



**Processo IPM nº. 15119/2024**  
**Requerente: MUNICÍPIO DE CASTRO**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA nº. 298/2024**  
***NORMAS NBR/ABNT nº. 12.721, 14.653 e 15.575***

**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 insculpida 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 de **MUNICÍPIO DE CASTRO**, protocolada em **08.05.2024**, 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 estabelecer base de cálculo para fins de Aquisição (Desapropriação) de imóvel destinado à construção de uma Escola Estadual por meio de Cessão de Uso junto ao Núcleo Regional de Educação Estadual.



### 3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO

Trata-se de uma **área total de 10.347,92 m<sup>2</sup>** (5.111,92 m<sup>2</sup> área rural e 5.236,00 m<sup>2</sup> área urbana) localizada no imóvel denominado Loteamento Jardim Alvorada e arredores, sem edificações, sendo:

**1 - Matrícula 35745:** Lote GLEBA A-2-5 com área de **5.111,92 m<sup>2</sup>**, em nome de Yamamoto Administradora de Imóveis Ltda, que está cadastrado na Prefeitura como IMÓVEL RURAL, e não incidindo atualmente IPTU mas é lindeiro aos outros imóveis urbanos o qual poderá ser unificado, havendo interesse.

**2 - Matrícula 33495:** Lote urbano nº 3 na quadra nº 29 do Loteamento Jardim Alvorada frente para a rua Dr Ricardo Nardi Cardoso com área de **2.534,40 m<sup>2</sup>**, em nome de YH Alvorada Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., que está cadastrado na Prefeitura como IMÓVEL URBANO e incidindo iptu sobre a área.

**3 - Matrícula 33496:** Lote urbano nº 3-01 na quadra nº 29 do Loteamento Jardim Alvorada frente para a rua Dr Ricardo Nardi Cardoso com área de **2.446,36 m<sup>2</sup>**, em nome de YH Alvorada Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., que está cadastrado na Prefeitura como IMÓVEL URBANO e incidindo iptu sobre a área.

**4 - Matrícula 33497:** Lote urbano nº 3-02 na quadra nº 29 do Loteamento Jardim Alvorada frente para a rua Dr Ricardo Nardi Cardoso com área de **255,24 m<sup>2</sup>**, em nome de YH Alvorada Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., que está cadastrado na Prefeitura como IMÓVEL URBANO e incidindo iptu sobre a área.

### 4. DA METODOLOGIA APLICADA

4.1 - 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 (terrenos)*; 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.

4.2 – No tocante às edificações, os valores das vidas útil utilizadas nos cálculos são os mínimos estabelecidos pela norma da ABNT NBR 15.575:2013, mais conhecida como Norma de Desempenho. Portanto, o objetivo principal deste estudo é melhorar o rigor e padronização do método de Ross-Heidecke.

### 5. DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Com o fito de realizar a presente avaliação dos imóveis (terrenos) com lastro na metodologia descrita, buscou-se três pareceres imobiliários, tomando como base a média ponderada dos valores obtidos.

Imobiliária	Matrícula	Valor da Avaliação (R\$)
NOVO RIO IMÓVEIS	35.745	103.500,00
	33.495 - 33.496 - 33.497	1.600.000,00
NAVA IMÓVEIS LTDA	35.745	102.238,00
	33.495 - 33.496 - 33.497	1.570.800,00
FGK ASSESSORIA IMOBILIÁRIA	35.745	98.600,00
	33.495 - 33.496 - 33.497	1.560.328,00



## 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 à cada imóvel conforme descritos abaixo:

**1 - Matrícula 35745:** Lote GLEBA A-2-5, imóvel rural sem benfeitorias com área de **5.111,92 m<sup>2</sup>** atribui o valor de **R\$ 101.446,00** (cento e um mil e quatrocentos e quarenta e seis reais);

**2 - Matrícula 33495:** Lote urbano nº 3 na quadra nº 29 do Loteamento Jardim Alvorada frente para a rua Dr Ricardo Nardi Cardoso com área de **2.534,40 m<sup>2</sup>** atribui o valor de **R\$ 763.341,00** (setecentos e sessenta e três mil e trezentos e quarenta e um reais reais);

**3 - Matrícula 33496:** Lote urbano nº 3-01 na quadra nº 29 do Loteamento Jardim Alvorada frente para a rua Dr Ricardo Nardi Cardoso com área de **2.446,36 m<sup>2</sup>** atribui o valor de **R\$ 736.824,00** (setecentos e trinta e seis mil e oitocentos e vinte e quatro reais);

**4 - Matrícula 33497:** Lote urbano nº 3-02 na quadra nº 29 do Loteamento Jardim Alvorada frente para a rua Dr Ricardo Nardi Cardoso com área de **255,24 m<sup>2</sup>** atribui o valor de **R\$ 76.877,00** (setenta e seis mil e oitocentos e setenta e sete reais);

Totalizando em **R\$ 1.678.488,00** (hum milhão, seiscentos e setenta e oito mil e quatrocentos e oitenta e oito reais) o valor atribuído para fins de Aquisição (Desapropriação) da **área total de 10.347,92 m<sup>2</sup>** referentes as matrículas descritas acima.

Castro, 08 de Maio de 2024.

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