

# 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.

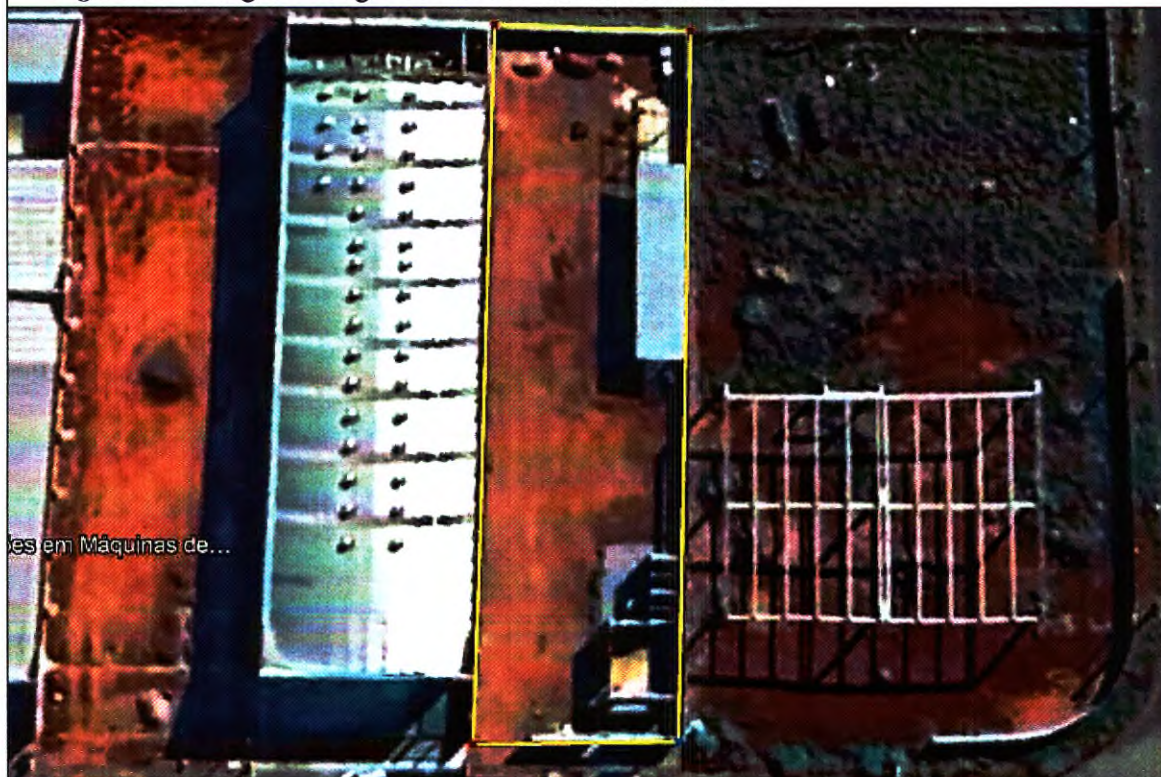
## 2. Objetivo da Avaliação

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 semelhantes 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 m<sup>2</sup>, 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 70,0m<sup>2</sup>**

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 60,0m<sup>2</sup>**

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 100,0m<sup>2</sup>**

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\$/m<sup>2</sup>)

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/m<sup>2</sup> (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\$/m<sup>2</sup>)**

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:

