



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

L.A.I.U-0010/2025

1

SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA
C.N.P.J nº 19.152.207/0001-00
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS Nº 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br



1. OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste é determinar o valor de mercado do imóvel a seguir descrito.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno, constituído pela Área Institucional II - Equipamento Comunitário do LOTEAMENTO INDUSTRIAL ANHANGUERA, situado no município e comarca de Leme - SP. com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto cravado no alinhamento da Rua 07 com o lote 23 da quadra "1", deste ponto segue com 49,31 metros, confrontando com a Rua 07, deflete à esquerda e segue com 12,16 metros em curva (raio de 5,00 metros) na concordância da Rua 07 com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), segue com 64,44 metros em confrontação com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), deflete à esquerda e segue com 50,86 metros, em confrontação com a Área Verde II (matrícula n. 63.798) e com o lote 23 da quadra *1', até encontrar o ponto inicial da descrição. Perfazendo uma área de **1.556,53 m²**.

Observação: Este lote tem como proprietário o Município de Leme, o qual é objeto da Matrícula nº **63.796** do CRI de Leme/SP e encontra-se cadastrado na municipalidade, sob nº **9.3082.0033.00**. Também é válido informar que trata-se de uma área institucional, e que esta fora objeto de Decreto de Desafetação pela Municipalidade de Leme.

3. ASPECTOS CONDICIONANTES E RESTRIÇÕES DO LAUDO

Este laudo foi elaborado conforme as diretrizes da NBR 14653-1 e NBR 14653-2, da ABNT, atendendo aos procedimentos gerais para avaliação de bens e imóveis urbanos.



Não foram conduzidas investigações sobre a autenticidade dos documentos analisados, tampouco verificações de aspectos legais. O levantamento de áreas e confrontações por meio de instrumentos de medição não integrou o escopo deste trabalho, podendo eventuais divergências impactar os resultados.

Pressupõe-se que toda a documentação fornecida está regularizada e que o imóvel avaliado está livre de ônus ou restrições.

A análise foi baseada na Matrícula nº 63.796 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP e em visita ao imóvel realizada em 13 de fevereiro de 2025.

4. DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Identificação do Imóvel

Lote: Área Institucional II – Equipamento Comunitário (Atualmente esta área fora desafetada da municipalidade)

Endereço: Rua Antonio Geraldo Carreira s/nº - Loteamento Industrial Anhanguera, Leme/SP.

