

Processo nº 15.191/2022: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº060/2022

Em atenção ao Memorando 018/2022 da Secretaria Municipal de Cultura - SMC, datado de 14 de março de 2022, o presente parecer tem por objetivo avaliar proposta para locação do imóvel, de inscrição imobiliária **010.001.0124.025**, identificado na sequência.

Descrição do Imóvel (matrícula 10.722 RIFRG)

Lote de terreno sob nº 1-A (um-A), da quadra nº01, oriundo da unificação dos lotes nº 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 24 25 e 26, da planta Jardim Alto da Glória, situado nesta cidade e comarca de Fazenda rio Grande, localizado no lado par da Rua Jacarandá, nº 82, distante de 74,20 metros da esquina com a Rua França, com área total de 3.993,02 metros quadrados, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: 60,20 metros de frente para a Rua Jacarandá, pelo lado esquerdo, de quem da referida rua observa o imóvel, condronta com a Rua Jequetibá na distância de 64,69 metros, pelo lado direito, medindo 69,01 metros confrontando com a Avenida das Américas, e no fundo mede 60,00 metros e confronta com os lotes nº 23 e 08. Medidas e confrontações conforme matrícula. Inscrição imobiliária 010.001.0124.



Fig.01: Localização imóvel base cadastral (QGis)

Processo nº 15.191/2022: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº060/2022



Fig.02: Localização imóvel (Google)

Conforme informação constante do processo, a carta de intenção de locação (p.10) contempla imóvel correspondente a sala nº12, localizada no empreendimento denominado Castello Center Shopping:



Fig.03: R. Jacarandá (Google Earth)



Fig.04: R. Jequetibá (Google Earth)

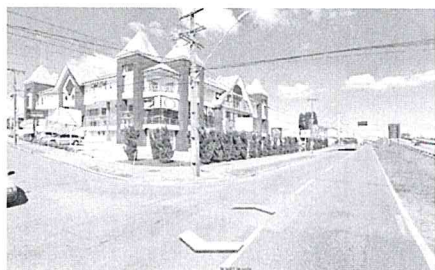


Fig.05: Av. das Américas (Google Earth)

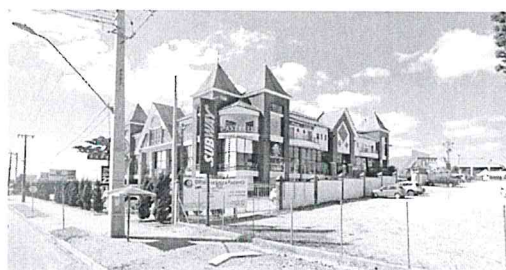


Fig.06: vista geral fundos imóvel (Google Earth)



Processo nº 15.191/2022: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº060/2022



Fig.07: vista fundos imóvel (Google Earth)



Fig.08: vista geral localização imóvel (CPAl)



Fig.09: vista corredor acesso (CPAl)



Fig.10: acesso sala 12 (CPAl)



Fig.11: vista interna sala 12 (CPAl)

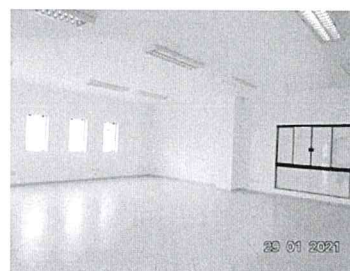


Fig.12: vista interna sala 12 (CPAl)



Fig.13: vista interna sala 12 (CPAl)



Fig.14: vista interna sala 12 (CPAl)

Documentação Anexa ao Processo (FLY Protocolo)

- Memorando nº 018/2022 - SMC, datado de 14 de março de 2022 (p.02 a 03A);
- Termo de Referência (p.04 a p.09);



Processo nº 15.191/2022: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº060/2022

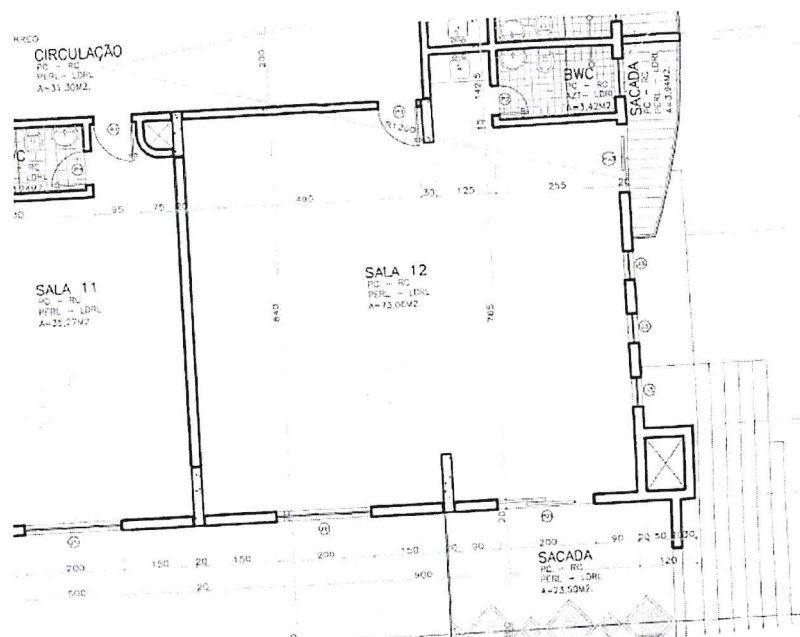
- Carta de intenção de locação, datada de 14 de março de 2022 (p.10);
- Cópia matrícula 10.722, do RIFRG, datada de 25 de março de 2022 (p.12 e p.13);
- Cópia alvará nº 823/2003 (p.14);
- Cópia alvará nº 488/2004 (p.15);
- Cópia certificado de conclusão de obras nº679/2010 (p.16);
- Fichas do cadastro imobiliário, inscrição imobiliária 010.001.0124.025 (p.17 e p.18).
- Cópia prancha projeto arquitetônico (p.19).

