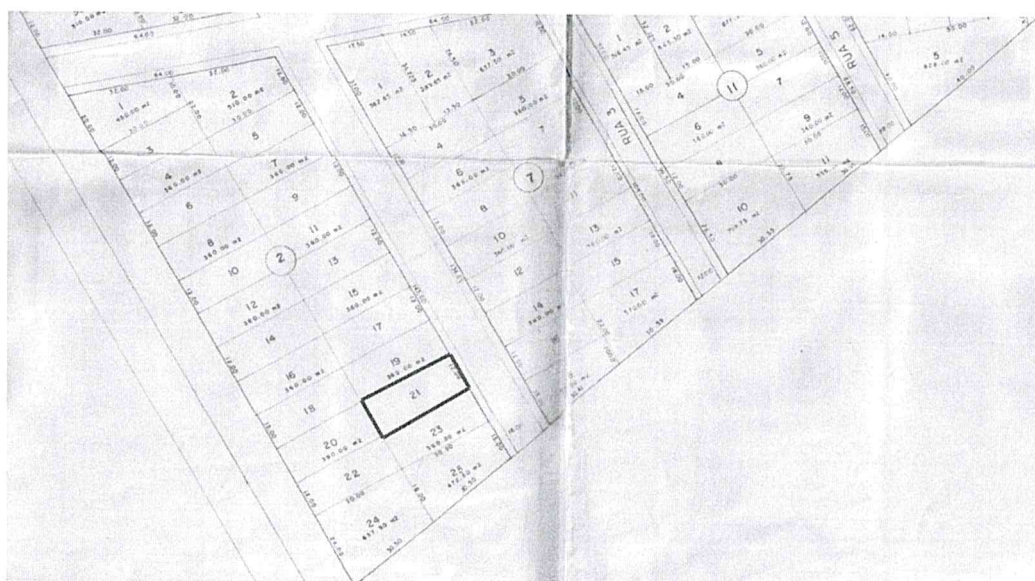


Protocolo nº 43.359.368/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 130/2022

Trata o presente de solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, conforme Memorando 162/2022-SMAS, de 14 de julho de 2022, com pedido de avaliação para fins de locação de **imóvel**, destinado a **Casa de Passagem**, localizado a **Rua Alemanha s/nº**. Inscrição imobiliária **012.021.0522**.

1. Identificação do Imóvel (matrícula 43.972 2º RISJP)



Planta loteamento aprovado (SMU)



Localização base cadastral (QGis)

Protocolo nº 43.359.368/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 130/2022



Localização (Google)



Vista imóvel (Google)



Vista imóvel (Google)



Vista geral R. Alemanha (Google)



Vista geral R. Alemanha (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", entende-se que compete ao requerente **observar no que couber a aplicabilidade do**

[Handwritten signature]

Protocolo nº 43.359.368/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 130/2022

referido decreto ao processo em pauta.

Quanto a área edificada, **não consta** para o imóvel emissão do **alvará de construção**, a edificação em alvenaria com 01 (um) pavimento **não está averbada** na matrícula 43.972 (p.08). E até a presente data **não foi identificado pedido aprovação de projeto** de construção para o imóvel em tela.

Das informações cadastrais, para a inscrição imobiliária **012.021.0522**, foi identificado lançamento predial conforme segue:

Dados Gerais							
Imóvel/Ano 4100 / 2022	Inscrição Imobiliária 012 021 0522 001	Setor 012	Quadra 021	Lote 0522	Sub 001	Inscrição Anterior 01032700184001	Ativo SIM
Uso 112 - Residencial Particular						Redução 50% 0 - Não Informado	Imposto 1 053 10
						Matricula 29.81	Taxas
Dados da Edificação							
Área construída 120,00		Ano Construção 2016		Exercício 1998		Reforma	
Lapcprinc 2017		Construção 213 - Alvenaria média				Nr. Pavimentos 1	CPU 301 - Frente galeria único

Inscrição imobiliária 012.021.0522 (Betha)

Do memorando nº 162/2022 (p.02 e p.03) consta a especificação do objeto da locação onde é indicada área total de 110,00 m². Área esta replicada no Termo de referência (p.04 a 07). Porém, da base cadastral (p.11 e p.12) consta lançada área construída perfazendo 120,00 m².

Para fins desta análise **será considerada a área constante da base cadastral, perfazendo 120,00 m²**. Ainda, face a divergência observada entre a área declara pelo locador frente a área constante na base cadastral, **não havendo projeto aprovado para o imóvel**, como sugestão, recomenda-se que no momento da contratação seja observado o valor correspondente ao lançamento cadastral.

Quanto ao valor proposto para o aluguel, da declaração de intenção de locação (p.10) foi indicada **quantia perfazendo R\$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais)** mensais, sem indicar a metragem da edificação.

Com isto, para o valor proposto, e **adotando a área cadastrada** tem-se o equivalente a R\$ **20,83/m²** (vinte reais e oitenta e três centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Declaração de Intenção de Locação de Imóvel.

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



Protocolo nº 43.359.368/2022: Secretaria Municipal de Assistência Social
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 130/2022

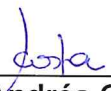
P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
350/19	SMS	Rua Manoel Claudino Barbosa, 1054 Pioneiros	280,47	6.000,00	21,39
046/20	SMDS	Av. Paineiras x Lg da Amoreira Eucaliptos	393,42	7.713,87	19,61
078/20	SMDS	R. Macedônia, 173 Centro	83,46	1.700,00	20,37
185/20	SMAS	R. Cerejeiras 137 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)

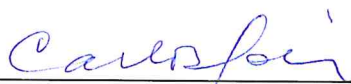
Entende esta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI que a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Rua Alemanha, s/nº, perfazendo o valor de R\$ **20,83/m²** (vinte reais e oitenta e três centavos por metro quadrado), situa-se dentro de patamar considerado para a região, ou seja, 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, 22 de julho de 2022.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612



Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº148/2022 - Data: de 22
de julho de 2022.