

Mapa de lotes e ruas em Curitiba, Paraná. O mapa mostra a seguinte estrutura:

- Rotas e Ruas:**
 - Rod BR 116 (vertical, à esquerda)
 - Av. Carlos Eduardo Nichele (vertical, à esquerda)
 - Av. das Américas (vertical, no centro)
 - R. Jacarandá (horizontal, no topo)
 - R. Jacatubá (vertical, à direita)
 - R. França (vertical, à extrema direita)
- Área Destacada (Lote Vermelho):**
 - Localização: Entre Rod BR 116 e Av. das Américas.
 - Identificador: 010.001.0124.
- Outros Lotes e Identificadores:**
 - 060.043.0260 (topo esquerdo)
 - 060.044.0280 (topo central)
 - 060.045.0244 e 060.045.0174 (topo direito)
 - 010.002.0028 e 010.002.0106 (lote grande à direita do vermelho)
 - 010.002.0394, 010.002.0118, 010.002.0130, 010.002.0142, 010.002.0154, 010.002.0166, 010.002.0178, 010.002.0322, 010.002.0190 (lotes menores à direita do vermelho)
 - 010.001.0136, 010.001.0148, 010.001.0160, 010.001.0172, 010.001.0184 (lotes menores abaixo do vermelho)
 - 010.016.0700 (abaixo do Rod BR 116)
 - 040.025.0206 e 040.025.0262 (à esquerda do Rod BR 116)
 - 040.026.0254 (abaixo do Rod BR 116)

Processo nº 2.766/2021: Secretaria Municipal de Comunicação
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº023/2021



Fig.02: Localização imóvel (Google)

Conforme informação constante do memorando 005/202, a carta de intenção de locação contempla imóvel correspondente a sala nº12, localizada no empreendimento denominado Castello Center Shopping:



Fig.03: R. Jacarandá (Google Earth)



Fig.04: R. Jequetibá (Google Earth)



Fig.05: Av. das Américas (Google Earth)



Fig.06: vista geral fundos imóvel (Google Earth)

Processo nº 2.766/2021: Secretaria Municipal de Comunicação
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº023/2021



Fig.07: vista fundos imóvel (Google Earth)



Fig.08: vista geral localização imóvel (CPAI)



Fig.09: vista corredor acesso (CPAI)



Fig.10: acesso sala 12 (CPAI)

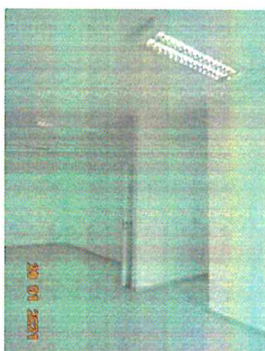


Fig.11: vista interna sala 12 (CPAI)



Fig.12: vista interna sala 12 (CPAI)



Fig.13: vista interna sala 12 (CPAI)



Fig.14: vista interna sala 12 (CPAI)

Documentação Anexa ao Processo (FLY Protocolo)

- Memorando nº 005/2021 - SMCS, datado de 12 de janeiro de 2021 (p.02 e 03);
- Termo de Referência (p.04 a p.08);

Processo nº 2.766/2021: Secretaria Municipal de Comunicação
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº023/2021

- Carta de intenção de locação, datada de 15 de janeiro de 2021 (p.09 e p.10);
- Cópia matrícula 10.722, do RIFRG, datada de 08 de novembro de 2019 (p.11 e p.12);
- Documentação proprietários (p.13 a 25);
- Fichas do cadastro imobiliário, Divisão de Cadastro Técnico - DCT, inscrição imobiliária 010.001.0124 (p.26 e p.27);
- Cópia alvará nº 488/2004 (p.28);
- Cópia prancha projeto arquitetônico (p.29);
- Documentação complementar projeto (p.30. e p.31);
- Cópia matrícula 10.722, do RIFRG, datada de 28 de janeiro de 2021 (p.32 e p.33).

