



Processo IPM nº. 13168/2025

Requerente: MUNICÍPIO DE CASTRO – Secretaria Municipal de Administração

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA nº.314/2025

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 **17.04.2025**, 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 **uma área de 10.000,00 m², parte do terreno rural situado no bairro do Tronco, neste município, fazendo frente para a Rua José Muniz Bueno, com área total de 19.569,00 m²**, conforme mapa de localização da parte ideal. Imóvel registrado sob **Matricula nº 9.343** no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.





4. DA METODOLOGIA APLICADA

4.1 - Obedecendo métodos e técnicas inerentes à avaliação de bens imóveis, coletou-se valores mercadológicos de imobiliárias habilitadas e estabelecidas no município de Castro, adotando-se o cálculo entre os valores obtidos e tomando como base o valor da média ponderada.

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, conforme abaixo relacionados, os quais encontram-se anexo ao processo:

Imobiliária	Matrícula	Valor Mercadológico metro quadrado (R\$)	Valor Total (R\$)
BG IMÓVEIS	9.343	100,00	1.000.000,00
NAVA IMÓVEIS LTDA	9.343	100,00	1.000.000,00
NOVO RIO IMÓVEIS	9.343	100,00	1.000.000,00
Média ponderada (R\$)		100,00	1.000.000,00

6. DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Posto isto, consoante aplicação dos critérios metodológicos expostos neste Laudo, a Comissão de Avaliação de Bens Imóveis atribui o valor da média ponderada (metro quadrado) dos valores mercadológicos, totalizando **R\$ 1.000.000,00** (hum milhão de reais) a **área de 10.000,00 m²**, **parte do terreno rural situado no bairro do Tronco, neste município, fazendo frente para a Rua José Muniz Bueno, com área total de 19.569,00 m²**, conforme mapa de localização da parte ideal. Imóvel registrado sob **Matrícula nº 9.343** no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

Castro, 14 de Maio de 2025.

