

**Protocolo nº 64.127/2022: Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 012/2022**

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda conforme Memorando 269/2022 (p.02), com pedido de avaliação para fins de locação;

E, atendendo a orientação da Unidade de Controle Interno - UCI, parecer 9 (p.27), com pedido para proceder nova avaliação considerando as particularidades atinentes ao imóvel objeto de locação;

Considerando, o prazo para locação, observado no parecer do requerente (p.10);

Considerando, o Princípio da Autotutela que possibilita a Administração controlar seus atos revisando-os, face a análise anterior não haver abarcado a totalidade de atributos inerentes ao objeto da 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 análise inicial, realizada em 27 de novembro de 2022, foi desenvolvida conforme metodologia utilizada pelo município, porém, desconsiderando características particularizadas que, posteriormente, foram pontuadas nos termos dos pareceres 08, 09 e 10 do processo em tela.

A locação pretendida tem como objeto SALAS COMERCIAIS localizadas no empreendimento denominado PLAZA FÁCIL FAZENDA RIO GRANDE, um Strip Mall, ou seja, um centro comercial ao ar livre assemelhado a um SHOPPING.

Tal tipologia de empreendimento, como demonstrado pelo requerente nos pareceres anexos (p.25 a p.28), reúne um conjunto de atributos relacionados a: operacionalidade, ou seja, **pronto pra ser usado**; acessibilidade, localização, conjunto das instalações e segurança para prestação de serviços, aspectos estes ignorados na avaliação anterior, datada de dezembro/2022 (p.18 ap.21).

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

Protocolo nº 64.127/2022: Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 012/2022

objetivo, finalidade e data, considerando determinadas premissas (...).¹

Relativamente a economicidade, citando CAMPELO *et al.*:

(...) nas contratações realizadas pelo poder público, entende-se por economicidade a busca pelo menor preço que atenda às necessidades da Administração.²

Neste sentido, não há como desconsiderar, nesta avaliação, a “**vantagem da coisa feita**”, demonstrada pelo requerente na justificativa operacional (p.26), onde indica que a troca de local implica na necessidade de adequações (com custos) de novo espaço, citando ainda aspecto relacionado a interrupção, mesmo que temporária, de parte dos serviços prestados.

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**.³

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.⁴

Disto decorre o que entende esta CPAI, 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.

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

² CAMPELO Valmir. CAVALCANTE Rafael Jardim. **Obras Públicas: Comentários a Jurisprudência do TCU**. 3ed. FÓRUM: 2014.

³ ALONSO Nelson Roberto Pereira. **Imóveis Urbanos: Avaliação de Aluguéis**. LEUD:2013.

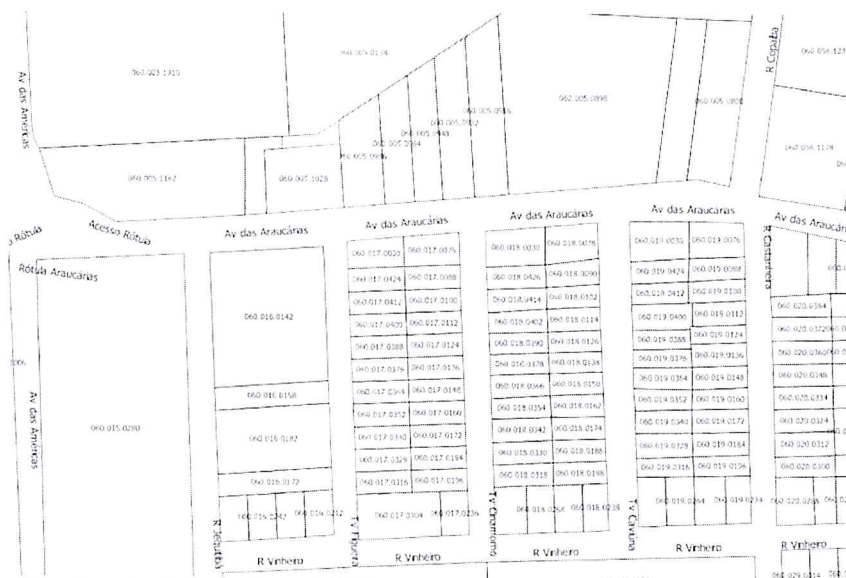
⁴ CANDELORO Milton. **Engenharia de Avaliações**. PINI: 2007.

Protocolo nº 64.127/2022: Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 012/2022

2. Identificação do Imóvel (matrícula 52.884 RIFRG)

O processo contempla a locação de **quatro salas** de uso comercial, localizadas no primeiro pavimento do empreendimento denominado Plaza Fácil Fazenda Rio Grande, localizado na Rua Jequitibá nº 105, esquina com a Avenida das Araucárias.

Características e confrontações conforme matrícula (p.16 e p.17) onde, nos termos da AV-3, contempla o Edifício Comercial com 78 salas. Não há matrícula individualizada para cada sala/unidade. Inscrições imobiliárias **060.016.0142** (sala 01), **.043** (sala 02), **.045** (sala 04) e **.046** (sala 05) do cadastro imobiliário.