Matrícula: Nº 63.796 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP

Área Total do Terreno: 1.556,53 m²

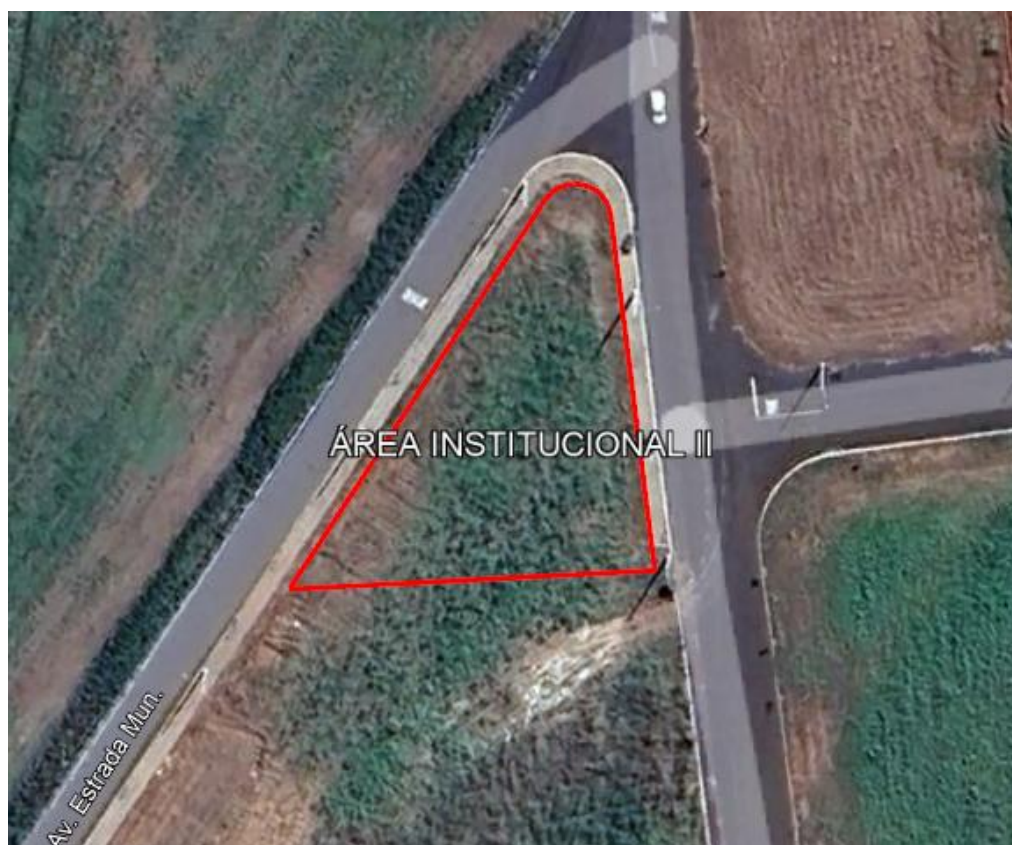


Figura 1 - Perímetro do Lote Área Institucional II, sobreposto a imagem
Fonte: Google Earth, acesso em 14/02/2025

O local onde o lote está inserido possui via local pavimentada, com drenagem superficial (guias e sarjetas), com calçada para pedestres em seu trecho e com serviço de coleta de lixo, sendo predominantemente uma área industrial. Possui rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto. Apresenta movimento local e serve como acesso aos imóveis da região, bem como a propriedades rurais localizadas ao longo da Estrada Municipal.



4.1 REGIÃO

O imóvel está localizado no **Loteamento Industrial Anhanguera**, que predominantemente é ocupado por construções industriais de pequeno, médio e grande porte.

4.2 TERRENO

O lote possui uma área de **1.556,53 m²**, com um formato **trapezoidal irregular**, aproximando-se de um triângulo, mas com a base maior na parte dos fundos. Ele é delimitado por três lados principais: a frente, com **12,16 m** em curva, e duas laterais que medem **50,86 m**, confrontando com o **Lote 23** e testada principal de **49,31m**, voltada para a **Rua Antonio Geraldo Carreira**. A testada secundária mede 64,44 m para a **Estrada Municipal (Fazenda Capitólio/Leme)**.

Em relação à topografia, as curvas de nível indicam uma leve inclinação com declividade descendente em direção à **Estrada Municipal (Fazenda Capitólio/Leme)**.

É válido informar que adicionalmente no referido terreno, o qual possui uma área total de **1.556,53 m²**, contempla uma **área correspondente a 397,90 m²**, a qual foi destinada a uma **servidão de esgoto**, restringindo o uso total desta porção do lote, tendo sido esta considerada como área non aedificandi, conforme demonstrado na **figura 2** abaixo. A existência dessa servidão **impacta a plena utilização do terreno**, limitando eventuais edificações ou intervenções nessa área específica. Além disso, devido à **localização da servidão**, provavelmente o acesso ao lote para veículos ficará restrito exclusivamente pela Rua Antonio Geraldo Carreira, impossibilitando a utilização da Estrada Municipal (Fazenda Capitólio/Leme) como via de acesso viável para veículos.

Dessa forma, a área **totalmente útil** do lote, ou seja, aquela passível de edificação e aproveitamento pleno, corresponde a **(1.556,53 m² - 397,90 m² da servidão de esgoto) = 1.158,63 m².**

