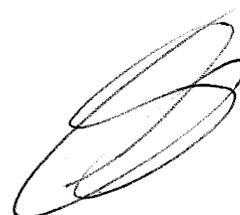


# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO**

**Imóvel 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: mcacprojetos@yahoo.com.br

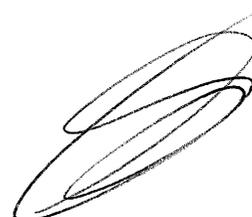


Exmo Sr. Prefeito Municipal da Comarca de Leme (SP)  
Sr. Claudemir Aparecido Borges

**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 Terreno Urbano**

**MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4**  
Rua Prof. José Gomes Cactano, 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. 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.

## 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. Documentação

O imóvel objeto desta avaliação de imóvel é de propriedade do Município de Leme, conforme título de propriedade anexo assim descrito:

**Matrícula nº 43.880, Livro 2 – Registro Geral do C.R.I. de Leme (SP)**

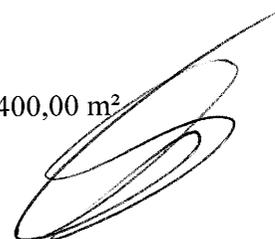
### 4.2. Terreno

O terreno do imóvel tem a seguinte área:

Matrícula nº 43.880 do CRI de Leme (SP):

1.400,00 m<sup>2</sup>

**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



O terreno do imóvel tem 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.

#### **4.3. 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.

#### **4.4. Localização**

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua 27 de Outubro.

#### **4.5. Planta Geral**

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

#### **4.6. 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.

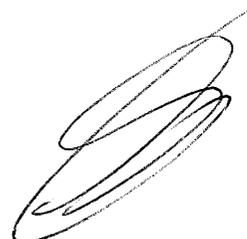
Está servido pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possui as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Avenida Dr. Jamberto 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

**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



## 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 Oferta

O VALOR DE OFERTA determinado para o metro quadrado de terrenos no distrito industrial, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$280,00/m<sup>2</sup> (duzentos e oitenta 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 0,85 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, situação do o fator topográfico é de 1,00.

### 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 considerado unitário, ou seja, o fator de melhoramentos públicos é de 1,00.



### **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 incluso neste padrão, este fator foi considerado em 1,00.

### **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 em 1,00.

### **5.7. Valor Unitário Básico**

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

$$R\$280,00/m^2 * 0,85 = R\$238,00/m^2$$

Valor Unitário Básico: R\$238,00/m<sup>2</sup> (duzentos e trinta e oito reais por metro quadrado)

### **5.8. Valor do Terreno**

Desta forma, o valor do terreno será calculado pela multiplicação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO por metro quadrado pela área em metro quadrado. Portanto:

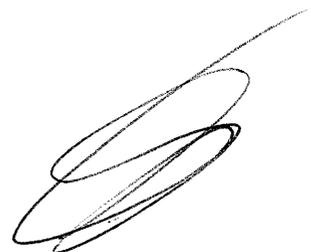
$$R\$238,00/m^2 * 1.400,00m^2 = R\$332.200,00$$

Valor do Terreno: R\$ 333.200,00 (trezentos e trinta e três mil e duzentos reais)

## **6. 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 Benfeitoria objeto desta avaliação é de:

Valor do Imóvel: R\$ 333.200,00 (trezentos e trinta e três mil e duzentos reais)



## 7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 07 (sete) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada. Acompanham 03 (três) anexo:

- DOCUMENTAÇÃO
- PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL
- MATERIAL FOTOGRÁFICO

Leme (SP), 08 de Julho de 2.021.



---

MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda.

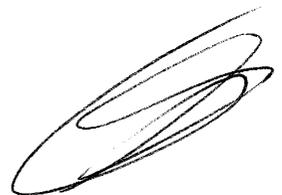
Eng. Admilson Ap. Bortolin

Crea/SP: 060.179.056-3

**Anexo I**

**DOCUMENTAÇÃO**

**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



LIVRO N. 2 - REGISTRO

GERAL

MATRÍCULA

FICHA

43.880

01

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE LEME - SP

Leme, 16 de maio de 2011.

**Imóvel:** O terreno, constituído pelo lote n. 02 da quadra A do loteamento Pólo Industrial Paulo Kinock II, situado no município e comarca de Leme, medindo 20,00 metros de frente para a Rua "1", com igual medida nos fundos, confrontando com o imóvel da matrícula n. 40.741, cadastrado na municipalidade sob n. 9-0898-0020-00; da frente aos fundos, em ambos os lados, mede 70,00 metros, confrontando do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel com o lote n. 01 da quadra A e do lado direito com o lote n. 03 da quadra A, encerrando a área de 1.400,00 m2 (metros quadrados). O imóvel encontra-se distante 937,13 metros do início da curva formada pela confluência da Rua "1" com a Estrada Municipal LME 050.

**Registros anteriores:** Matrícula n. 40.742 (de 24/09/2008), R.2 (de 16/05/2011 - registro de loteamento) Matrícula n. 40.742, desta Serventia.

