



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

L.A.I.U-0012/2025

1

SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA  
CNPJ nº 19.152.207/0001-00  
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS Nº 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111  
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br



## 1. OBJETIVO DO LAUDO

O objetivo deste é determinar o valor de mercado do imóvel a seguir descrito.

## 2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno, designado **lote "04"**, da quadra única do Desmembramento "José Carlos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial - Z.E.I., deste município de Leme (SP), medindo 26,00 metros de frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050); do lado direito de quem olha da Estrada para o imóvel, mede 106,04 metros, confrontando com o lote n. 03 (Matrícula n. 63.000); do lado esquerdo mede 126,11 metros confrontando com a lote n: 05 (Matrícula n. 63.002); e, na face dos fundos mede 32,84 metros confrontando com a Avenida Antônio Carreira, encerrando a área de **3.018,08 m<sup>2</sup>**. Distante seu canto direito 127,07 metros da esquina da Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050) com a Avenida Antônio Carreira.

Observação: Este lote tem como proprietário o Município de Leme, o qual é objeto da Matrícula nº **63.001** do CRI de Leme/SP e encontra-se cadastrado na municipalidade, sob nº **9.0897.0040.00**.

## 3. ASPECTOS CONDICIONANTES E RESTRIÇÕES DO LAUDO

Este laudo foi elaborado conforme as diretrizes da NBR 14653-1 e NBR 14653-2, da ABNT, atendendo aos procedimentos gerais para avaliação de bens e imóveis urbanos.

Não foram conduzidas investigações sobre a autenticidade dos documentos analisados, tampouco verificações de aspectos legais. O levantamento de áreas e



confrontações por meio de instrumentos de medição não integrou o escopo deste trabalho, podendo eventuais divergências impactar os resultados.

Pressupõe-se que toda a documentação fornecida está regularizada e que o imóvel avaliado está livre de ônus ou restrições.

A análise foi baseada na Matrícula nº 63.001 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP e em visita ao imóvel realizada em 13 de fevereiro de 2025.

#### **4. DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

##### **Identificação do Imóvel**

**Nº Lote:** 04

**Endereço:** Estrada Municipal Oswaldo Sacchi – LME – 050, s/nº - Desmembramento José Carlos Bonfogo - Leme/SP.

**Matrícula:** Nº 63.001 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP

**Área Total do Terreno:** 3.018,08 m<sup>2</sup>



**Perímetro do Lote 04 Sobreposto a Imagem**  
**Fonte: Google Earth, acesso em 14/02/2025**

O local onde o lote está inserido possui via local pavimentada, com drenagem superficial (guias e sarjetas), sem calçada para pedestres em seu trecho e com serviço de coleta de lixo, sendo predominantemente uma área industrial. Possui rede de energia elétrica, iluminação pública, rede de água e esgoto. Apresenta movimento local e serve como acesso aos imóveis da região, bem como a propriedades rurais localizadas ao longo da Estrada Municipal.

