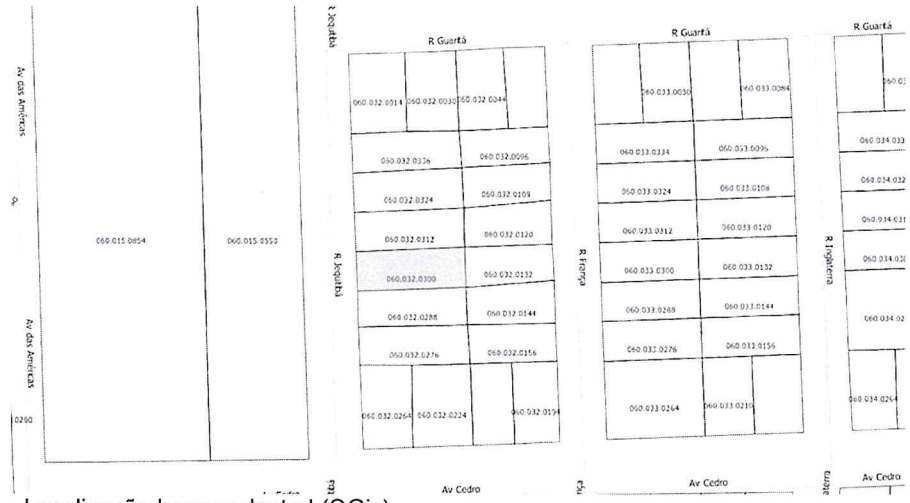
PREF. FAZENDA RIO GRANDE
Página nº 24
Assinatura

Protocolo n° 70.357/2022: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - N° 009/2023

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Cultura, conforme Memorando 132/2022 com pedido de avaliação para fins de locação, segue manifestação desta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI. Os documentos não serão reproduzidos na íntegra, a apresentação limita-se ao material indicado.

1. Localização do Imóvel



Localização base cadastral (QGis)

Localização (Google)

Lote sob n°18, da quadra 11, planta Vila Central, perfazendo 360,00 m², características e confrontações conforme matrícula 8.091 do RIFRG (p.14 e 15). **Sem benfeitoria averbada**. Inscrição imobiliária **060.032.0300**.

PREF. FAZENDA RIO GRANDE
Página nº 25
Assinatura

Protocolo n° 70.357/2022: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - N° 009/2023

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fazenda Rio Grande-PR
CNPJ nº 02.952.816/0001-40
Hermas Eurides Brandão Junior
OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO GERAL | Ficha 8.091 / 01
Matrícula nº 8.091 | Rubrica

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº **18 (dezoito)**, da Quadra nº **11 (onze)**, da planta **VILA CENTRAL**, situado nesta Cidade e Comarca de Fazenda Rio Grande, com área total de **360,00 metros quadrados, sem benfeitorias**, com as seguintes medidas e confrontações: medindo **12,00 metros** de frente para a **Rua "B"**, por **30,00 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 19**, pelo lado esquerdo com o **lote nº 17**, e nos fundos mede **12,00 metros** e confronta com o **lote nº 07**.- - - - - - - -

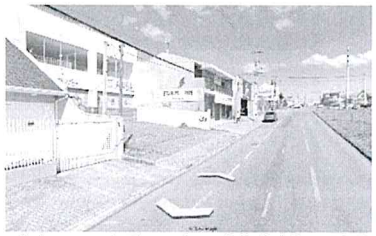
Recorte matrícula (Betha Protocolo)

Das diligências realizadas foi identificado o **Alvará 646/2012** (p.11) e **Certificado de Conclusão de Obra n°058/2015** (p.21) de edificação perfazendo 379,20 m².

vista geral Rua Jequitibá (Google)

vista geral Rua Jequitibá (Google)

vista geral Rua Jequitibá (Google)


vista geral Rua Jequitibá (Google)

vista imóvel (Google)

vista imóvel (Google)

Conforme Carta de Intenção de Locação (p.13) o processo contempla a locação de sala comercial e instalações sanitárias, de uso comercial, localizada na Rua Jequitibá n° 417.

