

Protocolo nº 6.475/2023: Secretaria Municipal de Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 054/2023

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Educação, conforme Ofício 149/2023 - SME (p.02), datado de 06 de fevereiro 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.

As informações para identificação e caracterização do imóvel foram levantadas junto a Secretaria requerente, da documentação anexa, da base cadastral municipal e vistoria no local.

Todas as dimensões e medidas foram obtidas da documentação apresentada pela Secretaria requerente, sendo consideradas como corretas e verdadeiras, não tendo sido objeto de aferição. Todas as informações coletadas foram entendidas como de boa fé.

Por premissa, o imóvel foi considerado livre de ônus passíveis de influenciar no valor a locação.

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.

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 (...).¹

2. Identificação do Imóvel (matrícula 14.835 RIFRG)

O processo contempla a locação de parte da **edificação** de uso comercial, localizada na Rua Espanha nº66, esquina com a Rua Itália nº290.

Lote sob nº21-A, planta Jardim Alto da Glória, perfazendo 2.295,88 m², características e confrontações conforme matrícula (p.31). **Sem benfeitoria averbada**. Inscrição imobiliária **010.014.0640**.

¹Associação Brasileira de Normas Técnicas. NBR 14.653-1:2019 **Avaliação de Bens - Procedimentos Gerais**.

Protocolo nº 6.475/2023: Secretaria Municipal de Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 054/2023

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
14.835/01

Matrícula nº 14.835

Rubrica

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 21-A (vinte e um-A), oriundo da unificação dos lotes nºs 21, 22, 23, 24 e 25, da Quadra nº 07 (sete), da planta JARDIM ALTO DA GLÓRIA, 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 2.295,88 metros quadrados, localizado do lado direito do logradouro, para quem vem da Avenida Américas pela Rua Itália em direção à Rua Colômbia, sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: mede 42,81 metros de frente para a Rua Itália; de quem da rua olha o imóvel, do lado direito mede 53,59 metros e confronta com o lote nº 20; do lado esquerdo mede 57,25 metros e confronta com a Rua Espanha; na linha de fundos mede 37,78 metros e confronta com a Vila Andrade.

Recorte matrícula (Beta Protocolo)



Localização base cadastral (QGis)



Localização (Google)

Protocolo nº 6.475/2023: Secretaria Municipal de Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 054/2023



vista geral R. Itália (CPAI)



vista geral R. Espanha (CPAI)



vista geral R. Espanha x R. Itália (CPAI)



vista R. Espanha (CPAI)



vista Rua Espanha (CPAI)

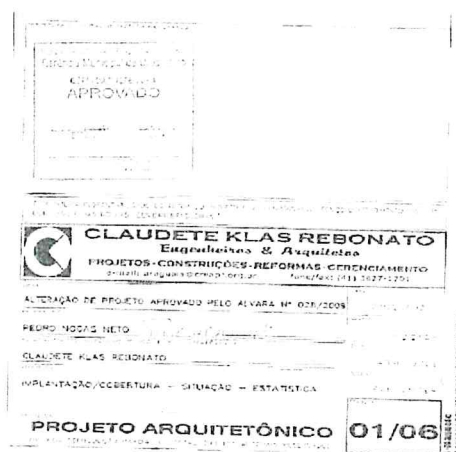


vista Rua Itália (CPAI)

Conforme Carta de Intenção de Locação (p.32) será objeto do contrato conjunto de salas, de uso comercial, perfazendo 1.600,00 m². Porém, da verificação as pranchas do projeto aprovado, processo 12.623/2009 (p.26 a p.29), Certificado de Conclusão de Obras nº274/2010 (p.30) e fichas do cadastro imobiliário (p.04 a p.23) observou-se divergência entre a área declarada na proposta e a área cadastrada (p.33) para o objeto da locação.

