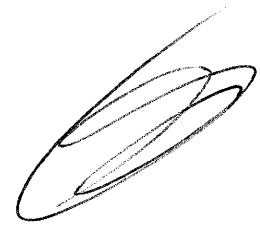
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENO URBANO

Imóvel sem Benfeitorias
Terreno à Est. Municipal Oswaldo Sacchi – Lote 02 – Gleba II
Próximo ao Distrito Industrial Paulo Kinock II – 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

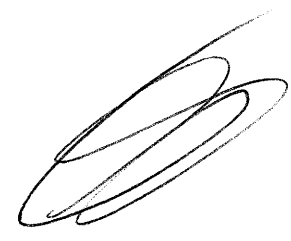


Exmo Sr. Prefeito Municipal da Comarca de Leme (SP)
Sr. Claudemir Aparecido Borges

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 VSa. 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, designado lote "02" da quadra única do Desmembramento "José Carlos Bonfogo", próximo ao Loteamento Distrito Industrial Paulo Kinock II, situado na cidade de Leme (SP), localizado com frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi, com uma área total de 1.796,77m².

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 62.999, Livro 2 – Registro Geral do C.R.I. de Leme (SP)

4.2.Terreno

O terreno do imóvel tem a seguinte área:
Matrícula nº 62.999 do CRI de Leme (SP): 1.796,77 m²

O terreno do imóvel tem os seguintes confrontantes:

Frente:	Estrada Municipal Oswaldo Sacchi – LME-050
Lado direito:	Lote 01 – matrícula 62.998
Lado esquerdo:	Lote 03 – matrícula 63.000
Fundos:	Av. Antônio Carreira

4.3. Topografia

A área onde se encontra o imóvel objeto deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana inclinada para o fundo do imóvel.

4.4. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Est Mun. Oswaldo Sacchi.

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. 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

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$310,00/m² (trezentos e dez reais por metro quadrado)

5.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores provêem 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 horizontal, e a inclinação do terreno em avaliação é em torno de 1,5%, o fator topográfico é de 0,95.

FATOR TOPOGRAFIA: FTP

LINHA	DESCRIÇÃO	FATOR	SITUAÇÃO	FATOR	FTP
1	SITUAÇÃO PARADIGMA - TERRENO PLANO HORIZONTAL	100,0%	X	100,0%	
2					
3	DECLIVE ATÉ 5%	5,0%	X	5,0%	
4	DECLIVE DE 5% ATÉ 10%	10,0%		---	
5	DECLIVE DE 10% ATÉ 20%	20,0%		---	
6	DECLIVE ACIMA DE 20% ATÉ 30%	43,0%		---	
7					
8	EM ACLIVE ATÉ 10%	5,0%		---	
9	EM ACLIVE ATÉ 20%	10,0%		---	
10	EM ACLIVE ACIMA DE 30%	20,0%		---	
11					
12	ABAIXO DO NÍVEL DA RUA EM ATÉ 1,00m	0,0%		---	
13	ABAIXO DO NÍVEL DA RUA DE 1,00m ATÉ 2,50m	10,0%		---	
14	ABAIXO DO NÍVEL DA RUA DE 2,50m ATÉ 4,00m	20,0%		---	
15					
16	ACIMA DO NÍVEL DA RUA EM ATÉ 2,00m	0,0%		---	
17	ABAIXO DO NÍVEL DA RUA DE 2,50m ATÉ 4,00m	10,0%		---	
18					
19					
20	FATOR TOPOGRAFIA FINAL: FTP	---	---	95,0%	95,0%
21					

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.

FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS: FMP

LINHA	DESCRIÇÃO	FATOR	PARADIGMA (S/N)	FATOR FP	AVALIANDO (S/N)	FATOR FA	FMP
1	ÁGUA	15,0%	S	---	S	---	(1 + FP) / (1 + FA)
2	ESGOTO	10,0%	S	---	S	---	
3	LUZ PÚBLICA	5,0%	S	---	S	---	
4	LUZ DOMICILIAR	15,0%	S	---	S	---	
5	GUIAS E SARJEJAS	10,0%	S	---	S	---	
6	PAVIMENTAÇÃO	30,0%	S	---	S	---	
7	TELEFONE	5,0%	S	---	S	---	
TOTAIS	---	90,0%	---	0,0%	---	0,0%	100,0%

5.5. Fator de Profundidade

Todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para os loteamentos industriais local, quais sejam, testada de 20m e profundidade entre 50,00m e 70,00m, para o terreno objeto deste trabalho o fator de profundidade é de 0,707.

