

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Terreno com Benfeitorias
Terreno à Rua 27 de Outubro – Lote 08 – Quadra A
Polo Industrial Fernando Santucci
Leme (SP)



Exmo Sr. Prefeito Municipal da Comarca de Leme (SP)
Sr. Claudemir Aparecido Borges

Admilson Aparecido Bortolin, infra-assinado, engenheiro civil, sócio-diretor e responsável técnico pela Empresa MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda., a qual foi contratada pela Prefeitura do Município de Leme (SP), através de sua Secretaria de Indústria e Comércio, para a elaboração de um Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, sendo seu responsável técnico o ENGENHEIRO DE AVALIAÇÃO, e tendo procedido às diligências, vistorias e pesquisas que se fizeram necessárias, vem apresentar à consideração de V.Sa. as conclusões a que chegou, por meio do seguinte

Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano Terreno com Benfeitorias



1. Apresentação

Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi contratada a Empresa MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda., com sede nesta Cidade e Comarca de Leme, Estado de São Paulo, à Rua Ernesto Gatto, 174, Empresa atuante no ramo de Engenharia Civil, em cálculos, projetos, verificações e consultorias estruturais, como também perícias, assistências técnicas e avaliações comerciais e estruturais há mais de quinze anos, na pessoa do engenheiro responsável Admilson Aparecido Bortolin, e cujo trabalho cumpre agora à Contratante analisar.

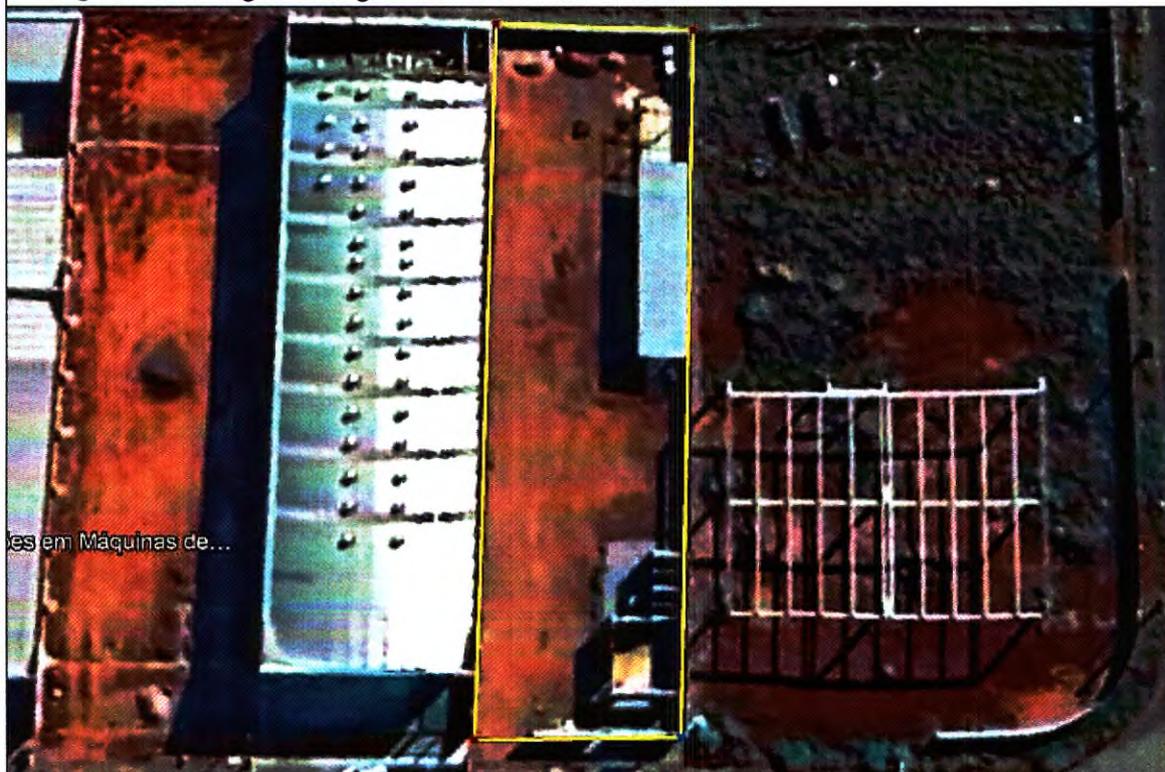
2. Objetivo da Avaliação

A Prefeitura do Município de Leme (SP) tem por objetivo determinar o Valor Comercial de Mercado para o seguinte Imóvel:

- um lote de terreno com benfeitorias, sob n. 08 da Quadra A, do Loteamento Polo Industrial Fernando Santucci, situado na cidade e comarca de Leme (SP), localizado com frente para a Rua 27 de Outubro, com uma área total de 1.400,00 metros quadrados

- benfeitorias – edificação inacabada, área externa em pavimento intertravado, trechos de muro de divisa à lateral esquerda e aos fundos (a cobertura da figura 01 não existe atualmente)

Figura 01 – Imagem Google do Imóvel - Julho de 2.022



3. Metodologia de Avaliação

A avaliação está em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO A DADOS DE MERCADO para a determinação do valor do terreno, com nível de precisão normal. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS para a determinação do valor das benfeitorias.

