

Protocolo nº 48.356/2021: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 227.2021

Considerando, solicitação da FAZPREV, conforme Ofício nº 207/2021, com pedido de avaliação para fins de locação;

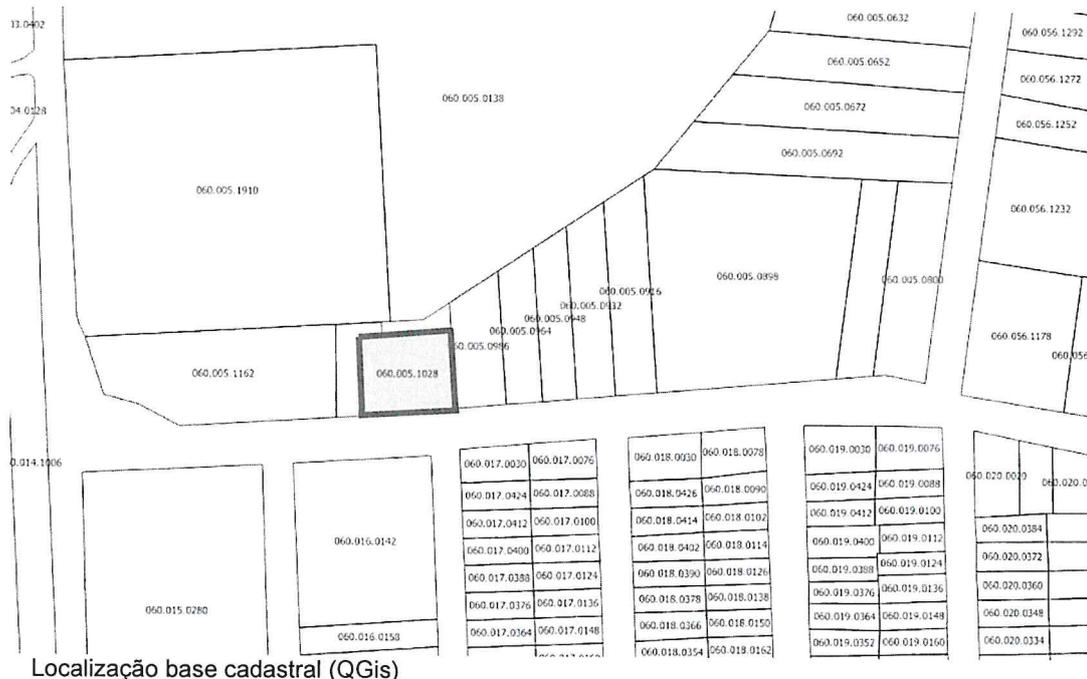
Considerando, o conteúdo de análise preliminar desta CPAI, datado de 24 de setembro de 2021 (mov.4);

Considerando, documentação complementar encaminhada (mov. 5), seguem as considerações relativas a locação do imóvel identificado na sequência.

Foram anexadas:

- Cópia matrícula 59.714 RIFRG, emitida via Central de Registradores, para consulta, não válida como certidão (p.02 e p.03);
- Proposta de locação, datada de 30 de novembro de 2021 (p.04 e p.05);
- Alvará nº708/2019 referente a edificação comercial com 16 unidades em alvenaria com 2 pavimentos (p.06);
- Fichas cadastro imobiliário inscrição 060.005.1028 (p.07 e p.08).

1. Localização do Imóvel



Área de terreno denominada Lote "4.1", com área total de 1.390,07 metros quadrados, oriunda da subdivisão Lote 04, localizado na Zona de Serviço - Avenida Araucária, nesta cidade de Fazenda Rio Grande, da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de Fazenda Rio Grande - Paraná, com as seguintes medidas e confrontações:



Protocolo nº 48.356/2021: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 227.2021

