



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

OF. Nº 0817/2024-GAB

Toledo, 21 de novembro de 2024

À Sua Excelência o Senhor
DUDU BARBOSA
Presidente da Câmara Municipal de
Toledo – Paraná

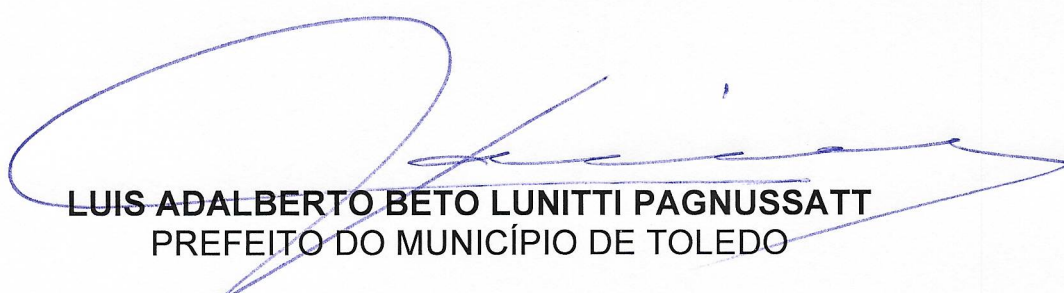
Ementa: Encaminha o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica nº 03/2024, para juntada ao Projeto de Lei nº 148/2024.

Senhor Presidente:

Pela Mensagem nº 95, de 21 de outubro último, encaminhamos à análise dessa Casa o Projeto de Lei que **“procede à desafetação e autoriza a permuta de imóvel integrante do patrimônio público municipal e à afetação dos bens a serem recebidos pelo Município de Toledo”** (*Projeto de Lei nº 148/2024*).

Tendo em vista que, no *Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica nº 03/2024*, anexado àquela proposição, faltou, por equívoco, a página 4, encaminhamos novamente mencionado Parecer Técnico, agora na íntegra, para juntada ao processo legislativo em questão.

Respeitosamente,



LUIS ADALBERTO BETO LUNITTI PAGNUSSATT
PREFEITO DO MUNICÍPIO DE TOLEDO



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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Nº 03/2024

Lote Urbano nº175 com a área de 1.369,20m² da Quadra nº 145 do Loteamento Jacaranda, neste Município e Comarca de Toledo-PR.



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

1. INTRODUÇÃO

Visa o presente parecer, atendendo à solicitação do Gabinete do Prefeito, através do Protocolo nº63270 de 20/12/2023, proceder à avaliação para fins de Permuta do Lote Urbano nº175 da Quadra nº 145 com a área de 1.369,20m² cada do Loteamento Jacaranda, neste Município e Comarca de Toledo-PR.

Este Parecer de avaliação atende aos requisitos da Lei nº 5.194/66 que regulamentam 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 do Município de Toledo a ser permutado com o imóvel pertencente a Terceiro após a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Imóvel: Lote Urbano nº175 da Quadra nº145 do Loteamento Jacaranda;

3.2. Matrícula/Origem: 59.243 do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo – Paraná;

3.3. Localização: Bairro Jardim Coopagro;

3.4. Área dos Imóveis: 1.369,20m² cada (um mil trezentos e sessenta e nove metros e vinte decímetros quadrados);

3.5. Cidade: Toledo – PR;

3.6. Confrontações: As constantes nas matrículas

3.7. Proprietário: MUNICÍPIO DE TOLEDO;

3.8. Mapa de Localização (Figura 01) e **Mapa do Imóvel** Lote N°175 (Figura 02).



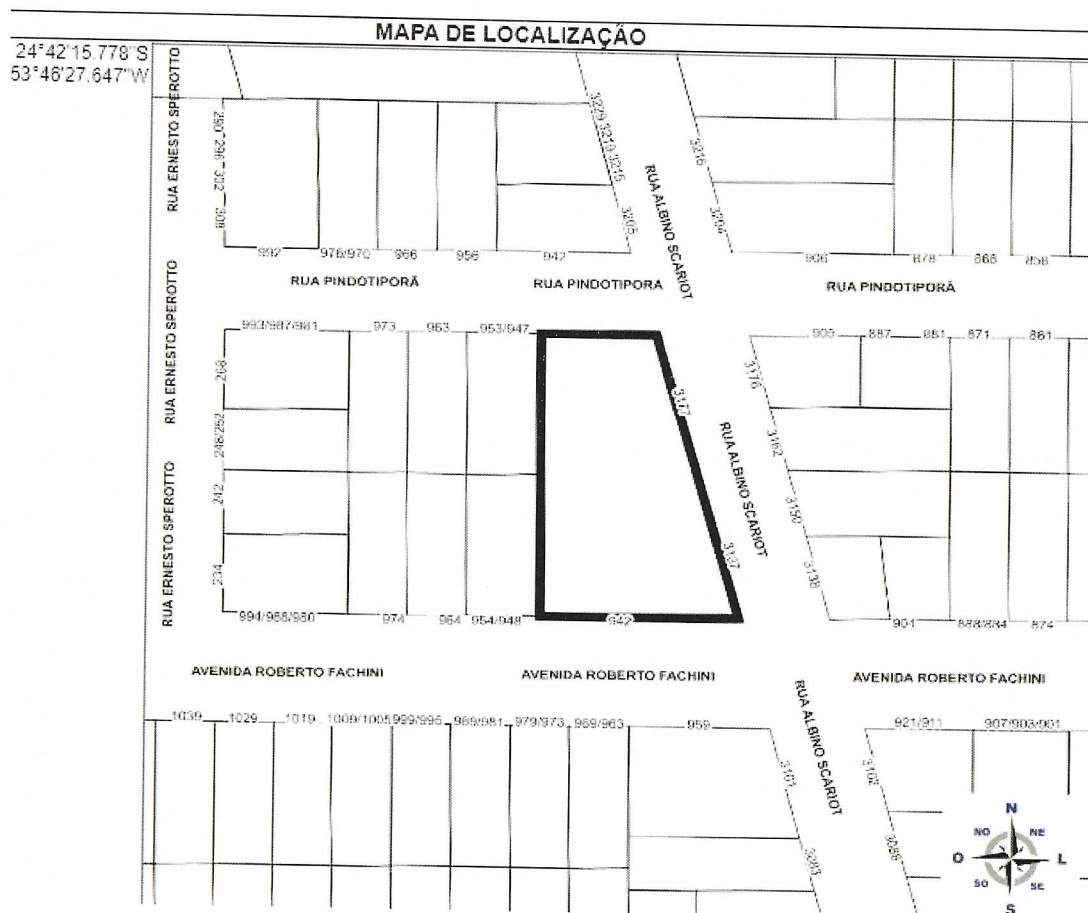
MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis



