

Protocolo nº 1223/2023: Secretaria Municipal de Defesa Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 011/2023

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Defesa Social, conforme Memorando 01/2023 (p.01) com pedido de avaliação para fins de locação para Posto Integrado do Detran, 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

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº 023/2023 - Data: de 03
de fevereiro de 2023.



Locação das lojas 05 e 06, localizadas no Condomínio Centro Comercial Fazenda Rio Grande, edificado sobre a "Área A", características e confrontações conforme matrícula

Protocolo nº 1223/2023: Secretaria Municipal de Defesa Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 011/2023

5.056 do RIFRG (p.18 a 32). **Edificação averbada** nos termos da AV-5 da supracitada matrícula. Inscrições imobiliárias **051.035.0292.005** e **051.035.0292.006**.

REGISTRO DE IMÓVEIS
Fazenda Rio Grande-PR
Hermas Eurides Brandão Junior
OFICIAL DO REGISTRO
CPF nº 749.355.009-30

REGISTRO GERAL

Ficha

5.056 / 01

Matrícula nº 5.056

Matrícula

IMÓVEL: Área A-6 (oriundo da subdivisão da Área "A"), situado nesta Cidade e Comarca de Fazenda Rio Grande-PR, com área total de 5.682,42 metros quadrados, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: O ponto 13=PP, início da descrição, está localizado na interseção da Gleba A-7 com a Rua Danúbio, seguido pela lateral da Rua Rio Danúbio, em direção à BR-116, numa distância de 48,67 metros, no rumo de 79°14'SE vamos ao ponto 20; deflexionando para a direita, numa distância de 118,56 metros, no rumo de 13°23'SW, confrontando com a Área A-5, vamos ao ponto 19, deflexionando para a direita a direita, numa distância de 47,32 metros, no rumo de 79°08'NW, confrontando com o Loteamento Vila do Terminal, vamos ao ponto 14; deflexionando para a direita, numa distância de 118,47 metros no rumo de 12°44'NE, confrontando com a Gleba A-7, vamos ao ponto 13=PP, completando a descrição. Sérgio Bento da Silva-Agrimensor-CREA 22.583-P-PR e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº 1611482.- Recorte matrícula (Protocolo)

Das diligências realizadas foram identificados os **Alvarás 668/2016** (p.03), **Alvará 139/2018** (p.04) e **Certificado de Conclusão de Obra 161/2018** (p.05) de edificação perfazendo 8.100,58 m².



vista Rua Francisco Claudino dos Santos (Google)



vista Rua Francisco Claudino dos Santos (Google)



vista Avenida Paraná (Google)



vista Avenida Paraná (Google)



Vista geral imóvel (Google)

Protocolo nº 1223/2023: Secretaria Municipal de Defesa Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 011/2023

Para fins deste parecer será considerada a área conforme projeto (p.33), perfazendo **209,26 m²**.

área construída (m ²)	209,26
Valor Aluguel (R\$)	5.035,46
Valor R\$/m ²	24,06

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. (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
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 referenciais para fins de locação (CPAI)

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.

Para o caso em análise considerando a norma de avaliações, quer seja a NBR-14.653-2:2011, observa-se o item 8.2.1.5 que indica a possibilidade de utilização do Campo de Arbítrio, o qual se entende aplicável, face influências e indicadores de viabilidade tais como: a utilização para determinada finalidade, situação e localização, observando que aspectos relacionados com os fatores instalação e localização podem ser relevantes para sua escolha, para os valores apresentados tem-se os limites referenciais para o valor da locação:

Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite superior 25,02
 Campo Arbítrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite inferior 18,49
 Limite superior e inferior (CPAI)

Protocolo nº 1223/2023: Secretaria Municipal de Defesa Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 011/2023

Isto posto, para o valor mensal proposto que perfaz **R\$ 5.035,46** (cinco mil e trinta e cinco reais e quarenta e seis centavos), tem-se o equivalente a **R\$ 24,06/m²** (vinte e quatro reais e seis centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Carta Proposta de Locação; valor este dentro dos limites considerados razoáveis 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, 02 de fevereiro de 2023.



Andréa Costa

MembroMat. 352.612