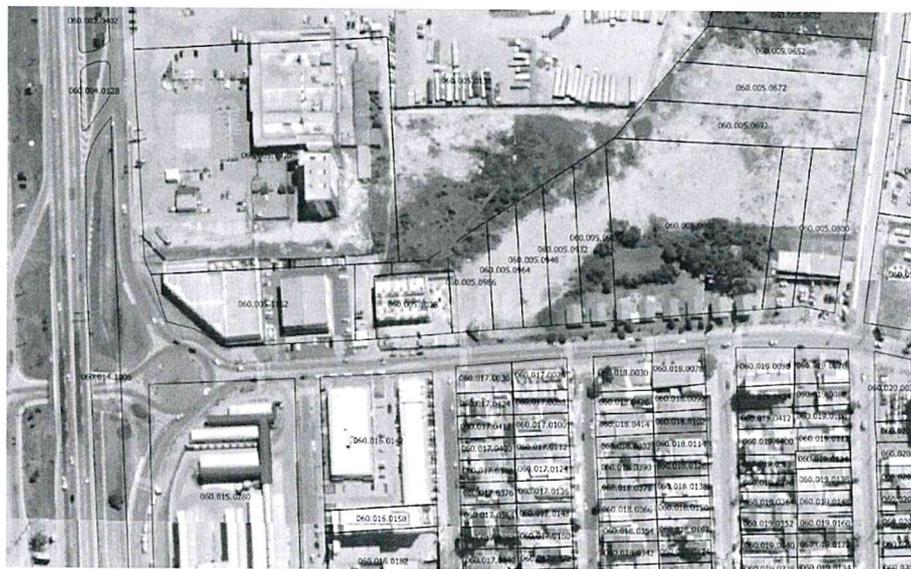
inicia no ponto de interseção da Avenida Araucária, a qual segue por uma distância de 41,04 metros, que deste ponto deflete a direita e segue por uma distância de 33,86 metros, confrontando com área de propriedade de D.L. Nichele Cia. Ltda.; que deste ponto à direita e segue por uma distância de 41,04 metros, confrontando ainda com área de D.L. Nichele Cia. Ltda.; deste ponto deflete a direita e segue por uma distância de 33,80 metros, confrontando ainda com o lote L4.2, atingindo a Avenida Araucária o ponto de partida deste caminamento. Medidas e confrontações conforme matrícula. Inscrição imobiliária **060.005.1028**.



Vista geral Av. das Araucárias (CPAI)



Vista geral Av. das Araucárias (CPAI)



Localização (QGis)



Vista imóvel (CPAI)



Vista imóvel (CPAI)



Protocolo nº 48.356/2021: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 227.2021

A solicitação contempla a locação de **02** (duas) salas comerciais, identificadas como sala nº 105, com aproximadamente 62,59 m² e a sala nº106 com aproximadamente 67,66 m², sendo que ambas as salas possuem 01 (uma) vaga privativa de estacionamento (não cobertas). Ainda, serão disponibilizadas pelo período que perdurar a locação, outras 02 (duas) vagas não cobertas a serem definidas.

2. Considerações Gerais

- Conforme AV-3, da matrícula 59.714 do RIFRG, consta averbada **edificação comercial com área de 1.250,70 m²**, nos termos no Certificado de Conclusão de Obras nº 373/2021 (Fly 43.004/2021);
- a titularidade, conforme matrícula, consta para Saul Domingos Carelli e Lucia Tieppo Carelli;
- a proposta de locação (p.04 e p.05) perfaz o valor total de 5.000,00 (cinco mil reais);
- **não há constituição de condomínio averbada** na matrícula.

3. Análise e Parcer

- matrícula 59.714 do RIFRG contempla a edificação como um todo e, não havendo a individualização para cada unidade averbada, sugere-se observar a proporcionalidade relativa ao IPTU, visto constar da proposta que impostos e taxas são de responsabilidade da pretensa locatária;
- a proposta encaminhada descreve área aproximada para cada uma das salas que diverge da constante na planta aprovada;
- para fins deste parecer será considerada a área conforme planta aprovada (p.09), alvará 708/2019 (p.06), e resumo de áreas indicado na sequência:

Matrícula	Identificação	Área Privativa (m ²)	Área Uso Comum (m ²)	Vaga Garagem (m ²)	Área Considerada (m ²)
59.714 RIFRG	loja nº105 pav. superior: Edifício Araucária	72,36	18,07	11,25	101,68
59.714 RIFRG	loja nº106 pav. superior: Edifício Araucária	82,35	18,07	11,38	111,80
Total >		154,71	36,14	22,63	177,34

Resumo áreas (CPAI)

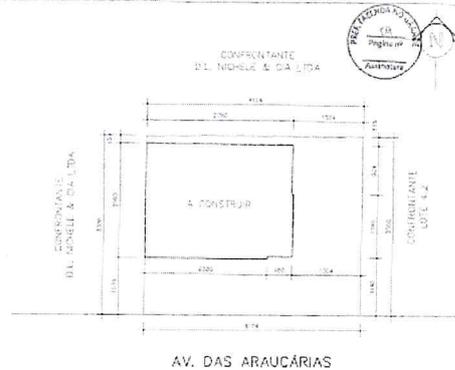


Protocolo nº 48.356/2021: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 227.2021

