# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Terreno 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 VSa. as conclusões a que chegou, por meio do seguinte

# Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano
# Terreno sem Benfeitorias

**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

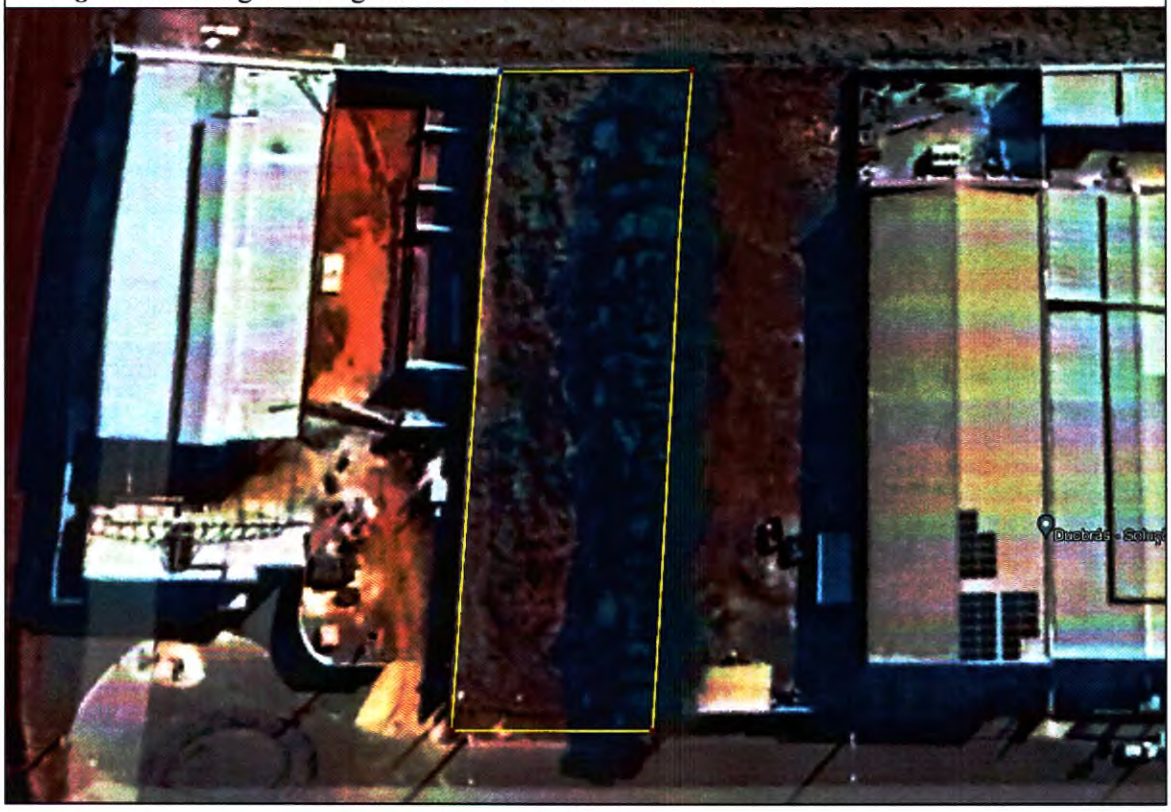
Para a elaboração do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano foi contratada a Empresa MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda., com sede nesta Cidade e Comarca de Leme, Estado de São Paulo, à Rua Prof. José Gomes Caetano, 900, Empresa atuante no ramo de Engenharia Civil, em cálculos, projetos, verificações 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. 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.

*Figura 01* – Imagem Google do Imóvel - Julho de 2.022



**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

## 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 A DADOS DE MERCADO para a determinação do valor do terreno, com nível de precisão normal.

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.

## 4. Caracterização do Imóvel

### 4.1. Titularidade

O imóvel objeto desta avaliação de imóvel é de propriedade da Prefeitura do Município de Leme, conforme Cadastro Imobiliário Municipal de Leme (SP) n. 90898007600-0. Vide Anexo I.

### 4.2.Fotos

Apresenta-se uma sequência de fotos em anexo, que mostram as principais características do imóvel objeto desta Avaliação de Imóvel Urbano.

### 4.3. Terreno

O terreno do imóvel tem área de 1.400,00 m², e possui 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. |

### 4.4. 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.

### 4.5. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua 27 de Outubro, sob n. 02 da Quadra A, do Loteamento Polo Industrial Fernando Santucci, situado na cidade e comarca de Leme (SP). Vide Anexo II.