#### **4.1 REGIÃO**

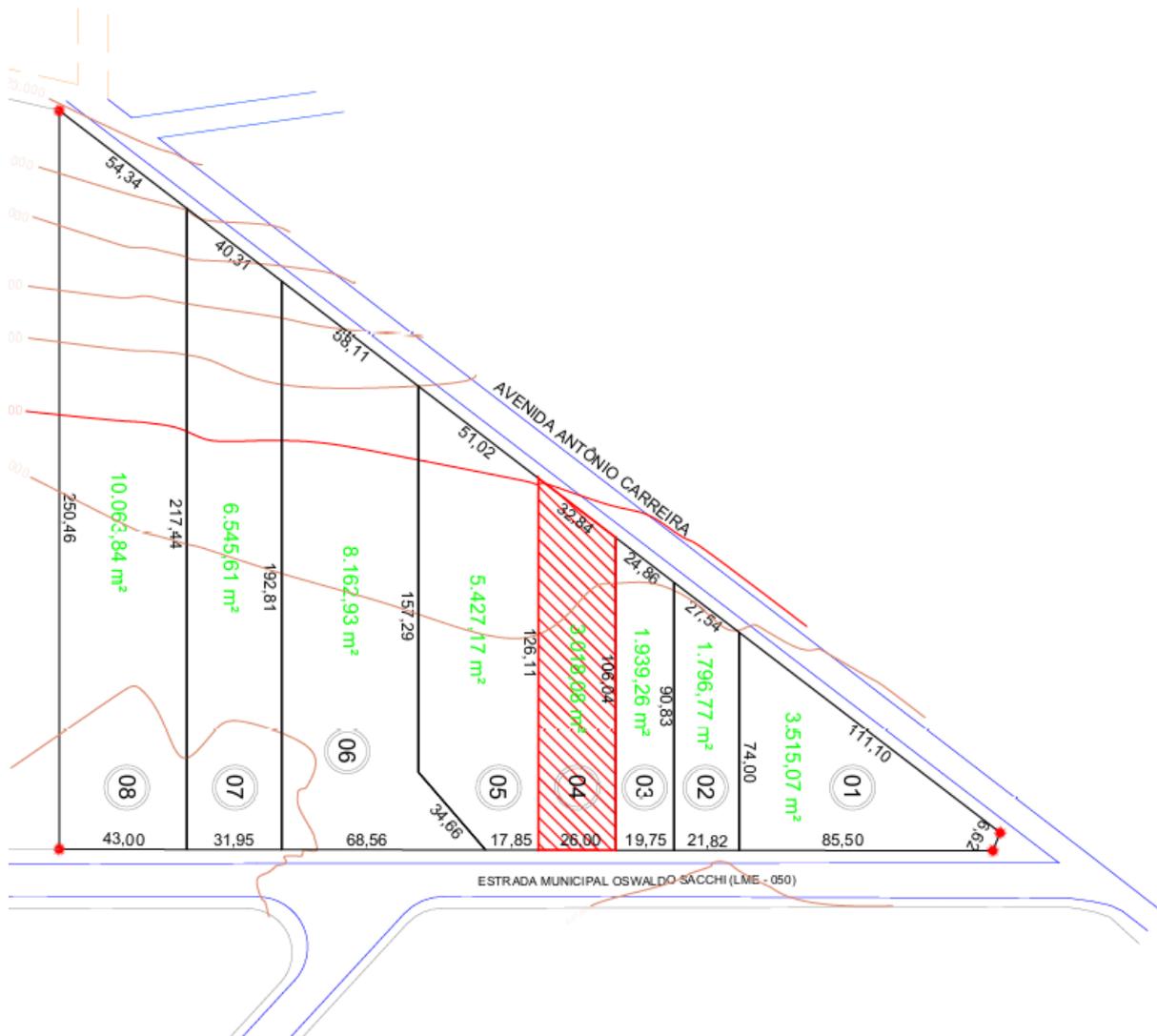
O imóvel está localizado no Loteamento Pólo Industrial Fernando Santucci, que predominantemente é ocupado por construções industriais de pequeno, médio e grande porte.



## 4.2 TERRENO

O lote apresenta uma geometria irregular, caracterizada por variações nas dimensões de suas laterais em direção aos fundos. A testada principal, de 26,00 metros, tem frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME-050), enquanto que a testada secundária, com 32,84 metros de extensão, está voltada para a Avenida Antônio Carreira. As laterais possuem comprimentos distintos, contribuindo para a configuração assimétrica do terreno.

A analisando as curvas de níveis demonstradas na figura abaixo, há indicação de uma leve declividade descendente em direção à **Avenida Antônio Carreira**. Observa-se que o lote se encontra em um nível superior à via no ponto mais próximo à esquina, com essa diferença de altitude sendo gradualmente reduzida ao longo da testada principal.



**Localização do terreno**  
**Fonte: Fornecido pela Municipalidade**



## 5. METODOLOGIA

A metodologia adotada neste trabalho consiste na análise das características físicas da propriedade e das diversas informações levantadas no mercado, que são devidamente tratadas a fim de determinar o valor do respectivo imóvel.

