



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nº 015/2024

Lote Urbano nº 300 da Quadra nº 11, integrante do LOTEAMENTO VILA INDUSTRIAL, situado no Bairro Vila Industrial, localizada neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Toledo-Paraná
2024

6
+ \$ w



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do Departamento de Planejamento, Habitação e Urbanismo do Município de Toledo, proceder à avaliação do Lote Urbano nº 300 da Quadra nº 11, integrante do LOTEAMENTO VILA INDUSTRIAL, situado no Bairro Vila Industrial, localizada neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 5.194/66 que regulamenta as profissões de Engenheiros e Arquitetos, e a Resolução nº 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Agronomia. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653 – 2 Avaliação de Imóveis Urbanos e aos requisitos de responsabilidade técnica.

2. OBJETIVO

Avaliação mercadológica com a finalidade de avaliar imóvel pertencente ao Município, a ser permutado com o imóvel de Terceiro após a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1 Imóvel: Lote Urbano nº 300 da Quadra nº 11, integrante do LOTEAMENTO VILA INDUSTRIAL;

3.2 Matrícula: nº 61.371 do 1º Serviço de Registro de Imóveis (Comarca de Toledo – Paraná);

3.3 Localização: Bairro Vila Industrial;

3.4 Área total do Imóvel: 832,50m² (Oitocentos e trinta e dois metros e cinquenta decímetros quadrados);

3.5 Cidade: Toledo – PR;

3.6 Confrontações: As constantes na matrícula;

3.7 Proprietário: MUNICÍPIO DE TOLEDO.



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

3.8 Mapa de Localização (Figura 01) do Lote Urbano nº 300 da Quadra 11.:



Figura 01: Mapa de localização;

PTAM – 015/2024 – WF
Toledo-Paraná
2024



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área a ser avaliada trata-se do Lote Urbano nº 300 da Quadra nº 11 do Loteamento VILA INDUSTRIAL e possui área total de **832,50 m²**, na esquina das ruas 3 de outubro e General Daltro Filho, na Vila Industrial.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria foi realizada na tarde de 27 de junho de 2024.

6. AVALIAÇÃO DOS VALORES DO IMÓVEL:

Os valores serão calculados pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme NBR 14.653-2.

A pesquisa de valores (Quadro Amostral 01) foi realizada no dia 28 de junho de 2024, e concentrou-se em imóveis de loteamentos com as mesmas características do imóvel avaliado, o que determinou qualidade para o quadro amostral.

Amostra	Região	Lote Urbano (m²)	Valor Venal	Valor por metro quadrado (R\$/m²)	Imobiliária
1	Industrial	742,00	800.000,00	1078,17	Ativa (Ref. 10243)
2	Industrial	361,00	360.000,00	997,23	Ativa (Ref. 11040)
3	Industrial	371,00	370.000,00	997,30	Ativa (Ref. 10686)
4	Industrial	700,00	750.000,00	1071,43	Ativa Ref. 10486)
5	Industrial	1.967,70	2.300.000,00	1168,88	Aliança (Ref. 3996)
6	Industrial	1.354,00	1.570.000,00	1159,53	Aliança (Ref. 3997)
7	Industrial	383,00	450.000,00	1174,93	Aliança (Ref. 3877)
8	Industrial	500,92	580.000,00	1157,87	Aliança (Ref. 4000)
			Média	1100,67	

6.1 Determinação do Valor do m²

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m²

- MA = Total do R\$/m² das 8 amostras, dividido por 8 amostras.
- $MA = 8.805,34 \div 8 = R\$ 1.100,67/m^2$.
- **MA = R\$ 1.100,67/m²**

• **+20% - R\$ 1.320,80 /m² - Limite Superior**

• **-20% - R\$ 880,54 /m² - Limite Inferior**

PTAM – 015/2024 – WF
Toledo-Paraná
2024



MUNICÍPIO DE TOLEDO
Estado do Paraná
Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

6.2 Determinação do Valor do imóvel;

Valor do imóvel = Área do imóvel X Média Aritmética

Valor do imóvel = 832,50 m² x R\$ 1.100,67/m²

Valor do imóvel = **R\$ 916.307,77**

Valor do imóvel = R\$ 916.308,00 (Valor Arredondado)

7. CONCLUSÃO

É do entender dos Peritos Avaliadores que o valor de mercado para o Lote Urbano nº 300 é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL:

R\$ 916.308,00

(novecentos e dezesseis mil trezentos e oito reais)

Limite Inferior = R\$ 870.492,60

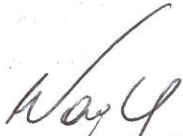
Limite Superior = R\$ 962.123,40

(Valores sem honorários de corretagem)

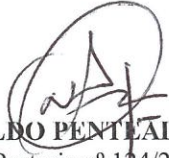
8. ENCERRAMENTO

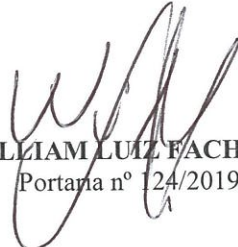
O presente parecer de avaliação é composto de 05 (cinco) páginas, todas de um lado só, rubricada pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

Toledo, 12 de julho de 2024.


WAGNER FERNANDES QUINQUIOLO
Portaria nº 124/2019


WANDER DOUGLAS P. DE CAMARGO
Portaria nº 124/2019


NORISVALDO PENTEADO DE SOUZA
Portaria nº 124/2019


WILLIAM LUIZ FACHIM
Portaria nº 124/2019