S: ÁREA DO TERRENO
A: TESTADA DO TERRENO
F: PROFUNDIDADE DO TERRENO
F = S/A: PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (S ~ A*F)
FMI: PROFUNDIDADE MÍNIMA DA ZONA (25m, POR EXEMPLO)
FMA: PROFUNDIDADE MÁXIMA DA ZONA (30m, POR EXEMPLO)

VALORES DE FATOR DE PROFUNDIDADE	
F <= (FMIN/2)	FPF = 0,707
(FMIN/2) < F < FMIN	FPF = (F/FMIN)^(1/2)
FMIN <= F <= FMAX	FPF = 1
FMAX < F < (2*FMAX)	FPF = (FMAX/F)^(1/2)
(2*FMAX) <= F	FPF = 0,707

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

FATOR DE PROFUNDIDADE: FPF								
F	(0,25*FMIN)	(0,50*FMIN)	(0,75*FMIN)	(FMIN)	(FMAX)	(1,33*FMAX)	(2,00*FMAX)	(4,0*FMAX)
	12,50	25,00	37,50	50,00	70,00	93,33	140,00	280,00
FMIN	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00	50,00
FMAX	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00	70,00
(F/FMIN)	0,25	0,50	0,75	1,00	---	---	---	---
(FMAX/F)	---	---	---	---	1,00	0,75	0,50	0,25
FPF	0,707	0,707	0,866	1,000	1,000	0,866	0,707	0,707

FPF
82,35
50,00
70,00

0,85
0,922

5.6. Fator de Testada

Todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para os loteamentos industriais local, quais sejam, testada de 20m e profundidade entre 50,00m e 70,00m, para o terreno objeto deste trabalho o fator de testada é de 1,189.

AR: TESTADA DE REFERÊNCIA (10m, POR EXEMPLO)
A: TESTADA DO TERRENO
FATOR DE TESTADA: FTT = (A/AR)^(1/4)

FATOR DE TESTADA: FTT = (A/AR)^(1/4)	(FTT=0,841) 0,5 <= (A/AR) <= 2 (FTT=1,189)							
(A/AR)	0,400	0,500	0,750	1,000	1,250	1,500	2,000	2,100
FT	0,841	0,841	0,931	1,000	1,057	1,107	1,189	1,189

FTT
1,091
1,022

5.7. Valor Unitário Básico

O VALOR UNITÁRIO BÁSICO para o terreno avaliando é o resultado da multiplicação do valor de oferta pelos fatores de homogeneização, a saber:

R$ 310,00 * 0,90 * 0,95 * 1,00 * 0,922 * 1,022 = R$ 249,75/m²

Valor Unitário Básico: R$ 249,75/m² (duzentos e quarenta e nove reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado)

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

5.8.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$ 249,75/m² * 1.796,77m² = R$ 448.743,00

Valor do Terreno: R$ 448.743,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil, setecentos e quarenta e três 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$ 448.743,00 (quatrocentos e quarenta e oito mil, setecentos e quarenta e três reais)

7. 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) 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

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE LEME - SP

RI LEME

Rua Antonio Maurão, 140 - Centro - CEP: 13.610-[illegible]
CNPJ: 11.20[illegible]

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
62.999	01

REGISTRO DE IMÓVEIS DE LEME - SP
Código Nacional de Serventias (CNS): 12.[illegible]

REGISTRO DE IMÓVEIS - LEME SP

Leme, 29 de junho de 2021

Imóvel: O terreno, designado **lote "02"**, da quadra única do **Desmembramento "José Carlos Bonfogo"**, situado na Zona Exclusivamente Industrial - Z.E.I., deste município de Leme (SP), medindo 21,82 metros de frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050); do lado direito de quem olha da Estrada para o imóvel, mede 74,00 metros, confrontando com o lote n. 01 (Matrícula n. 62.998); do lado esquerdo mede 90,83 metros confrontando com o lote n. 03 (Matrícula n. 63.000); e, na face dos fundos mede 27,54 metros confrontando com a Avenida Antônio Carreira, encerrando a área de **1.795,77m2**. Distante seu canto direito 85,50 metros da esquina da Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050) com a Avenida Antônio Carreira.

