



Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Processo IPM nº. 5956/2024
Requerente: Município de Castro/PR

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA nº. 177/2024
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 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis

Tel. (42) 2122-5036

2. DA REQUISIÇÃO AVALIATIVA

Por solicitação do Município de Castro, por meio da Secretaria Municipal de Assistência Social - Habitação, protocolada em **07/03/2024**, 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 ITBI (Imposto de Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis).

3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO

Trata-se de lote de terreno urbano sob o nº. 14, da quadra nº. 10, do loteamento “jardim Bailly”, situado na cidade de Castro/PR, com área de 250,00 metros quadrados, contendo um imóvel pré-moldado de 42 metros quadrados. Endereço: Rua Oscar Bueno, S/N. Imóvel sob matrícula nº. 18.995 do SRI de Castro/PR.

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**, utilizando-se como base de cálculo para o imóvel residencial, o contrato entre o Município de Castro e a empresa executora do serviço, fruto do contrato administrativo nº. 171/2023. Considerando que o valor da execução para 05 casas pré-moldadas, fora de R\$ 240.407,00 (Duzentos e Quarenta Mil e Duzentos e Sete Reais), o valor unitário para cada casa fora de R\$ 48.081,40 (Quarenta e Oito Mil e Oitenta e Um Reais e Quarenta Centavos). Já em relação ao terreno, utilizou-se como base de cálculo o valor por metro quadrado, praticado pelo mercado imobiliário na região avaliada.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO
Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis
Tel. (42) 2122-5036



5. 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\$ 177.391,40** (Cento e Setenta e Sete Mil e Trezentos e Noventa e Um Reais e Quarenta Centavos) ao lote de terreno urbano sob o nº. 14, da quadra nº. 10, do loteamento “jardim Bailly”, situado na cidade de Castro/PR, com área de 250,00 metros quadrados, contendo um imóvel pré-moldado de 42 metros quadrados. Endereço: Rua Oscar Bueno, S/N. Imóvel sob matrícula nº. 18.995 do SRI de Castro/PR.

MÉDIA VALOR VENAL DO TERRENO	MÉDIA ÁREA M ²	MÉDIA VALOR POR M ²	M ² EM AVALIAÇÃO	VALOR AVALIAÇÃO DO TERRENO	Valor da Depreciação
R\$ 1.500.000,00	2900	R\$ 517,24	250	R\$ 129.310,00	n/a
TOTAL AVALIAÇÃO				R\$ 129.310,00	

A partir da ciência do presente Laudo avaliativo, o contribuinte possui 15 (quinze) dias para interpor recurso de impugnação, caso queira, nos termos do art. 443, IV “a” do Código Tributário Municipal de Castro.

Castro, 13 de Março de 2024.


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