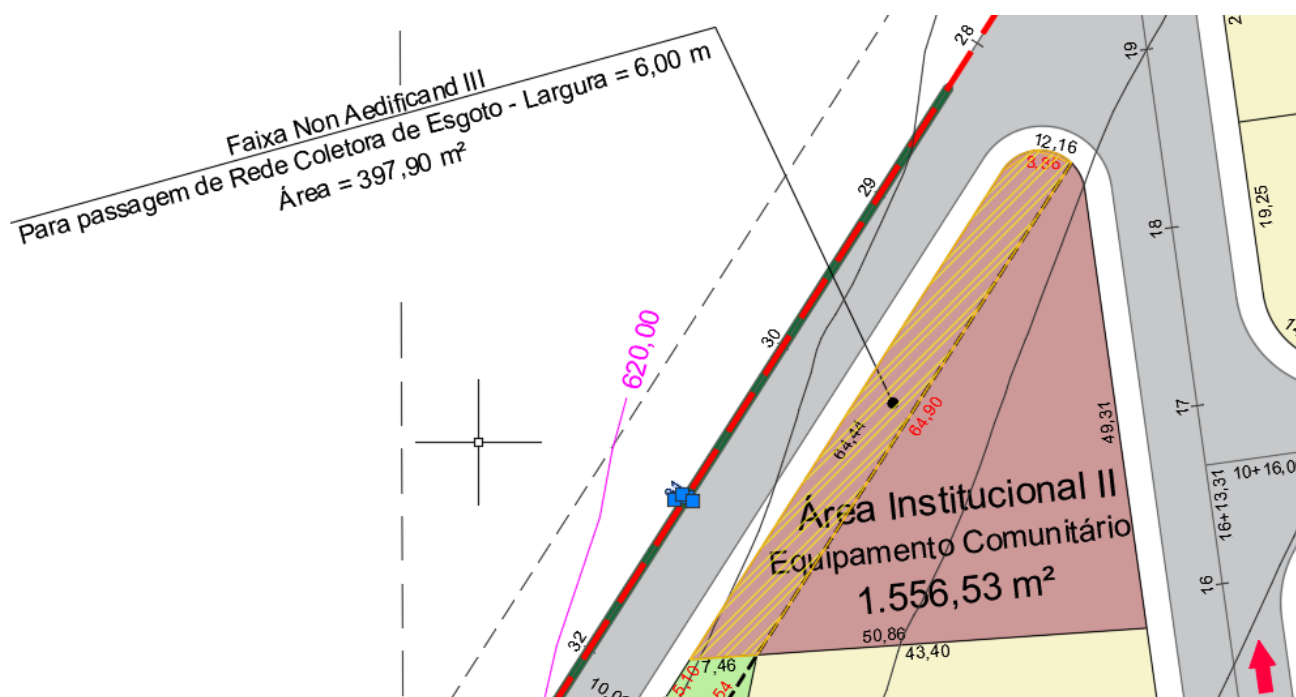


Figura 2 - Localização do terreno
Fonte: Mapa Fornecido pela Municipalidade



5. METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel.

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O processo de avaliação de bens segue metodologias técnicas estabelecidas por normas específicas, com o objetivo de determinar o valor de um bem, seus frutos e direitos, seu custo e a viabilidade econômica de seu uso.

6. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE UM BEM

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Determina o valor de mercado a partir da análise de elementos comparáveis.
- **Método Involutivo:** Baseia-se no potencial de aproveitamento do bem dentro de um estudo de viabilidade técnico-econômica.
- **Método Evolutivo:** Calcula o valor por meio da soma dos componentes do bem, considerando o fator de comercialização.
- **Método da Capitalização da Renda:** Define o valor com base na capitalização da renda líquida futura do bem.



7. MÉTODOS PARA DETERMINAÇÃO DO CUSTO

- **Método Comparativo Direto de Custo:** Analisa os custos com base na comparação com elementos semelhantes.
- **Método da Quantificação de Custo:** Determina custos por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, considerando serviços e insumos diretos e indiretos.

8. INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA

A viabilidade econômica de um empreendimento é avaliada pelo fluxo de caixa projetado, considerando métricas como valor presente líquido, taxa interna de retorno e tempo de retorno do investimento.

9. CONCEITOS FUNDAMENTAIS

A engenharia de avaliações, regulamentada pela ABNT (NBR 14.653), estabelece normas para a mensuração do valor de bens e propriedades. A atividade é de competência exclusiva de engenheiros, arquitetos e agrônomos conforme a Lei 5.194/66.

- **Avaliação de bens:** Processo técnico para determinar o valor de um bem em determinada data e contexto.
- **Bem:** Qualquer item que possua valor econômico e possa integrar um patrimônio.
- **Benfeitoria:** Intervenção que agrega valor ao bem e não pode ser removida sem dano.
- **Dado de mercado:** Informações coletadas para embasar a avaliação.
- **Empreendimento:** Conjunto de bens voltado à geração de receita.
- **Laudo de avaliação:** Documento técnico elaborado conforme a norma vigente.



- **Valor de mercado:** Quantia mais provável de negociação de um bem em condições normais de mercado.

10. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Para a determinação do valor do imóvel, foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, amplamente reconhecido na área de avaliações imobiliárias.