O objeto da locação contempla UMA SALA COMERCIAL, número 12, localizada no piso superior, com aproximadamente 81,18 m² (p.10):

Venho por meio desta, confirmar a intenção de locação da sala 12 com aproximadamente 81,18m², contendo instalações sanitárias, localizada no pavimento superior do empreendimento “Castello Center Shopping”, sito à Rua Jacarandá, nº82, Nações, Fazenda Rio Grande/PR, CEP 83823-014, pelo valor de R\$2.450,00 (dois mil quatrocentos e cinquenta reais) mensais, referentes ao aluguel, taxas condominiais, 05 (cinco) vagas fixas de estacionamento e convênio rotativo de estacionamento de 01h00. Ficando somente sobre responsabilidade da LOCATÁRIA as taxas de energia elétrica, itens de consumo individual e IPTU.

Fig.15: Recorte Carta de Intenção de Locação (Fly)

Das diligências realizadas foi anexada prancha do projeto aprovado:



Processo nº 15.191/2022: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº060/2022

Complementarmente, conforme informação proveniente da Divisão de Cadastro Técnico, e fichas do cadastro imobiliário (p.26 e p.27), para o imóvel matrícula 10.722, inscrição imobiliária **010.001.0124.025**, 1º andar, sala 12, foram levantadas as áreas seguem:

Distrito:		Matrícula: 10.722 ←	
Item	Descrição	Abrevia	Valor
00001/11	Uso		
00003/01	GPU		
00004/06	Especie		
00006/99	Área construída		88,63 ←
00013/99	Valor imposto	R\$	1.131,60
00014/99	Valor Taxas	R\$	49,59
00016/99	Área Terreno		3.993,02
00017/98	LatP		2004
00036/99	Calculo vm2		
00037/99	Valor M2 Terreno		1.546,72
00038/99	Valor Venal Terreno		57.812,92
00039/99	Valor Venal Imóvel		203.589,09
00042/99	Fator Mult		0,62
00044/99	Área Lote Ideal		0,00
00045/99	Valor M2 Construção		2.052,39
00046/99	Valor Venal Predio		196.775,17
00051/99	Un. Acom. 01 Área construída		37,06 ←

Fig.17: Recorte ficha do cadastro imobiliário (Betha)

Ainda, a área referente a unidade de acompanhamento contempla a área de uso comum, ou seja, aquela(s) que devido à sua localização ou forma de uso, são compartilhados por todos os proprietários do empreendimento/condomínio.

Considerando que o valor da área declarada no memorando diverge da área constante base cadastral e das plantas aprovadas, para fins de elaboração deste parecer, será considerada a **ÁREA CONSTANTE DA BASE CADASTRAL** (Divisão de Cadastro Técnico), perfazendo **125,69 m²**.

Identificação	Identificação	Área Const. Total (m²)
010.001.0124.025	área privativa	88,63
010.001.0124.025	área uso comum	37,06
Total >		125,69

Fig.18: Quadro Áreas (CPAI)

Da ponderação entre o valor proposto e a área considerada obtém-se:

Área considerada locação (m²)	125,69
Valor Aluguel (R\$)	2.450,00
Valor R\$/m²	19,49

Fig.19: Resumo proposta locação (CPAI)

Processo nº 15.191/2022: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº060/2022

Isto posto, para o valor mensal proposto que perfaz **R\$ 2.450,00** (dois mil, quatrocentos e cinquenta reais), tem-se o equivalente a **R\$ 19,49/m²** (dezenove reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da Carta de Intenção de Locação (p.10).

Considerando outros imóveis, que no período de 2018 a 2021, foram objeto de avaliações para fins de locação para o Município de Fazenda Rio Grande, tem-se a relação com os valores praticados:

P.A.	Solicitante	Endereço		Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
98/18	SMTER	Av. das Araucárias, 142 e R. Jequetibá, 105	Centro (Plaza Fácil)	50,08	979,32	19,56
484/18	SMA	Avenida Paraná, 1408	Centro (Centro Com. 1408)	222,41	4.003,38	18,00
123/19	SMTER	R. Jequitibá, 422 e 598	Centro	119,82	2.156,76	18,00
153/19	SMA	R. Itália, 168	Nações	635,04	11.113,00	17,50
206/19	SMHab	R. Jequitibá, 105	Centro	120,00	2.160,00	18,00
245/19	SMA	Avenida Cedro, 224	Centro	600,00	10.800,00	18,00
371/19	SMS	R. Manoel C. Barbosa, 1050	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
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

Fig. 20: Valores praticados x Imóveis ofertados (CPAl)

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. Os dados amostrais saneados reverterem ao valor médio praticado pelo Município de Fazenda Rio Grande:

limite superior	20,15
limite inferior	17,56

Fig. 21: Limites considerados (CPAl)



Processo nº 15.191/2022: Secretaria Municipal de Cultura
PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº060/2022

Pelo exposto, a proposição para o aluguel da SALA nº12, localizada no imóvel da Rua Jacarandá nº 82, Centro, perfazendo o valor de **R\$ 19,49/m²** (dezenove reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado), situa-se dentro dos patamares praticados por esta Administração para a região.

Por oportuno, considerando as atribuições e competências de cada ente da administração pública, 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, 20 de abril de 2022.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612



Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº077/2022 - Data: de 20
de abril de 2022.