

**Protocolo nº 11.921/2023: Secretaria Municipal de Assistência Social**  
**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 014/2023**

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, conforme Memorando 21/2023 - SMAS (p.02 a p.04), de 01 de março de 2023, com pedido de avaliação para fins de locação segue manifestação desta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI. Os documentos não serão reproduzidos na íntegra, a apresentação limita-se ao material indicado.

Segue o parecer.

**1. Considerações Iniciais**

A avaliação busca a **produção da melhor informação possível a partir dos elementos disponíveis**, analisando os dados, primando pela correta interpretação e aplicação ao caso concreto. Assim, considerando, um dos princípios gerais da avaliação, conforme ABNT NBR14653 -1:2019, segundo a qual:

A **avaliação** de bens e seus frutos e direitos é uma **análise técnica** para identificar **valores, custos ou indicadores de viabilidade econômica**, para um determinado objetivo, finalidade e data, considerando determinadas premissas (...).<sup>1</sup>

Partindo deste entendimento, a locação proposta contempla **DOIS imóveis**:

**2. Identificação do Imóvel 01** (matrícula 15.736 RIFRG)

Lote sob nº**06A2**, planta Vila Central, terreno perfazendo **960,00m²**, características e confrontações conforme matrícula (p.13 a p.15). **Sem benfeitoria**. Inscrição imobiliária **060.016.0158.001**.

Comarca da Região  
Metropolitana de Curitiba  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Foro Regional de Fazenda Rio Grande-PR  
CNPJ nº 02.952.816/0001-40  
**Hermes Eurides Brandão Junior**  
OFICIAL DO REGISTRO

REGISTRO GERAL

Ficha  
15.736/01

Matrícula nº 15.736

**IMÓVEL:** Lote de terreno sob nº **06A2** (seis-A-dois), oriundo da subdivisão do lote 06A, da Quadra nº **21** (vinte e um), da planta **VILA CENTRAL**, 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 **960,00 metros quadrados**, localizado no lado **ímpar** da **Rua Jequitibá**, a **80,32 metros** da **Avenida das Araucárias**, **sem benfeitorias**, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto de interseção entre lote nº **06A1** e a **Rua Jequitibá**, a qual segue confrontando por uma distância total de **16,00 metros**; deste ponto deflete à direita por uma distância de **60,00 metros**, confrontando com o lote nº **06A3**, deste ponto deflete à direita por uma distância de **16,00 metros** confrontando com a **Travessa Figueira**, deste ponto deflete à direita e segue por uma distância de **60,00 metros** confrontando com o lote nº **06A1**, atingindo a **Rua Jequitibá**, ponto de partida deste caminharmento. Medidas e confrontações elaboradas por **Rodrigo Brustolin**, engenheiro civil - CREA-PR 68.853/D e Anotação de Responsabilidade Técnica-ART nº 2007246865-0.-----

Recorte matrícula (Betha Protocolo)

<sup>1</sup> Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-1:2019 Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais.

Protocolo nº 11.921/2023: Secretaria Municipal de Assistência Social  
**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 014/2023**



Localização base cadastral (QGis)



Localização (SEDU Paranacidade)

Conforme informações da Secretaria requerente, **imóvel será utilizado como estacionamento** para usuários do pretense Armazém da Família. Imóvel é adjacente ao imóvel matrícula 15.735 (Armazém da Família).

**3. Identificação do Imóvel 02 (matrícula 15.735 RIFRG)**

Lote sob nº**06A1**, planta Vila Central, perfazendo **1.461,60m<sup>2</sup>**, características e confrontações conforme matrícula (p.17 e p.18). **Sem benfeitoria AVERBADA**. Inscrição imobiliária **060.016.0182.001**.



Localização (SEDU Paranacidade)

**Protocolo nº 11.921/2023: Secretaria Municipal de Assistência Social**

**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 014/2023**

Conforme informações da Secretaria requerente, **imóvel será destinado a instalações do Armazém da Família**. Imóvel é adjacente ao imóvel matrícula 15.736 (estacionamento).



vista geral Rua Jequetibá (Google)



vista geral Rua Jequetibá (Google)



vista imóvel 01 Rua Jequetibá (Google)



vista imóvel 02 Rua Jequetibá (Google)



vista geral Travessa Figueira (Google)



vista geral Travessa Figueira (Google)



vista imóvel 01 Tv. Figueira (Google)



vista imóvel 02 Tv. Jequetibá (Google)

Conforme DECLARAÇÃO (p.05) consta como objeto da locação o imóvel localizado na Rua Jequitibá nº139, porém, do memorando (p.02) e do termo de referência (p.09) contam indicados **DOIS** imóveis, quer sejam: matrícula 15.736, lote nº 06A2, neste parecer designado como **imóvel 01**, destinado a estacionamento; e matrícula 15.735, lote 06A1,



**Protocolo nº 11.921/2023: Secretaria Municipal de Assistência Social**  
**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 014/2023**

neste parecer designado como **imóvel 02**, de onde, salvo melhor entendimento, depreende-se que o valor declarado contempla os dois imóveis.

Isto posto, como sugestão, verificar a necessidade de adequar/compatibilizar a descrição na DECLARAÇÃO e/ou termo de referência.

Das diligências realizadas foi identificado o processo 11.765/2016 (p.20 a p.22), referente ao Alvará de Construção nº 419/2016 de Edifício Comercial, perfazendo 760,48 m², edificado sobre o imóvel 02, matrícula 15.735, inscrição imobiliária 060.016.0182.

Observa-se que até a presente data não foi identificado Certificado de Conclusão de Obras. E a construção não esta averbada na respectiva matrícula.