A obtenção de uma amostra comparativa, composta por dados heterogêneos do mercado imobiliário, demandou a aplicação de modelos estatísticos rigorosos, capazes de reduzir a variação não aleatória da média, decorrente das diferenças entre os dados disponíveis.

A correta definição do valor de mercado do imóvel exigiu, em primeiro lugar, uma pesquisa detalhada sobre transações imobiliárias realizadas na cidade de Leme/SP, envolvendo imóveis de tipologia semelhante. A partir dessa base de dados, foi estruturado um modelo estatístico, fundamentado em valores efetivamente praticados no mercado, permitindo a estimativa do valor médio do imóvel em questão, bem como a definição de um intervalo de confiança para a estimativa obtida.

11. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A área em análise está inserida em uma região de predominância industrial, onde a valorização imobiliária é impulsionada pelo desenvolvimento das atividades produtivas e pela infraestrutura existente. Diferentemente de zonas residenciais, onde a densidade populacional influencia diretamente a dinâmica do mercado, neste contexto, a movimentação



econômica é determinada pelo fluxo de trabalhadores, pela concentração de empresas e pelo potencial de expansão industrial.

A demanda por terrenos na localidade está associada à atratividade para novos investimentos, à disponibilidade de mão de obra qualificada e à infraestrutura logística da região, que engloba vias de acesso estratégicas, transporte de cargas e fornecimento de serviços essenciais, como energia elétrica e saneamento. Além disso, as políticas públicas e os incentivos fiscais voltados ao setor industrial desempenham um papel determinante na precificação dos imóveis.

No levantamento realizado, foram identificadas ofertas de terrenos industriais na região com valores variando entre **R\$ 380,00/m² à R\$ 500,00/m²**, sendo esses valores aplicados a lotes padrão de **1.000 m²**. Considerando que terrenos maiores tendem a apresentar um ajuste no valor do metro quadrado devido à menor liquidez e às condições de mercado.

No que diz respeito a precificação, os lotes de maior metragem normalmente possuem preços reduzidos em relação a lotes menores, pois o mercado comprador é mais restrito, inclusive considerando as condições de pagamento. A redução em torno de **10%** sobre a faixa média dos valores levantados, reflete essa condição sem comprometer a percepção do valor do imóvel.

12. TRATAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DETERMINAÇÃO DOS RESULTADOS CONSIDERANDO O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

A definição do valor unitário do terreno foi baseada na análise de amostras de lotes disponíveis no mercado local, considerando sua área privativa expressa em metros

10



quadrados. O estudo levou em conta aspectos como a oferta e demanda na região, a metragem do lote (a qual é maior que a média) e as características específicas do terreno. Além disso, foram aplicados critérios metodológicos para garantir que a precificação refletisse o valor real de mercado.

13.DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

VALOR DO LOTE

a) **ÁREA TOTAL DO TERRENO: 1.556,53 m²**

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Calculado	400,00	622.612,00

Obs.: Considerado acima o valor de mercado, caso o imóvel fosse totalmente útil

b) **ÁREA FAIXA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM: 397,90 m²**

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)
Calculado	240,00	95.496,00

Obs.: Considerado acima a depreciação de 40% na área da servidão de passagem

c) **ÁREA TOTAL: 1.556,53 m² - FAIXA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM: 397,90 m²=
ÁREA RESULTANTE TOTALMENTE ÚTIL: 1.158,63 m²**



	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Calculado	400,00	463.452,00

Obs.: Considerado acima o valor de mercado para a área resultante totalmente útil

d) VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO DO TERRENO: 1.556,53 m²

IMÓVEL	Área do Imóvel	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Área Útil	1.158,63 m²	400,00	R\$ 463.452,00
Servidão de Passagem	397,90 m²	240,00	R\$ 95.496,00
Total	1.556,53 m²	-	R\$ 558.948,00

Cenário com Amplitude de ±10% (Área Útil)

	Área	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Área Útil	1.158,63 m²	360,00	R\$ 417.106,80
		400,00	R\$ 463.452,00
		440,00	R\$ 509.797,20

Cenário com Amplitude de ±10% (Área Servidão de passagem)

	Área	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
Área Útil	397,90 m²	216,00	R\$ 85.946,40
		240,00	R\$ 95.496,00
		264,00	R\$ 105.045,60



Obs.: Considerado acima o valor de mercado para a área resultante totalmente útil + a área da servidão de passagem

14. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A amplitude apresentada reflete a **liquidez do imóvel**, indicando a flexibilidade de negociação dentro da realidade do mercado. Uma variação menor na amplitude pode sugerir uma **maior facilidade de comercialização**, uma vez que o preço se encontra mais próximo das expectativas da demanda regional. Em cenários favoráveis, essa condição poderia resultar em um **tempo estimado de venda reduzido**, possivelmente em um prazo de até **três meses**, desde que a oferta seja compatível com as condições de mercado e haja demanda ativa para o tipo de imóvel em questão.