CUADRO DE ÁREAS					
PROYECTO	ÁREA (m ²)	ÁREA (m ²)	ÁREA (m ²)	ÁREA (m ²)	ÁREA (m ²)
PROYECTO A	1000000	1000000	1000000	1000000	1000000
PROYECTO B	2000000	2000000	2000000	2000000	2000000
PROYECTO C	3000000	3000000	3000000	3000000	3000000
PROYECTO D	4000000	4000000	4000000	4000000	4000000
PROYECTO E	5000000	5000000	5000000	5000000	5000000
PROYECTO F	6000000	6000000	6000000	6000000	6000000
PROYECTO G	7000000	7000000	7000000	7000000	7000000
PROYECTO H	8000000	8000000	8000000	8000000	8000000
PROYECTO I	9000000	9000000	9000000	9000000	9000000
PROYECTO J	10000000	10000000	10000000	10000000	10000000

Recorte projeto aprovado (SMU)



Protocolo nº 6.475/2023: Secretaria Municipal de Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 054/2023

No intuito de esclarecer a divergência na área (declarada x cadastrada) e das deliberações entre a Secretaria Municipal de Educação, como requerente/locatária e o proprietário do imóvel/locador, a opção das partes foi por proceder com a alteração de projeto nos termos do:

- Processo **20.405/2023** projeto de reforma e ampliação (p.41);

Número do Processo: 000020405/2023	Número Único: ART.Y4F.YC6-N9
Requerente: PEDRO NOGAS NETO	Procedência: Externa
Assunto: CORREÇÃO DE PROJETO	Data abertura: 03/04/2023 : 03:42:35
	Situação: Em análise
Descrição:	
REQUERENTE ANEXO 13 PRANCHAS. FAGNER	
PARECER	Usuário: SIMONE HAJ MUSSI CHELLA DE OLIVEIRA
10	Organograma: 014.002.002 - SMU Arquiteta Simone
	Data: 11/05/2023 : 08:53:04
Descrição:	Conclusivo: Não
Liberado para solicitação do alvará de construção.	
Recorte protocolo (Betha Cloud)	

- Processo **32.178/2023** alvará de construção (p.42);

Número do Processo: 000032178/2023	Número Único: JNR.WG7.9NR-8N
Requerente: PEDRO NOGAS NETO	Procedência: Externa
Assunto: Alvará de construção	Data abertura: 23/05/2023 : 08:17:29
	Situação: Em análise
PARECER	Usuário: SIMONE HAJ MUSSI CHELLA DE OLIVEIRA
1	Organograma: 014.002.002 - SMU Arquiteta Simone
	Data: 26/05/2023 : 10:31:57
Descrição:	Conclusivo: Não
Liberado para aprovação e emissão do alvará de construção.	
PARECER	Usuário: VIVIANE DA SILVA LEÃO
4	Organograma: 014.001.001 - Secretário Municipal de Urbanismo
	Data: 02/06/2023 : 04:03:11
Descrição:	Conclusivo: Não
Liberado taxa reforma R\$ 6830,45 + 2718,50 + 138,48=9687,43	
Recorte protocolo (Betha Cloud)	

3. Considerações Gerais e Parecer

Preliminarmente, é responsabilidade do requerente a correta identificação e caracterização da área a ser locada, pois, entende-se que aquele que faz, ou fará uso, é o melhor conhecedor do espaço utilizado como objeto da sua locação.

Na determinação da área a ser locada considerou-se aquela indicada pela Secretaria requerente, conforme parecer 17 (p.45), do processo 6.475/2023, datado de 07 de junho de 2023 e planta anexa (p.46).

Todas as dimensões e medidas foram obtidas da documentação apresentada pela Secretaria requerente, sendo consideradas como corretas e verdadeiras, não tendo sido objeto de aferição. Todas as informações coletadas foram entendidas como de boa fé.

Por tratar de processos, **20.405/2023** - projeto de reforma e ampliação e **32.178/2023** - alvará de construção, que tramitaram concomitantemente ao processo **6.475/2023** em tela;

Protocolo nº 6.475/2023: Secretaria Municipal de Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 054/2023

ainda, considerando os prazos necessários a conclusão das ações da Secretaria Municipal de Educação relativas a contratação da locação, as informações relativas a área objeto da locação, bem como as dimensões e medidas foram obtidas da documentação apresentada pela Secretaria requerente.

Até a data a presente data as complementações de áreas provenientes da reforma e ampliação não haviam sido compatibilizadas na base cadastral desta municipalidade.

