



Protocolo nº 67.839/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2023

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde - SMS, através do Memorando 404/2023, de 09 de novembro de 2023, com pedido de avaliação para fins de locação, segue manifestação desta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI.

O presente parecer é restrito aos critérios relativos a aferição do valor proposto para a locação do imóvel localizado na Rua Manoel Claudino Barbosa nº 1.722, Centro.

Itens relativos a aspectos legais e formais, que envolvem a contratação, não foram objeto de verificação. Porém, observações pontuais podem ser apresentadas no intuito de motivar complementações, se necessárias.

Os documentos, por homenagem à economia processual, não serão reproduzidos na íntegra, a apresentação limita-se ao material listado na sequência:

Do processo constam:

- Memorando nº 404/2023 SMS (p.02);
- Termo de Referência (p.03 a p.05);
- Proposta de locação (p.06 e p.07);
- Matrícula 72.352 do RIFRG, de novembro/2023 (p.08 e p.09);
- Boletim Informações Cadastrais - BCI (p.10 e p.11);
- Processo 23.402/2023 de correção de projeto (p.12 e p.13).

1. Identificação do imóvel:

Comarca da Região
Metropolitana de Curitiba
REGISTRO DE IMÓVEIS
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.931.816/0001-40
Hermes Eurides Brandão Junior
OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO GERAL

Ficha
72.352/01

Matrícula nº 72.352

Rúbrica

IMÓVEL URBANO: Lote de terreno sob nº 14 (quatorze), da Quadra nº 08 (oito), com área total de 692,40 metros quadrados oriundo da subdivisão da área 08 com 10.728,80 m², situado nesta Cidade de Fazenda Rio Grande, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de Fazenda Rio Grande-Paraná, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 12,01 metros de frente para a rua nº 01, por 40,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o Lote nº 13, pelo lado esquerdo com o 41,02 metros, divisa com a propriedade de Manoel G.Barbosa, nos fundos mede 22,61 metros e confronta com os Lotes nº 15 e 16, sem benfeitorias.

Recorte matrícula (Betha Protocolo)

Lote de terreno nº14 (catorze), da **Quadra nº 08** (oito), oriundo da subdivisão da área 08, nesta cidade de Fazenda Rio Grande, com área total de **692,40** metros quadrados, sem benfeitorias averbadas junto a matrícula. Inscrição imobiliária **051.047.0348.001**.

Protocolo nº 67.839/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2023



2. Considerações Gerais:

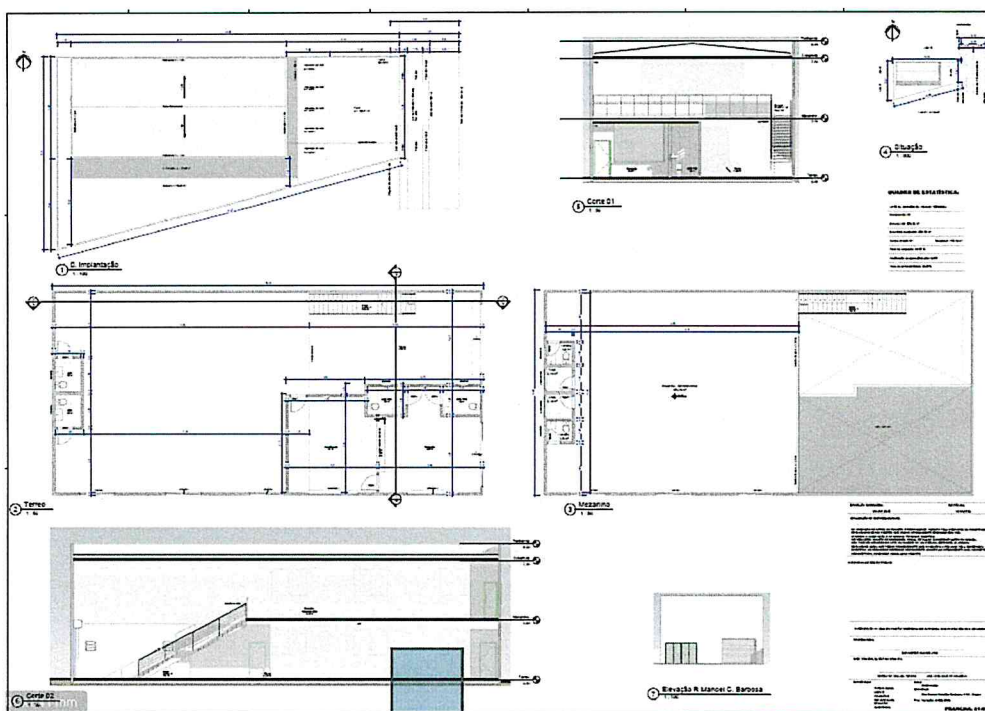
Das diligências realizadas foi identificado o processo nº **23.402/2023** (p.12 e p.13) de correção de projeto referente a edificação perfazendo **485,16 m²**, sendo 312,00m² no

Protocolo nº 67.839/2023: Secretaria Municipal de Saúde

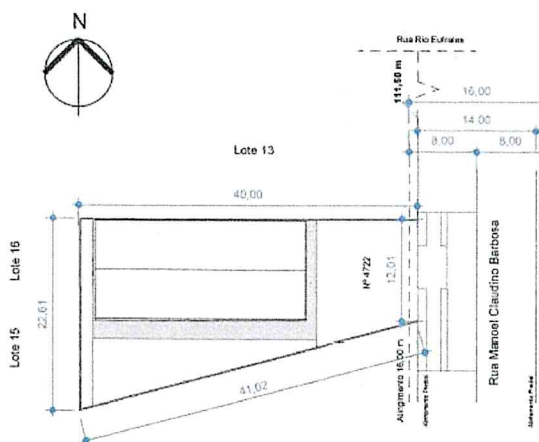
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2023

térreo e 173,16 m² no mezanino. O projeto foi encaminhado para correções/complemetações pelo responsável técnico, na sequência, se atendidas as exigências, é liberado para processo de solicitação de alvará.