Conforme fichas do cadastro imobiliário (p.23 a p.25) observou-se divergência entre a área construída indicada pelo requerente, de 960,00m² (p.02), e a área cadastrada de 760,48 m² (p.20) nos termos do projeto aprovado por esta municipalidade.

|                                                                     |         |                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------|---------|---------------------|------------------------|
| <b>ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO</b>                                         |         | <b>Nº. 419/2016</b> |                        |
| Concede-se alvará para execução de obra, conforme segue abaixo:     |         |                     |                        |
| Localização do Imóvel:                                              |         |                     |                        |
| Rua Jequitibá, nº 139 e Travessa Figueira, 132 – Bairro Eucaliptos. |         |                     |                        |
| Lote:                                                               | Quadra: | Planta:             | Inscrição Imobiliária: |
| 06A1                                                                | 21      | Vila Central        | 060.016.0182.001       |

  

|                                   |                   |                   |                    |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Áreas:                            |                   | Área Comercial:   | 760,48 m2          |
| À construir:                      | 760,48 m2         | Área Residencial: | 000.000,00 m2      |
| Área anterior/Existente/Aprovada: | 000.000,00 m2     | Área Comum:       | 000.000,00 m2      |
| A Demolir/suprimir:               | 000.000,00 m2     | Área de Subsolo : | 000.000,00 m2      |
| A ampliar:                        | 000.000,00 m2     | Outras Áreas:     | 000.000,00 m2      |
| <b>Total:</b>                     | <b>760,48 m 2</b> | <b>Total:</b>     | <b>760,48 m2</b> ← |

Observações: Alvará anterior: CVCO:  
Recorte alvará projeto aprovado (SMU)

#### 4. Considerações Gerais e Parecer

Para fins desta análise **será considerada a área cadastrada**, conforme informações provenientes da Divisão de Cadastro Técnico - DCT, pois, entende-se que reproduz as informações levantadas conforme projeto aprovado e alvará emitido por esta municipalidade, perfazendo **760,48 m²**.

Restando dúvida acerca da área cadastrada, como sugestão, e a critério do requerente, o proprietário /locador poderá apresentar pedido de revisão cadastral junto a Divisão de Cadastro Técnico - DCT.

**Protocolo nº 11.921/2023: Secretaria Municipal de Assistência Social**

**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 014/2023**

Considerando o valor indicado na DECLARAÇÃO (p.05), e no intuito de adequar a caracterização dos bens objeto do contrato de locação frente a destinação que se pretende, quer seja, instalações para o Armazém da Família, procedeu-se a avaliação de forma que os atributos conferidos ao conjunto da locação foram ponderados concomitantemente aos critérios de valoração por comparação aplicados por esta municipalidade.

Isto posto, para o valor perfazendo **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais) proposto para o aluguel dos imóveis destinados ao estacionamento e instalações para o Armazém da Família, considerou-se:

| Matrícula            | Identificação                                       | Inscrição Imobiliária | Área Edificada (m²) | Área Terreno (m²) |
|----------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| 15.735               | Lote 6A2 Rua Jequitibá nº 121 e Rua Figueira nº 112 | 060.016.0158          | -                   | 1.461,60          |
| 15.736               | Lote 6A1 Rua Jequitibá nº 139 e Rua Figueira nº 132 | 060.016.0182          | 760,48              | 960,00            |
| área total terreno > |                                                     |                       |                     | 2.421,60          |

Quadro resumo de áreas (CPAI)

Partindo destas premissas, o estudo avaliatório adequou metodologia, critérios técnicos e procedimentos no sentido de aprimorar a análise, associando a ponderação relativa aos atributos do bem avaliado a pesos arbitrados a cada atributo.

Complementarmente, serviu de balizador o conceito referente ao campo de arbítrio, presente na ABNT NRB 14.653-2: 2011<sup>2</sup>, que possibilita ao avaliador o uso de intervalo em torno de uma estimativa quando variáveis relevantes para a avaliação não tenham sido contempladas.

Também o conceito de código alocado, presente na mesma ABNT NRB 14.653-2: 2011, foi utilizado, considerando variáveis qualitativas, tais como: vantagem financeira, acessibilidade e estacionamento, trabalhadas na forma de escala lógica ordenada, e à qual são atribuídos pesos de maior ou menor grandeza de valor, equilibrando o valor limite segundo tais critérios.

Na composição da escala lógica ordenada a análise técnica equacionou parâmetros no sentido de incorporar a avaliação os reflexos de variáveis qualitativas que apresentam reflexo sobre a locação pretendida.

<sup>2</sup>Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-2:2011 Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos.

**Protocolo nº 11.921/2023: Secretaria Municipal de Assistência Social**  
**PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 014/2023**

Com a parametrização e ponderação das variáveis qualitativas introduzidas, para o caso em análise, considerando o valor mensal proposto de **R\$ 25.000,00** (vinte e cinco mil reais), tem-se o equivalente a **R\$ 32,87/m²** (trinta e dois reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado) que, frente aos atributos e características elencadas para o objeto da avaliação, entende esta CPAI como razoável e proporcional o valor proposto.

Finalizando, considerando as disposições do Decreto nº 6.384/2022, de 06 de abril de 2022, que “Regulamenta a locação de imóveis para uso desta municipalidade com adequação as normas de acessibilidade e de combate a incêndio, conforme especifica”, entende-se que compete ao requerente **observar no que couber a aplicabilidade** do referido decreto aos imóveis objetos da locação.

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. É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 03 de março de 2023.



**Andréa Costa**  
Engenheira Civil  
Membro Mat. 352.612

**Publicado no Diário  
Oficial Eletrônico  
Nº040/2023 - Data: de 03  
de março de 2023.**