



**Processo IPM nº. 12859/2025**

**Requerente: MUNICÍPIO DE CASTRO – Secretaria Municipal de Administração**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA nº.302/2025**

***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 **15.04.2025**, 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 a fim de **possível desapropriação de imóvel**.

## **3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO**

Trata-se de **terreno foreiro, situado no lugar denominado Africanos e Colônia Santa, localizado a Rua Oscar Marfut, nº 565 – Colônia Santa Clara, com área total de terreno de 12.134,00 m², contendo benfeitorias, sendo: a- residência em alvenaria, aprox. 80 m²; b- garagem + lavanderia em alvenaria, aprox. 90 m²; c- barracão de madeira, aprox. 50 m²; d- residência em alvenaria com dois pavimentos, aprox. 350 m²; e- área de lazer: churrasqueira em alvenaria, aprox. 80 m² + piscina + bosque.** Imóvel registrado sob **Matricula nº 3.827** no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca





#### 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.

#### 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\$)
BG IMÓVEIS	3.827	3.500.000,00
NAVA IMÓVEIS LTDA	3.827	3.600.000,00
NOVO RIO IMÓVEIS	3.827	3.500.000,00
<b>Média ponderada (R\$)</b>		<b>3.533.333,00</b>

#### 6. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Posto isto, consoante aplicação dos critérios metodológicos expostos neste Laudo, a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis atribui o valor da média ponderada dos valores mercadológicos em **R\$ 3.533.333,00** (três milhões, quinhentos e trinta e três mil e trezentos e trinta e três reais) ao **terreno foreiro, situado no lugar denominado Africanos e Colônia Santa, localizado a Rua Oscar Marfut, nº 565 – Colônia Santa Clara, com área total de terreno de 12.134,00 m<sup>2</sup>, contendo benfeitorias, sendo: a- residência em alvenaria, aprox. 80 m<sup>2</sup>; b- garagem + lavanderia em alvenaria, aprox. 90 m<sup>2</sup>; c- barracão de madeira, aprox. 50 m<sup>2</sup>; d- residência em alvenaria com dois pavimentos, aprox. 350 m<sup>2</sup>; e- área de lazer: churrasqueira em alvenaria, aprox. 80 m<sup>2</sup> + piscina + bosque**. Imóvel registrado sob **Matrícula nº 3.827** no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca

Castro, 13 de Maio de 2025.

