

**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 (...).<sup>1</sup>

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.<sup>2</sup>

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.**<sup>3</sup>

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.<sup>4</sup>

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.

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

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

<sup>3</sup> ALONSO Nelson Roberto Pereira. **Imóveis Urbanos: Avaliação de Aluguéis**. LEUD:2013.

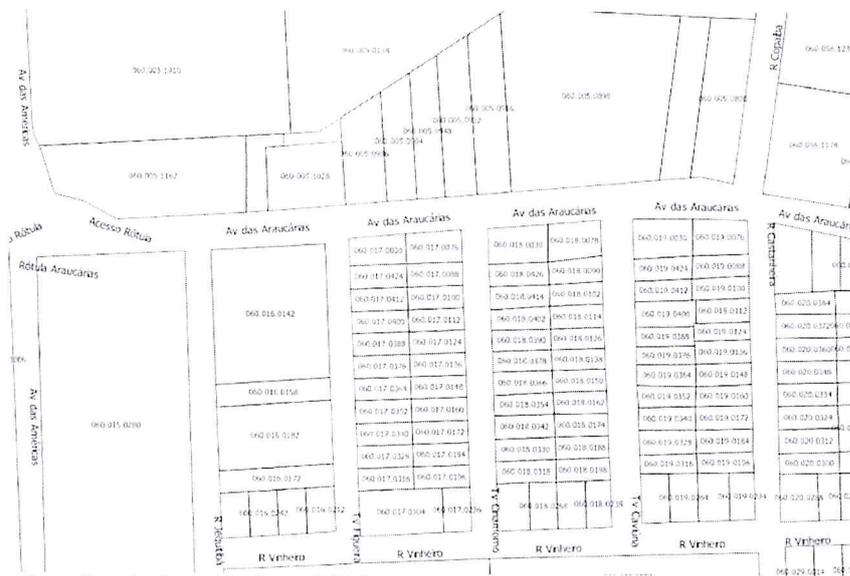
<sup>4</sup> CANDELORO Milton. **Engenharia de Avaliações**. PINI: 2007.

**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**



vista geral Av. das Araucárias (CPAI)



vista geral Av. das Araucárias (CPAI)

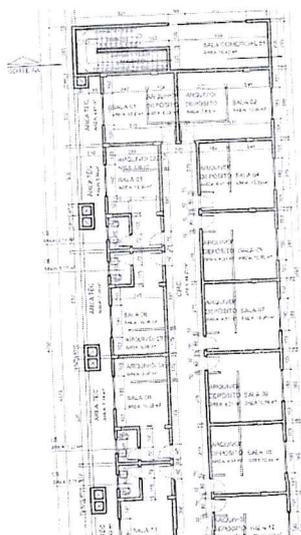


vista geral Av. das Araucárias (CPAI)



vista geral Travessa Figueira (CPAI)

Conforme Carta de Intenção de Locação (p.07A) serão objetos do contrato as **salas 01 (um), 02 (dois), 04 (quatro) e 05 (cinco)**, de uso comercial, informações obtidas nos termos dos alvarás, projeto aprovado e fichas do cadastro imobiliário (p.09 a p.15).



Recorte projeto aprovado (SMU)



**3. Considerações Gerais e Parecer**

A área declarada pelo LOCADOR, conforme Carta de Intenção de Locação (p.7A), perfaz 130,52 m<sup>2</sup>, indicando o hall de entrada, com 20,80m<sup>2</sup>, como pertencente as unidades de interesse para locação. **A área declarada diverge da área cadastrada.**

**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 25,94m<sup>2</sup>), sendo 17,19m<sup>2</sup> de área privativa e 8,75m<sup>2</sup> de área comum, 02 (aproximadamente 31,12m<sup>2</sup>), sendo 21,94m<sup>2</sup> de área privativa e 9,18m<sup>2</sup> de área comum, 04 (aproximadamente 26,33m<sup>2</sup>) sendo 17,76m<sup>2</sup> de área privativa e 8,57 de área comum, 05 (aproximadamente 26,33m<sup>2</sup>) sendo 17,76m<sup>2</sup> de área privativa e 8,57 de área comum e hall de entrada (20,30m<sup>2</sup>) totalizando aproximadamente 130,52m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>**.

Insc. Imobiliária	Identificação	Área DCT (m <sup>2</sup> )
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 4.591/1964<sup>5</sup>, 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

<sup>5</sup>Lei 4.591/1964, disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/14591.htm](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: 2011<sup>6</sup>, 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 <sup>2</sup> )	109,72
Valor aluguel (R\$)	3.700,00
Valor R\$/m <sup>2</sup>	<b>33,72</b>

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/m<sup>2</sup> e R\$26,83/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>** (trinta e três reais e setenta e dois centavos centavos por metro quadrado), frente aos atributos e características elencadas para o objeto

<sup>6</sup>Associação 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.**