Registro anterior: **R.08** (de 29/06/2021 - registro do desmembramento) da matrícula **n. 46.955** desta Serventia.

Proprietário: **MUNICÍPIO DE LEME**, inscrito no CNPJ/MF sob n. 46.362.661/0001-68, com prefeitura estabelecida na Avenida 29 de Agosto, n. 668 - Centro, neste município.

Selo digital n.: 1208523110000000118533218

O Oficial, ______ (Diego Burate Sodré)

Prenotação n. 164.198, de 18 de março de 2021.

AV.01 - CADASTRO MUNICIPAL: Atendendo ao requerimento firmado neste município em 23/02/2021, e à vista da Certidão expedida em 19/11/2019, pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário do município de Leme, averba-se que o imóvel está inscrito neste município sob n. **09.0897.0020.00**.

Selo digital n. 1203523J10000000118534219

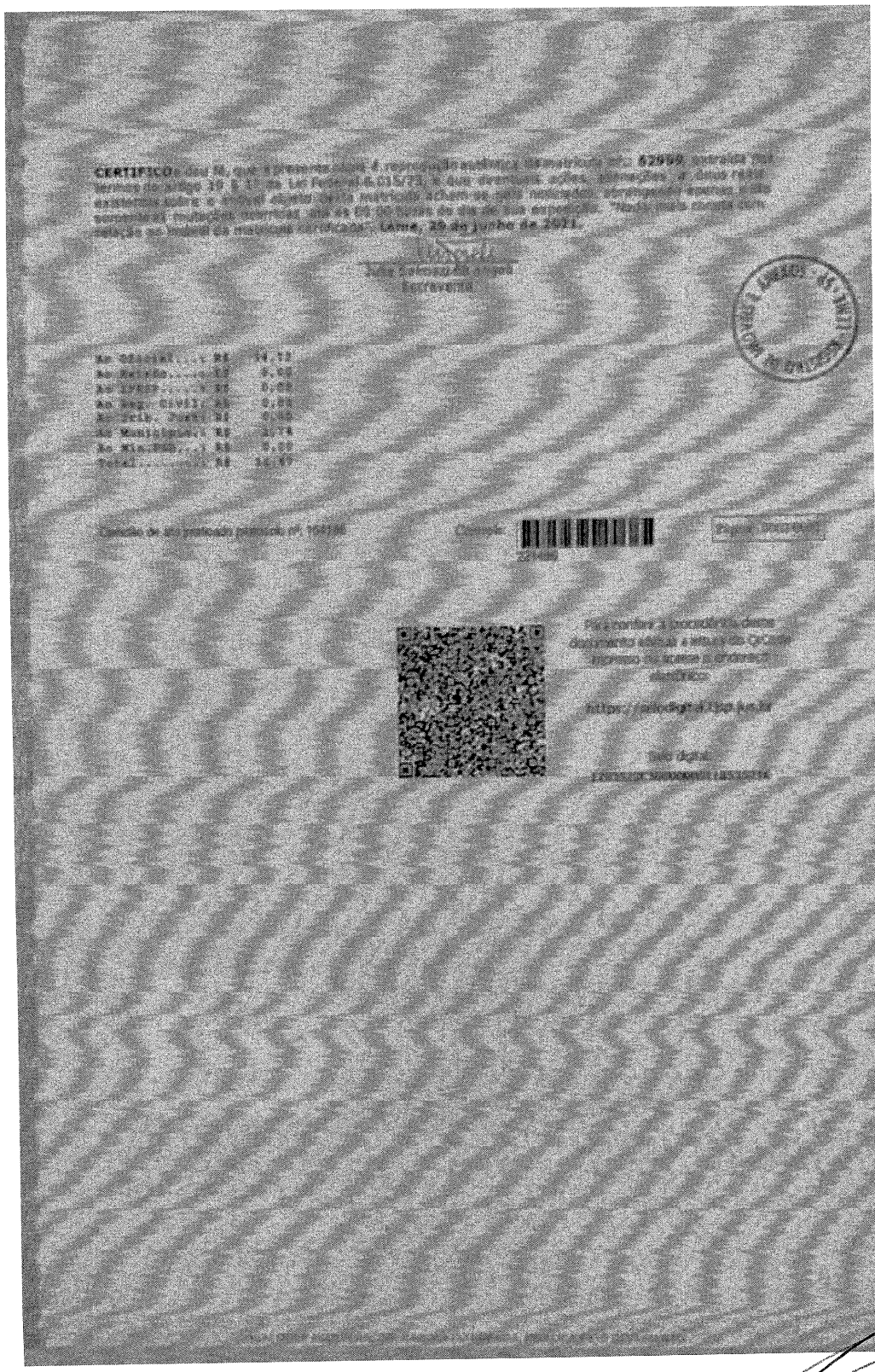
Leme, 29 de junho de 2021.