Mapa de Localização (Figura 01)



Mapa do imóvel Lote nº 175 (Figura 02)

PTAM – 03/2024
Toledo-Paraná
2024



MUNICÍPIO DE TOLEDO

Estado do Paraná

Comissão de Avaliação de Bens Imóveis

4. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS PARA PERMUTA

O Imóvel em questão está localizado Loteamento Jacaranda, no Bairro Jardim Coopagro e possui uma área de 1.369,20m², e será ofertado como Permuta para Terceiro pelo MUNICÍPIO DE TOLEDO, após a aprovação legislativa na Câmara Municipal de Toledo.

5. VISTORIA DO IMÓVEL

Vistoria realizada em data de 08 de fevereiro de 2024.

6. AVALIAÇÃO DOS VALORES PARA PERMUTA

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

A pesquisa de mercado (Quadro Amostral 01) foi realizada entre os dias 07 e 08 de fevereiro de 2024, e concentrou-se em imóveis ofertados com as mesmas características do imóvel avaliado, o que determinou qualidade para o quadro amostral, devido ao seguinte fator: amostras coletadas por meio de pesquisa de mercado.

Quadro Amostral 01 – Pesquisa de Mercado – Lote Urbano					
Amos-tra	Bairro	Área (m ²)	Valor de Venda	Valor por metro qua-drado (R\$/m ²)	Imobiliária
1	Jardim Coopagro	508,00	250.000,00	492,13	Zap Imóveis
2	Jardim Coopagro	250,00	108.000,00	432,00	Zap Imóveis
3	Jardim Coopagro	250,00	115.000,00	460,00	Zap Imóveis
4	Jardim Coopagro	1.000,00	466.000,00	466,00	Zap Imóveis
5	Jardim Coopagro	250,00	130.000,00	520,00	Zap Imóveis
Média				474,02	

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.
- $MA = \frac{R\$2.370,13/m^2}{5}$
- **MA = R\$ 474,02/m²**

• +20% - R\$ 568,82 /m² - Limite Superior

• -20% - R\$ 379,21 /m² - Limite Inferior

PTAM – 03/2024
Toledo-Paraná
2024

Handwritten signatures and initials.



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

6.2 Determinação do Valor do imóvel de permuta para o Cadastro 175

Valor do imóvel de permuta = Área do imóvel X Média Aritmética

Valor do imóvel de permuta = 1.369,20 m² x R\$ 474,02/m²

Valor do imóvel de permuta = **R\$ 649.028,18**

Valor do imóvel de permuta = R\$ 649.000,00 (Valor Arredondado)

7. CONCLUSÃO

É do entender dos Peritos Avaliadores que o valor de mercado para o imóvel de permuta é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO DO IMÓVEL DE PERMUTA:

R\$ 649.000,00

(Seiscentos e quarenta e nove mil reais)

Limite Inferior = R\$ 616.550,00

Limite Superior = R\$ 681.450,00

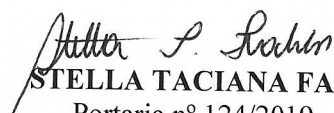
(Valores sem honorários de corretagem)

8. ENCERRAMENTO

O presente parecer de avaliação é composto de 5 (cinco) páginas, todas de um lado só, rubricada pelos avaliadores, que subscrevem esta última.

Toledo, 08 de fevereiro de 2024.


**WANDER DOUGLAS
PIRES DE CAMARGO**
Portaria nº 124/2019


STELLA TACIANA FACHIN
Portaria nº 124/2019


**NORISVALDO
PENTEADO DE SOUZA**
Portaria nº 124/2019


MELINA DE SANTANA
Portaria nº 124/2019


WILLIAN LUIZ FACHIM
Portaria nº 124/2019

PL 148/2024
AUTORIA: Poder Executivo