## 5. 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

## 6. Determinação do Valor de Mercado do Terreno

Para a determinação do VALOR DE OFERTA por unidade de metro quadrado, aplicável ao terreno objeto desta avaliação de imóvel urbano, realizou-se 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

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 DE MERCADO por unidade de metro quadrado.

## 6.1. Valor de Oferta do Terreno (R$/m²)

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

R$300,00/m² (trezentos reais por metro quadrado)

## 6.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores provêem de oferta, procedemos ao desconto de 15% (quinze por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma situação atual 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.

## 6.3. Fator Topográfico

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

## 6.4. 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.

## 6.5. 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.

### 6.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos industriais, este fator foi considerado em 1,00.

### 6.7. Valor de Mercado do Terreno (R$/m²)

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

R$300,00/m² * 0,85 = R$255,00/m²
(duzentos e cinquenta e cinco reais por metro quadrado)

### 6.8. Valor de Mercado do Terreno (R$)

Desta forma, o valor do imóvel será calculado pela multiplicação do VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado pela área em metro quadrado. Portanto:

R$255,00/m² * 1.400,00m² = R$357.000,00
(trezentos e cinquenta e sete mil reais)

## 7. 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 Benfeitorias objeto desta avaliação é de:

**Valor de Mercado do Imóvel Urbano: R$ 357.000,00**
**(trezentos e cinquenta e sete mil reais)**

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

## 8. 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 03 (três) anexo:

- ANEXO I: CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL
- ANEXO II: LOCALIZAÇÃO – LOTE 02 – QUADRA A
- ANEXO III: MATERIAL FOTOGRÁFICO

Leme (SP), 03 de Abril de 2.023.

MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda.

Eng. Admilson Ap. Bortolin

Crea/SP: 060.179.056-3

# Anexo I
# CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL

**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

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME**
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua: Dr. Armando Sales de Oliveira, nº 453 - CEP: 13610-220

