

Processo nº 6.545/2022: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº038/2022

Em atenção ao Memorando 022/2022 – DRH/SMA, datado de 08 de fevereiro de 2022, recepcionado por esta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI em 03 de março de 2022, este parecer tem por objetivo avaliar proposta para locação do imóvel, de inscrição imobiliária 051.047.0386, identificado na sequência.

1. Documentação Anexa ao Processo

- Memorando nº 096/2022 - SMA, de 02 de fevereiro de 2022 (p.02);
- Memorando nº 022/2022 - SMA, de 08 de fevereiro de 2022 (p.03);
- Cópia matrícula 602 RIFRG (p.04 e p.05);
- Proposta para Locação de Imóvel, de 22 de dezembro de 2021 (p.06);
- Declaração de intenção dos proprietários (p.07 e p.08);
- Cópia alvará nº 119/2005 e planta aprovada (p.09 e p.10);
- Cópia alvará nº 362/2009 (p.11);
- Fichas cadastro imobiliário, inscrição imobiliária 051.047.0386.001 a .005 (p.12 a p.21);
- Documentação geral proprietários (Fly);
- Termo de referência (Fly).

2. Considerações Gerais

Descrição do Imóvel (matrícula 602 RIFRG)

Lote de terreno nº03 (três), da Quadra nº 09 (nove), da planta Jardim Canaã, nesta cidade e comarca de Fazenda Rio Grande, com área total de 574,14 metros quadrados, de formato trapezoidal, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua Rio Ganges, do lado direito medindo 38,78 metros e confronta com o lote nº 01, do lado esquerdo medindo 37,77 metros e confronta com o lote nº 05, de quem da rua olha o imóvel, e nos fundos com a largura de 15,03 metros e confronta com o lote nº02. Medidas e confrontações conforme matrícula. Inscrição imobiliária 051.047.0386.



Processo nº 6.545/2022: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº038/2022



Fig.01: Planta Aprovada (SMU)

Das diligências realizadas observa-se que sobre o imóvel consta edificada construção, ainda, foram localizados dois alvarás conforme cópias anexas ao processo. O alvará 119/2005 relativo a edificação comercial perfazendo 180,70 m²; e o alvará 362/2009, referente a ampliação de edificação comercial perfazendo 386,08 m². Porém, da matrícula não consta averbada edificação existente sobre o imóvel.

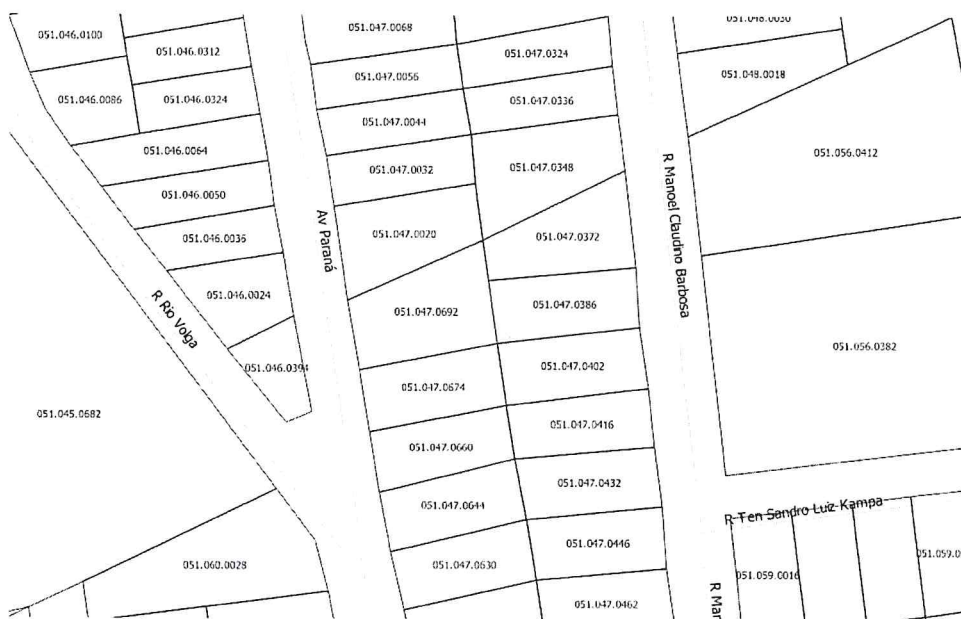


Fig.02: Localização imóvel base cadastral Qgis (PMFRG)

[Handwritten signature]

Processo nº 6.545/2022: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº038/2022