Entretanto, é essencial ressaltar que essa estimativa **não configura uma garantia**, mas sim uma projeção baseada em padrões de mercado. A efetiva liquidez do imóvel pode ser influenciada por variáveis externas, como oscilações econômicas, demanda setorial e condições específicas da negociação.

Desta forma, fixar o preço em **R\$ 400,00/m² (área remanescente útil)** e **R\$ 240,00/m² (área servidão de passagem)**, conforme item **d)**, posiciona o imóvel, o qual possui metragem acima dos lotes disponíveis na região, de uma forma competitiva no mercado, garantindo que fique abaixo do teto da faixa de mercado e ao mesmo tempo atraente para investidores que buscam oportunidades de expansão industrial com bom custo-benefício.

Vale ressaltar que preços acima da faixa média podem prolongar o tempo de venda do imóvel, aumentando custos com impostos e manutenção. Definir um valor estratégico melhora a liquidez e reduz os riscos associados à desvalorização futura por tempo



prolongado de oferta no mercado. No entanto, para terrenos com potencial de valorização, pode-se trabalhar com um preço mais elevado, dentro do limite da amplitude considerada.

15. CONCLUSÃO

Por fim, diante das análises apresentadas, a definição do valor médio de **R\$ 400,00/m² (área remanescente útil)** e **R\$ 240,00/m² (área servidão de passagem)**, para o terreno de **1.556,53 m²**, se mostra justificada e estratégica para maximizar a atratividade e a liquidez da venda. Esse valor garante competitividade dentro do mercado industrial local, ao mesmo tempo que considera o diferencial do terreno, permitindo um retorno satisfatório ao vendedor e um investimento vantajoso para o comprador.

Desta forma o valor final da avaliação corresponde à:

VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 558.948,00 (Quinhentos e cinquenta e oito mil, novecentos e quarenta e oitos reais)

Leme/SP, 25 de fevereiro de 2025.


SIDNEI NEVES DA PIEDADE

Engenheiro Agrimensor
CREA-SP nº 5062331696

Nota: Documentos Anexos: Matrícula do Imóvel, Espelho Cadastral, Relatório Fotográfico e A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica)

SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA
C.N.P.J nº 19.152.207/0001-00
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS Nº 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br

MATRÍCULA




RI

LEME


REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEME - SP

Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-8162
CNPJ: 11.205.188/0001-20



LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
63.796	01



REGISTRO DE IMÓVEIS DE LEME - SP
Código Nacional de Serventias (CNS): 12.035-2

Leme, 12 de novembro de 2021.

Imóvel: O terreno, constituído pela Área Institucional II - Equipamento Comunitário do LOTEAMENTO INDUSTRIAL ANHANGUERA, situado no município e comarca de Leme - SP. com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto cravado no alinhamento da Rua 07 com o lote 23 da quadra "1", deste ponto segue com 49,31 metros, confrontando com a Rua 07, deflete à esquerda e segue com 12,16 metros em curva (raio de 5,00 metros) na concordância da Rua 07 com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), segue com 64,44 metros em confrontação com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), deflete à esquerda e segue com 50,86 metros, em confrontação com a Área Verde II (matrícula n. 63.798) e com o lote 23 da quadra "1", até encontrar o ponto inicial da descrição. Perfazendo uma área de 1.556,53 m2.

Registro anterior: AV.26 (de 26/05/2020 - registro aquisitivo) e R.30 (de 12/11/2021 - inscrição do loteamento) ambos da matrícula 17.127 desta Serventia.

Proprietário: MUNICÍPIO DE LEME, inscrito no CNPJ/MF n. 46.362.661/0001-68, com sede na Avenida Vinte e Nova de Agosto, n. 668, centro, deste município.

Selo digital n.: 120352311000000013786821Q

O Oficial, (Diego Burate Sodré).

Prenotação n. 167.075, de 14 de setembro de 2021.