3.1.Terreno

Em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT – após estudos e verificações locais, definiu-se o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO – determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas – como o método a ser empregado para a avaliação do terreno objeto deste Laudo.

3.2.Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias foi elaborada com auxílio do MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS – avaliação do custo das benfeitorias pela reprodução dos custos de seus componentes – em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

4. Caracterização do Imóvel

4.1.Titularidade

O imóvel objeto desta avaliação de imóvel é de propriedade da Prefeitura do Município de Leme (SP), conforme Cadastro Imobiliário Municipal de Leme (SP) n. 90898006400-0. Vide Anexo I.

4.2.Fotos

Apresenta-se uma sequência de fotos em anexo, que mostram as principais características do imóvel objeto desta Avaliação de Imóvel Urbano.

4.3.Terreno



O terreno do imóvel tem área de 1.400,00 m², e possui os seguintes confrontantes:

Frente:	Rua 27 de Outubro
Lado direito:	Lote 09 – Polo Industrial Fernando Santucci
Lado esquerdo:	Lote 07 – Polo Industrial Fernando Santucci
Fundos:	TS Tech do Brasil Ltda.

4.4. Topografia

A área onde se encontra o imóvel objeto deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

4.5. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua 27 de Outubro, sob n. 08 da Quadra A, do Loteamento Polo Industrial Fernando Santucci, situado na Cidade e Comarca de Leme (SP). Vide Anexo II.

4.6. Benfeitorias

4.6.1. Edificação inacabada - aproximadamente 70,0m²

A edificação observada no imóvel está inacabada, em fase de construção. Possui paredes em blocos de concreto e contra-piso executados. Não apresenta revestimentos, tubulações, laje e cobertura.

4.6.2. Pavimento externo intertravado - aproximadamente 60,0m²

Observa-se a existência de pavimento intertravado simples, para circulação de pessoas, na porção externa da edificação inacabada.

4.6.3. Muros de fechamento – aproximadamente 100,0m²

Observa-se a presença de dois trechos de muro na lateral esquerda do imóvel, à frente e aos fundos, muro de fechamento aos fundos do imóvel e muro de fechamento na testada do imóvel. O comprimento total é de aproximadamente 40,0m. A altura média é de 2,50m.

5. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto deste trabalho, está servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;



- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e
- pavimentação asfáltica.

O imóvel objeto deste trabalho, está servido pelos seguintes serviços públicos:

- serviços dos correios e
- linha de transporte coletivo urbano.

O imóvel objeto deste trabalho possui ainda as seguintes características:

- acesso: Avenida Dr. Jambeiro Costa, Av. Hermínio Ometto e Avenida Antonio Carrera, distante 3.500,00m (três mil e quinhentos metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.
- uso do solo: uso industrial

6. Determinação do Valor de Mercado do Terreno

Para a determinação do VALOR DE OFERTA por unidade de metro quadrado, aplicável ao terreno objeto desta avaliação de imóvel urbano, realizou-se pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Leme (SP):

- Imobiliária Cid. Jardim Creci 31.256 Fone: (19) 3555-2210
- Luiz Cesar Dellai Creci 49.147 Fone: (19) 3571-4284
- Informações próprias do mercado imobiliário e da construção civil

Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização – fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada – a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado.

6.1. Valor de Oferta do Terreno (R\$/m²)

O VALOR DE OFERTA determinado para o metro quadrado de terrenos no Polo Industrial, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$300,00/m² (trezentos reais por metro quadrado)

6.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores provem de oferta, procedemos ao desconto de 15% (quinze por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma situação atual de negócios no

mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

6.3. Fator Topográfico

Todos os elementos de pesquisa analisados são de topografia plana, situação paradigma, semelhante à situação do imóvel objeto deste trabalho. Portanto, o fator topográfico empregado é de 1,00.