Fig.03: R. Manoel Claudibo Barbosa (Google Earth)



Fig.04: R. Manoel Claudibo Barbosa (Google Earth)



Fig.05: Imóvel 051.047.0386 (Google Earth)



Fig.06: Imóvel 051.047.0386 (Google Earth)

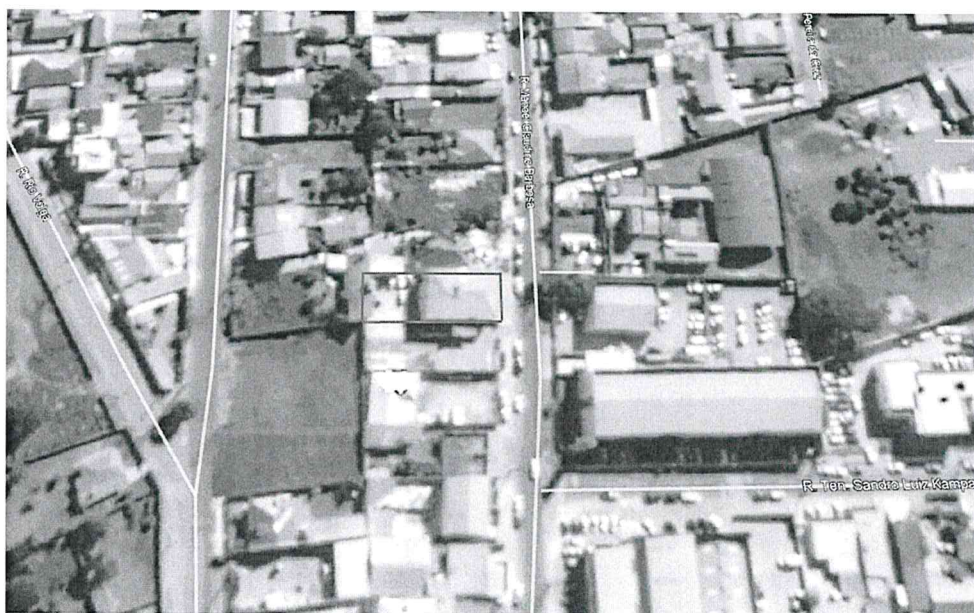


Fig.07: Localização imóvel (Google Earth)

Da verificação a documentação observa-se que a **Proposta Para Locação de Imóvel**, perfaz o valor de **2.912,45** (dois mil, novecentos e doze reais e quarenta e cinco centavos), e indica o imóvel como objeto de locação.

Processo nº 6.545/2022: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº038/2022

Eu Manoel Antonio Barbosa, proprietário do imóvel sito a Rua Manoel Claudino Barbosa nº 1760, Bairro Iguaçu do lote 03 da quadra 09, Jardim Canaã, Fazenda Rio Grande/PR, Conforme inscrição imobiliária 051.047.0386.001, venho apresentar a proposta de locação do referido imóvel para o período de 01 (um) ano, a iniciar em 01/02/2022 a 31/01/2023, no valor de R\$ 2.912,45 (Dois Mil Novecentos e doze reais e quarenta e cinco centavos)

Segue em anexo Declaração cópia dos documentos pessoais, e todas as certidões solicitadas juntamente com a matrícula do imóvel atualizada.

Fig.08: Recorte Proposta de Aluguel (SMAS)

Porém, conforme Termo de Referência (Fly), reproduzido na sequência, a descrição do objeto da locação contempla UMA SALA COMERCIAL, piso térreo com 177,85m²:

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1 Locação de sala comercial no piso térreo, situada à Rua Manoel Claudino Barbosa, nº. 1760 – Bairro Iguaçu, do lote 03 da quadra 09 – Jardim Canaã no Município de Fazenda Rio Grande/PR, com 177,85 m2. O imóvel será destinado a instalação da Administração.

Fig.09: Recorte Memorando nº 192/2020 (SMAS)

Das fichas do cadastro imobiliário (p.12 a p.21), foram levantadas as áreas e lançamentos que seguem:

Identificação	Identificação	Inscrição Imobiliária	Área Const. Total (m²)
Cadastro Imobiliário	T-CM-01: unidade 01	051.047.0386.001	55,54
Cadastro Imobiliário	T-CM-02: unidade 02	051.047.0386.002	59,89
Cadastro Imobiliário	T-CM-03: unidade 03	051.047.0386.003	40,52
Cadastro Imobiliário	T-CM-04: unidade 04	051.047.0386.004	102,74
Cadastro Imobiliário	1º andar-CM-05: unidade 05	051.047.0386.005	308,09
Total >			566,78

Fig.10: Resumo áreas fichas cadastro imobiliário (CPAI)

3. Análise e Parcer

- matrícula 602 do RIFRG contempla apenas o lote, não há construção averbada;
- a proposta encaminhada com o valor sugerido para o aluguel não faz menção a área edificada a ser objeto de locação;
- do termo de referência, item 1, o valor descrito como área a ser locada perfaz 177,85 m² correspondente a área do piso terreno, de imóvel com dois pavimentos;
- o imóvel já foi objeto de análise, processo 38.166/2020.