A caracterização do imóvel, para fins de aferição do valor proposto para a locação se deu com base na prancha do projeto e tabela de estatística anexas ao processo 23.402/2023:



Recorte processo 23.402/203



Recortes processo 23.402/203

QUADRO DE ESTATÍSTICA:

LOTE 14 - QUADRA 08 - VILA DO TERMINAL

Zoneamento: ZC

Área do lote: 692,40 m²

Área total construída: 485,16 m²

Terreo: 312,00 m²

Mezanino: 173,16 m²

Taxa de ocupação: 45,07 %

Coefficiente de aproveitamento: 0,701

Taxa de permeabilidade: 25,83%

Considerando, um dos princípios gerais da avaliação, conforme ABNT

Protocolo nº 67.839/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2023

NBR14653-1:2019¹, 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 objetivo**, finalidade e data, considerando determinadas premissas (...).

Considerando, que 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.

Considerando, conforme ALONSO², 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 (...).

Considerando, que não há como proceder a análise sem observar as observações da secretaria requerente relativas ao conjunto das instalações para prestação de serviços, apontados nas justificativas para opção pelo imóvel (p.19 e p.20);

Considerando, os ensinamento de CAMPELO³ et al.:

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

E, complementarmente, citando CANDELORO, quando trata do **valor da locação**:

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

Entende esta CPAI, que, sendo as partes conhecedoras das possibilidades, tem-se na Proposta 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 ALONSO Nelson Roberto Pereira. Imóveis Urbanos: Avaliação de Aluguéis. LEUD:2013.

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

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

Protocolo nº 67.839/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2023

3. Análise e Parcer

No tocante ao valor mensal proposto perfazendo **R\$ 15.000,00** (quinze mil reais) (p.07) para locação do imóvel de dois pavimentos (térreo e mezanino), localizado a Rua Manoel Claudino Barbosa nº 1.722, Centro, obteve-se o valor referencial de **R\$ 30,92/m²** (trinta reais e noventa e dois centavos por metro quadrado).

Considerando outros imóveis que foram objeto de avaliações para fins de locação, no período de 2022 a 2023:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
014/2022	SMAS	Av. Carlos Eduardo Nichele, 952 Pioneiros	209,40	4.000,00	19,10
038/2022	SMA	R. Manoel C. Barbosa, 1760 Pioneiros	177,85	2.912,45	16,38
060/2022	SMCS	R. Jacarandá, 82 Centro	125,69	2.450,00	19,49
097/2022	SMA	R. Macedônia, 315 Centro	698,72	12.225,00	17,50
111/2022	SMAS	R. Cacaueiro, 84 Eucaliptos	182,10	5.100,00	28,01
130/2022	SMAS	R Alemanha, s/nº Nações	120,00	2.500,00	20,83
131/2022	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro esq. R. Jequitibá Plaza Fácil	40,56	1.000,00	24,65
009/2023	SMCult	Rua Jequitibá, 379 Nações	379,00	7.000,00	18,47
011/2023	SMDS	Avenida Paraná, 1408 Centro	209,26	5.035,46	24,06
012/2022	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro esq. R. Jequitibá Plaza Fácil	109,72	3.700,00	33,72
014/2023	SMAS	Rua Jequitibá, 121 Centro Rua Jequitibá, 139	760,48	25.000,00	32,87
030/2023	SMC	R. Jacarandá, 82 Centro	163,38	3.800,00	23,26
086/2023	SMA	Av. Cedro, 224 Centro	602,22	18.000,00	29,89

Valores imóveis locados (CPAI)

Da ponderação considerando também critérios elencados pela secretaria requerente, tais como: logística x localização x espaço x necessidades da SMS, entre outros, os dados amostrais saneados reverterem a valor dentro dos patamares praticados pelo Município de Fazenda Rio Grande.

Área a Ser Edificada (m²)	485,16
Valor Aluguel (R\$)	15.000,00
Valor R\$/m²	30,92

Valores locação (CPAI)

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel do imóvel de inscrição imobiliária **051.047.0348.001**, localizado Rua Manoel Claudino Barbosa nº 1.722, Centro, perfazendo o valor de **R\$ 30,94/m²** (trinta reais e noventa e quatro centavos por metro quadrado), como razoável para a região, podendo ser aceito por esta Administração.

Complementarmente, considerando as disposições do Decreto nº 6115/2021, de 26 de novembro de 2021, que "Regulamenta a locação de imóveis para uso desta

Protocolo nº 67.839/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 121/2023

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.

Por oportuno, fica a observação relativa a tramitação de processo para correção de projeto.

Finalizando, observadas as atribuições e competências de cada ente da administração pública, reitera-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do valor proposto para locação do imóvel. Itens relativos a aspectos legais e formais, que envolvem a contratação, não foram objeto de verificação.

Esclarecimentos, se necessários, podem ser encaminhados a esta CPAI.

É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 08 de dezembro de 2023.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº234/2023 - Data: de 08
de dezembro de 2023.