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

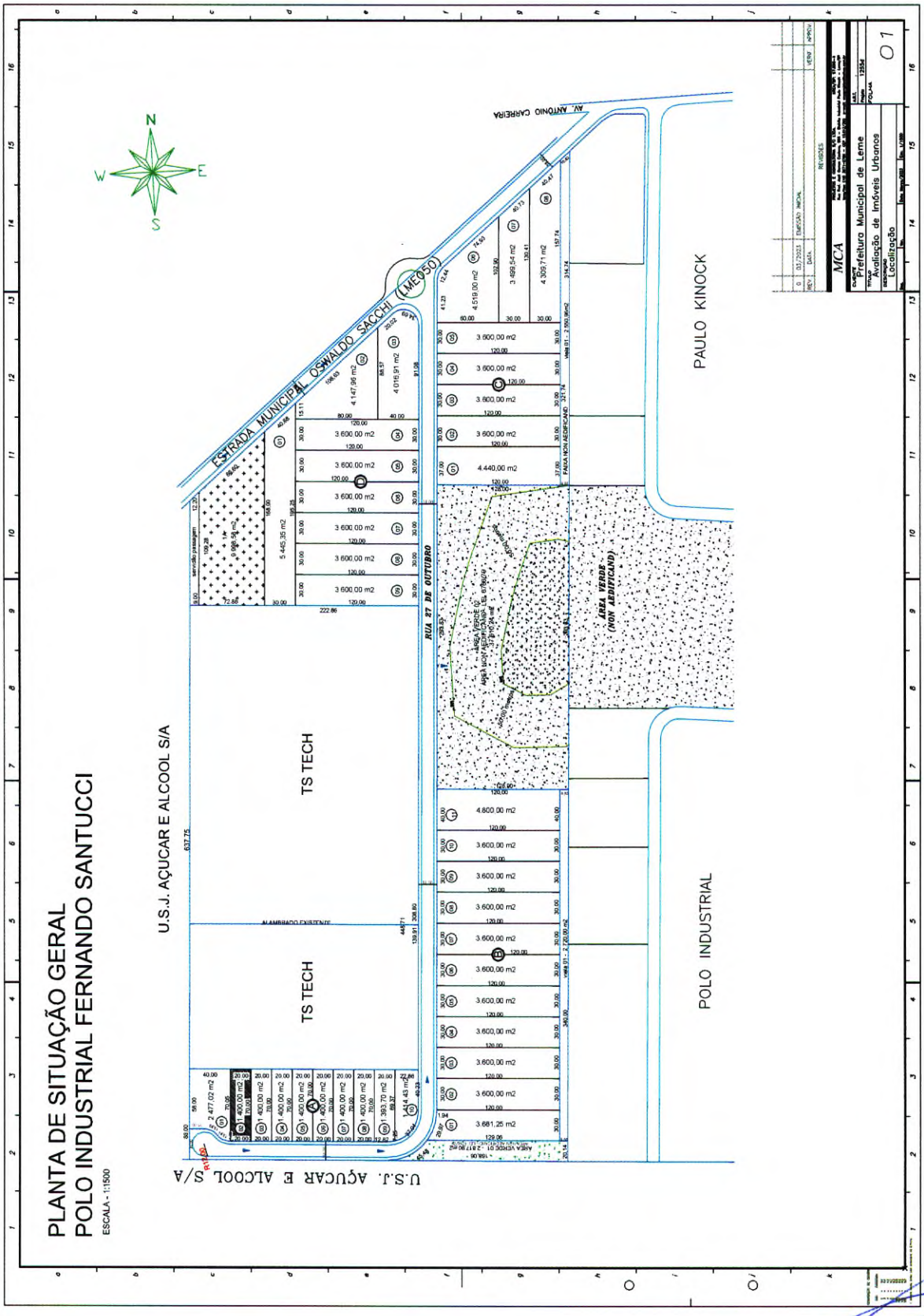
Cadastro.....: 90898007600-0

| | | |
|---|---|---|
| 001 | Proprietario..... | PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LEME |
| 003 | Endereco Entrega.... | RAFAEL DE BARROS, 380 - 3° ANDAR |
| 004 | Cidade Corresp..... | LEME |
| 005 | UF Corresp..... | SP |
| 006 | Numero do Lote..... | 02 |
| 007 | Numero da Quadra.... | A |
| 008 | Ref. Cadastral..... | 46362661000168 LEME PREFEITURA |
| 009 | Col-Lixo..... | 1 Sim |
| 010 | Codigo Rua..... | 898 R 27 DE OUTUBRO |
| 011 | Numero do Imovel.... | 0 |
| 012 | Codigo do Bairro.... | 339 POLO IND FERNANDO SANTUCCI |
| 013 | CEP Corresp..... | 13610-200 |
| 014 | Testada..... | 20,00 |
| 015 | M2 Terreno..... | 1400,00 |
| 016 | Categoria..... | 0 0 |
| 017 | m2-Construcao..... | 0,00 |
| 018 | Calcada..... | 1 Sim |
| 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 |
| 033 | Complemento End..... | |
| 034 | Com/Ind..... | |
| 035 | SIT. NOVO..... | |
| 036 | Excedente..... | |
| 037 | Desc-Imp..... | |
| 040 | Ocupacao..... | 0 Terreno |
| 041 | Situacao..... | 0 Terreno |
| 042 | Topografia..... | 0 Terreno |
| 043 | Pedologia..... | 0 Terreno |
| 044 | Patrimonio..... | 0 Terreno |
| 045 | Rede Eletrica..... | 0 Nao |
| 046 | Rede Agua..... | 0 Nao |
| 047 | Rede Esgoto..... | 0 Nao |
| 048 | Telefone..... | 0 Nao |
| 049 | Poco..... | 0 Nao |
| 050 | Fossa..... | 0 Nao |
| 051 | Piscina..... | 0 Nao |
| 052 | Utilizacao..... | 0 Terreno |
| 053 | Caracteristica..... | 0 Terreno |
| 054 | Uso..... | 0 Terreno |
| 055 | Posicao..... | 0 Terreno |
| 056 | Alinhamento..... | 0 0 |
| 057 | Tipo Construcao..... | 0 Terreno |
| 058 | Estrutura..... | 0 Terreno |
| 059 | Revestimento Externo: | 0 Terreno |
| 060 | Revestimento Interno: | 0 Terreno |
| 061 | Acabamento Externo.. | 0 Terreno |
| 062 | Revestimento Interno: | 0 Terreno |
| 063 | Piso..... | 0 Terreno |
| 064 | Forro..... | 0 Terreno |
| 065 | Cobertura..... | 0 Terreno |
| 066 | Esquadrias..... | 0 Terreno |
| 067 | Instalacao Eletrica.. | 0 Terreno |
| 068 | Instalacao Sanitaria: | 0 Terreno |
| 069 | Conservacao..... | 0 Terreno |
| 076 | CGC/CPF..... | 46.362.661/0001-68 |
| 077 | RG..... | |
| 079 | Total Costrucao..... | 0,00 |
| 080 | Descricao do Bairro.: | |
| 081 | Apartamento..... | 0 NÃO |
| 263 | Responsavel..... | JPNR NEGOCIOS CORPORATIVOS LTDA |
| 099 | Variavel..... | 0,00 |

