



Imóveis Prática Ltda

Matriz - Rua Dr. Romário Martins, 536 - Sala 03 - Centro - Castro-Pr.

CRECI - J 4801

Fone : (42) 3233-7100

www.imoveispratica.com.br

PARECER SOBRE MERCADO IMOBILIÁRIO

SOLICITAÇÃO

Solicitante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO**

Com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel como segue:

OBJETO DO PARECER

Nosso trabalho servirá de base para apropriar o valor de mercado dos seguintes lotes:

Matrícula 31.044

O lote de terreno urbano sob nº 04, da quadra nº 05, do loteamento "Jardim São Miguel", situado nesta cidade, de forma retangular, com a área de 325,00 metros quadrados, com as medidas com o caminhamento, medidas e confrontações seguintes:- confrontando com a Rua Projetada "D", no rumo SE 78°07'35" NO mede-se 13,00 metros; confrontando com o lote nº 05, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; confrontando com o lote nº 03, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; e finalmente no rumo SE 78°07'35" NO, confrontando parcialmente com o lote nº 25 mede-se 6,00 metros e com o lote nº 24 mede-se 7,00 metros.

Matrícula 31.045

O lote de terreno urbano sob nº 05, da quadra nº 05, do loteamento "Jardim São Miguel", situado nesta cidade, de forma retangular, com a área de 325,00 metros quadrados, com as medidas com o caminhamento, medidas e confrontações seguintes:- confrontando com a Rua Projetada "D", no rumo SE 78°07'35" NO mede-se 13,00 metros; confrontando com o lote nº 06, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; confrontando com o lote nº 04, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; e finalmente no rumo SE 78°07'35" NO, confrontando parcialmente com o lote nº 24 mede-se 4,00 metros e com o lote nº 23 mede-se 9,00 metros.

Matrícula 31.046

O lote de terreno urbano sob nº 06, da quadra nº 05, do loteamento "Jardim São Miguel", situado nesta cidade, de forma retangular, com a área de 325,00 metros quadrados, com as medidas com o caminhamento, medidas e confrontações seguintes:- confrontando com a Rua Projetada "D", no rumo SE 78°07'35" NO mede-se 13,00 metros; confrontando com o lote nº 07, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; confrontando com o lote nº 05, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; e finalmente no rumo SE 78°07'35" NO, confrontando parcialmente com o lote nº 23 mede-se 2,00 metros e com o lote nº 22 mede-se 11,00 metros.

Matrícula 31.047

O lote de terreno urbano sob nº 07, da quadra nº 05, do loteamento "Jardim São Miguel", situado nesta cidade, de forma retangular, com a área de 325,00 metros quadrados, com as medidas com o caminhamento, medidas e confrontações seguintes:- confrontando com a Rua Projetada "D", no rumo SE 78°07'35" NO mede-se 13,00 metros; confrontando com o lote nº 08, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; confrontando com o lote nº 06, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; e finalmente no rumo SE 78°07'35" NO, confrontando parcialmente com o lote nº 21 mede-se 11,00 metros e com o lote nº 20 mede-se 2,00 metros.

Matrícula 31.048

O lote de terreno urbano sob nº 08, da quadra nº 05, do loteamento "Jardim São Miguel", situado nesta cidade, de forma retangular, com a área de 325,00 metros quadrados, com as medidas com o caminhamento, medidas e confrontações seguintes:- confrontando com a Rua Projetada "D", no rumo SE 78°07'35" NO mede-se 13,00 metros; confrontando com o lote nº 09, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; confrontando com o lote nº 07, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; e finalmente no rumo SE 78°07'35" NO, confrontando parcialmente com o lote nº 20 mede-se 9,00 metros e com o lote nº 19 mede-se 4,00 metros.-



Imóveis Prática Ltda

Matriz - Rua Dr. Romário Martins, 536 - Sala 03 - Centro - Castro-Pr.

CRECI - J 4801

Fone : (42) 3233-7100

www.imoveispratica.com.br

Matrícula 31.049

O lote de terreno urbano sob nº 09, da quadra nº 05, do loteamento "Jardim São Miguel", situado nesta cidade, de forma retangular, com a área de 325,00 metros quadrados, com as medidas com o caminhamento, medidas e confrontações seguintes:- confrontando com a Rua Projetada "D", no rumo SE 78°07'35" NO mede-se 13,00 metros; confrontando com o lote nº 10, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; confrontando com o lote nº 08, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; e finalmente no rumo SE 78°07'35" NO, confrontando parcialmente com o lote nº 19 mede-se 7,00 metros e com o lote nº 18 mede-se 6,00 metros.-