Número do Processo: 000006475/2023

Número Único: 6MI.SRE.AUU-KA

Requerente: Secretaria Municipal de Educação

Procedência: Interna

Assunto: Ofício

Data abertura: 06/02/2023 : 01:52:14

Situação: Em análise

PARECER Usuário: GUILHERME SILVA LUIZ CARLOS

Data: 07/06/2023 : 10:39:24

17 Organograma: 009.001.001 - D.G.ED

Conclusivo: Não

Descrição:

Informamos que esta secretaria solicita a locação das áreas:

Térreo:

Estacionamento coberto, área coberta, WC, Elevador, Hall do prédio.

Totalizando 416,24 m²

1º Pavimento:

Transporte/Central de vagas1, Escadas, Recepção, Circulação, Transporte/Central de vagas 2, Rede de Proteção, Almoarifado 1 e 2.

Totalizando 366,69m²

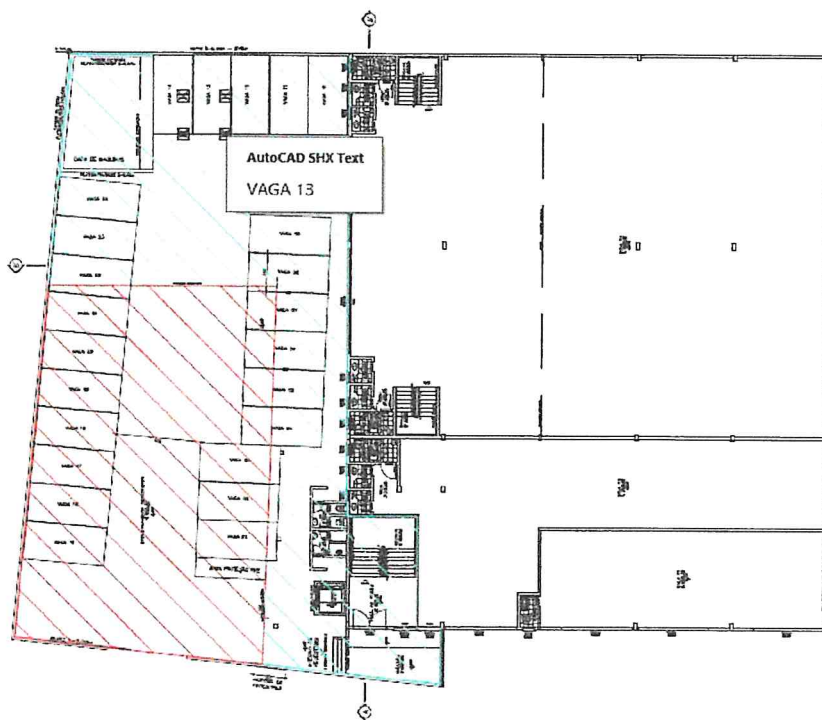
2º Pavimento:

Escadas, pedagógico, circulação, diretores, recepção secretário, sala de formação 1, sala de formação 2, sala de formação 3, ambientes sem uso, sala de reunião, áreas descobertas, administração, gestão, engenharia, robótica, T.I.

Totalizando 1080m²

Estacionamento descoberto 338,81m²

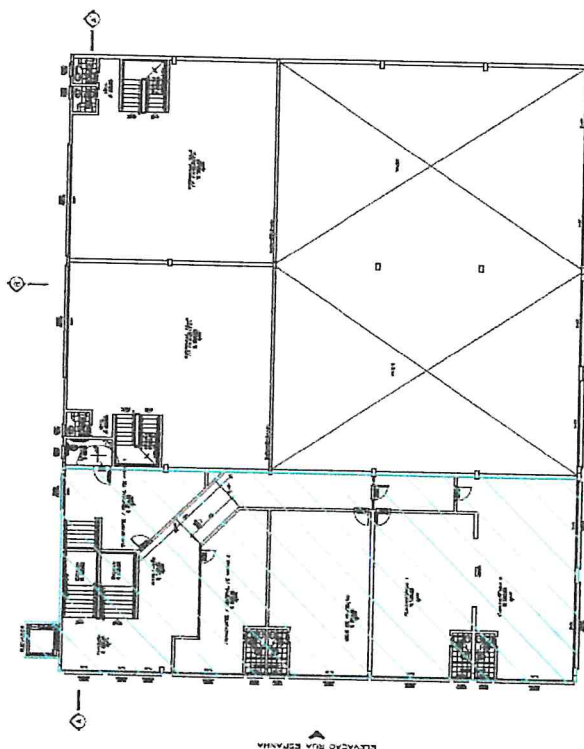
Parecer 17 SME - recorte protocolo (Betha Cloud)