6.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada dos elementos de pesquisa, em relação à situação paradigma, semelhante à situação do imóvel objeto deste trabalho, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- água	0,15
- esgoto	0,10
- luz pública	0,10
- luz domiciliar	0,15
- guias e sarjetas	0,10
- pavimentação	0,30
- telefone	0,10

Todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos. Portanto, o fator de melhoramentos públicos empregado é de 1,00.

6.5. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos industriais, e o imóvel objeto deste trabalho está incluso neste padrão, este fator foi considerado em 1,00.

6.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos industriais, este fator foi considerado em 1,00.

6.7. Valor de Mercado do Terreno (R\$/m²)

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores determinados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado:



$R\$300,00/m^2 * 0,85 = R\$255,00/m^2$
(duzentos e cinquenta e cinco reais por metro quadrado)

6.8. Valor de Mercado do Terreno (R\$)

Desta forma, o valor do imóvel será calculado pela multiplicação do VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado pela área em metro quadrado. Portanto:

$R\$255,00/m^2 * 1.400,00m^2 = R\$357.000,00$
(trezentos e cinquenta e sete mil reais)

7. Determinação do Valor das Benfeitorias

Para a determinação do VALOR DAS BENFEITORIAS utilizou-se de literatura especializada e informações próprias da construção civil do mercado local.

Para a determinação do valor da edificação inacabada, utilizou-se o último Boletim Informativo SINDUSCON – fevereiro de 2023, a área da edificação e o percentual de execução da edificação.

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, fevereiro de 2023 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		
	Custo m ²	% mês	Custo m ²	%mês	
R-1	1.758,84	0,02	R-1	2.132,05	0,02
PP-4	1.647,27	0,01	PP-4	2.035,49	0,02
R-8	1.578,22	0,00	R-8	1.787,08	0,00
PIS	1.206,93	0,05	R-16	1.734,82	0,02

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do 8.3.5 da NBR 12.721/06

FONTE: SINDUSCON / SÃO PAULO

O CUB (Custo Unitário Básico) utilizado foi o R-8 – Padrão Normal.

Para a determinação dos valores do pavimento intertravado e dos trechos de muro de divisa, utilizou-se de informações próprias da construção civil do mercado local e as respectivas áreas executadas.

7.1. Edificação Inacabada – aproximadamente 70,0m²

- área de construção: 70,0 m²
- custo unitário de reprodução: R\$ 1.787,08/m²
- percentual de execução: p = 25%
- Valor atual: E1 = R\$ 31.274,00
(trinta e três mil, duzentos e setenta e quatro reais)

7.2. Pavimento Intertravado – aproximadamente 60,0m²

- área de construção: 60,0 m²
- custo unitário de reprodução: R\$ 60,00/m²
- Valor atual: P1 = R\$ 3.600,00
(três mil e seiscentos reais)

7.3. Muro de Divisa – aproximadamente 100,0m²

- área de construção: 100,0 m²
- custo unitário de reprodução: R\$ 145,00/m²
- Valor atual: M1 = R\$ 14.500,00
(quatorze mil e quinhentos reais)

7.4. Valor Total das Benfeitorias:

O Valor Total das Benfeitorias – VB – é o resultado da soma dos valores de todas as benfeitorias pertencentes ao imóvel:

$$VB = E1 + P1 + M1 = R\$ 49.374,00$$

(quarenta e nove mil, trezentos e setenta e quatro reais)

8. Valor Comercial de Mercado do Imóvel

O Valor Comercial de Mercado do Imóvel é o resultado da soma das parcelas:

Valor de Mercado do Terreno:	R\$ 357.000,00
Valor Total das Benfeitorias:	R\$ 49.374,00

Valor Comercial de Mercado do Imóvel: R\$ 406.374,00
(quatrocentos e seis mil, trezentos e setenta e quatro reais)



9. Conclusão – Valor de Mercado do Imóvel Urbano

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor Comercial de Mercado do Imóvel com Benfeitorias, objeto desta avaliação é de:

Valor de Mercado do Imóvel Urbano: R\$ 406.374,00
(quatrocentos e seis mil, trezentos e setenta e quatro reais)

admitindo-se uma variação de até 10% (dez por cento) deste valor para cima ou para baixo

10. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 10 (dez) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanham 03 (três) anexos:

- ANEXO I: CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL
- ANEXO II: LOCALIZAÇÃO – LOTE 08 – QUADRA A
- ANEXO III: MATERIAL FOTOGRÁFICO

Leme (SP), 03 de Abril de 2.023.



MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda.