Eu, ______ (Fábio Roberto Viola) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.

O Oficial, ______ (Diego Burate Sodré).

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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



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

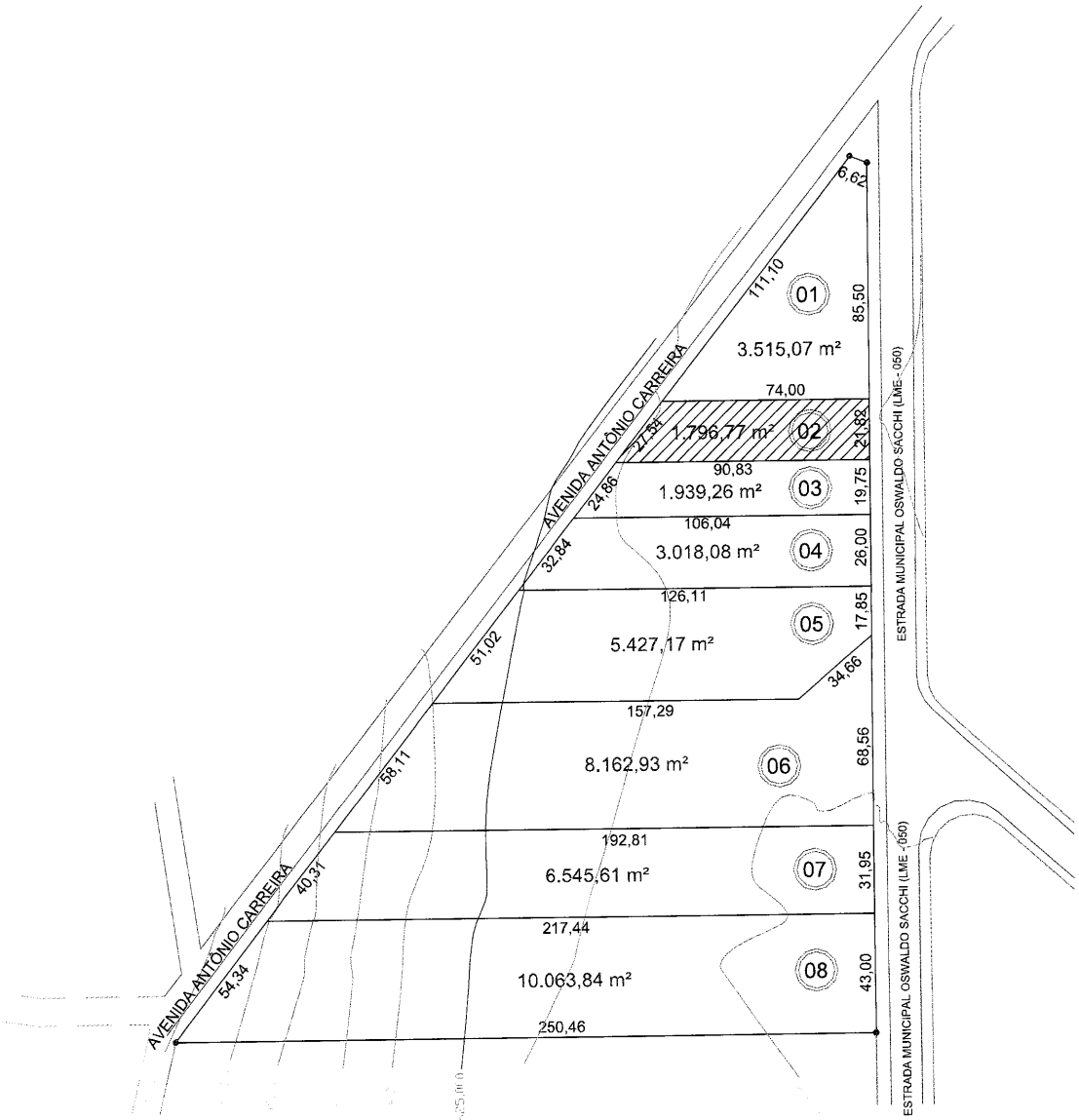
Anexo II

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 – GLEBA II

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