PLANTA PAV. TÉRREO - ÁREA SALA 04
Entrada VACC

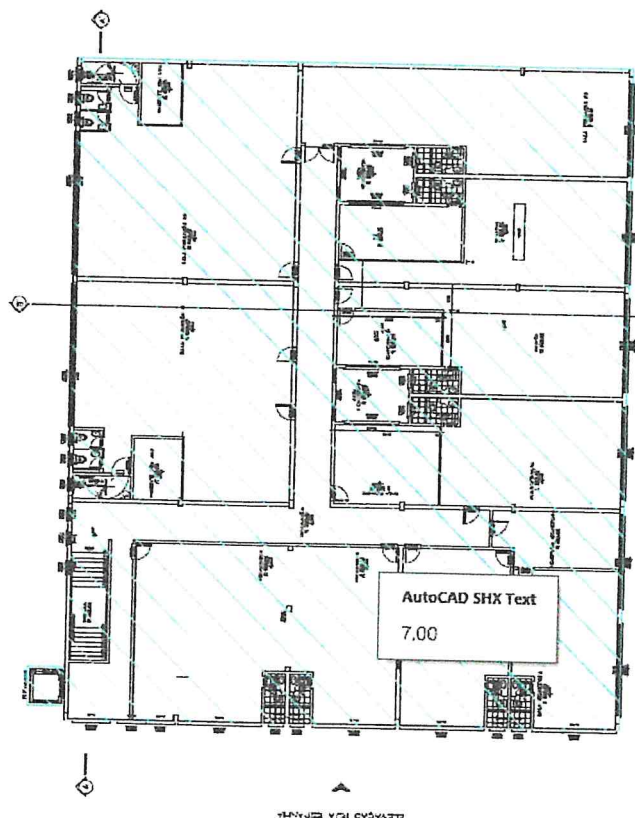
Protocolo nº 6.475/2023: Secretaria Municipal de Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 054/2023



PLANTA 1º PAVIMENTO – ÁREA SALA 04
Escala 1/400

Planta 1º pavimento - recorte protocolo (Betha Cloud)



PLANTA 2º PAVIMENTO – ÁREA SALA 04
Escala 1/400

Planta 2º pavimento - recorte protocolo (Betha Cloud)

Protocolo nº 6.475/2023: Secretaria Municipal de Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 054/2023

Planta 2º pavimento - recorte protocolo (Betha Cloud)

LEGENDA	
DESCRIÇÃO	
	ÁREAS PERTENCENTES A SALA 04 (PREFEITURA)
	ESTACIONAMENTO DESCOBERTO (PREFEITURA)

Legenda - recorte protocolo (Betha Cloud)

Como ressalva, no andar térreo a área relativa ao estacionamento (vagas e área manobra) foi separada da área construída, resultando na tabela que segue.

Localização	Identificação	Área S.M.E. (m²)
Térreo	Hall e Escada	86,38
	Elevador	
	Casa máquinas	
	Instalações Sanitárias (I.S.)	
1º pavimento	Elevador	366,69
	Escadas	
	Recepção	
	Circulação	
	Transporte / Central vagas 1	
	Transporte / Central vagas 2	
	Instalações Sanitárias	
	Rede de Proteção	
	Almoxarifado 1	
	Almoxarifado 2	
	Instalações Sanitárias	
	Circulação	
2º pavimento	Elevador	1.080,00
	Escada	
	Circulação	
	Sala de formação 1, anexo e I.S.	
	Sala de formação 2, anexo e I.S.	
	Pedagógico e I.S.	
	Sala reunião	
	Áreas descobertas	
	Engenharia	
	T.I.	
	Instalações Sanitárias	
	Diretores e I.S.	
	Sala secretário e I.S.	
	Recepção secretário	
	Administração	
	Gestão	
	Pedagógico	
	Sala de formação 2 e I.S.	
Estacionamento	24 vagas	-
		1.533,07

