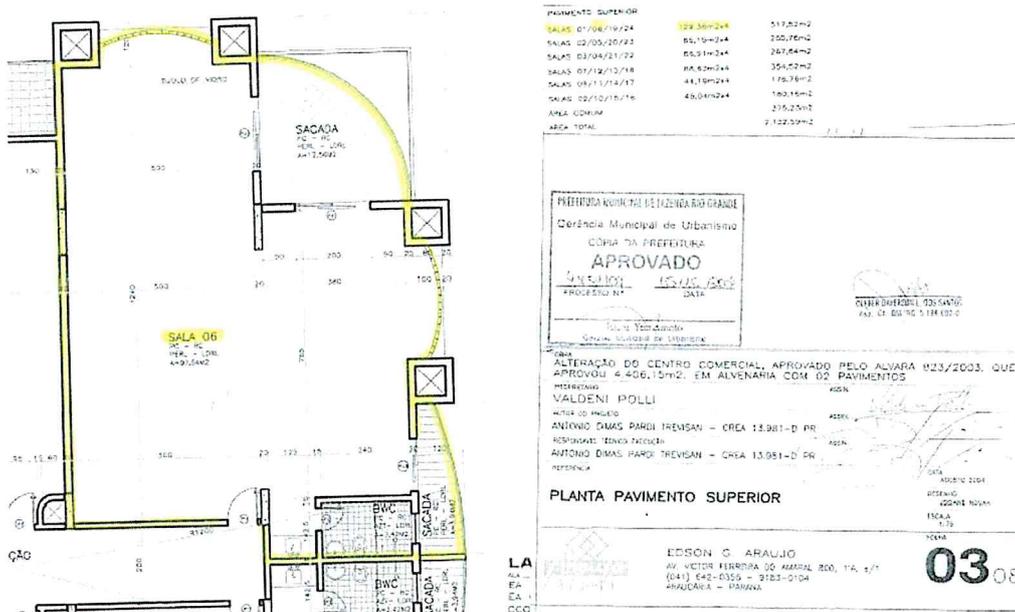
Usuário: andrea.costa

Imóvel:	36596	Insc. Imobiliária:	010.001.0124.019	Cep:	83823014
Contribuinte:	1 - ESPOLIO DE VALDENI POLLI			Bloco:	
Co-responsável:				Número:	62
Logradouro:	42 - JACARANDA			Apto.:	
Complemento:	1ºAND-SL-05			Lado:	Ambas
Condomínio:				Seção:	10
Loteamento:	Alto da Glória			Lote:	1-A
Bairro:				Quadra:	001
Distrito:				Matrícula:	10722
Campo Adicional					Valor
Construção					Alvenaria média
CPU					Frete galeria único
Área construída					129.3800
Número de Pavimentos					2
Ano Construção					2010
Lapcprnc					2012
Exercício					2011
Matrícula					10722
Cartório					FRG
Possui Unidade de Acompanhamento					Sim
Un. Acom. 01 - Código Unidade					Outras
Un. Acom. 01 - Área construída					54.1000
Un. Acom. 01 - Número de Pavimentos					1
Un. Acom. 01 - Tipo					01
Un. Acom. 01 - Ano Construção					2010
Un. Acom. 01 - LAP					2012
Soma Área UA					54.1000

Para fins deste parecer **será considerada a área cadastrada**, conforme informações provenientes da Divisão de Cadastro Técnico - DCT, pois, se entende que reproduz as informações relativas a área de uso privativo e áreas de uso comum, de cada uma das unidades,

Processo nº 17.088/2023: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - nº030/2023

levantadas conforme projeto aprovado, alvará 488/2004 (p.19) e certificado de vistoria e conclusão e 679/2010 (p.20), emitidos por esta municipalidade, perfazendo:



Na ausência das matrículas individualizadas, restando dúvida acerca da área cadastrada, nos termos da Lei 4.591/1964⁴, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, como sugestão, a critério do requerente, o proprietário/locador poderá apresentar o registro de incorporação:

Art. 32. [...]

e) cálculo das áreas das edificações, discriminando, além da global, a das partes comuns, e indicando, para cada tipo de unidade a respectiva metragem de área construída;
[...]

Considerando outros imóveis, que no período de 2021 a 2023, foram objeto de avaliações para fins de locação, tem-se a relação com alguns valores ofertados:

⁴Lei 4.591/1964, disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm.

Processo nº 17.088/2023: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - nº030/2023

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
213/21	SMAS	Rua Ipê, 895 Eucaliptos Rua Golabeira	184,28	3.900,00	21,16
227/21	Fazprev	Av. das Araucárias, 177 Eucaliptos	177,34	5.000,00	28,19
014/22	SMAS	Av. 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
130/22	SMAS	R Alemanha, s/n° Nações	120,00	2.500,00	20,83
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
019/23	Fazprev	Av. das Araucárias, 177 Eucaliptos	119,58	3.600,00	30,11

Valores imóveis ofertados (CPAl)

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; os dados amostrais saneados reverterem ao valor médio praticado.

Complementarmente, serve também de balizador o conceito referente ao campo de arbítrio, presente na ABNT NRB 14.653-2: 2011⁵, que possibilita ao avaliador o uso de intervalo em torno de uma estimativa quando variáveis relevantes para a avaliação não tenham sido contempladas.

Partindo desta premissas, e do valor proposto para o aluguel da sala, que perfaz **R\$ 3.800,00** (três mil e oitocentos reais), para o presente processo foram considerados:

área cadastrada (m ²)	129,38
Valor aluguel (R\$)	3.800,00
Valor R\$/m ²	29,37

Valor locação (CPAl)

No sentido de ponderar características relevantes do imóvel a análise técnica equacionou parâmetros no sentido de incorporar a avaliação os reflexos de **variáveis qualitativas** (vagas de estacionamento, áreas de uso comum, segurança) que de fato apresentam reflexo sobre a locação pretendida.

Assim, considerando o valor mensal proposto, obteve-se o equivalente a **R\$ 29,37/m²** (vinte e nove reais e trinta e sete centavos por metro quadrado), valor que frente aos atributos e características do objeto da avaliação, se entende como razoável e proporcional.

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

⁵Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-2:2011: **Avaliação de Bens -Imóveis Urbanos.**

Processo nº 17.088/2023: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - nº030/2023

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.

Como sugestão, e a **critério do requerente**, observar a necessidade de adequação da área indicada na carta de intenção de 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, 17 de abril de 2023.



Andréa Costa
Eng^a Civil - CREA-PR 79.368/D
Matrícula 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº071/2023 - Data: de 17
de abril de 2023.