Matrícula 31.050

O lote de terreno urbano sob nº 10, da quadra nº 05, do loteamento "Jardim São Miguel", situado nesta cidade, de forma retangular, com a área de 325,00 metros quadrados, com as medidas com o caminhamento, medidas e confrontações seguintes:- confrontando com a Rua Projetada "D", no rumo SE 78°07'35" NO mede-se 13,00 metros; confrontando com o lote nº 11, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; confrontando com o lote nº 09, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; e finalmente no rumo SE 78°07'35" NO, confrontando parcialmente com o lote nº 18 mede-se 5,00 metros e com o lote nº 17 mede-se 8,00 metros.-

Matrícula 31.051

O lote de terreno urbano sob nº 11, da quadra nº 05, do loteamento "Jardim São Miguel", situado nesta cidade, de forma retangular, com a área de 325,00 metros quadrados, com as medidas com o caminhamento, medidas e confrontações seguintes:- confrontando com a Rua Projetada "D", no rumo SE 78°07'35" NO mede-se 13,00 metros; confrontando com o lote nº 12, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; confrontando com o lote nº 10, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; e finalmente no rumo SE 78°07'35" NO, confrontando parcialmente com o lote nº 17 mede-se 3,00 metros e com o lote nº 16 mede-se 8,00 metros.-

Matrícula 31.052

O lote de terreno urbano sob nº 12, da quadra nº 05, do loteamento "Jardim São Miguel", situado nesta cidade, de forma retangular, com a área de 325,00 metros quadrados, com as medidas com o caminhamento, medidas e confrontações seguintes:- confrontando com a Rua Projetada "D", no rumo SE 78°07'35" NO mede-se 13,00 metros; confrontando com o lote nº 13, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; confrontando com o lote nº 11, no rumo SO 11°52'25" NE mede-se 25,00 metros; e finalmente no rumo SE 78°07'35" NO, confrontando parcialmente com o lote nº 16 mede-se 1,00 metros e com o lote nº 15 mede-se 11,00 metros e com o lote nº 14 mede-se 1,00 metro.-

DA PROPRIEDADE

Os Imóveis objetos do parecer encontram-se matriculados sob nºs 31.044, 31.045, 31.046, 31.047, 31.048, 31.049, 31.050, 31.051 e 31.052 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Castro/Pr., são de propriedade de **AGROPECUÁRIA ANA THEODORA LTDA.**

NÍVEL DE PRECISÃO

Iremos utilizar o processo de **AValiação EXPEDITA**, conforme o que estabelece a Norma Técnica NBR 5676, ressaltando que o valor encontrado será um misto de nossa experiência profissional na área imobiliária e base nos negócios realizados na região.

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Plano Diretor = ZR 1: Zona Residencial 1, comportando, no entorno, moradias residenciais, estabelecimentos comerciais públicos e privados e demais atividades exercidas individual e coletivamente, o que caracteriza a região específica do imóvel avaliado como importante para a cidade.

IMAGEM DO ZONEAMENTO DO IMÓVEL



TABELA DE ZONEAMENTO

ANEXO IX - PARÂMETROS DE USO E OCUPAÇÃO - ZONEAMENTO DA SEDE URBANA E DISTRITOS URBANOS										
ZONAS, SETORES E EIXOS	Lote mínimo (m²) ⁽¹⁾	Testada mínima (m) ⁽²⁾	Coeficiente de Aproveitamento		Número de pavimentos ⁽³⁾	Recuos laterais e de fundos (m) ⁽⁴⁾		Recuo frontal (m)	Taxa de ocupação (%)	Taxa de permeabilidade (%) ⁽⁷⁾
			Básica	Máxima		Lateral	Fundos			
ZUM 1: Zona de Uso Misto 1 (PR-340)	2.500	50	2,0	2,0	2	3	1,5	10	50	30
ZUM 2: Zona de Uso Misto 2	250	10	2,5	4	6 ⁽⁵⁾	1,5	1,5	0	80	10
ZUM 3: Zona de Uso Misto 3	250	10	3,0	7	12	1,5	1,5	4	60 ⁽⁶⁾	30 ⁽⁶⁾
ZR 1: Zona Residencial 1	200	10	2,0	2,0	4 [*]	1,5	1,5	3	70	20
ZR 2: Zona Residencial 2	300	10	4,0	8	Livre	livre (mínimo de 1,5)		4	60 ⁽⁶⁾	40 ⁽⁶⁾
ZR 3: Zona Residencial 3	250	10	3,0	5	12	1,5	1,5	4	60 ⁽⁶⁾	30 ⁽⁶⁾
ZRC: Zona Residencial Castelândia	500	10	2,0	3	2	2	2	5	50	40
ZERA: Zona Especial de Recuperação Ambiental	200	10	2,0	2,0	3	1,5	1,5	4	60	30
ZEIS: Zona Especial de Interesse Social	160	8	2,0	3	3	1,5	1,5	3	70	20
ZEU 1: Zona de Expansão Urbana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZEU 2: Zona de Expansão Urbana (Nova Castro)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZUPA: Zona Urbana de Proteção Ambiental	2.500	40	0,4	0,4	2	2,5	2,5	10	20	70
ZPA: Zona de Proteção Ambiental	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ZUI: Zona Urbana de Impacto	300	12	3,0	2,0	4	1,5	1,5	4	60 ⁽⁶⁾	30 ⁽⁶⁾
ZI 1: Zona Industrial 1	10.000	50	-	4	-	-	-	10	40	30



