

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO

Imóveis Distrito Industrial  
Polo Industrial Fernando Santucci - Leme (SP)  
Quadra D - Lote 01

**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: mcacprojetos@yahoo.com.br



Exmo Sr. Prefeito Municipal da Comarca de Leme (SP)  
Sr. Wagner Ricardo Antunes Filho

**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 Terreno Urbano**

**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: mcacprojetos@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.

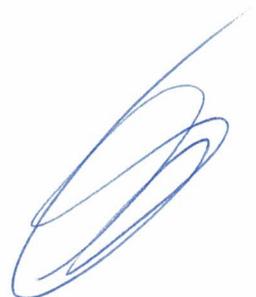
## 2. Objetivo da Avaliação

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. 01 da Quadra D, do Loteamento Polo Industrial Fernando Santucci, situado na cidade e comarca de Leme (SP), localizado com frente para a ESTRADA MUNICIPAL OSWALDO SCCCHI (LME 050), com uma área total de 5.445,35 metros quadrados;

## 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 DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.



## 4. Caracterização dos Imóveis

### 4.1. Topografia

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

### 4.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a ESTRADA MUNICIPAL OSWALDO SACCHI.

### 4.3. Planta Geral

O Anexo I – PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL contém o imóvel em questão.

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

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

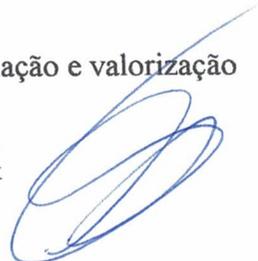
- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e
- pavimentação asfáltica.

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: 05 (cinco) minutos.
- uso do solo: uso industrial
- possui ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização



## 5. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável aos terrenos do Polo Industrial, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Leme (SP), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno.

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 UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

### 5.1. Valor de Mercado

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos no distrito industrial com frente para a ESTRADA MUNICIPAL OSWALDO SACCHI (LME 050), após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

**R\$280,00/m<sup>2</sup> (duzentos e quarenta reais por metro quadrado)**

### 5.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores provêm de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,90 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

### 5.3. Fator Topográfico

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

### 5.4. 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 desconsiderado.



## **5.5. 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 com a profundidade além das medidas desse padrão, este fator foi considerado em 0,90.

## **5.6. Fator de Testada**

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

## **5.7. Valor Unitário Básico**

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

**R\$226,80/m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e seis reais e oitenta centavos por metro quadrado)**

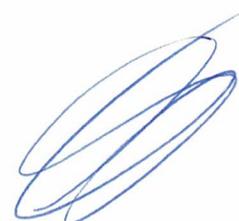


## 6. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que os Valores de Mercado dos Imóveis Urbanos sem Benfeitorias, localizados no Polo Industrial Fernando Santucci são os seguintes:

- Valor de Mercado do lote de terreno sem benfeitorias, sob n. 01 da Quadra D, do Loteamento Polo Industrial Fernando Santucci, com uma área total de 5.445,35 metros quadrados:

R\$ 1.235.005,00 (um milhão, duzentos e trinta e cinco mil e cinco reais)

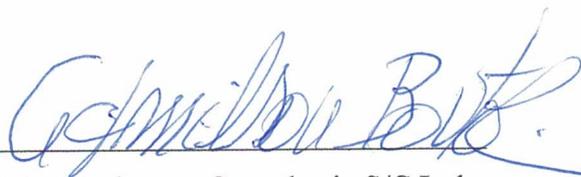


## 7. Encerramento

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 02 (dois) anexos:

- PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL
- MATERIAL FOTOGRÁFICO

Leme (SP), 29 de Janeiro de 2.019.



MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda.

Eng. Admilson Ap. Bortolin

Crea/SP: 060.179.056-3

**Anexo I**

**PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL**

**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: mcacprojetos@yahoo.com.br





## PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL

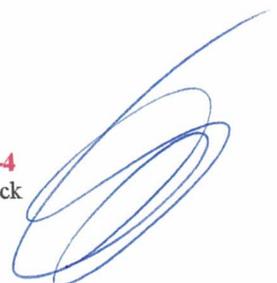
**MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4**  
Rua Prof. José Gomes Caetano, 900 - Distrito Industrial Paulo Kinock  
CEP 13612.392 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788  
e-mail: mcacprojetos@yahoo.com.br



**Anexo II**

**MATERIAL FOTOGRÁFICO**

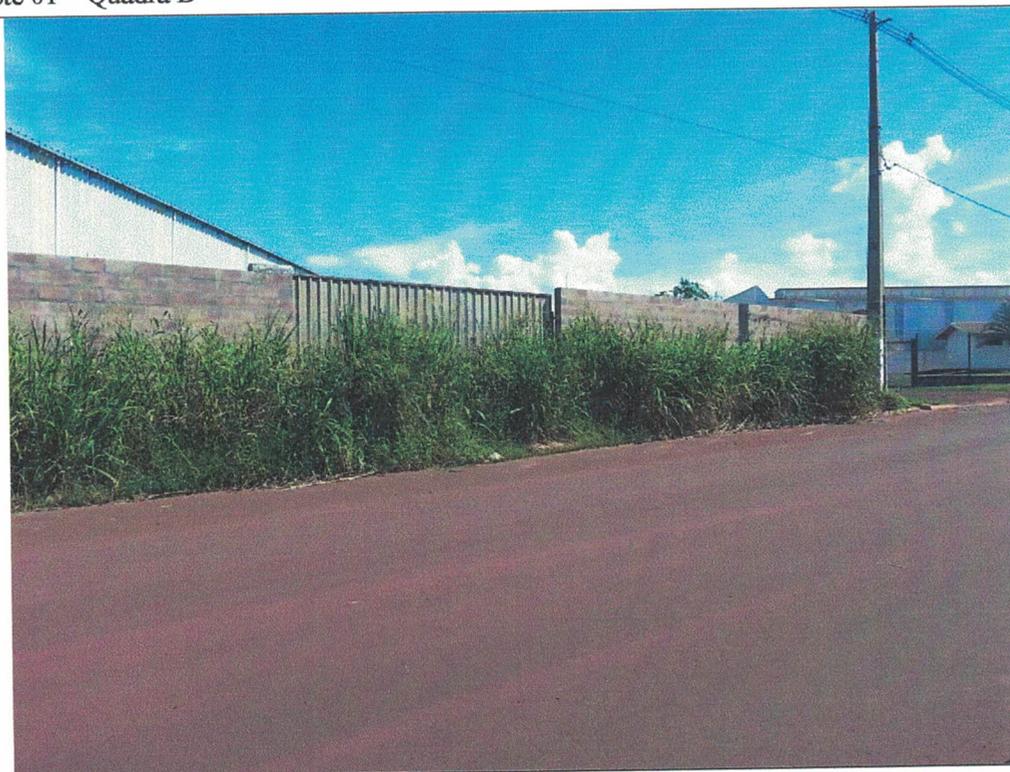
**MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4**  
Rua Prof. José Gomes Caetano, 900 - Distrito Industrial Paulo Kinock  
CEP 13612.392 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788  
e-mail: mcacprojetos@yahoo.com.br



**Foto 01** – Lote 01 – Quadra D



**Foto 02** – Lote 01 – Quadra D



**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: mcacprojetos@yahoo.com.br

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, located in the bottom right corner of the page.

**Foto 03 – Lote 01 – Quadra D**



**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