QUADRO DE ÁREAS

UNIDADES	TPO	ÁREA PRIVATIVA	ÁREA COMUM	ÁREA TOTAL
01	LOJA	101,57 m ²	18,05 m ²	119,62 m ²
02	LOJA	99,36 m ²	18,05 m ²	117,42 m ²
03	LOJA	99,56 m ²	18,05 m ²	117,62 m ²
04	LOJA	99,35 m ²	18,05 m ²	117,42 m ²
05	LOJA	135,78 m ²	18,05 m ²	153,84 m ²
101	SALA	93,05 m ²	18,07 m ²	111,13 m ²
102	SALA	86,86 m ²	18,07 m ²	104,93 m ²
103	SALA	82,56 m ²	18,07 m ²	100,63 m ²
104	SALA	85,92 m ²	18,07 m ²	103,99 m ²
105	SALA	72,36 m ²	18,07 m ²	90,43 m ²
106	SALA	82,55 m ²	18,07 m ²	100,62 m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA		1.051,99m ²	198,72m ²	1.250,71m ²



Recorte planta aprovada alvará 708/2019 (SMU)

Ainda, considerando as disposições do Decreto nº 6115/2021, de 26 de novembro de 2021, que “Regulamenta a locação de imóveis para uso desta municipalidade com adequação as normas de acessibilidade e de combate a incêncido, conforme especifica “, como sugestão, verificar a aplicabilidade do referido ao processo em pauta.

No tocante ao valor apresentado na formalização de proposta de locação de imóvel comercial (p.04 e p.05), considerando outros imóveis objeto de avaliações para fins de locação para o Município de Fazenda Rio Grande, tem-se o que segue:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m ²)	Valor (R\$)	R\$/m ²
14.108/18	404/18	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
206/19	SMH	Rua Jequitibá, 105 esq. Av. das Araucárias Centro (Plaza Fácil)	120,00	2.160,00	18,00
245/19	SMA	Avenida Cedro, 224 Centro	600,00	10.800,00	18,00
350/19	SMS	Rua Manoel Claudino Barbosa, 1054 Pioneiros	280,47	6.000,00	21,39
374/19	PMFRG	Av. Araucárias x Av. Américas Centro	lojas terminal	oferta para locação	35,50
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
213/21	SMAS	Rua Ipê, 895 Eucaliptos Rua Goiabeira	184,28	3.900,00	21,16

Valores imóveis avaliados para fins de locação (CPAI)



Protocolo nº 48.356/2021: Instituto de Previdência Municipal de Fazenda Rio Grande

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA Nº 227.2021

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

Para o presente processo foram considerados:

área considerada (m ²)	177,34
valor aluguel (R\$)	5.000,00
valor (R\$/m ²)	28,20

Valor Calculado (CPAI)

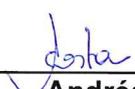
Complementarmente, entende-se que a análise deve ser procedida de forma que o valor seja ponderado face outros indicadores tais como: a utilização para uma determinada finalidade, padrão, situação e localização. Neste sentido cabem aqui considerações acerca da norma de avaliações que possibilita a utilização do Campo de Arbitrio frente características e condicionantes eventualmente não ponderadas, de onde, para os valores apresentados na tabela, foram considerados os limites referenciais calculados para o valor da locação:

Campo Arbitrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite superior 27,16
Campo Arbitrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011) → limite inferior 12,54
Limites ponderados (fonte: CPAI)

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel das salas em imóvel localizado na Avenida das Araucárias nº 177, perfazendo o valor de **R\$ 28,20/m²** (vinte e oito reais e vinte centavos por metro quadrado), situa-se dentro dos patamares praticados por esta Administração para a região.

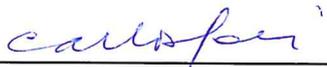
Por oportuno, informa-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do imóvel para locação, apontamentos pontuais são apresentados como sugestão visto que itens referentes a aspectos legais e formais não foram objeto de análise. É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 03 de dezembro de 2021.



Andréa Costa

Matrícula 352.612



Carlos Roberto de Poli

Matrícula Mat. 350.109

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº250/2021 - Data: de 03
de dezembro de 2021.