Imóveis Prática Ltda

Matriz - Rua Dr. Romário Martins, 536 - Sala 03 - Centro - Castro-Pr.

CRECI - J 4801

Fone : (42) 3233-7100

www.imoveispratica.com.br

FOTO DOS IMÓVEIS



Acesso = pelo sistema viário da Avenida Dácio Leonel de Quadros.

Topografia = Plano

Infra-estrutura =

- Rede elétrica pública e domiciliar
- Água
- Telefone
- Meio fio
- Pavimento

Mercado

Imóvel com potencial comercial.

CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Microrregião

O imóvel está localizado no Município de Castro, no Jardim São Miguel, com acesso principal pela Rua Albino Ribeiro, em uma região em crescimento.



Imóveis Prática Ltda

Matriz - Rua Dr. Romário Martins, 536 - Sala 03 - Centro - Castro-Pr.

CRECI - J 4801

Fone : (42) 3233-7100

www.imoveispratica.com.br

Acesso e infraestrutura

O acesso se dá principalmente através da Rua Albino Ribeiro,

Possui os seguintes equipamentos urbanos:

Rede de energia, rede telefônica fixa e móvel, iluminação pública, rede de água tratada e coleta de lixo.

Situação conforme informado nas matrículas

Matrícula - 31.044 - 325,00 metros quadrados - Quadra 5 Lote 04

Matrícula - 31.045 - 325,00 metros quadrados - Quadra 5 Lote 05

Matrícula - 31.046 - 325,00 metros quadrados - Quadra 5 Lote 06

Matrícula - 31.047 - 325,00 metros quadrados - Quadra 5 Lote 07

Matrícula - 31.048 - 325,00 metros quadrados - Quadra 5 Lote 08

Matrícula - 31.049 - 325,00 metros quadrados - Quadra 5 Lote 09

Matrícula - 31.050 - 325,00 metros quadrados - Quadra 5 Lote 10

Matrícula - 31.051 - 325,00 metros quadrados - Quadra 5 Lote 11

Matrícula - 31.052 - 325,00 metros quadrados - Quadra 5 Lote 12

Considerações sobre as edificações

Os imóveis não possuem edificações.

PARECER DO VALOR DO IMÓVEL

Após pesquisa realizada na região onde está inserido o imóvel, adotamos seu valor final de acordo com ofertas, negócios realizados na região e características do imóvel. Adotamos dentro do campo de arbítrio, o valor de R\$ 650,00 (Seiscentos e cinquenta reais), por metro quadrado, por considerarmos o valor mais adequado, levando em consideração os seguintes fatores:

- ✓ À testada
- ✓ À topografia
- ✓ À forma
- ✓ À localização e
- ✓ Aos melhoramentos públicos

Assim sendo importa o presente **PARECER SOBRE O VALOR DE MERCADO (AVALIAÇÃO) DOS IMÓVEIS SOMADOS** em **R\$ 1.901.250,00 (um milhão e novecentos e um mil e duzentos e cinquenta reais)**. Por ser a avaliação, matéria que não exprime exatidão científica, faremos o arredondamento, avaliando o imóvel em **R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)**.

TOTAL ARREDONDADO: R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais).

CONSIDERAÇÕES

Na vistoria observamos que os terrenos são planos e estão localizados em uma região em crescimento.

VALOR FINAL

Em função do contido nos itens anteriores, o valor total do imóvel após arredondamento permitido por norma é: **R\$ 1.900.000,00 (um milhão e novecentos mil reais)**.

Castro, 12 de julho de 2025.



Documento assinado digitalmente

EMANUELE APARECIDA RAMOS

Data: 12/07/2025 10:45:42-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

IMÓVEIS PRÁTICA LTDA

CRECI J - 4801

EMANUELE APARECIDA RAMOS/CORRETORA DE IMÓVEIS

CRECI F - 22485

