

Protocolo nº 41.994/2023: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 086/2023

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Administração, Divisão de Medicina do Trabalho, sra. Mary Cristina Wozhiak Santiago, através do Memorando 254/2023, protocolado em 05 de julho de 2023, com pedido de avaliação para fins de prorrogação do contratato de locação, segue manifestação conforme documentação anexa.

Os documentos, por homenagem à economia processual, não serão reproduzidos na íntegra, a apresentação limita-se ao material listado na sequência:

Do processo constam:

- Contrato nº 149/2020 e aditivos (p.02 a p.12);
- Manifestação locador (p.12A);
- Memorando nº 254/2023, da Secretaria Municipal de Administração (p.13);
- Parecer nº 432/2023, da Procuradoria Geral do Município (p.14 a p.16);
- Opinativos valor de mercado para locação (p.17 a p.18, p.18A e 18B, e p.19);
- Manifestação locador (p.20);
- Manifestação locador com valor proposto para o aluguel (p.21);
- Matrícula 7.989 do RIFRG (p.22 a p.26);
- Histórico Betha processo 41.994/2023 (p.27).

Identificação do imóvel:

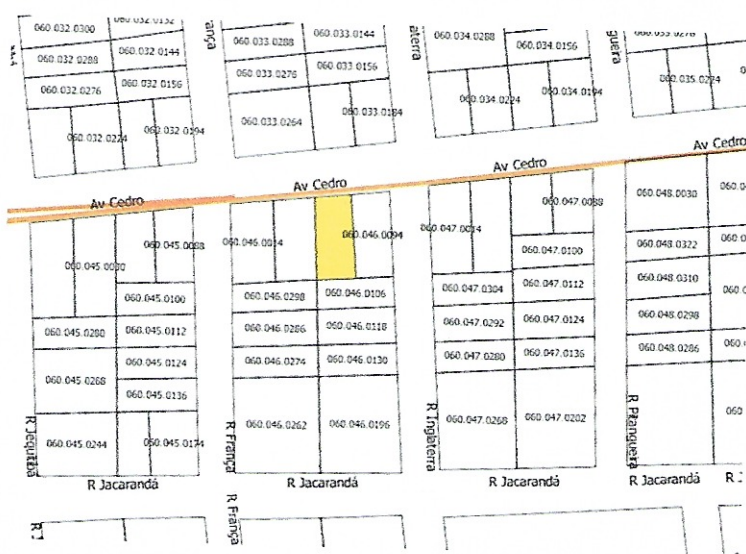


Fig. 01: croquis de localização Qgis (SMU)

De diligências anteriores, junto a sra. Mary Cristina Wozhiak Santiago, em 04 de setembro de 2020, levantou-se que a recontratação abrange a totalidade do imóvel que hoje abriga a Divisão de Divisão de Medicina do Trabalho.

Protocolo nº 41.994/2023: Secretaria Municipal de Administração
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 086/2023



Fig. 02: croquis de localização (Google Earth)



Fig. 03: vista imóvel (Google Earth)



Fig. 04: vista imóvel (Google Earth)



Fig. 05: vista imóvel (Google Earth)



Fig. 06: vista geral Av. Cedro (Google Earth)

Da matrícula, conforme AV-11, consta averbação de edificação comercial, com dois pavimentos, perfazendo 602,22 m². Das fichas cadastrais foram levantadas as áreas que seguem:

Identificação	Identificação	Inscrição Imobiliária	Área Const. Total (m ²)
Cadastro Imobiliário	T-LJ-01: unidade 01	060.046.0044.001	89,25
Cadastro Imobiliário	T-LJ-02: unidade 02	060.046.0044.001	101,26
Cadastro Imobiliário	T-LJ-03: unidade 03	060.046.0044.001	99,13
Cadastro Imobiliário	1º andar: unidade 04	060.046.0044.001	312,58
Total >			602,22

Fig. 07: fichas cadastrais (Betha Tributos)

Protocolo nº 41.994/2023: Secretaria Municipal de Administração

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 086/2023

Isto posto, no tocante ao valor proposto (p.21) para prorrogação do contrato de locação do imóvel de dois pavimentos, localizado a Avenida Cedro nº 224, Centro, obteve-se o valor de **R\$ 29,89/m²** (vinte e nove reais e oitenta e nove centavos por metro quadrado).

Considerando outros imóveis que foram objeto de avaliações para fins de locação, no período de 2021 a 2023, segue relação com os valores praticados:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
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, 142 Centro esq. R. Jequitibá Plaza Fácil	40,56	1.000,00	24,65
011/23	SMDS	Avenida Paraná, 1408 Centro	209,26	5.035,46	24,06
012/23	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro esq. R. Jequitibá Plaza Fácil	109,72	3.700,00	33,72
014/23	SMAS	Rua Jequitibá, 121 Centro Rua Jequitibá, 139	760,48	25.000,00	32,87
019/23	Fazprev	Av. das Araucárias, 177 Eucaliptos	119,58	3.600,00	30,11
030/23	SMC	R. Jacarandá, 82 Centro	163,38	3.800,00	23,26
054/23	SME	Rua Espanha, 66 Nações esquina com a Rua Itália	1533,07	62.000,00	40,44

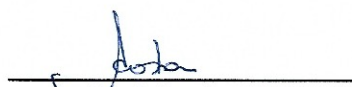
Fig. 08: Valores praticados x Imóveis locados (CPAI)

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.

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Avenida Cedro nº 224, perfazendo o valor de **R\$29,89/m²**, situa-se dentro dos patamares praticados por esta Administração para a localização.

Por oportuno, 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. É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 25 de agosto de 2023.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº163/2023 - Data: de 25
de agosto de 2023.