

Protocolo nº 48.168/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 213.2021

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, conforme Memorando nº 192/2021, processo encaminhado a esta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária em 17 de novembro de 2021, com pedido de avaliação para fins de locação, segue manifestação.

Do processo constam:

- Ofício nº 114/2021 SMAS, datado de 14 de setembro de 2021 (p.02);
- Memorando nº 192/2021, datado de 05 de outubro de 2019 (p.03 a p.05);
- Termo de referência anexo Fly;
- Cópia Minuta do Contrato (p.06 a p.10), não consta data referencial;
- Matrícula 67.111 do RIFRG, datada de 04 de outubro de 2021 (p.11 e p.12).

1. Identificação do Imóvel



Lote de **terreno nº 12** (doze), da **quadra 06** (seis) da planta Jardim dos Palmares, situado nesta cidade de Fazenda Rio Grande, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba – Foro Regional de Fazenda Rio Grande – Paraná, com área total de 511,50 metros quadrados, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: confrontando pela frente com a Rua 04 (atual Rua Ipê) medindo 16,50 metros, pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel confronta com a Avenida B (atual Rua Goiabeira) medindo 31,00 metros; pelo lado esquerdo medindo 31,00 metros confrontando com o Lote 11; e pelos fundos medindo 16,50 metros confronta com o lote 13. Medidas e confrontações conforma matrícula. Inscrição imobiliária **060.051.0342**.

[Assinatura manuscrita]

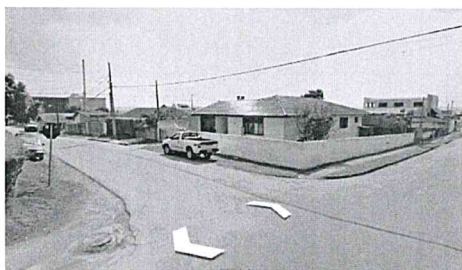
Protocolo nº 48.168/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA N.º 213.2021



Localização imagem satélite Google (QGis)

Da matrícula não consta edificação averbada. Ainda, das diligências realizadas não foi identificado alvará ou CVCO para a inscrição imobiliária 060.051.0342.



Vista geral Rua Ipê (Google Earth)



Vista geral Rua Goiabeira (Google Earth)



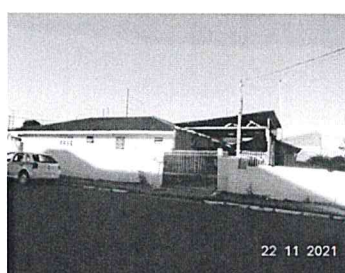
Vista geral Rua Ipê (CPAI)



Vista geral Rua Ipê (CPAI)



vista imóvel (CPAI)



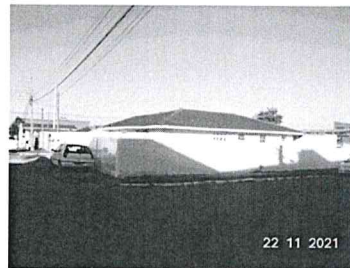
vista geral Rua Goiabeira (CPAI)

Protocolo nº 48.168/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 213.2021



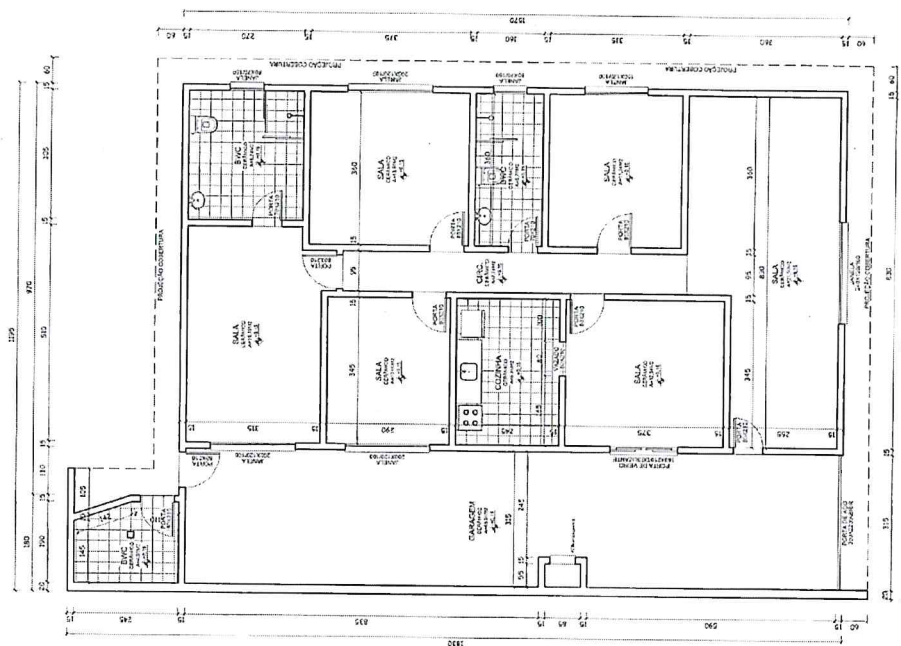
vista geral Rua Goiabeira (CPAI)