Para fins deste parecer, a descrição e caracterização do imóvel a ser locado, entende esta CPAI, se dá conforme layout que segue e informações reproduzidas do projeto aprovado (p.22 e p.23) e fichas do cadastro imobiliáro (p.16 e p.17).

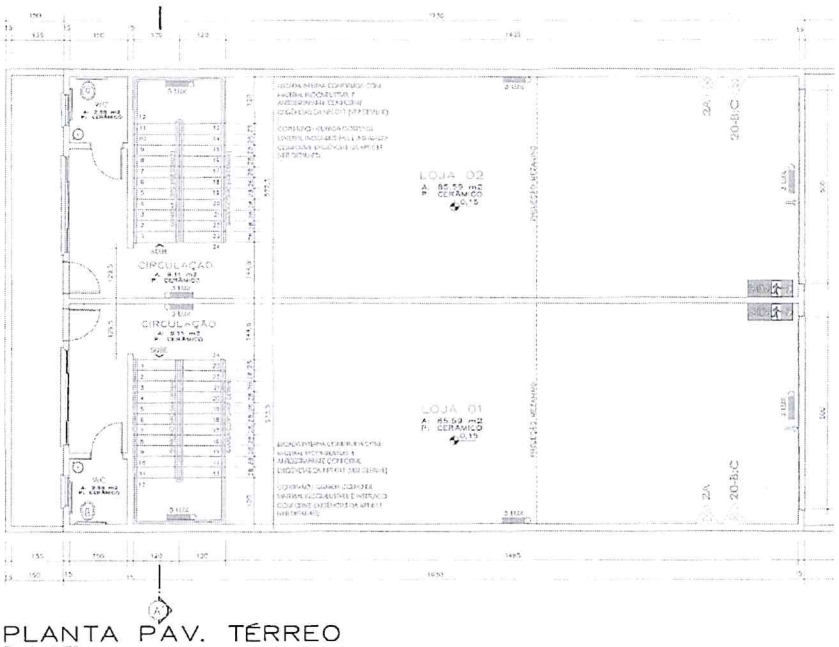
PREF. FAZENDA RIO GRANDE
Página nº 26
Assinatura

Protocolo n° 70.357/2022: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - N° 009/2023

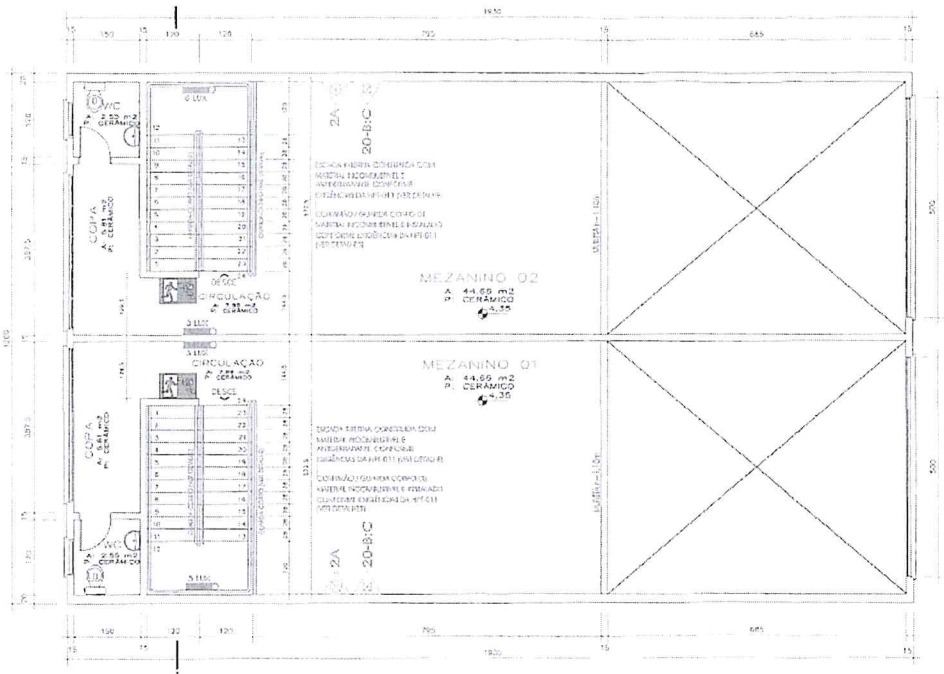
Inscrição Imobiliária	Identificação	Área (m²)
060.032.0300.001	loja n°01 térreo	189,60
060.032.0300.002	loja n°02 térreo	189,60