Eng. Admilson Ap. Bortolin

Crea/SP: 060.179.056-3

Anexo I
CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL





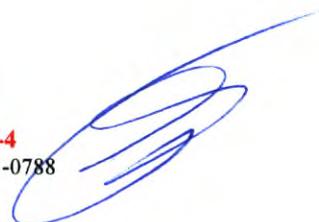
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua: Dr. Armando Sales de Oliveira, nº 453 - CEP: 13610-220

-----Espelho do Cadastro - Imobiliário-----

Cadastro.....: 90898006400-0

001 - Proprietario.....	LEME PREFEITURA
003 - Endereço Entrega.....	DR. ARMANDO DE SALES OLIVEIRA, 1085
004 - Cidade Corresp.....	LEME
005 - UF Corresp.....	SP
006 - Numero do Lote.....	08
007 - Numero da Quadra.....	A
008 - Ref. Cadastral.....	46362661000168 LEME PREFEITURA
009 - Col-Lixo.....	1 Sim
010 - Codigo Rua.....	898 R 27 DE OUTUBRO
011 - Numero do Imovel.....	700
012 - Codigo do Bairro.....	339 POLO IND FERNANDO SANTUCCI
013 - CEP Corresp.....	10610-220
014 - Testada.....	20,00
015 - M2 Terreno.....	1400,00
016 - Categoria.....	0 0
017 - m2-Construcao.....	0,00
018 - Calçada.....	1 Sim
019 - Guias-Sarjetas.....	1 Sim
020 - Asfalto.....	1 Sim
021 - Muro.....	0 Não
022 - Limpeza Publica.....	1 Sim
023 - Esgoto.....	1 Sim
024 - Agua.....	1 Sim
025 - Iluminacao Publica.....	1 Sim
026 - Cat-Piscina.....	0 Nao
027 - M2-Piscina.....	0,00
028 - Categoria-2.....	0 Terreno
029 - M2-Construcao 2.....	0,00
033 - Complemento End.....	
034 - Com/Ind.....	
035 - SIT. NOVO.....	
036 - Excedente.....	
037 - Desc-Imp.....	
040 - Ocupacao.....	0 Terreno
041 - Situacao.....	0 Terreno
042 - Topografia.....	0 Terreno
043 - Pedologia.....	0 Terreno
044 - Patrimonio.....	0 Terreno
045 - Rede Eletrica.....	0 Nao
046 - Rede Agua.....	0 Nao
047 - Rede Esgoto.....	0 Nao
048 - Telefone.....	0 Nao
049 - Poco.....	0 Nao
050 - Fossa.....	0 Nao
051 - Piscina.....	0 Nao
052 - Utilizacao.....	0 Terreno
053 - Caracteristica.....	0 Terreno
054 - Uso.....	0 Terreno
055 - Posicao.....	0 Terreno
056 - Alinhamento.....	0 0
057 - Tipo Construcao.....	0 Terreno
058 - Estrutura.....	0 Terreno
059 - Revestimento Externo.....	0 Terreno
060 - Revestimento Interno.....	0 Terreno
061 - Acabamento Externo.....	0 Terreno
062 - Revestimento Interno.....	0 Terreno
063 - Piso.....	0 Terreno
064 - Forro.....	0 Terreno
065 - Cobertura.....	0 Terreno
066 - Esquadrias.....	0 Terreno
067 - Instalacao Eletrica.....	0 Terreno
068 - Instalacao Saneitaria.....	0 Terreno
069 - Conservacao.....	0 Terreno
076 - CGC/CPF.....	46.362.661/0001-68
077 - RG.....	
079 - Total Construcao.....	0,00
080 - Descricao do Bairro.....	
081 - Apartamento.....	0 NÃO
263 - Responsavel.....	
099 - Variavel.....	0,00

Anexo II
LOCALIZAÇÃO – LOTE 08 – QUADRA A



Anexo II

Material Fotográfico



Foto 01 – Lote 08 – Quadra A – vista geral externa



Foto 02 – Lote 08 – Quadra A – vista geral externa



Foto 03 – Lote 08 – Quadra A – vista trecho de muro à frente, lateral esquerda



Foto 04 – Lote 08 – Quadra A – vista edificação inacabada



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Foto 10 – Lote 08 – Quadra A – vista muro aos fundos e lateral trecho de muro à esquerda



Foto 05 – Lote 08 – Quadra A – detalhe edificação inacabada



Foto 06 – Lote 08 – Quadra A – detalhe edificação inacabada e piso intertravado



Foto 07 – Lote 08 – Quadra A – detalhe edificação inacabada



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a cursive name.

Foto 08 – Lote 08 – Quadra A – detalhe edificação inacabada



Foto 09 – Lote 08 – Quadra A – detalhe edificação inacabada, piso intertravado e muro vizinho



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.