

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Terreno sem Benfeitorias
Terreno à Rua 27 de Outubro – Lote 10 – Quadra B
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: mcaprojetos@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 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: mcaprojetos@yahoo.com.br



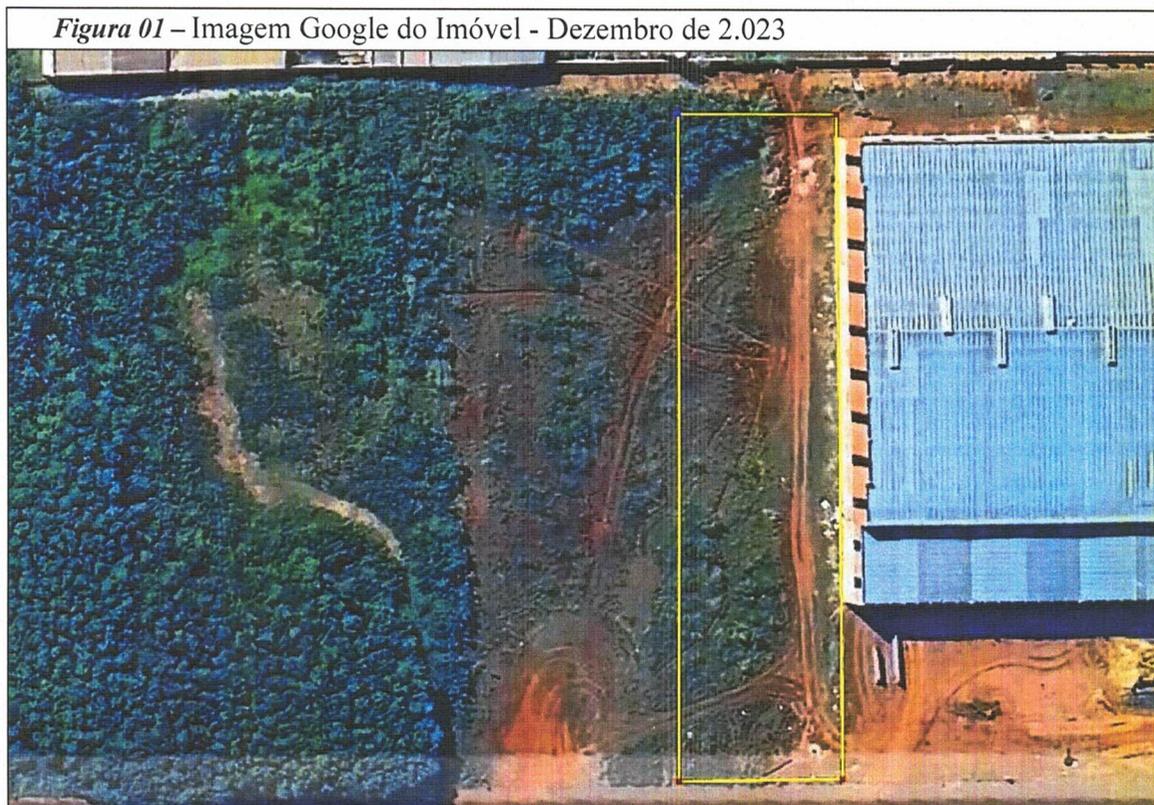
1. Apresentação

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. 10 da Quadra B, 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 3.600,00 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 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. 90898001700-0. Vide Anexo I.

4.2. Fotos

Apresenta-se uma foto da testada do terreno, que mostra as principais características do imóvel objeto desta Avaliação de Imóvel Urbano.

4.3. Terreno

O terreno do imóvel tem área de 3.600,00 m², e possui os seguintes confrontantes:

| | |
|----------------|---|
| Frente: | Rua 27 de Outubro |
| Lado direito: | Lote 09 – Polo Industrial Fernando Santucci |
| Lado esquerdo: | Lote 11 – Polo Industrial Fernando Santucci |
| Fundos: | Vieira 01 – Polo Industrial Fernando Santucci |

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. 10 da Quadra B, 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:

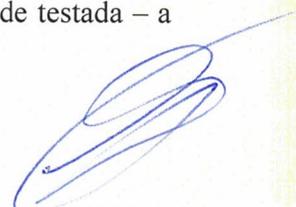
- acesso: Avenida Dr. Jambeiro Costa, Av. Hermínio Ometto e Avenida Antonio Carrera, distante 3.500,00m (três mil e quinhentos metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.
- uso do solo: uso industrial

6. Determinação dos Valores de Oferta e 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 provêm 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 com a profundidade além das medidas desse padrão, este fator foi considerado em 0,90.

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:

$$\text{R}\$300,00/\text{m}^2 * 0,85 * 0,90 = \text{R}\$229,50/\text{m}^2$$

(duzentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos/m²)

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:

$$\text{R}\$229,50/\text{m}^2 * 3.600,00\text{m}^2 = \text{R}\$826.200,00$$

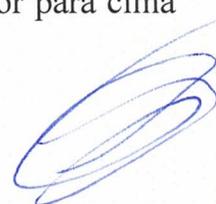
(oitocentos e vinte e seis mil e duzentos reais)

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\$ 826.200,00
(oitocentos e vinte e seis mil e duzentos 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 10 – QUADRA B
- ANEXO III: MATERIAL FOTOGRÁFICO

Leme (SP), 05 de Julho 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: mcaprojetos@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.....: 90898001700-0

001 - Proprietario.....: LEME PREFEITURA
003 - Endereço Entrega....: JOAO ARRAIS SERODIO FILHO, 510
004 - Cidade Corresp.....: LEME
005 - UF Corresp.....: SP
006 - Numero do Lote.....: 10
007 - Numero da Quadra....: B
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.....: 13617-660
014 - Testada.....: 30,00
015 - M2 Terreno.....: 3600,00
016 - Categoria.....: 0 0
017 - m2-Construcao.....: 0,00
018 - Calçada.....: 0 Não
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 Não
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 Construcao....: 0,00
080 - Descricao do Bairro.:
081 - Apartamento.....: 0 NÃO
263 - Responsavel.....: VULC BOR VULCANIZACAO DE ARTEFATOS DE BORRACHA LTD
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: mcaprojetos@yahoo.com.br

Anexo II
LOCALIZAÇÃO – LOTE 10 – QUADRA B

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



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: mca projetos@yahoo.com.br



Foto 01 – Lote 10 – Quadra B – 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: mcaobjetos@yahoo.com.br

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and curves.