Quadro resumo de áreas (CPAI)



PLANTA PAV. TÉRREO
Escala 1/75
ÁREA LOJA 01: 115,60 m2
ÁREA LOJA 02: 115,60 m2
ÁREA TOTAL: 231,60 m2

Recorte projeto aprovado (SMU)



PLANTA MEZANINO
Escala 1/75
ÁREA MEZANINO LOJA 01: 73,60 m2
ÁREA MEZANINO LOJA 02: 73,60 m2
ÁREA TOTAL: 147,60 m2

Recorte projeto aprovado (SMU)

PREF. FAZENDA RIO GRANDE
Página nº 27
Assinatura

Protocolo n° 70.357/2022: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - N° 009/2023

2. Considerações e Parecer

Inicialmente, considerando as disposições do Decreto n° 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 incêncido, conforme especifica", entende-se que compete ao requerente **observar no que couber a aplicabilidade** do referido decreto ao processo em pauta.

Quanto a área edificada, **não consta** da matrícula **averbação referente a construção**.

Ademais da Carta de Intenção de Locação indicar sala comercial as informações cadastrais contemplam **DUAS SALAS**, inscrições imobiliárias 060.032.0300.**001** e 60.032.0300.**002**, como sugestão ao requerente, verificar necessidade de adequação da descrição na elaboração do contrato.

Para fins deste parecer será considerada a área cadastrada conforme documentaçãoda Divisão de Cadsatro Técnico (p.16 e p.17), perfaz **379,20** m².

Área Construída (m²)	379,60
Valor Aluguel (R$)	7.000,00
Valor R$/m²	**18,44**

Valor referencial (CPAI)

No tocante ao valor proposto, considerando outros imóveis que foram objeto de avaliações para fins de locação para o Município de Fazenda Rio Grande, realizadas no período de 2020 a 2022, segue relação com os valores apresentados para fins de locação:

P.A.	Solicitante	Endereço		Área Edif. (m²)	Valor (R$)	R$/m²
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
115/21	SMOP	Av. Indústrias, 305	Industrial I	1221,00	23.000,00	18,84
213/21	SMAS	Rua Ipê, 895 Rua Goiabeira	Eucaliptos	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	28,01
130/22	SMAS	R Alemanha, s/n°	Nações	120,00	2.500,00	20,83
131/22	SMTER	Av. das Araucárias, esq. R. Jequitibá 142	Centro Plaza Fácil	40,56	1.000,00	24,65

Valores imóveis indicados para fins de locação (CPAI)

PREF. FAZENDA RIO GRANDE
28
Página nº
Assinatura

Protocolo n° 70.357/2022: Secretaria Municipal de Cultura

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - N° 009/2023

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

Isto posto, para o valor mensal proposto que perfaz **R$ 7.000,00** (sete mil reais), tem-se o equivalente a **R$ 18,44/m²** (dezoito reais e quarenta e quatro centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Carta de Intenção de Locação; valor este dentro dos patamares praticados pela Administração.

Por oportuno, informa-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do imóvel para locação, itens referentes a aspectos legais e formais não foram objeto de verificação.

Fazenda Rio Grande, 31 de janeiro de 2023.

Andréa Costa
MembroMat. 352.612

Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109

Publicado no Diário Oficial Eletrônico Nº020/2023 - Data: de 31 de janeiro de 2023.