Para a consecução do objetivo solicitado, observar-se-á o que preceitua a NBR. 14.653, da A.B.N.T. - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O processo de avaliação de bens segue metodologias técnicas estabelecidas por normas específicas, com o objetivo de determinar o valor de um bem, seus frutos e direitos, seu custo e a viabilidade econômica de seu uso.

## 6. MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE UM BEM

- **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:** Determina o valor de mercado a partir da análise de elementos comparáveis.
- **Método Involutivo:** Baseia-se no potencial de aproveitamento do bem dentro de um estudo de viabilidade técnico-econômica.
- **Método Evolutivo:** Calcula o valor por meio da soma dos componentes do bem, considerando o fator de comercialização.
- **Método da Capitalização da Renda:** Define o valor com base na capitalização da renda líquida futura do bem.



## 7. MÉTODOS PARA DETERMINAÇÃO DO CUSTO

- **Método Comparativo Direto de Custo:** Analisa os custos com base na comparação com elementos semelhantes.
- **Método da Quantificação de Custo:** Determina custos por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, considerando serviços e insumos diretos e indiretos.

- 

## 8. INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA

A viabilidade econômica de um empreendimento é avaliada pelo fluxo de caixa projetado, considerando métricas como valor presente líquido, taxa interna de retorno e tempo de retorno do investimento.

## 9. CONCEITOS FUNDAMENTAIS

A engenharia de avaliações, regulamentada pela ABNT (NBR 14.653), estabelece normas para a mensuração do valor de bens e propriedades. A atividade é de competência exclusiva de engenheiros, arquitetos e agrônomos conforme a Lei 5.194/66.

- **Avaliação de bens:** Processo técnico para determinar o valor de um bem em determinada data e contexto.
- **Bem:** Qualquer item que possua valor econômico e possa integrar um patrimônio.
- **Benfeitoria:** Intervenção que agrega valor ao bem e não pode ser removida sem dano.
- **Dado de mercado:** Informações coletadas para embasar a avaliação.
- **Empreendimento:** Conjunto de bens voltado à geração de receita.
- **Laudo de avaliação:** Documento técnico elaborado conforme a norma vigente.



- **Valor de mercado:** Quantidade mais provável de negociação de um bem em condições normais de mercado.

## 1. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

Para a determinação do valor do imóvel, foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO**, amplamente reconhecido na área de avaliações imobiliárias.

A obtenção de uma amostra comparativa, composta por dados heterogêneos do mercado imobiliário, demandou a aplicação de modelos estatísticos rigorosos, capazes de reduzir a variação não aleatória da média, decorrente das diferenças entre os dados disponíveis.

A correta definição do valor de mercado do imóvel exigiu, em primeiro lugar, uma pesquisa detalhada sobre transações imobiliárias realizadas na cidade de Leme/SP, envolvendo imóveis de tipologia semelhante. A partir dessa base de dados, foi estruturado um modelo estatístico, fundamentado em valores efetivamente praticados no mercado, permitindo a estimativa do valor médio do imóvel em questão, bem como a definição de um intervalo de confiança para a estimativa obtida.

## 2. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

A área em análise está inserida em uma região de predominância industrial, onde a valorização imobiliária é impulsionada pelo desenvolvimento das atividades produtivas e pela infraestrutura existente. Diferentemente de zonas residenciais, onde a densidade populacional influencia diretamente a dinâmica do mercado, neste contexto, a movimentação



econômica é determinada pelo fluxo de trabalhadores, pela concentração de empresas e pelo potencial de expansão industrial.

A demanda por terrenos na localidade está associada à atratividade para novos investimentos, à disponibilidade de mão de obra qualificada e à infraestrutura logística da região, que engloba vias de acesso estratégicas, transporte de cargas e fornecimento de serviços essenciais, como energia elétrica e saneamento. Além disso, as políticas públicas e os incentivos fiscais voltados ao setor industrial desempenham um papel determinante na precificação dos imóveis.