Quadro resumo áreas (CPAI)

Ademais da Carta Proposta para Locação de Imóvel (p.32) indicar área correspondente a 1.600,00 m², para fins deste parecer será considerada a área conforme tabela supra apresentada, **perfazendo 1.533,07 m²**. Restando dúvida por parte da

Protocolo nº 6.475/2023: Secretaria Municipal de Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 054/2023

Secretaria requerente quanto ao valor considerado poderá, a seu critério, apresentar suas considerações a esta CPAI.

1. O COMITADO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (CPAI)

CARTA PROPOSTA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

AO MUNICÍPIO DE FAZENDA RIO GRANDE

FAMÍLIA NOGAS NETO ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº 20.182.538/0001-24, com sede na Avenida Vereador Domingos Benvenuto, 100, Jd. 12, Colônia Marcelino, São José dos Pinhais/PR, por seu representante legal PEDRO NOGAS NETO, brasileiro, casado, residente e domiciliado no Município de São José dos Pinhais, portador do RG nº 131954-7 SSP/PR, inscrito no CPF/MF 356.153.119-91, proprietário de um imóvel localizado na Rua Espanha, 66 - Bairro Nações, Fazenda Rio Grande/Paraná, com 2.295,66 m² de área total, sendo área construída informada de 1.550,00 m², com estacionamento, cozinha, referatório, 20 salas com banheiro, localizado em via asfaltada, com fácil acesso a comércio, escolas e academias, em região privilegiada da cidade, submete a apreciação da V. S.ª proposta relativa à locação do imóvel acima referenciado, sendo o valor conforme abaixo descrito:

Valor mensal proposto para a locação: R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), ou seja, 10% menor que a avaliação realizada por profissional devidamente registrado no CRECI.

Recorte protocolo (Betha Cloud)

Isto posto, o processo em tela considerou a mesma sistemática trabalhada para fins de avaliação de locação conforme o processo 64.127/2022, face necessidade de racionalizar parâmetros que possam medir eventual interferência no valor do aluguel.

No intuito de adequar a caracterização do bem atributos como: adequação das instalações com instalação de elevador, localização e facilidade de acesso aos contribuintes e estacionamento com vagas cobertas e descobertas, foram ponderados concomitantemente aos critérios de valoração por comparação aplicados por esta municipalidade.

O estudo avaliatório desenvolveu 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, 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 são 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.

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

Protocolo nº 6.475/2023: Secretaria Municipal de Educação

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 054/2023

Partindo desta premissas e do valor proposto para o conjunto das instalações (1.533,07 m² e 24 vagas de estacionamento) expresso na Carta Proposta para Locação de Imóvel (p.32), que perfaz R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais), para o presente processo foram considerados:

área construída (m²)	1.533,07
vagas estacionamento (unidades)	24
Valor Aluguel (R\$)	62.000,00
Valor R\$/m²	40,44

Valor referencial (CPAI)

Com a parametrização e ponderação das variáveis qualitativas introduzidas, para o caso em análise, foram obtidos R\$ 41,54/m² e R\$33,98/m² como limites referenciais.

Assim, considerando o valor mensal proposto obtém-se o equivalente a R\$ 40,44/m² (quarenta reais e quarenta e quatro centavos por metro quadrado), frente aos atributos e características elencadas para o objeto da avaliação, e, entende esta CPAI como razoável e proporcional o valor proposto. E dentro do valor de mercado para a locação.

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.

Como sugestão, e a critério do requerente, observar a necessidade de adequação da área indicada na carta proposta para locação de imóvel

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, 11 de junho de 2023.



Andréa Costa
Engenheira Civil
Membro Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº111/2023 - Data: de 14
de junho de 2023.