Localização base cadastral (QGis)



Localização (Google)

Protocolo nº 64.127/2022: Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 012/2022

Carta de Intenção de Locação

À Secretaria Municipal de Trabalho Emprego e Renda

Venho por meio desta, confirmar a intenção de locação das salas 01 (aproximadamente 25,94m²), sendo 17,19m² de área privativa e 8,75m² de área comum, 02 (aproximadamente 31,12m²), sendo 21,94m² de área privativa e 9,18m² de área comum, 04 (aproximadamente 26,33m²) sendo 17,76m² de área privativa e 8,57 de área comum, 05 (aproximadamente 26,33m²) sendo 17,76m² de área privativa e 8,57 de área comum e hall de entrada (20,30m²) totalizando aproximadamente 130,52m², localizadas no pavimento superior do empreendimento "Plaza Fácil Fazenda", sito a Avenida das Araucárias, nº142, Eucaliptos, Fazenda Rio Grande/PR, CEP 83820-071, pelo valor de R\$3.700,00 (três mil e setecentos reais) mensais, referentes ao aluguel e taxas condominiais. Ficando somente sobre responsabilidade da LOCATÁRIA as taxas de energia elétrica, itens de consumo individual e IPTU.

Recorte (Protocolo)

Para fins deste parecer **será considerada a área cadastrada**, conforme informações provenientes da Divisão de Cadastro Técnico - DCT, pois, entende-se que reproduz as informações relativas a área de uso privativo e áreas de uso comum, de cada uma das unidades, levantadas conforme projeto aprovado, alvarás e certificado de vistoria e conclusão emitidospor esta municipalidade, perfazendo **109,72 m²**.

Insc. Imobiliária	Identificação	Área DCT (m ²)
060.016.0142.042	loja n°01 piso superior: Plaza Fácil	25,94
060.016.0142.043	loja n°02 piso superior: Plaza Fácil	31,12
060.016.0142.045	loja n°04 piso superior: Plaza Fácil	26,33
060.016.0142.046	loja n°05 piso superior: Plaza Fácil	26,33

Área total cadastrada > 109,72

Quadro resumo de áreas (CPAI)

Na ausência das matrículas individualizadas, se restar dúvida acerca da área cadastrada, nos termos da Lei 4.591/1964⁵, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, como sugestão, e 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;

[...]

No intuito de adequar a caracterização do bem a ser avaliado, procedeu-se nova avaliação onde os atributos: **caráter operacional, economicidade e vantagem da coisa pronta** foram **introduzidos e ponderados** concomitantemente aos critérios de valoração por comparação aplicados por esta municipalidade.

O estudo avaliatório desenvolvido adequou metodologia, critérios técnicos e

⁵Lei 4.591/1964, disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm.

Protocolo nº 64.127/2022: Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 012/2022

procedimentos no sentido de aprimorar a análise, associando a ponderação relativa aos atributos do bem avaliado a pesos arbitrados a cada atributo.

Complementarmente, serviu de balizador o conceito referente ao campo de arbítrio, presente na ABNT NRB 14.653-2: 2011⁶, 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, tais como: critério financeiro, vantagem da coisa feita, acessibilidade, operacionalidade, limpeza/conservação (serviços de terceiros), segurança (serviço de terceiros), por exemplos, são trabalhadas na forma de escala lógica ordenada e à qual são atribuídos pesos de maior ou menor grandeza de valor, equilibrando o valor limite segundo critérios antes desconsiderados.

Partindo desta premissas, e do valor proposto para o aluguel das quatro salas, expresso na Carta de Intenção de Locação (p.7A), que perfaz **R\$ 3.700,00** (três mil e setecentos reais), para o presente processo foram considerados:

área cadastrada (m ²)	109,72
Valor aluguel (R\$)	3.700,00
Valor R\$/m ²	33,72

Valor referencial (CPAI)

Na composição da escala lógica ordenada a análise técnica equacionou parâmetros apontados pelo requerente no sentido de incorporar a avaliação os reflexos destas **variáveis qualitativas** que, como demonstradas nos pareceres: 8 (oito) do Diretor Geral do Trabalho, e 10 (dez) do Secretário do Tabalho, **de fato apresentam reflexo sobre a locação pretendida**. Também o parecer 9 (nove) da Unidade de Controle Interno corrobora neste entendimento.

Com a parametrização e ponderação das variáveis qualitativas introduzidas, para o caso em análise, foram obtidos R\$ 32,33/m² e R\$26,83/m² como limites referenciais.

Assim, considerando o valor mensal proposto de **R\$ 3.700,00** (três mil e setecentos reais), com o equivalente a **R\$ 33,72/m²** (trinta e três reais e setenta e dois centavos centavos por metro quadrado), frente aos atributos e características elencadas para o objeto

⁶Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-2:2011Avaliação de Bens -Imóveis Urbanos.

Protocolo nº 64.127/2022: Secretaria Municipal de Trabalho, Emprego e Renda
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 012/2022


da avaliação, salas comerciais em Strip Mall, entende esta CPAI como razoável e proporcional o valor proposto. E **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.

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, 13 de fevereiro de 2023.



Andréa Costa
Engenheira Civil
Membro Mat. 352.612

**Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº029/2023 - Data: de 13
de fevereiro de 2023.**