

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Terreno sem Benfeitorias
Terreno à Rua 27 de Outubro – Lote 11 – 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



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. 11 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 4.800,00 metros quadrados.

Figura 01 – Imagem Google do Imóvel - Dezembro de 2023



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. 90898001500-0. 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 4.800,00 m², e possui os seguintes confrontantes:

Frente:	Rua 27 de Outubro
Lado direito:	Lote 10 – Polo Industrial Fernando Santucci
Lado esquerdo:	Área Verde 01 – Polo Industrial Fernando Santucci
Fundos:	Viela 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. 11 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:

$$\text{R\$}229,50/\text{m}^2 * 4.800,00\text{m}^2 = \text{R\$}1.101.600,00$$

(um milhão, cento e um mil e seiscentos 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\$ 1.101.600,00
(um milhão, cento e um mil e seiscentos 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 11 – 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: mcaeprojetos@yahoo.com.br





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

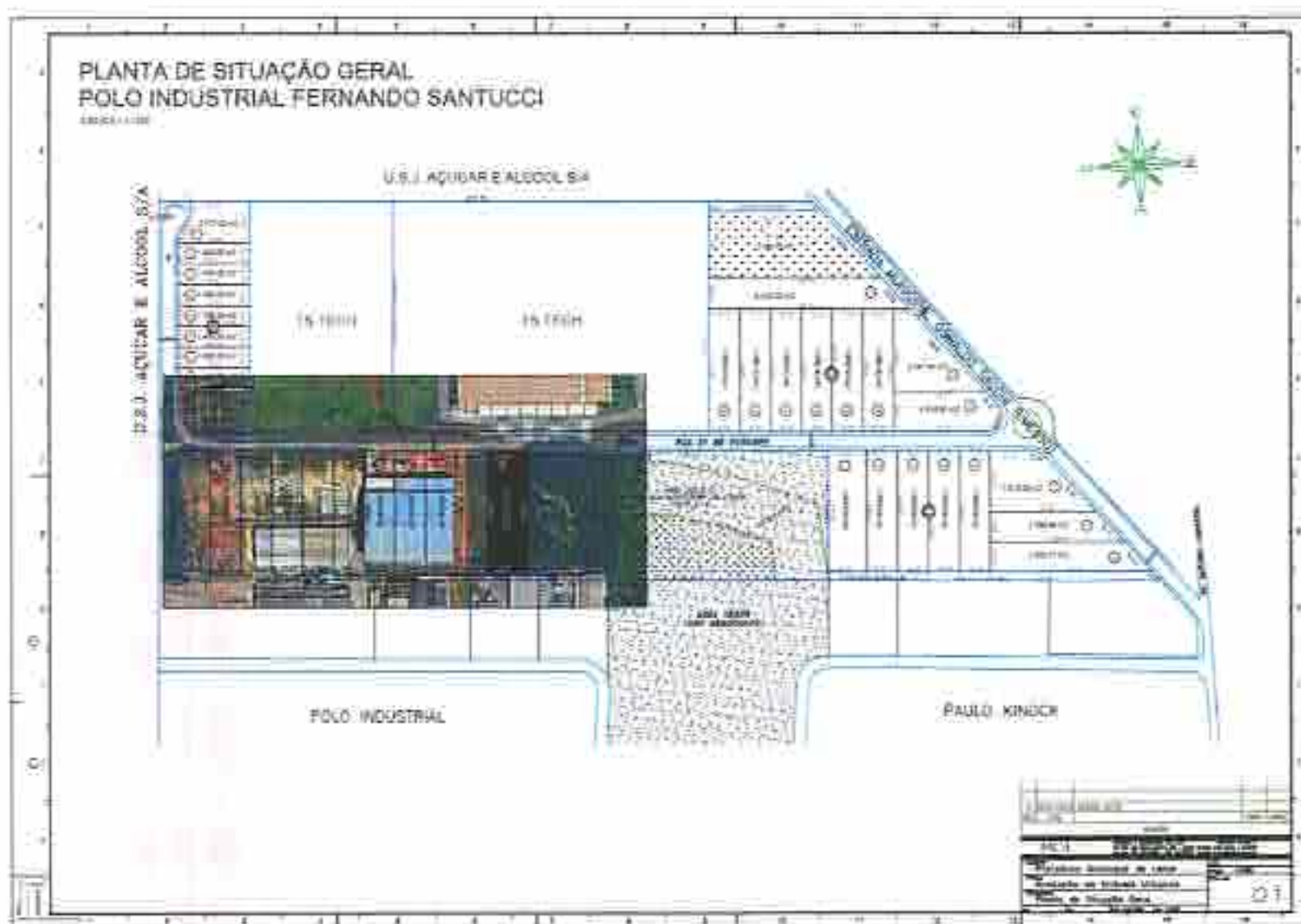
-----Espelho do Cadastro : Imobiliário-----

