



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

I - IDENTIFICAÇÃO

A Comissão Municipal de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município de Santana do Itararé/PR, designada pela Portaria nº 130/2025, no uso de suas atribuições legais e por solicitação do **Chefe do Poder Executivo Municipal, Sr. Élcio José Vidal**, realizou a avaliação dos imóveis urbanos descritos a seguir.

II – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se da avaliação de dois imóveis urbanos, sem benfeitorias, localizados na Avenida Antônio Casarin, pertencentes a José Antônio Casarin e esposa, registrados sob a Matrícula nº 14.226 da Serventia de Registro de Imóveis da Comarca de Wenceslau Braz/PR.

As áreas individuais dos imóveis são as seguintes:

- **Lote 01:** 1.328,03 m²
- **Lote 02:** 1.424,40 m²

III – METODOLOGIA APLICADA

A avaliação foi conduzida com base em critérios técnicos e normativos, incluindo:

1. **Inspeção Visual:** Realizada para verificação das características físicas dos imóveis e das condições de infraestrutura urbana disponível.
2. **Levantamento Topográfico:** Os imóveis foram identificados e delimitados com precisão, conforme memoriais descritivos anexos.
3. **Pesquisa de Mercado:** Foram coletadas referências de imóveis à venda na região, observando-se aspectos como localização, dimensões e características semelhantes.
4. **Análise da Infraestrutura e Acessibilidade:** Foram consideradas a geografia e o relevo da área, bem como a proximidade da região central e o acesso a serviços essenciais.

O método adotado para definição dos valores baseia-se na abordagem comparativa de mercado, em conformidade com as diretrizes da Norma Brasileira ABNT NBR

14.653 (Avaliação de Bens Imóveis), garantindo que os valores estimados estejam alinhados às condições reais do mercado imobiliário local.

IV – VALOR DOS IMÓVEIS

Com base na metodologia aplicada, nos levantamentos realizados e na análise comparativa de mercado, a Comissão de Avaliação atribui os seguintes valores aos imóveis:

- **Lote 01 (1.328,03 m²):** R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)
- **Lote 02 (1.424,40 m²):** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais)

O valor atribuído reflete a precificação justa dos imóveis, considerando sua localização, infraestrutura disponível e características físicas, sendo coerente com as condições praticadas no mercado imobiliário local.

V – CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nos critérios técnicos utilizados, na análise de mercado e nos levantamentos realizados, conclui-se que os valores atribuídos refletem o preço justo para os imóveis avaliados.

Este laudo fundamenta a desapropriação amigável proposta pelo Município de Santana do Itararé/PR, servindo como instrumento técnico para a fixação da indenização devida.

Santana do Itararé/PR, 12 de fevereiro de 2025.


Angela M. Guarnieri Azevedo


Cesar Marangon


Naildo Pereira