



Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis

Processo IPM nº. 26356/2023

Requerente: Secretaria Municipal de Cultura, Indústria, Comércio e Turismo

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA nº. 60/2023

NORMA NBR/ABNT nº. 14.653

1. DA COMPETÊNCIA DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

A Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Castro, criada pela Lei nº. 4.030/2023, nomeada pelo Decreto Municipal nº. 1.211/2023 para atender disposição expressa no § 4º do art. 62 do Código Tributário Municipal, tem por função:

I - avaliar imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, passíveis de venda, doação, permuta e quaisquer outras formas de alienação ou outorga a terceiros;

II - avaliar imóveis particulares para fins de desapropriação, recebimento em doação, permuta, comodato, dação em pagamento, locação, instituição de servidões ou qualquer outra forma de aquisição, oneração ou incorporação;

III - avaliar imóveis particulares para fins de cálculo do ITBI;

IV - avaliar imóveis nas demais situações de interesse da Administração Pública.

Tal mister é atribuição de competência privativa dos Auditores-Fiscais de Tributos Municipais, devidamente inculpada nas legislações que regem a matéria: a) art. 3º da Lei Municipal nº. 3.642/2019; b) art. 11, § 4º da Lei Municipal nº. 1.580/2007; c) art. 142 do Código Tributário Nacional e d) art. 37, XXII da Constituição Federal de 1988.

Na predileção da legislação regente, o Laudo de Avaliação em epígrafe possui objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel, para fins de interesse da Fazenda Municipal de Castro, especialmente para atender demandas administrativas, tributárias ou judiciais.



2. DA REQUISIÇÃO AVALIATIVA

Por solicitação da Secretaria Municipal de Cultura, Indústria, Comércio e Turismo de Castro/PR, protocolada em **08/11/2023**, constitui objeto do presente Laudo de Avaliação o presente parecer de valoração para efeito de apuração do valor venal do imóvel descrito abaixo, com o fito de abrir procedimento licitatório para alienar imóvel de propriedade do Município de Castro.

3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de lote de terreno urbano sob nº. 5-B, situado no lugar denominado Cruz de Marcelino, na localidade de Santo Antônio, Distrito Industrial I, na cidade e Comarca de Castro, Estado do Paraná, com área total de 15.865,00 m², registrado sob matrícula nº. 40.057, de propriedade do Município de Castro.

4. DA METODOLOGIA APLICADA

Obedecendo métodos e técnicas inerentes à avaliação de bens imóveis, nos moldes das *Normas NBR 14653-1 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais e NBR 14653-2 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos*; adota-se o **método comparativo direto de dados de mercado por inferência estatística**, com cálculo da média entre os chamados imóveis referenciais, considerando que são semelhantes entre si e ao próprio avaliando, aplicando a devida homogeneização dos dados com elementos de depreciação.

5. DOS LAUDOS REFERENCIAIS

Com o fito de realizar a presente avaliação do imóvel com lastro na metodologia descrita, realizou-se média do valor de mercado homogeneizado dos imóveis à circunscrição daquele avaliado, com lastro no valor de mercado atribuído por empresas especializadas no ramo imobiliário do Município de Castro, conforme quadro-resumo abaixo:

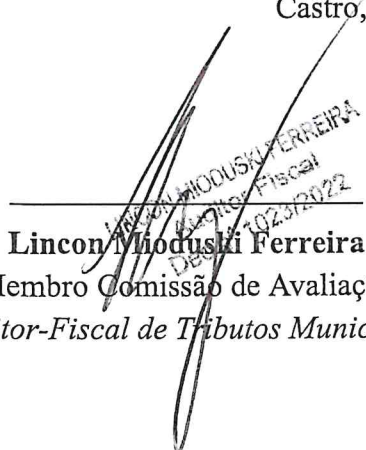
IMOBILIÁRIA	CNPJ	DATA AVALIAÇÃO	VALOR AVALIAÇÃO
BGI Imóveis	28.715.881/0001-46	31/10/2023	R\$ 1.110.550,00
Imóveis Prática	15.200.904/0001-38	08/11/2023	R\$ 1.430.000,00
Ética Imobiliária	08.937.250/0001-64	13/11/2023	R\$ 1.270.000,00




6. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Posto isto, consoante aplicação dos critérios metodológicos expostos neste Laudo, a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis atribui valor de mercado de **R\$ 1.270.183,33** (um milhão duzentos e setenta mil, cento e oitenta e três reais e trinta e três centavos) ao lote de terreno urbano sob nº. 5-B, situado no lugar denominado Cruz de Marcelino, na localidade de Santo Antônio, Distrito Industrial I, na cidade e Comarca de Castro, Estado do Paraná, com área total de 15.865,00 m², registrado sob matrícula nº. 40.057, de propriedade do Município de Castro.

Castro, 23 de novembro de 2023.


Lincon Modusli Ferreira
Membro Comissão de Avaliação
Auditor-Fiscal de Tributos Municipais


Renan Felipe de Marcos
Membro Comissão de Avaliação
Auditor-Fiscal de Tributos Municipais