Cadastro: 00898001500-0

001 - Proprietário.....	LEME PREFEITURA
002 - Endereço-Entrega.....	JUACI AMARAL RODRIGUEZ FILHO, S/A
004 - Cidade Corresp.....	LEME
005 - UF Corresp.....	SP
006 - Número do Lote.....	11
007 - Número da Quadra.....	8
008 - Ref. Cadastral.....	46362661000169 LEME PREFEITURA
009 - Cal. Lote.....	1 Sim
010 - Código Rua.....	898 R 27 DE OUTUBRO
011 - Número do Imóvel.....	0
012 - Código do Bairro.....	339 POLO INT FERNANDO SANTUCCI
013 - CEP Corresp.....	13617-660
014 - Testada.....	100,00
015 - M2 Terreno.....	13000,00
016 - Categoria.....	0 0
017 - M2 Construção.....	0,00
018 - Calçada.....	0 Não
019 - Calce-Borjetas.....	1 Sim
020 - Asfalto.....	1 Sim
021 - Muro.....	0 Não
022 - Limpeza Pública.....	1 Sim
023 - Esgoto.....	1 Sim
024 - Água.....	1 Sim
025 - Iluminação Pública.....	1 Sim
026 - Cat-Piscina.....	0 Não
027 - M2 Piscina.....	0,00
028 - Categoria-2.....	0 Terreno
029 - M2 Construção-2.....	0,00
030 - Complemento End.....	
031 - Com/Ind.....	N
032 - SIT. NOVO.....	
033 - Excedente.....	
034 - Desc-imp.....	
035 - Ocupação.....	0 Terreno
036 - Situação.....	0 Terreno
037 - Topografia.....	0 Terreno
038 - Pedologia.....	0 Terreno
039 - Patrimônio.....	0 Terreno
040 - Rede Elétrica.....	0 Não
041 - Rede Água.....	0 Não
042 - Rede Esgoto.....	0 Não
043 - Telefone.....	0 Não
044 - Póço.....	0 Não
045 - Fossa.....	0 Não
046 - Piscina.....	0 Não
047 - Utilização.....	0 Terreno
048 - Características.....	0 Terreno
049 - Uso.....	0 Terreno
050 - Posição.....	0 Terreno
051 - Alinhamento.....	0 0
052 - Tipo Construção.....	0 Terreno
053 - Estrutura.....	0 Terreno
054 - Revestimento Externo.....	0 Terreno
055 - Revestimento Interno.....	0 Terreno
056 - Acabamento Externo.....	0 Terreno
057 - Revestimento Interno.....	0 Terreno
058 - Piso.....	0 Terreno
059 - Forro.....	0 Terreno
060 - Cobertura.....	0 Terreno
061 - Esquadrias.....	0 Terreno
062 - Instalação Elétrica.....	0 Terreno
063 - Instalação Sanitária.....	0 Terreno
064 - Conservação.....	0 Terreno
065 - CAC/CPV.....	46.362.661/0001-69
066 - RG.....	
067 - Total Construção.....	0,00
068 - Descrição do Bairro.....	
069 - Apartamento.....	0 NÃO
070 - Responsável.....	VULC BOR VULCANIZAÇÃO DE ARTÉFATOS DE BORRACHA LTD
071 - Variável.....	0,00

Anexo II
LOCALIZAÇÃO – LOTE 11 – QUADRA B





LOTE 11 – 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



Foto 01 – Lote 11 – Quadra B – vista geral externa



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