

Protocolo nº 65.427/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 182/2022



Vista imóvel (Google)



Vista imóvel (Google)



Vista geral R. Rio Tejo (Google)



Vista geral R. Rio Tejo (Google)

2. Considerações Gerais

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”, entende-se que compete ao requerente observar, no que couber, a aplicabilidade do referido decreto ao processo em pauta.


Da verificação aos dados cadastrais foram identificados dois lançamentos sobre o imóvel, correspondendo a duas edificações identificadas conforme segue:

Inscrição Imobiliária	Uso	Área Const. (m²)	Tipologia
040.025.0030.001	residencial particular	109,20	alvenaria média simples
040.025.0030.002	residencial particular	109,89	alvenaria simples

Tabela informações cadastrais (CPAI)

No intuito de esclarecer sobre o objeto da locação, a pedido desta CPAI, a Secretaria Municipal de Assistência Social indicou, conforme anexo, que trata-se do imóvel frontal:

Diante do parecer **13** (treze) do processo **65427/2022** emitido pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária (CPAI) , a **SMAS** informa que se trata do imóvel da frente e que não consta Edícula e sim área aberta sem cobertura. É de extrema urgência a locação deste imóvel perímetro próxima da Assistência Social e Delegacia.


Tatiane Almeida Hagy Ribeiro
Secretária Mun. de Assistência Social
Decreto : 6603/2022

Recorte (Fly)

Protocolo nº 65.427/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 182/2022

Ainda, considerando que para a área edificada **não consta** emissão do **alvará de construção**;

Considerando, conseqüentemente, que para o imóvel objeto da locação não há o correspondente certificado de vistoria e conclusão de obra;

Considerando, que até a presente data **não foi identificado pedido aprovação de projeto** de construção para o imóvel em tela;

E, considerando que a edificação em alvenaria com 01 (um) pavimento **não está averbada** na matrícula 12.916 (p.10A), solicitou-se manifestação do requerente acerca da possibilidade de locação. Este documento foi anexado ao processo.

Do memorando nº 226/2022 (p.04 a p.06) consta que a edificação, objeto da locação, perfaz a área total de 120,00 m², área esta replicada no Termo de referência (p.07 a p.10). Porém, conta das informações cadastrais (p.15) lançamento relativo a área construída perfazendo **109,20 m²**. Para fins desta análise, face divergência observada na área, e **não havendo projeto aprovado para o imóvel, será considerada a área constante da base cadastral**.

Para compatibilização de dados, como sugestão, recomenda-se que no momento da contratação seja observado o valor correspondente ao lançamento cadastral.

3. Quanto ao Valor

No que tange o valor proposto para o aluguel, observa-se que da Declaração de Intenção de Locar (p.12) foi indicada **quantia perfazendo R\$ 1.700,00 (Um mil e setecentos reais)** mensais, porém, sem indicar a metragem da edificação, mas identificando demais despesas de responsabilidade do locatário.

Para o valor proposto, e **adotando a área cadastrada** tem-se o equivalente a R\$ **15,57/m²** (quinze reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Declaração de Intenção de Locar.

Considerando a sistemática utilizada pelo município, observa-se na tabela que segue, valores relativos a outros imóveis que foram objeto de análise para fins de locação no período de 2019 a 2022.

Da ponderação, entende esta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI que a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Rua Alemanha, s/nº, perfazendo o valor de R\$ 15,57/m² (quinze reais e cinquenta e sete centavos por metro quadrado), situa-se abaixo do patamar considerado para a região, não havendo óbice quanto ao valor ofertado.

Protocolo nº 65.427/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 182/2022

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
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
111/22	SMAS	R. Cacaueiro, 84 Eucaliptos	182,10	5.100,00	28,00

Tabela valores referenciais (CPAI)

Ademais das particularidades observadas, entende-se que a análise deve ser procedida de forma que o objeto seja confrontado face outros indicadores da viabilidade, tais como a utilização econômica para uma determinada finalidade, situação, localização e instalações de forma geral, podem ser relevantes para a escolha, desde que justificada a opção pelo requerente.


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. Aspectos legais e formais que envolvem a contratação e o objeto da locação, por demandarem conhecimento específico, não foram objeto de análise.

É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 23 de novembro de 2022.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612



Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº238/2022 - Data: de 24
de novembro de 2022.