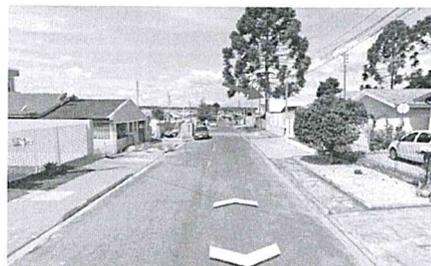


Protocolo nº 39.368/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 111/2022



Vista geral R. Cacaueiro (Google)



Vista geral R. Cacaueiro (Google)

2. Considerações e Parecer

Inicialmente, 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", isto posto, se entende que compete ao requerente **observar no que couber a aplicabilidade** do referido ao processo em pauta.

Quanto a área edificada, consta para o imóvel emissão do **alvará de construção nº 484/2011** (p.11), de residência unifamiliar em alvenaria com 01 (um) pavimento **perfazendo 182,10 m²**, porém, a edificação **não está averbada** na matrícula 12.621 (p.09 a p.11).

Até a presente data **não foi identificado pedido de vistoria ou certificado de vistoria de conclusão** de obra para o imóvel.

Das informações cadastrais, para a inscrição imobiliária **060.054.0072**, foram identificados dois sublançamentos conforme segue:

Ficha do Cadastro Imobiliário								
Dados Gerais								
Imóvel/Ano	Inscrição Imobiliária	Setor	Quadra	Lote	Sub	Inscrição Anterior	Ativo	Imposto
27320 / 2022	060.054.0072.001	060	054	0072	001	01031000073001	SIM	1.080,70
Uso						Redução 50%	Matrícula	Taxas
112 - Residencial Particular						0 - Não informado	12621	29,81
Dados da Edificação								
Área construída		Ano Construção				Exercício	Reforma	
182,10		2015				2011		
Lapcprinc		Construção				Nr. Pavimentos	CPU	
2015		213 - Alvenaria média				1	301 - Frente galeria único	

Inscrição imobiliária 060.054.0072.001 (Betha)

Ficha do Cadastro Imobiliário								
Dados Gerais								
Imóvel/Ano	Inscrição Imobiliária	Setor	Quadra	Lote	Sub	Inscrição Anterior	Ativo	Imposto
51743 / 2022	060.054.0072.002	060	054	0072	002	01031000073001	SIM	903,50
Uso						Redução 50%	Matrícula	Taxas
112 - Residencial Particular						0 - Não informado	12621	29,81
Dados da Edificação								
Área construída		Ano Construção				Exercício	Reforma	
96,00		2015				2011		
Lapcprinc		Construção				Nr. Pavimentos	CPU	
2015		213 - Alvenaria média				1	301 - Frente galeria único	

Inscrição imobiliária 060.054.0072.002 (Betha)



Protocolo nº 39.368/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 111/2022

Partindo das informações cadastrais, e considerando a situação de fato, depreende-se a área edificada:

Área 060.054.0072.001 (m ²)	182,10
Área 060.054.0072.002 (m ²)	96,00
Área total edificada (m ²)	278,10

Quadra resumo áreas (CPAI)

Do memorando nº 154/2022 (p.02 e p.03) consta a especificação do objeto da locação onde é indicada área total de 196,37 m². Área esta replicada no Termo de referência (p.04 a 06).

Considerando que da matrícula não consta edificação averbada, e no intuito de ponderar as características do imóvel x aproveitamento x finalidade que se pretende se procedeu análise no sentido de identificar situação razoável dentro dos parâmetros apresentados.

Ainda, face a divergência observada entre a área declara e a área constante no alvará, como sugestão, recomenda-se que no momento da contratação seja observado o valor correspondente a constante no alvará de construção.

Quanto ao valor, da declaração de intenção de locação (p.07) para o imóvel em análise foi indicada **quantia perfazendo R\$ 5.100,00 (cinco mil e cem reais)** mensais, porém, sem indicar a metragem da edificação. Com isto, para o valor proposto, tem-se o equivalente a R\$ **28,00/m²** (vinte e oito reais por metro quadrado) para o imóvel objeto da Declaração de Intenção de Locação de Imóvel.

Isto posto:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
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	R. Itália, 168 Nações	635,04	11.113,00	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
350/19	SMS	Rua Manoel Claudino Barbosa, 1054 Pioneiros	280,47	6.000,00	21,39
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
213/21	SMAS	Rua Ipê, 895 Eucaliptos Rua Goiabeira	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
097/22	SMA	R. Macedônia, 315 Centro	698,72	12.225,00	17,50

Tabela valores (CPAI)



Protocolo nº 39.368/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 111/2022

Considerando, a sistemática utilizada pelo município é possível observar, na tabela apresentada, outros imóveis que foram objeto de análise para fins de locação no período de 2019 a 2022;

Considerando, que a análise procedeu de forma que o valor fosse ponderado face outros indicadores tais como: a utilização para uma determinada finalidade, padrão, situação e localização;

Considerando, que a norma de avaliações possibilita a utilização do Campo de Arbítrio frente características e condicionantes eventualmente não ponderadas, de onde, para os valores apresentados na tabela, foram considerados os limites referenciais para o valor da locação;

Considerando, a conjuntura de mercado e suas variações de oferta e demanda ao longo do tempo em função de circunstâncias econômicas e sociais, aliado a oferta de bens;

Entende esta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI que a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Rua Cacaueiro nº 84, perfazendo o valor de **R\$28,00/m²** (vinte e oito reais por metro quadrado), situa-se dentro de patamar considerado para a região, ou seja, reflete a situação de mercado nesta data de referência.

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.

Fazenda Rio Grande, 01 de julho de 2022.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612



Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº133/2022 - Data: de 01
de julho de 2022.