AV.01 - CADASTRO MUNICIPAL: À vista do requerimento firmado neste município em 03/09/2021, averba-se que o imóvel está inscrito neste município sob n. 09.3082.0033.00, conforme certidão expedida em 25/08/2021, pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário deste município, que fica arquivada.

Selo digital n.: 1203523J1000000013820521C

Leme, 12 de novembro de 2021.

O Oficial, (Diego Burate Sodré).

Ao Oficial.... R\$	34,73	CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: 63796 , extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ações, alienações e ônus reais existentes sobre o imóvel objeto desta matrícula acham-se nela noticiados, abrangendo apenas e tão somente as mutações ocorridas até as 09:00 horas do dia de sua expedição. "Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada".
Ao Estado.... R\$	9,87	
Ao IPESP.... R\$	6,76	
Ao Reg. Civil: R\$	1,83	
Ao Trib. Just: R\$	2,38	
Ao Município: R\$	1,74	
Ao Min. Púb.: R\$	1,67	
Total..... R\$	58,98	

ESPELHO CADASTRAL



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME ESTADO DE SÃO PAULO

Rua: Dr. Armando de Salles Oliveira nº 1085, Centro - CEP: 13.610-220

-----Espelho do Cadastro - Imobiliario-----

Cadastro.....: 93082003300-0

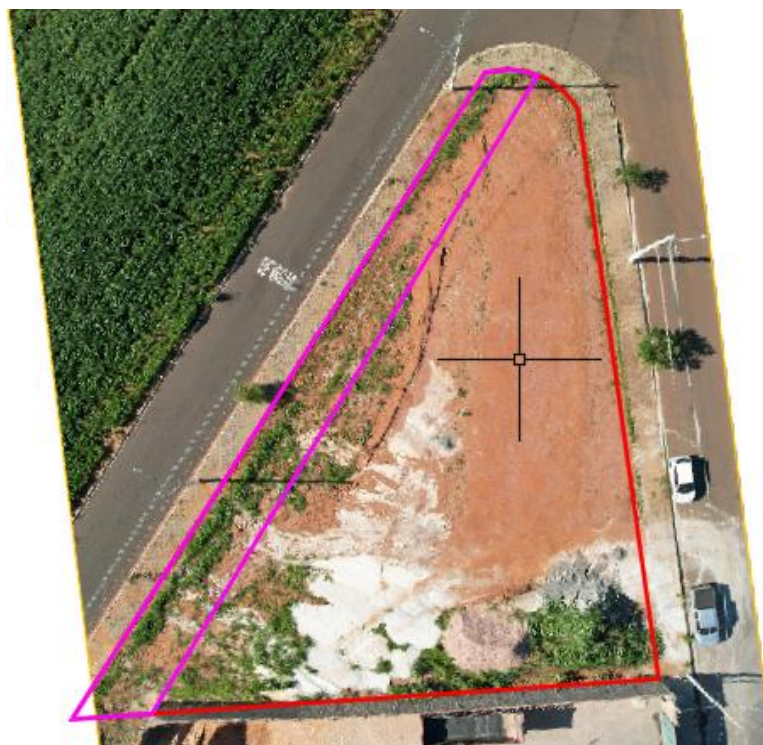
```

001 - Proprietario.....: LEME PREFEITURA
003 - Endereco Entrega....: 29 DE AGOSTO , 668
004 - Cidade Corresp.....: Leme
005 - UF Corresp.....: SP
006 - Numero do Lote.....:
007 - Numero da Quadra....:
008 - Ref. Cadastral.....: 46362661000168 LEME PREFEITURA
009 - Col-Lixo.....: 1 Sim
010 - Codigo Rua.....: 3082 R GERALDO ANTONIO CARRERA
011 - Numero do Imovel....: 0
012 - Codigo do Bairro....: 173 LOTEAMENTO INDUSTRIAL ANHANGUE
013 - CEP Corresp.....: 13610-210
014 - Testada.....: 14,11
015 - M2 Terreno.....: 1556,53
016 - Categoria.....: 0 0
017 - m2-Construcao.....: 0,00
018 - Calçada.....: 0 Não
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
    
```


RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Vista em planta
Frente - Rua Geraldo Antonio Carrera
Fundos – Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme)



(linha magenta – servidão de passagem)



Vista de quem da Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme) olha para imóvel



Vista Geral do Imóvel



Vista lateral do Imóvel