

Protocolo nº 67.759/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 120/2023

Em atenção a solicitação da Secretaria Municipal de Saúde - SMS, através do Memorando 403/2023, de 09 de novembro de 2023, com pedido de avaliação para fins de locação, segue manifestação desta Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária - CPAI.

O presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do valor proposto para a locação do imóvel. Itens relativos a aspectos legais e formais, que envolvem a contratação, não foram objeto de verificação. Porém, observações pontuais podem ser apresentadas no intuito de motivar complementações, se necessárias.

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

Do processo constam:

- Memorando nº 403/2023 SMS (p.02);
- Termo de Referência (p.03 a p.05);
- Procuração, de 13 de novembro de 2023, Madeireira Baldan (p.06 a p.09);
- Matrícula 22.661 do RIFRG, de outubro/2023 (p.10 e p.11);
- Boletim cadastral inscrição imobiliária 060.036.0264.001 (p.12);
- Proposta de locação (p.14);
- Alvará nº 109/2023 (p.15);
- Processo 22.341/2023 de conclusão de obra (p.16 a p.18);
- Justificativa Secretaria Municipal de Saúde (p.19 e p.20);
- Proposta de locação (p.21).

1. Identificação do imóvel:

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 22.661/01
	Matrícula nº 22.661	Rúbrica

IMÓVEL: Lote de terreno sob nº 01 (um), da Quadra nº 07 (sete), 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 360,00 metros quadrados, sem benfeitorias, de formato retangular, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 15,00 metros de frente para a Rua I, por 24,00 metros de extensão da frente aos fundos em ambos os lados, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 02, pelo lado esquerdo onde faz esquina com a Rua F, e nos fundos mede 15,00 metros e confronta com o lote nº 20.- - - - -

Recorte matrícula (Betha Protocolo)

Protocolo nº 67.759/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 120/2023

Lote de terreno nº01 (três), da Quadra nº 07 (sete), da planta Vila central, nesta cidade e comarca de Fazenda Rio Grande, com área total de 360,00 metros quadrados, sem benfeitorias averbadas junto a matrícula. Inscrição imobiliária **060.036.0264.001**.



Croquis de localização (QGis)



Croquis de localização (Google Earth)



vista imóvel Av. Cedro (Google Earth)



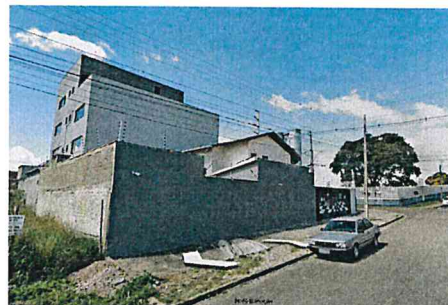
vista imóvel Av. Cedro (Google Earth)

Protocolo nº 67.759/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 120/2023



vista imóvel R. Castanheira (Google Earth)



vista geral R. Castanheira (Google Earth)

2. Considerações Gerais:

Considerando, que das diligências realizadas foi identificado o alvará nº109/2023 (p.15) de edificação com dois pavimentos perfazendo 190,70 m². Ainda, nos termos do processo nº 22.341/2023, encontra-se em trâmite pedido relativo a conclusão da obras.

Considerando, um dos princípios gerais da avaliação, conforme ABNT NBR14653-1:2019¹, 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 (...).

Considerando, que 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, conforme ALONSO², que:

Valor de mercado: expressão monetária teórica e mais provável de um bem, a uma data de referência, **numa situação em que as partes, conscientemente conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em uma transação**, não estejam compelidas à negociação (...).

Considerando, que não há como proceder a análise sem observar as observações da secretaria requerente relativas ao conjunto das instalações para prestação de serviços, apontados nas justificativas para opção pelo imóvel (p.19 e p.20);

Considerando, os ensinamento de CAMPELO³ et al.:

(...) nas contratações realizadas pelo poder público, entende-se por economicidade a busca pelo menor preço que **atenda às necessidades da Administração**.

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

² ALONSO Nelson Roberto Pereira. Imóveis Urbanos: Avaliação de Aluguéis. LEUD:2013.

