



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nº 016/2024

Lote Urbano nº 267 da Quadra nº 11, integrante do LOTEAMENTO GUARANI.

Lote Urbano nº 398 da Quadra nº 13, do LOTEAMENTO GUAIRA.

Ambos situados no Bairro Jardim La Salle, localizada neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Toledo-Paraná
2024

6
4
2



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 267 da Quadra nº 11, integrante do LOTEAMENTO GUARANI e Lote Urbano nº 398 da Quadra nº 13, do LOTEAMENTO GUAIRA, ambos situados no Bairro Jardim La Salle, localizados 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 imóveis pertencentes ao Município, a ser permutado com o imóvel de Terceiro após a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

3.1 Imóveis: Lote Urbano nº 267 da Quadra nº 11, integrante do LOTEAMENTO GUARANI e Lote Urbano nº 398 da Quadra nº 13, do LOTEAMENTO GUAIRA

3.2 Matrículas: nº 54.563 e nº 43.745 do 1º Serviço de Registro de Imóveis (Comarca de Toledo – Paraná);

3.3 Localização: Bairro Jardim La Salle;

3.4 Área total dos Imóveis:

3.4.1 Lote Urbano nº 267: 2.766,21 m² (dois mil setecentos e sessenta e seis metros e vinte e um decímetros quadrados);

3.4.2 Lote Urbano nº 398: 1.535,20 m² (Um mil quinhentos e trinta e cinco metros e vinte decímetros quadrados);

3.5 Cidade: Toledo – PR;



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



Figura 02: Mapa de localização Lote Urbano nº 398

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

As áreas a serem avaliadas tratam-se do Lote Urbano nº 267 da Quadra nº 11, integrante do LOTEAMENTO GUARANI e possui área total de **2.766,21 m²**, de frente para a Rua Formosa, e Lote Urbano nº 398 da Quadra nº 13, integrante do LOTEAMENTO GUAIRA e possui área de **1.535,20 m²**, de frente para a Rua Terra Roxa,



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

5. VISTORIA DO IMÓVEL

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

6. AVALIAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS:

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	La Salle	1.200,00	1.400.000,00	1166,67	Maximize (Ref. 2649)
2	La Salle	1.000,00	1.500.000,00	1500,00	Aliança (Ref. 4208)
3	La Salle	872,18	1.500.000,00	1719,83	La Salle (Ref. 171)
4	La Salle	540,00	840.000,00	1555,56	Aliança (Ref. 4909)
5	La Salle	497,00	800.000,00	1609,66	Ativa (Ref. 6284)
			Média	1510,34	

6.1 Determinação do Valor do m²

Cálculo da Média Aritmética do Valor do m²

- MA = Total do R\$/m² das 5 amostras, dividido por 5 amostras.
- $MA = 7.551,72 \div 5 = R\$ 1.510,34/m^2$.
- **MA = R\$ 1.510,34/m²**

• +20% - R\$ 1.812,41 /m² - Limite Superior

• -20% - R\$ 1.208,27 /m² - Limite Inferior

6.2 Determinação do Valor do imóvel Lote Urbano nº 267;

Valor do imóvel = Área do imóvel X Média Aritmética

Valor do imóvel = 2.766,21 m² x R\$ 1.510,34/m²

Valor do imóvel = **R\$ 4.177.917,61**

Valor do imóvel = R\$ 4.177.917,00 (Valor Arredondado)

PTAM – 016/2024 – WF
Toledo-Paraná
2024



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

6.3 Determinação do Valor do imóvel Lote Urbano nº 398;

Valor do imóvel = Área do imóvel X Média Aritmética

Valor do imóvel = 1.535,2m² x R\$ 1510,34/m²

Valor do imóvel = **R\$ 2.318.673,97**

Valor do imóvel = R\$ 2.318.673,00 (Valor Arredondado)

7. CONCLUSÃO

É do entender dos Peritos Avaliadores que o valor dos imóveis mencionados acima é de:

7.1 VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL PARA O LOTE URBANO nº 267:

R\$ 4.177.917,00

(quatro milhões cento e setenta e sete mil novecentos e dezessete reais)

Limite Inferior = R\$ 3.969.021,15

Limite Superior = R\$ 4.386.812,85

(Valores sem honorários de corretagem)

7.2 VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL PARA O LOTE URBANO nº 398:

R\$ 2.318.673,00

(quatro milhões cento e setenta e sete mil novecentos e dezessete reais)

Limite Inferior = R\$ 2.202.739,35

Limite Superior = R\$ 2.434.606,65

(Valores sem honorários de corretagem)



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

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

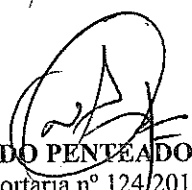
8. ENCERRAMENTO

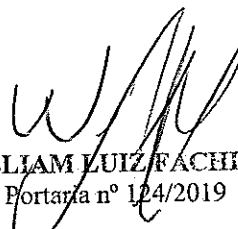
O presente parecer de avaliação é composto de 07 (sete) páginas, todas de um lado só, rubricada pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

Toledo, 12 de julho de 2024.


WAGNER FERNANDES QUINQUIOLO
Portaria nº 124/2019


WANDER DOUGLAS R. DE CAMARGO
Portaria nº 124/2019


NORISVALDO PENTEADO DE SOUZA
Portaria nº 124/2019


WILLIAM LUIZ FACHIM
Portaria nº 124/2019