

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Imóvel:

Lote de Terreno Com Benfeitorias
Rua Francisco Leme da Silva, s/n, lote n. 11, Qd A
Distrito Industrial Paulo Kinock – Leme (SP)

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



1. Apresentação

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

Para a elaboração de
Empresa MCA - Projetos e Consultoria S/C Ltda.
Leme, Estado de São Paulo
Engenheiro Civil nº 12.123/0

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), 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



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 atual do imóvel urbano, que consiste de um lote de terreno, muros de fachada e lateral direita, situado na malha urbana do Município de Leme (SP), imóvel localizado no Distrito Industrial Paulo Kinock, à Rua Francisco Leme da Silva, s/n, lote nº 11 da Quadra A.

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.

3.1. Metodologia Avaliatória Adotada

3.1.1. 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.

3.1.2. 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. Documentação

4.1.1 Titularidade

O imóvel objeto desta avaliação é de propriedade da Prefeitura Municipal de Leme, conforme título de propriedade anexo assim descrito:

Matrícula nº 32.195, Livro 2 – Registro Geral do C.R.I. de Leme (SP)

4.1.2 Plantas

Segue em anexo Planta de Situação Geral.

4.1.3 Fotos

Apresenta-se uma seqüência de fotos em anexo, que mostra as principais características do imóvel objeto desta avaliação de imóvel urbano e descritas neste trabalho.

4.2. Terreno

O terreno encontra-se em local seco, apresenta topografia plana, tendo pequeno desnível acima da rua, facilitando o escoamento das águas pluviais.

O terreno tem os seguintes confrontantes:

Frente:	Rua Francisco Leme da Silva
Lado direito:	Rua Francisco Leme da Silva, Lote 12 – Quadra A
Lado esquerdo:	Rua Francisco Leme da Silva, Lote 10 – Quadra A
Fundos:	Rua Aparecida Tufanin Aniteli, Lote 16 – Quadra A

O terreno tem a seguinte área:

Matrícula nº 32.195 do CRI de Leme (SP):	1.129,00 m ²
--	-------------------------

4.3. Benfeitorias

4.3.1. Muro de fachada e lateral: área total de 196,00m²

Em visita técnica de vistoria realizada *in loco*, observam-se existência de muro de fachada e muro em uma divisa lateral. Muro de um tijolo com 2,80m de altura, 25,00 e 45,00m de comprimento, respectivamente, cujo revestimento é o chapisco. Portanto, o imóvel é ladeado por muro à frente e numa lateral, construção vizinha ao fundo, e completamente aberto na divisa com o lote 10.

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;
- linha de transporte coletivo urbano e
- serviços de limpeza pública.

O imóvel objeto deste trabalho possui ainda as seguintes características:

- distante 3.900m (três mil e novecentos metros) da Praça Rui Barbosa
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.

6. Metodologia Avaliatória

6.1. Metodologia Avaliatória Adotada

6.1.1. 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.

6.1.2. 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.

6.2. Valor do Terreno

Para a determinação do valor unitário aplicável ao terreno avaliando, 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).

- 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

Conforme informações fornecidas e análise dos valores obtidos, e atribuindo-se valores unitários/adequados aos coeficientes de equalização, profundidade e testada, determina-se o valor por unidade de metro quadrado sendo:

R\$ 260,00/m² (duzentos e sessenta reais por metro quadrado)

O valor do terreno será calculado pela multiplicação do valor unitário por metro quadrado pela área em metro quadrado. Portanto:

Valor do Terreno: R\$293.540,00 (duzentos e noventa e três mil e quinhentos e quarenta reais)

6.3. Valor das Benfeitorias: muro área de 196,00m²

A determinação do valor das benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

- área de construção:	196,00 m ²
- custo unitário de reprodução:	R\$ 100,00/m ²
- coeficiente de depreciação:	d = 0,70
- Valor atual:	E1= R\$ 13.720,00
(treze mil e setecentos e vinte reais)	

6.4. Valor do Imóvel

O Valor de Mercado do Imóvel é o resultado da soma de suas parcelas constitutivas, quais sejam:

Valor do Terreno:	R\$ 293.540,00
Valor Total das Benfeitorias:	R\$ 13.720,00

Valor do Imóvel: R\$ 307.260,00

(trezentos e sete mil e duzentos e sessenta reais)

7. Conclusão

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o valor do imóvel objeto do presente trabalho é de

RS 307.260,00

(trezentos e sete mil e duzentos e sessenta reais)

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

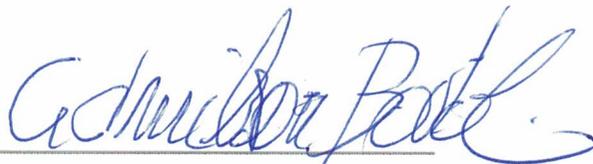


8. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 09 (nove) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanham 03 (três) anexos:

- DOCUMENTAÇÃO
- PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL
- MATERIAL FOTOGRÁFICO contendo 05 (cinco) fotografias

Leme (SP), 21 de Agosto de 2.020.



MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda.

Eng. Admilson Ap. Bortolin

Crea/SP: 060.179.056-3

Anexo I Documentação

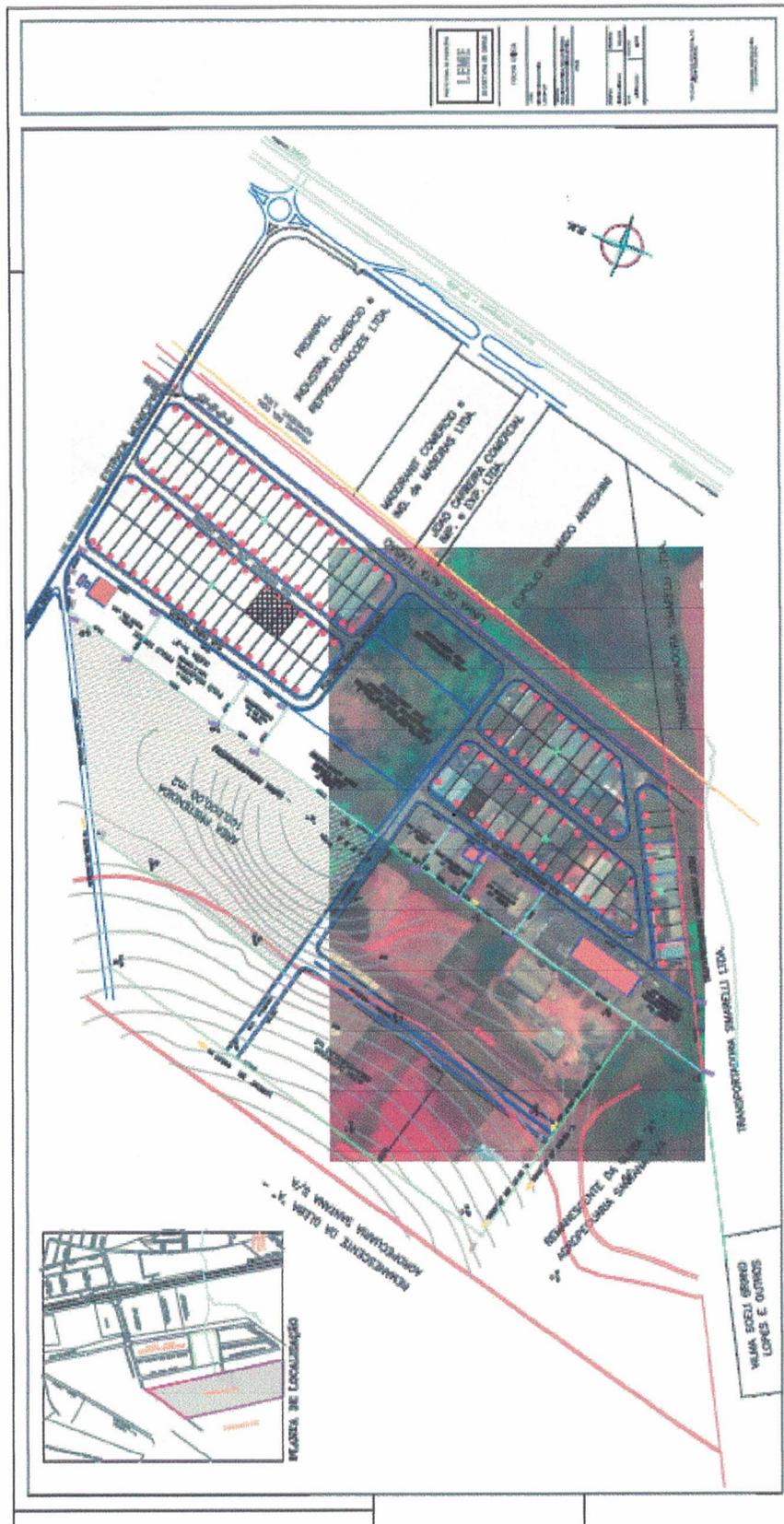
MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