vista Rua Ipê x Rua Goiabeira (CPAI)

2. Considerações Gerais

A solicitação, conforme Memorando nº 192/2021 da SMAS, contempla a locação de imóvel residencial com características e dimensões conforme planta anexa ao processo, perfazendo **193,10 m²**.



Planta imóvel (Fly)

MEMORANDO Nº 192/2021

Fazenda Rio Grande, 05 de outubro de 2021.

A CONTRATOS E LICITAÇÕES
Ref. LOCAÇÃO DE IMÓVEL CENTRO POP

ILUSTRÍSSIMO SENHOR

A Secretaria Municipal de Assistência Social, vem através deste solicitar a Vossa Senhoria locação de imóvel situado na Rua Ipê, 895 Bairro Eucaliptos - Fazenda Rio Grande PR. COM ÁREA TOTAL: 193.10 MTS²; Área Construída conforme descrito no desenho anexo; REGISTRO DE IMÓVEIS: 67.111 FAZENDA RIO GRANDE.

O imóvel contém os seguintes cômodos e Descrição:

Casa, com boa localização, no Bairro Nações na cidade de Fazenda Rio Grande, contendo: **Características:** 06 Sala; • 01 Cozinha; • 03 Banheiro; • Lavanderia; Garagem; 01 Edícula contendo: quarto; banheiro; área de churrasqueira

Recorte processo 48.168/2021 (Fly)

[Assinatura manuscrita]

Protocolo nº 48.168/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 213.2021

Da base cadastral, conforme informações provenientes da Divisão de Cadastro Técnico, para o imóvel existem dois sublotos cadastrados:

Ficha do Cadastro Imobiliário

Dados Gerais									
Imóvel/Ano	Inscrição Imobiliária	Setor	Quadra	Lote	Sub	Inscrição Anterior	Ativo	Imposto	
27/194 / 2021	060.051.0342.001	060	051	0342	001	01030980342001	SIM	952.90	
Uso						Redução 50%	Matricula	Taxas	
112 - Residencial Particular						0 - Não Informado		25.91	
Proprietário						CPF			
ELINEU OZORIO VIEIRA E ESPOSA						015.874.529.95			
Co-Responsável									
Localização do Imóvel						Número	Condominio	Bloco	Apartamento
41 Rua IPE						895			
Dados da Edificação									
Área construída	Ano Construção		Exercício		Reforma				
184.28	2006		2008						
Lapcprim	Construção				Nr. Pavimentos		CPU		
1998	202 - Alvenaria média simp				1		301 - Frente galeria único		

Recorte ficha cadastro imobiliário 060.051.0342.001 (Betha)

Ficha do Cadastro Imobiliário

Dados Gerais							
Imóvel/Ano	Inscrição Imobiliária	Setor	Quadra	Lote	Sub	Inscrição Anterior	Ativo
51711 / 2021	060.051.0342.002	060	051	0342	002	01030980342001	SIM
Uso						Redução 50%	Imposto
112 - Residencial Particular						0 - Não Informado	227.25
Proprietário						CPF	Matricula
ELINEU OZORIO VIEIRA E ESPOSA						015.874.529.95	Taxas
Co-Responsável							25.91
Localização do Imóvel						Número	Condominio
41 Rua IPE						895	Bloco
							Apartamento
Dados da Edificação							
Área construída	Ano Construção		Exercício		Reforma		
75.22	2006		2008				
Lapcprim	Construção				Nr. Pavimentos		CPU
2007	205 - Madeira simples				1		301 - Frente galeria único

Recorte ficha cadastro imobiliário 060.051.0342.002 (Betha)

Inscrição Imobiliária	Uso	Área Construção (m²)	Tipologia
060.051.0342.001	residencial particular	184.28	alvenaria média
060.051.0342.002	residencial particular	75.22	madeira simples

Identificação sublotos (CPAI)

Disto, salvo melhor entendimento, considerando que a área locada corresponderá ao lançamento identificado pela inscrição imobiliária 060.051.0342.001, como sugestão, verificar necessidade de aplicação/indicação de IPTU proporcional a cada um dos sublotos visto que na minuta do contrato indica a responsabilidade do locatário pelo pagamento.

