

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Terreno sem Benfeitorias  
Terreno à Rua 27 de Outubro – Lote 02 – Quadra A  
Polo Industrial Fernando Santucci  
Leme (SP)

**MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4**  
Rua Prof. José Gomes Caetano, 900 - Distrito Industrial Paulo Kinock  
CEP 13612.392 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788  
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



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 sem Benfeitorias**

**MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4**  
Rua Prof. José Gomes Caetano, 900 - Distrito Industrial Paulo Kinock  
CEP 13612.392 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788  
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



## 1. Apresentação

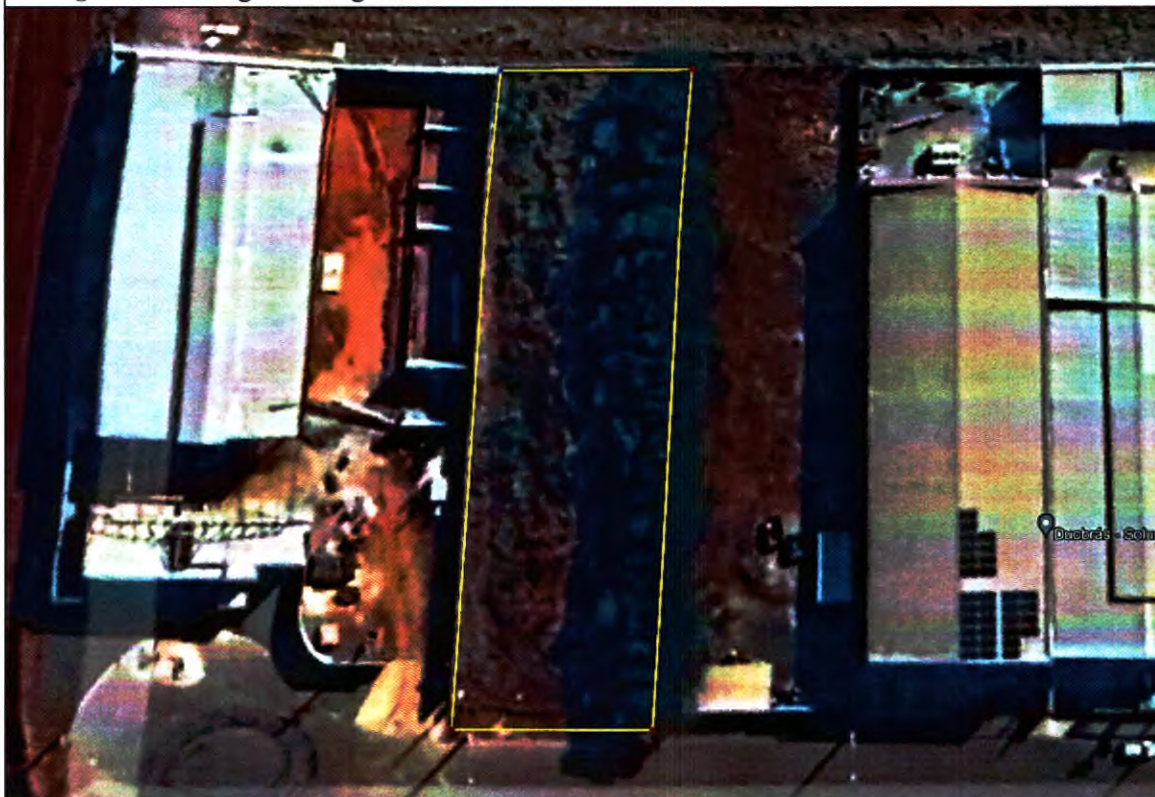
Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi contratada a Empresa MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda., com sede nesta Cidade e Comarca de Leme, Estado de São Paulo, à Rua Prof. José Gomes Caetano, 900, Empresa atuante no ramo de Engenharia Civil, em cálculos, projetos, verificações 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 de Mercado para o seguinte Imóvel:

- um lote de terreno sem benfeitorias, sob n. 02 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.

*Figura 01 – Imagem Google do Imóvel - Julho de 2.022*





### **3. Metodologia de Avaliação**

A avaliação estará 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.

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.

### **4. Caracterização do Imóvel**

#### **4.1. Titularidade**

O imóvel objeto desta avaliação de imóvel é de propriedade da Prefeitura do Município de Leme, conforme Cadastro Imobiliário Municipal de Leme (SP) n. 90898007600-0. 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 03 – Polo Industrial Fernando Santucci
Lado esquerdo:	Lote 01 – 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. 02 da Quadra A, do Loteamento Polo Industrial Fernando Santucci, situado na cidade e comarca de Leme (SP). Vide Anexo II.

#### 5. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- 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.

Está servido pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

Ainda possui as seguintes características apresentadas a seguir:

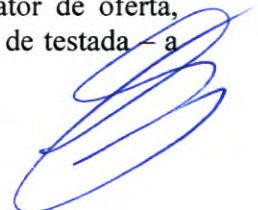
- acesso: Avenida Dr. Jambeiro Costa, Av. Hermínio Ometto e Avenida Antonio Carrera, distante 3.500,00m (três mil e quinhentos metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.
- uso do solo: uso industrial

#### 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 provêm 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**

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, situação do o fator topográfico é de 1,00.


### **6.4. Fator Melhoramentos Públicos**

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, 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

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi considerado unitário, ou seja, o fator de melhoramentos públicos 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:

$$\text{R\$}300,00/\text{m}^2 * 0,85 = \text{R\$}255,00/\text{m}^2$$

(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:

$$\text{R\$}255,00/\text{m}^2 * 1.400,00\text{m}^2 = \text{R\$}357.000,00$$

(trezentos e cinquenta e sete mil reais)

### **7. Conclusão – Valor de Mercado do Imóvel Urbano**

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

**Valor de Mercado do Imóvel Urbano: R\$ 357.000,00**  
**(trezentos e cinquenta e sete mil reais)**

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

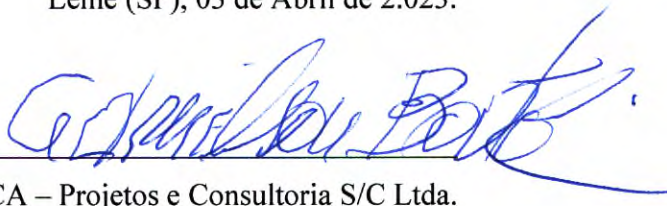


## 8. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 08 (oito) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanham 03 (três) anexo:

- ANEXO I: CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL
- ANEXO II: LOCALIZAÇÃO – LOTE 02 – 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**

**MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4**  
Rua Prof. José Gomes Caetano, 900 - Distrito Industrial Paulo Kinock  
CEP 13612.392 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788  
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