GLEBA DESTACADA I
Mat. 46.954 do C.R.I. de Leme/SP

DETALHE – LOTE 02 – GLEBA II

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: mcacprojetos@yahoo.com.br

Foto 01 – Lote 02 – Gleba Destacada II – Estrada Oswaldo Sacchi (LME-050) (à direita, Lote 01)

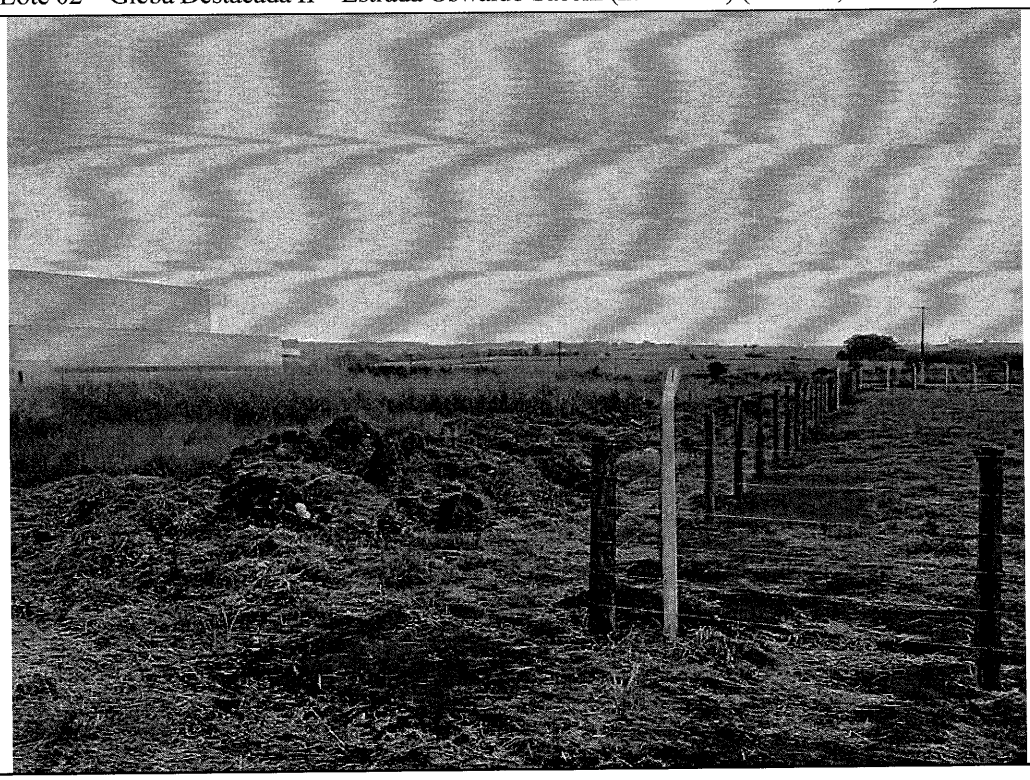


Foto 02 – Lote 02 – Gleba Destacada II – Estrada Oswaldo Sacchi (LME-050) (mais à esquerda, Atacadão Rações)

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