Processo nº 6.545/2022: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº038/2022

Considerando que o valor da área declarada no termo de referência (177,85 m²) diverge da área constante da planta aprovada (180,70 m²) e ainda, das áreas constantes nas fichas do cadastro imobiliário, para fins de elaboração deste parecer, será considerada a ÁREA DECLARADA PELO REQUERENTE, perfazendo **177,85 m²**.

Tendo por base exclusivamente a documentação apresentada e da ponderação entre o valor proposto e a área considerada obtém-se:

Área considerada locação (m ²)	177,85
Valor aluguel (R\$)	2.912,45
Valor R\$/m ²	16,38

Fig.11: Resumo proposta locação (CPAI)

Para o valor mensal proposto que perfaz **R\$ 2.912,45** (dois mil, novecentos e doze reais e quarenta e cinco centavos), tem-se o equivalente a **R\$ 16,38/m²** (dezesseis reais e trinta e oito centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Proposta Para Locação de Imóvel.

Considerando outros imóveis, que no período de 2017 a 2021, foram objeto de avaliações para fins de locação para o Município de Fazenda Rio Grande, tem-se os dados amostrais correspondentes aos valores considerados:

P.A.	Solicitante	Endereço		Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
361/17	SMA	Avenida Paraná, 1408	Centro Com. 1408	209,26	3.766,68	18,00
362/17	SMTER	Av. das Araucárias, 142	Centro (Plaza Fácil)	506,32	9.000,00	17,78
98/18	SMTER	Av. das Araucárias, 142 e R. Jequitibá, 105	Centro (Plaza Fácil)	50,08	979,32	19,56
381/18	SMTER	Avenida Cedro, 343	Eucaliptos	68,48	1.200,00	17,52
403/18	SMAS	R. Coqueiro, 556	Eucaliptos	343,56	6.000,00	17,46
484/18	SMA	Avenida Paraná, 1408	Centro Com. 1408	222,41	4.003,38	18,00
123/19	SMTER	R. Jequitibá, 422 e 598	Centro	119,82	2.156,76	18,00
153/19	SMA	R. Itália, 168	Nações	635,04	11.113,00	17,50
206/19	SMHab	R. Jequitibá, 105	Centro	120,00	2.160,00	18,00
245/19	SMA	Avenida Cedro, 224	Centro	600,00	10.800,00	18,00
371/19	SMS	R. Manoel C. Barbosa, 1050	Pioneiros	280,47	6.000,00	21,39
376/19	CODEF	R. Macedônia, 137	Centro	64,21	1.111,00	17,30
461/19	SMDE	R. Macedônia, 137	Centro	163,88	2.744,78	16,75
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
023/21	SMCS	R. Jacarandá, 82	Centro	125,69	2.100,00	16,71
115/21	SMOP	Av. Indústrias, 305	Industrial I	1221,00	23.000,00	18,84
213/21	SMAS	Rua Ipê, 895 Rua Goiabeira	Eucaliptos	184,28	3.900,00	21,16

Fig. 12: Imóveis para fins de locação (CPAI)



Processo nº 6.545/2022: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº038/2022

Os dados amostrais saneados reverterem ao valor médio praticado pelo Município de Fazenda Rio Grande.

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel DA SALA COMERCIAL PISO TÉRREO, localizada no imóvel da Rua Manoel Claudino Barbosa nº 1760, Iguaçu, perfazendo o valor de **R\$ 16,38/m²** (dezesseis reais e trinta e oito centavos por metro quadrado), situa-se dentro dos limites praticados por esta Administração para a região.

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

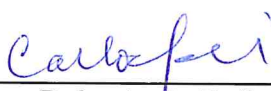
Finalizando, considerando as atribuições e competências de cada ente da administração pública, informa-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do imóvel em análise. Itens relativos a aspectos legais e formais, que envolvem a contratação, não foram objeto de verificação.

É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 09 de março de 2022.



Andréa Costa
Matrícula 352.612



Carlos Roberto de Poli
Matrícula Mat. 350.109