³ CAMPELO Valmir. CAVALCANTE Rafael Jardim. Obras Públicas: Comentários a Jurisprudência do TCU. 3ed. FÓRUM: 2014.

Protocolo nº 67.759/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 120/2023

E, complementarmente, citando CANDELORO, quando trata do valor da locação:

O valor locatício (aluguel) de mercado do imóvel é aquele que, além de satisfazer o proprietário, seja o máximo que os pretensos inquilinos se dispõem a pagar para ocupar o imóvel por meio de locação, ambos - inquilino e proprietário - agindo de forma livre, sem interesses específicos ou particulares.⁴

Entende esta CPAI, que, sendo as partes conhecedoras das possibilidades, tem-se na Proposta de Locação, **apresentada pelo locador e aceita pelo locatário**, a expressão daquele que seria o valor de mercado considerado adequado e razoável, por estas partes, para situação que se apresenta e para o objeto da locação.

3. Análise e Parcer

No tocante ao valor mensal proposto perfazendo **R\$ 5.900,00** (cinco mil e novecentos reais) (p.21) para locação do imóvel de dois pavimentos, localizado a Avenida Cedro nº 419, Centro, obteve-se o valor referencial de **R\$ 30,94/m²** (trinta reais e noventa e quatro centavos por metro quadrado).

Considerando outros imóveis que foram objeto de avaliações para fins de locação, no período de 2022 a 2023:

P.A.	Solicitante	Endereço	Área Edif. (m²)	Valor (R\$)	R\$/m²
014/2022	SMAS	Av. Carlos Eduardo Nichele, 952 Pioneiros	209,40	4.000,00	19,10
038/2022	SMA	R. Manoel C. Barbosa, 1760 Pioneiros	177,85	2.912,45	16,38
060/2022	SMCS	R. Jacarandá, 82 Centro	125,69	2.450,00	19,49
097/2022	SMA	R. Macedônia, 315 Centro	698,72	12.225,00	17,50
111/2022	SMAS	R. Cacaueiro, 84 Eucaliptos	182,10	5.100,00	28,01
130/2022	SMAS	R. Alemanha, s/n° Nações	120,00	2.500,00	20,83
131/2022	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro Plaza Fácil	40,56	1.000,00	24,65
009/2023	SMCult	Rua Jequitibá, 379 Nações	379,00	7.000,00	18,47
011/2023	SMDS	Avenida Paraná, 1408 Centro	209,26	5.035,46	24,06
012/2022	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro Plaza Fácil	109,72	3.700,00	33,72
014/2023	SMAS	Rua Jequitibá, 121 Centro	760,48	25.000,00	32,87
030/2023	SMC	Rua Jequitibá, 139 Centro	163,38	3.800,00	23,26
086/2023	SMA	Av. Cedro, 224 Centro	602,22	18.000,00	29,89

Valores imóveis locados (CPAI)

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

⁴CANDELORO Milton. **Engenharia de Avaliações**. PINI: 2007.

Protocolo nº 67.759/2023: Secretaria Municipal de Saúde

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 120/2023

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel do imóvel de inscrição imobiliária **060.036.0264**, localizados no imóvel localizado na Avenida Cedro nº 419, esquina com a Rua Castanheira, Centro, perfazendo o valor de **R\$ 30,94/m²** (trinta reais e noventa e quatro centavos por metro quadrado), como razoável para a região, podendo ser aceito por esta Administração.

Complementarmente, 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 incêndio, conforme especifica", como sugestão, verificar a aplicabilidade do referido ao processo em pauta.

Por oportuno, considerando ter sido apresentada nova proposta de locação (p.21), **como sugestão, verificar necessidade** de adequar o termo de referência.

Finalizando, observadas as atribuições e competências de cada ente da administração pública, reitera-se que o presente parecer é restrito aos critérios relativos a avaliação do valor proposto para locação do imóvel. Itens relativos a aspectos legais e formais, que envolvem a contratação, não foram objeto de verificação.

Esclarecimentos, se necessários, podem ser encaminhados a esta CPAI.

É o parecer.

Fazenda Rio Grande, 06 de dezembro de 2023.



Andréa Costa
Membro Mat. 352.612

Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº232/2023 - Data: de 06
de dezembro de 2023.