**Cadastro Municipal:** Imóvel cadastrado no município de Leme sob n. 9.0898.0076.00.

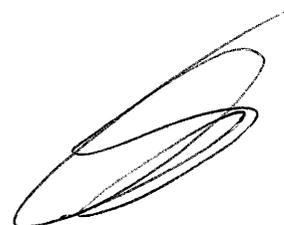
**Proprietário:** MUNICÍPIO DE LEME, inscrito no CNPJ n. 46.362.661/0001-68, com sede na Rua Av. 29 de Agosto, 668, centro, neste município de Leme - SP.

O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

## **Anexo II**

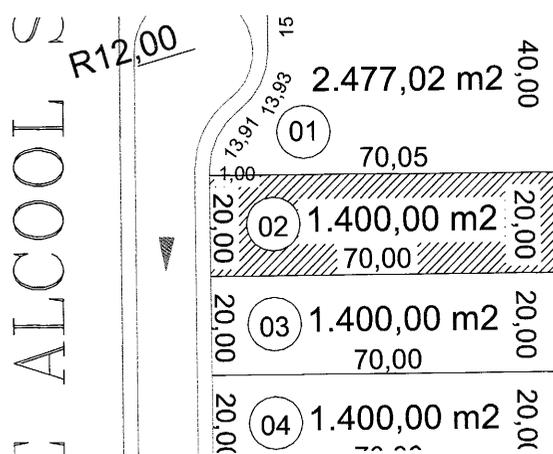
# **PLANTA DE SITUAÇÃO GERAL**

**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



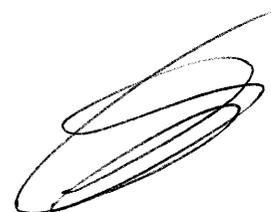


## SITUAÇÃO GERAL – LOTE 02 – QUADRA A



## DETALHE – LOTE 02 – QUADRA A

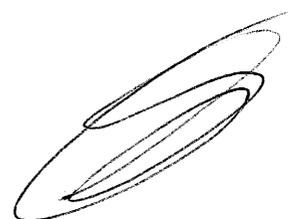
MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4  
 Rua Prof. José Gomes Caetano, 900 - Distrito Industrial Paulo Kinock  
 CEP 13612.392 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788  
 e-mail: mcacprojetos@yahoo.com.br



## **Anexo III**

# **MATERIAL FOTOGRÁFICO**

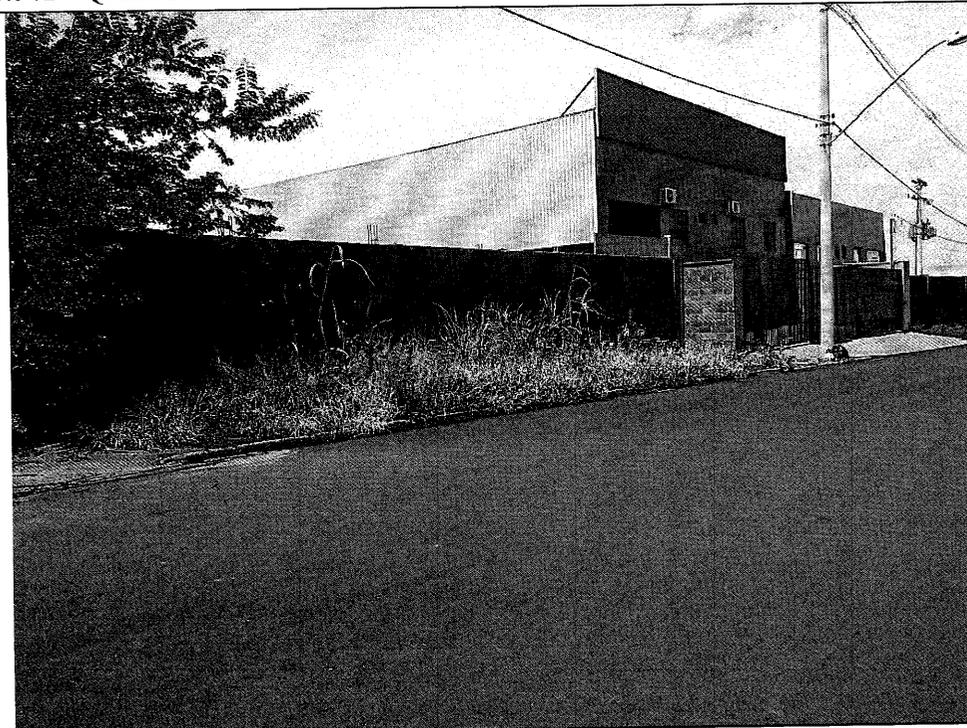
**MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4**  
Rua Prof. José Gomes Caetano, 900 - Distrito Industrial Paulo Kinock  
CEP 13612.392 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788  
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



**Foto 01** – Lote 02 – Quadra A



**Foto 02** – Lote 02 – Quadra A



**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 large, stylized handwritten signature or stamp in the bottom right corner of the page.