COMPLENTE / ENDEREÇO		EXERCÍCIO		CÓD. MUNICÍPIO		Nº PARCELAS	
LEME PREFEITURA		2020		0415-7		12	
RODOLAFINA DOS IRMÃOS E SERV LT		TIPO IMPOSTO		INSCRIÇÃO			
R SYLVANO A. R. LOURES, 402-CIC		Imposto Territorial		90397002800-0			
CURITIBA		Imposto Predial				,00	
PR 81290-030		Imposto Territorial		4.641,91			
LOCAL DO IMÓVEL		Cidade. de Parcelas:		12			
R FRANCISCO LEME DA SILVA		VALOR M2 CONSTRUÇÃO		VALOR M2 TERRENO			
POLO INDUSTRIAL PAULO KINOCK		0,00		146,11			
ST- 09 QD- A LT- 11		ÁREA DO TERRENO		TESTADA			
		1129,00		25,00			
VALOR VENAL DO TERRENO R9		VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO R8		VALOR VENAL TOTAL R5			
154.730,49		,00		154.730,49			
ÁREA DA CONSTRUÇÃO		ÁREA DO TERRENO		ALIQUOTA			
0,00		0,00		3,00			

Anexo II
Planta de Situação Geral





MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
 Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
 e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4

Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788

e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Anexo III
Material Fotográfico

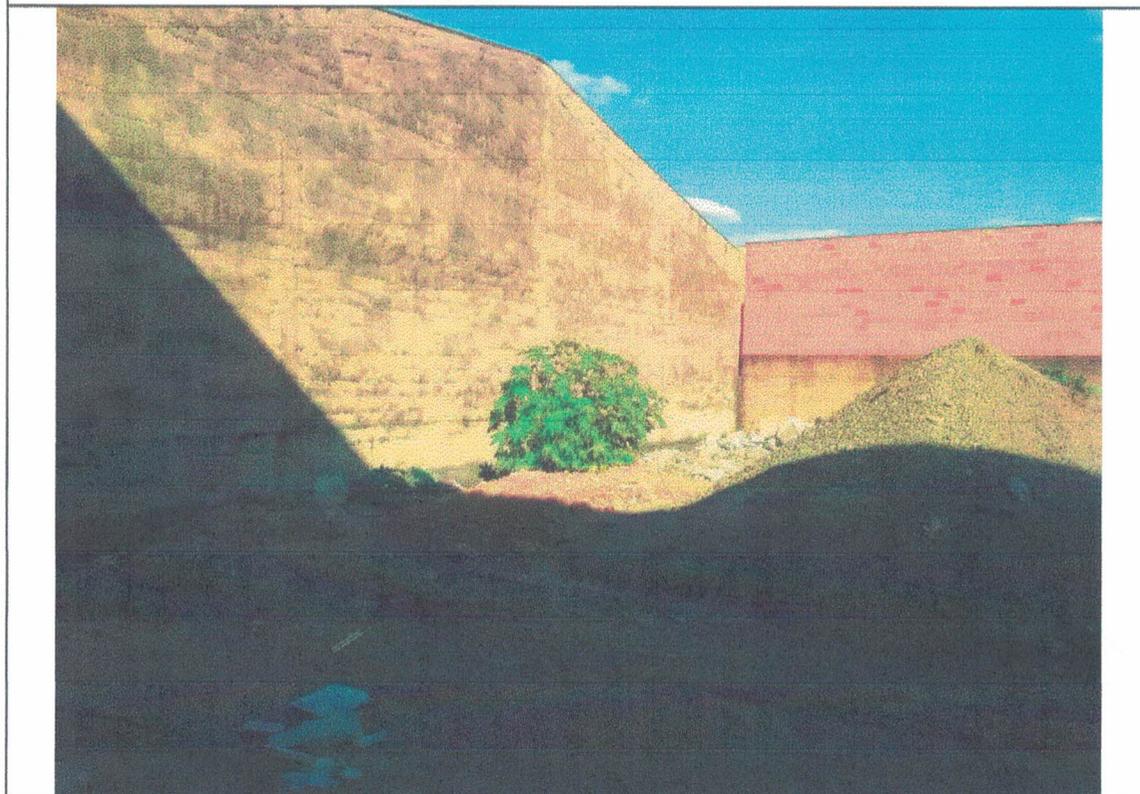
MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



Foto 01 – Vista interna – fundo



Foto 02 – Vista interna – fundo e lateral direita



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

Foto 03 – Vista interna – lateral direita e frente



Foto 04 – Vista interna – frente e lateral esquerda



A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Foto 05 – Vista externa – muro no alinhamento



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