Conforme documentação, o objeto da locação contempla UMA SALA COMERCIAL, número 12, localizada no piso superior, com aproximadamente 81,18 m² (p.09):

A Secretaria Municipal de Comunicação Social vem através deste solicitar Dispensa de Licitação para locação de imóvel para a nova sede da Secretaria Municipal de Comunicação Social, no CASTELLO CENTER SHOPPING, sito à Rua jacarandá, nº 82, sala 12 – totalizando 81, m² de área privativa, matrícula 10.722, incluindo 5 vagas de estacionamento fixas.

Fig.15: Recorte Carta de Intenção de Locação (Fly)

Das diligências realizadas foi anexada prancha do projeto aprovado:

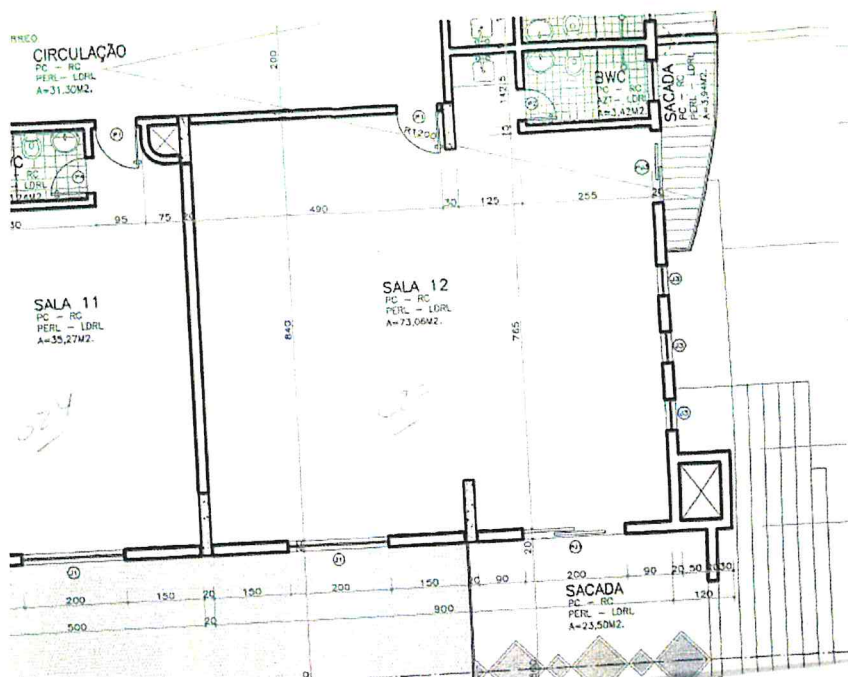


Fig.16: Prancha projeto aprovado processo 4.781/04 (SMU)

Processo nº 2.766/2021: Secretaria Municipal de Comunicação
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº023/2021

Complementarmente, conforme informação proveniente da Divisão de Cadastro Técnico, e fichas do cadastro imobiliário (p.26 e p.27), para o imóvel matrícula 10.722, inscrição imobiliária **010.001.0124.025**, 1º andar, sala 12, foram levantadas as áreas seguem:

Distrito:		Matrícula: 10722	
Item	Descrição	Abrevia	Valor
00001/11	Uso		
00003/01	CPU		
00004/06	Espécie		
00006/99	Área construída		88,63
00013/99	Valor Imposto	R\$	984,00
00014/99	Valor Taxas	R\$	44,76
00016/99	Área Terreno		3.993,02
00017/98	LatP		2004
C	96 Cálculo vm2		
00037/99	Valor M2 Terreno		1.339,27
00038/99	Valor Venal Terreno		58.755,72
00039/99	Valor Venal Imóvel		238.000,00
00042/99	Fator Mult.		0,62
00044/99	Área Lote Ideal		0,00
00045/99	Valor M2 Construção		1.852,62
00046/99	Valor Venal Prédio		179.197,80
00051/99	Un. Acom. 01 - Área construída		37,06
	Média ponderada		

Fig.17: Recorte ficha do cadastro imobiliário (Betha)

Ainda, a área referente a unidade de acompanhamento contempla a área de uso comum, ou seja, aquela(s) que devido à sua localização ou forma de uso, são compartilhados por todos os proprietários do empreendimento/condomínio.

