

Processo nº4643/2020: Secretaria Municipal de Defesa Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 078/2020

Em atenção ao Ofício 022/2020-SMDS, datado de em 27 de janeiro de 2020, e reencaminhado a esta Secretaria Municipal de Urbanismo - SMU em 23 de março de 2020, este parecer tem por objetivo avaliar proposta para locação do imóvel, de inscrição imobiliária 010.005.0380, identificado na sequência.

Descrição do Imóvel (conforme matrícula 42.349-RI/FRG)

SALA 02, integrante do **Condomínio Comercial Oriente**, situada na Rua Macedônia nº 173, Bairro Nações nesta cidade de Fazenda Rio Grande, Comarca da Região Metropolitana de Curitiba - Foro Regional de Fazenda Rio Grande - Paraná, com acesso independente pela Rua Macedônia nº173, integrante do Condomínio Comercial Oriente, pavimento superior, que confronta com a sala 04 e área comum, área total da unidade 83,46m², sendo área privativa de 72,31m² e área comum de 11,15m², fração ideal de solo 0,0871 ou 62,712m². Condomínio este construído sobre o lote de terreno denominado 20A (vinte - A), oriundo da unificação dos lotes números 20 e 21, da Quadra nº09 (nove), da planta Jardim Alto da Glória, com área total de 720,00 metros quadrados, conforme matrícula 42.349.

**Publicado no Diário
Oficial Eletrônico
Nº076/2020 - Data: de 06
de abril de 2020.**

010.004.0304

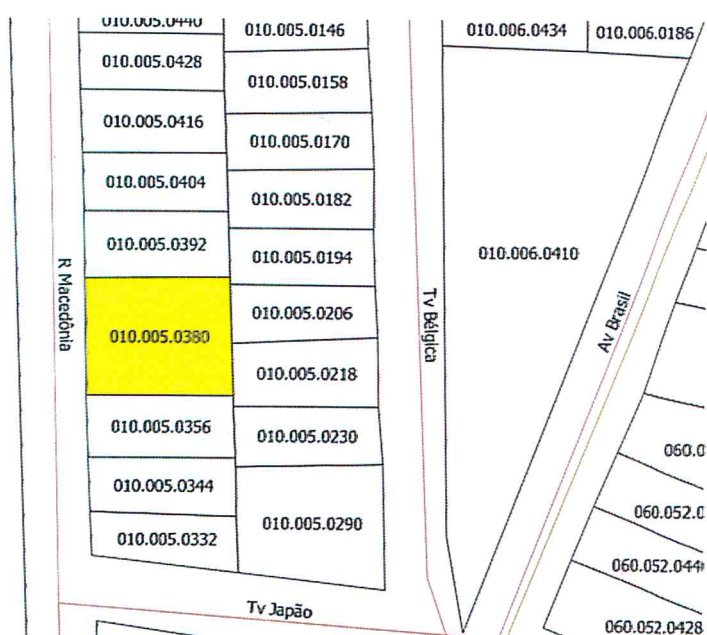


Fig.01: Localização imóvel base cadastral Qgis (Fonte: PMFRG)



Processo nº 4643/2020: Secretaria Municipal de Defesa Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 078/2020



Fig.02: Localização imóvel (Fonte: Google Earth)



Fig.03: Rua Macedônia (Google Earth)



Fig.04: Rua Macedônia (Google Earth)

Os documentos, por homenagem à economia processual, não serão reproduzidos, a consulta ao material listado na sequência deverá ser online:

Documentação Anexa ao Processo (FLY Protocolo)

- Ofício nº 022/2020 - SMDS, datado de 27 de janeiro de 2020;
- Declaração de Intenção de Locação, datada de 27 de janeiro de 2020;
- Procuração em favor de Sérgio Rover Barbosa;
- Cópia Capa talão IPTU;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas;
- Cópia Carteira Habilitação Sérgio Rover Barbosa;
- Foto cartão correntista CEF Sérgio Rover Barbosa;



Processo nº 4643/2020: Secretaria Municipal de Defesa Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 078/2020

- Matrícula 42.349 do RI/FRG, datada de 20 de fevereiro de 2020;
- Declaração de Intenção de Locação, datada 16 de março de 2020.

Da verificação a documentação encaminhada observa-se que a **declaração de interesse em locar** o imóvel supra identificado, datada de 27 de janeiro de 2020, inicialmente perfazia o valor de **2.000,00** (dois mil reais), contemplando IPTU e condomínio.