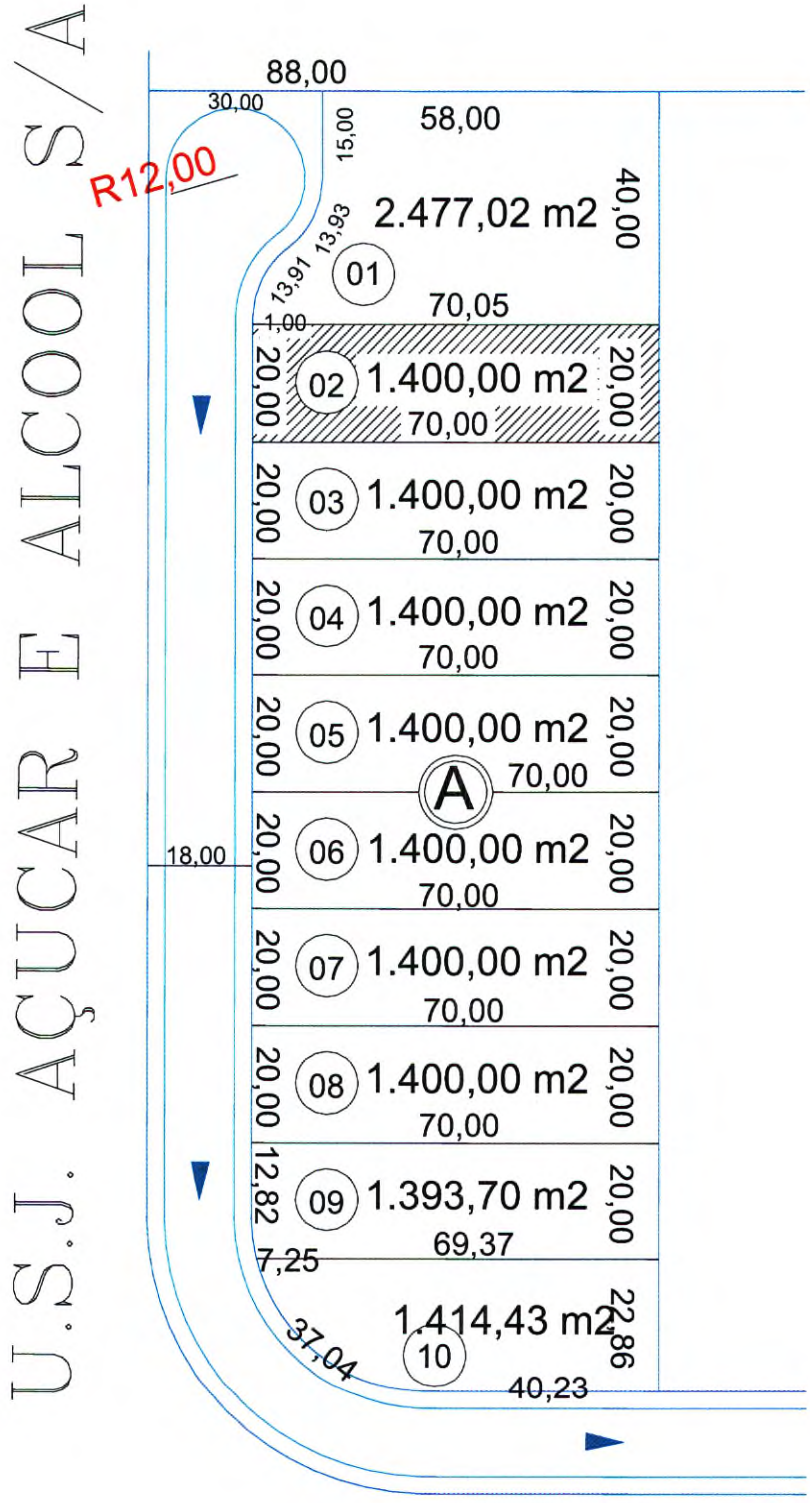
**MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4**
Rua Prof. José Gomes Caetano, 900 - Distrito Industrial Paulo Kinock
CEP 13612.392 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcacprojetos@yahoo.com.br

# Anexo II
# LOCALIZAÇÃO – 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




**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 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 – Quadra A – vista geral externa

*Foto 02* – Lote 02 – Quadra A – vista geral externa

**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 03* – Lote 02 – Quadra A – vista geral externa

**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