Considerando que o valor da área declarada no memorando (81,00 m²) diverge da área constante base cadastral (88,63 m² + 37,06 m²) e das plantas aprovadas, para fins de elaboração deste parecer, será considerada a **ÁREA CONSTANTE DA BASE CADASTRAL** (Divisão de Cadastro Técnico), perfazendo **125,69 m²**.

Identificação	Identificação	Área Const. Total (m²)
010.001.0124.025	área privativa	88,63
010.001.0124.025	área uso comum	37,06
Total >		125,69

Fig.18: Quadro Áreas (CPAI)

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

Processo nº 2.766/2021: Secretaria Municipal de Comunicação
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº023/2021

Área considerada locação (m²)	125,69
Valor aluguel (R\$)	2.100,00
Valor R\$/m²	16,71

Fig.19: Resumo proposta locação (CPAI)

Isto posto, para o valor mensal proposto que perfaz **R\$ 2.100,00** (dois mil e cem reais), tem-se o equivalente a **R\$ 16,71/m²** (dezesseis reais e setenta e um centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Carta de Intenção de Locação (p.09).

Considerando outros imóveis, que no período de 2017 a 2020, foram objeto de avaliações para fins de locação para o Município de Fazenda Rio Grande, tem-se a relação com os valores praticados:

Relação Imóveis Objeto de Locação								
Processo	P.A.	Solicitante	Endereço			Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
25.511/17	362/17	SMTER	Av. das Araucárias, 142	Centro (Plaza Fácil)	506,32	9.000,00	17,78	
13.141/18	98/18	SMTER	Av. Araucárias, 142 e R. Jequetibá, 105	Centro (Plaza Fácil)	50,08	979,32	19,56	
14.839/18	381/18	SMTER	Avenida Cedro, 343	Eucaliptos	68,48	1.200,00	17,52	
15.501/18	403/18	SMAS	R. Coqueiro, 556	Eucaliptos	343,56	6.000,00	17,46	
18.409/18	484/18	SMA	Avenida Paraná, 1408	Centro (Centro Com. 1408)	222,41	4.003,38	18,00	
1.854/19	123/19	SMTER	R. Jequitibá, 422 e 598	Centro	119,82	2.156,76	18,00	
4.991/19	153/19	SMA	R. Itália, 168	Nações	635,04	11.113,00	17,50	
11.330/19	206/19	SMHab	R. Jequitibá, 105	Centro	120,00	2.160,00	18,00	
17.944/19	245/19	SMA	Avenida Cedro, 224	Centro	600,00	10.800,00	18,00	
35.343/19	376/19	CODEF	R. Macedônia, 137	Centro	64,21	1.111,00	17,30	
46.238/19	461/19	SMDE	R. Macedônia, 137	Centro	163,88	2.744,78	16,75	
47.336/19	474/19	SMA	Avenida Cedro, 224	Eucaliptos	602,22	10.800,00	17,93	
3.370/20	045/20	SMA - RH	R. Macedônia, 315	Centro	698,72	12.225,00	17,50	
4.264/20	046/20	SMDS	Av. Paineiras x Lg da Amoreira	Eucaliptos	393,42	7.713,87	19,61	
21.374/20	185/20	SMAS	R. Cerejeiras, 137	Eucaliptos	140,00	2.670,00	19,07	
32.970/20	233/20	SMA	Avenida Cedro, 224	Centro	604,02	10.800,00	17,88	

Fig. 20: Valores praticados x Imóveis locados (CPAI)

Observa-se, na coluna da direita, os valores que demonstram a margem (R\$/m²) praticada pelo Município de Fazenda Rio Grande para fins de locação até presente data.

Processo nº 2.766/2021: Secretaria Municipal de Comunicação
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº023/2021

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

média	17,9911
desvio padrão	0,78691
limite superior	18,78
limite inferior	17,20

Fig. 21: Limites considerados (CPAI)

Pelo exposto, a proposição para o aluguel da SALA nº12, localizada no imóvel da Rua Jacarandá nº 82, Centro, perfazendo o valor de **R\$ 16,71/m²** (dezesseis reais e setenta e um centavos por metro quadrado), situa-se dentro dos patamares praticados por esta Administração para a região.

Por oportuno, 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, 01 de fevereiro de 2021.


Andréa Costa
Membro Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº019/2021 - Data: de 02
de fevereiro de 2021.