O valor do aluguel é 1.700,00 mais iptu R\$ 80,00 e condomínio de 120,00, perfazendo o total de 2.000,00 (Dois mil reais.)

Fig.05: Recorte declaração de intenção de locar 27/01/2020 (SMDS)

Porém, a somatória dos valores indicados (1.700,00 + 80,00 + 120,00) **corresponde a R\$ 1.900,00** (mil e novecentos reais) e não R\$ 2.000,00 (dois mil reais) como expresso no texto de intenção de locação.

A situação foi relatada ao responsável, na Secretaria Municipal de Defesa Social, e o processo devolvido para complementação de documentação e esclarecimentos necessários quanto ao valor proposto.

Da nova declaração de interesse em locar, datada de 16 de março de 2020, consta para valor de locação referente ao imóvel SALA 02, com 72,31m² de área útil, localizada no empreendimento denominado Condomínio Comercial Oriente o valor de **R\$ 1.700,00** (mil e setecentos reais) **sem mencionar** se os valores correspondentes ao IPTU e condomínio estão contemplados.

Declaramos que temos interesse em locar para a Prefeitura de Fazenda Rio Grande, uma sala comercial conforme matrícula 42.349, com área útil de 72,31 m² situada na Rua Macedônia, 173 sala 02, no município de Fazenda Rio Grande.

O valor do aluguel é R\$1.700,00 (Um mil e setecentos reais.). O aluguel deverá ser pago até o dia 05 do mês, através de depósito com os seguintes dados:

Fig.06: Recorte declaração de intenção de locar 16/03/2020 (SMDS)

Tendo por base exclusivamente a documentação apresentada e da ponderação entre o valor proposto e as áreas levantadas obtém-se:



Processo nº 4643/2020: Secretaria Municipal de Defesa Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 078/2020

área útil (m²)	72,31
área comum (m²)	11,15
área construída (m²)	83,46
valor aluguel (R\$)	1.700,00
Valor (R\$/m²)	20,37

Fig.07: Resumo proposta locação (CPAI)

Isto posto, para o valor mensal proposto que perfaz **R\$ 1.700,00** (mil e setecentos reais), tem-se o equivalente a **R\$ 20,37/m²** (vinte reais e trinta e sete centavos por metro quadrado) para o imóvel objeto da declaração de interesse em locar.

Considerando outros imóveis, que no período de 2017 a 2019, 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
361/17	SMA	Avenida Paraná, 1408 Centro (Centro Com. 1408)	209,26	3.766,68	18,00
362/17	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro (Plaza Fácil)	506,32	9.000,00	17,78
484/18	SMA	Avenida Paraná, 1408 Centro (Centro Com. 1408)	222,41	4.003,38	18,00
123/19	SMTER	Av. das Araucárias, 142 Centro (Plaza Fácil)	119,82	2.156,78	18,00
153/19	SMA	Rua Itália, 168 Centro	635,04	11.113,10	17,50
206/19	SMH	Rua Jequitibá, 105 Centro (Plaza Fácil)	120,00	2.160,00	18,00
245/19	SMA	Avenida Cedro, 224 Centro	600,00	10.800,00	18,00
350/19	SMS	Rua Manoel Claudino Barbosa, 1054 Pioneiros	280,47	5.500,00	19,61

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.

Entretanto, considerando que a norma de avaliações, quer seja a NBR-14.653-2:2011, traz em seu item 8.2.1.5 a possibilidade de utilização do Campo de Arbítrio (o que se aplica ao caso em análise face influências e características do imóvel não consideradas) para os valores apresentados da Fig.08, tem-se os limites calculados para o valor da locação:



Processo nº 4643/2020: Secretaria Municipal de Defesa Social

PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - Nº 078/2020

Campo Arbitrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011 → limite superior 20,83

Campo Arbitrio (8.2.1.5 NBR-14.653-2/2011 → limite inferior 15,39

Fig.09: Limite superior e inferior (fonte: CPAI)

Pelo exposto, entende-se que a proposição para o aluguel do imóvel localizado na Rua Macedônia nº 173, sala 2, perfazendo o valor de R\$ 20,37/m² (vinte reais e trinta e sete centavos por metro quadrado), situa-se dentro dos patamares praticados por esta Administração para a região.

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, 06 de março de 2020.



Jhonatan Willian Pereira
Membro Mat. 357.597



Carlos Roberto de Poli
Membro Mat. 350.109



Marcio Yukio Nitta
Membro Mat. 356.197