A situação de fato, conforme imagens que seguem, foi identificada no local.



Protocolo nº 48.168/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 213.2021



Vista geral Rua Goiabeira (Google)



Vista geral Rua Goiabeira (CPAI)

3. Análise e Parcer

- Matrícula 67.111 do RIFRG contempla apenas lote, ou seja, não há edificações averbadas;
- não consta da documentação encaminhada proposta, assinada locador, com o valor sugerido para o aluguel;
- valor considerado foi indicado pelo requerente, conforme Memorando nº 192/2021 (p.03), e minuta do contrato (p.06), sendo R\$ 3.900,00 (três mil e novecentos reais);
- a área edificada declarada pelo requerente (p.03) perfaz 193,10 m²;
- a área construída conforme base cadastral (p.14 a p.17) perfaz 184,28 m²;
- para fins deste parecer será considerada a área cadastrada.

Face divergência observada entre o valor da área (declarada x base cadastral), como sugestão, que no momento da contratação deve ser observado o valor correspondente a área cadastrada.

No tocante ao valor apresentado na minuta de contrato, considerando outros imóveis objeto de avaliações para fins de locação para o Município de Fazenda Rio Grande, segue relação com os valores praticados:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
404/18	SMA	R. Jequetibá, 873 Centro	269,44	5.584,71	20,73
484/18	SMA	Avenida Paraná, 1408 Centro (Centro Com. 1408)	222,41	4.003,38	18,00
123/19	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro (Plaza Fácil)	119,82	2.156,78	18,00
153/19	SMA	Rua Itália, 168 Centro	635,04	11.113,10	17,50
206/19	SMH	Rua Jequetibá, 105 Centro (Plaza Fácil)	120,00	2.160,00	18,00
245/19	SMA	esq. Av. das Araucárias Avenida Cedro, 224 Centro	600,00	10.800,00	18,00
371/19	SMS	Rua Manoel Claudino Barbosa, 1054 Pioneiros	280,47	6.000,00	21,39
474/19	SMA	Avenida Cedro, 224 Eucaliptos	602,22	10.800,00	17,93
045/20	SMA - RH	R. Macedônia, 315 Centro	698,72	12.225,00	17,50
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
233/20	SMA	Avenida Cedro, 224 Centro	604,02	10.800,00	17,88

Valores imóveis avaliados para fins de locação (CPAI)

[Assinatura]

Protocolo nº 48.168/2021: Secretaria Municipal de Assistência Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 213.2021

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.

Por todo o exposto, para o presente processo foram considerados:

Área construída (m ²)	184,28
Valor Aluguel (R\$)	3.900,00
Valor R\$/m ²	21,16

Valor Calculado (CPAI)

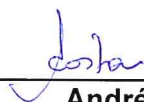
Ainda, cabe observar que a norma de avaliações possibilita a utilização do Campo de Arbítrio frente características e condicionantes eventualmente não ponderadas, então, para os valores apresentados na tabela, tem-se os limites referenciais calculados para o valor da locação:

Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite superior 21,58
Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite inferior 15,95
Limite superior e inferior (fonte: CPAI)

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Rua Ipê nº 895 esquina com a Rua Goiabeira, perfazendo o valor de **R\$21,16/m²** (vinte e um reais e dezesseis centavos por metro quadrado), situa-se dentro dos patamares praticados por esta Administração para a região.

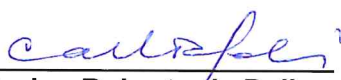
Por oportuno, informa-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do imóvel para locação, apontamentos pontuais são apresentados como sugestão visto que itens referentes a aspectos legais e formais não foram objeto de análise. É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 24 de novembro de 2021.



Andréa Costa
Matrícula 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº242/2021 - Data: de 24
de novembro de 2021.



Carlos Roberto de Poli
Matrícula Mat. 352.612