



Processo IPM nº. 36760/2025.

Requerente: SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO - SEED

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA nº. 813 /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 **SECRETARIA DE ESTADO DA EDUCAÇÃO - SEED**, protocolada em **23.09.2025**, 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 de referência para elaboração de **PROJETO DE LEI, “Regularizar doação de área do Município ao Estado, onde está instalado Colégio Estadual “Jardim das Araucárias”.**





PREFEITURA MUNICIPAL DE CASTRO

Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis

Tel. (42) 2122-5036

3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO

Trata-se de lote de **terreno urbano denominado “Área de Uso Institucional I A”**, situado na Rua Salvador Natucci, **quadra QW20**, Jardim das Araucárias II, com **área de 3.209,76 m² ou 0,3210 ha**. Imóvel registrado sob **Matrícula nº 40.277** 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

5.1 - Com o fito de realizar a presente avaliação do imóvel (terreno) com lastro na metodologia descrita, buscou-se terrenos localizados na mesma área urbana em que se localiza o imóvel avaliando, ou terrenos similares, realizando-se média do valor de mercado homogeneizado dos imóveis à circunscrição daquele avaliando, subtraindo-se elementos depreciativos encontrados pela equipe técnica desta Comissão, tais como a existência de pavimentação, meio fio, água, esgoto e limpeza pública, com ponderação de 5% (cinco por cento) para cada característica inexistente, bem como as características físicas do terreno (aclive, declive, forma, etc...).



Terreno Padrão

Bairro: Jardim das Araucárias

Á. Ter. 504 M²

Cód. **1363** - Terreno em um bairro nobre para você construir uma linda residência com 504,00 m², de frent...

♥ Favoritar

✓ Comparar

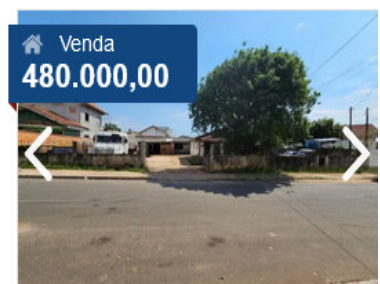


Vila Rio Branco

Jardim das Araucárias - Castro/PR

Endereço: Rua Rodolfo Zappe, 167 - Vila Rio Branco - Castro/PR. Você que esta em busca de um amolo terreno para

1.000m²
Terreno



Terreno Padrão

Bairro: Jardim das Araucárias

Á. Ter. 900 M²

Cód. **1196** - Endereço: Rua Heitor Jorge lucksch, 111 - Jardim das Araucárias - Castro/PR. Excelent...

♥ Favoritar

✓ Comparar





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 de **R\$ 2.096.230,00** (dois milhões, noventa e seis mil e duzentos e trinta reais) ao **terreno urbano denominado “Área de Uso Institucional I A”**, situado na Rua Salvador Natucci, **quadra QW20**, Jardim das Araucárias II, com **área de 3.209,76 m² ou 0,3210 ha**. Imóvel registrado sob **Matrícula nº 40.277** no Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca.

Média Valor Venal do Terreno	Média da Área em M ²	Média Valor por M ²	M ² EM AVALIAÇÃO	VALOR AVALIAÇÃO DO TERRENO	Valor da Depreciação
R\$ 523.333,33	801,33	R\$ 653,08	3.209,76	R\$ 2.096.230,00	-x-
TOTAL AVALIAÇÃO				R\$ 2.096.230,00	

Castro, 03 de novembro de 2025.