No levantamento realizado, foram identificadas ofertas de terrenos industriais na região com valores variando entre **R\$ 380,00/m<sup>2</sup>** à **R\$ 500,00/m<sup>2</sup>**, sendo esses valores aplicados a lotes padrão de **1.000 m<sup>2</sup>**. Considerando que terrenos maiores tendem a apresentar um ajuste no valor do metro quadrado devido à menor liquidez e às condições de mercado.

No que diz respeito a precificação, os lotes de maior metragem normalmente possuem preços reduzidos em relação a lotes menores, pois o mercado comprador é mais restrito, inclusive considerando as condições de pagamento. A redução em torno de **10%** sobre a faixa média dos valores levantados, reflete essa condição sem comprometer a percepção de valor do imóvel.



### 3. TRATAMENTO E ANÁLISE DOS DADOS PARA DETERMINAÇÃO DOS RESULTADOS CONSIDERANDO O VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

A definição do valor unitário do terreno foi baseada na análise de amostras de lotes disponíveis no mercado local, considerando sua área privativa expressa em metros quadrados. O estudo levou em conta aspectos como a oferta e demanda na região, a metragem do lote (a qual é maior que a média) e as características específicas do terreno. Além disso, foram aplicados critérios metodológicos para garantir que a precificação refletisse o valor real de mercado.

### 4. DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

#### VALOR DO LOTE

ÁREA: 3.018,08 m<sup>2</sup>

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	360,00	R\$ 1.086.508,80	-10%
<b>Calculado</b>	<b>400,00</b>	<b>R\$ 1.207.232,00</b>	-
Máximo	440,00	R\$ 1.327.955,20	+10%

### 5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A amplitude apresentada reflete a **liquidez do imóvel**, indicando a flexibilidade de negociação dentro da realidade do mercado. Uma variação menor na amplitude pode sugerir uma **maior facilidade de comercialização**, uma vez que o preço se encontra mais próximo

11



das expectativas da demanda regional. Em cenários favoráveis, essa condição poderia resultar em um **tempo estimado de venda reduzido**, possivelmente em um prazo de até **três meses**, desde que a oferta seja compatível com as condições de mercado e haja demanda ativa para o tipo de imóvel em questão.

Entretanto, é essencial ressaltar que essa estimativa **não configura uma garantia**, mas sim uma projeção baseada em padrões de mercado. A efetiva liquidez do imóvel pode ser influenciada por variáveis externas, como oscilações econômicas, demanda setorial e condições específicas da negociação.

Desta forma, fixar o preço em **R\$ 400,00/m<sup>2</sup>**, posiciona o imóvel, o qual possui metragem acima dos lotes disponíveis na região, de uma forma competitiva no mercado, garantindo que fique abaixo do teto da faixa de mercado e ao mesmo tempo atraente para investidores que buscam oportunidades de expansão industrial com bom custo-benefício.

Vale ressaltar que preços acima da faixa média podem prolongar o tempo de venda do imóvel, aumentando custos com impostos e manutenção. Definir um valor estratégico melhora a liquidez e reduz os riscos associados à desvalorização futura por tempo prolongado de oferta no mercado. No entanto, para terrenos com potencial de valorização, pode-se trabalhar com um preço mais elevado, dentro do limite da amplitude considerada.

## 6. CONCLUSÃO

Por fim, diante das análises apresentadas, a definição do valor médio de **R\$ 400,00/m<sup>2</sup>** para o terreno de **3.018,08 m<sup>2</sup>** se mostra justificada e estratégica para maximizar a atratividade e a liquidez da venda. Esse valor garante competitividade dentro do mercado



industrial local, ao mesmo tempo que considera o diferencial do terreno, permitindo um retorno satisfatório ao vendedor e um investimento vantajoso para o comprador.

Desta forma o valor final da avaliação corresponde à:

<b>VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 1.207.232,00 (Um milhão, duzentos e sete mil, duzentos e trinta e dois reais)</b>
---

Leme/SP, 25 de fevereiro de 2025.

**SIDNEI NEVES DA PIEDADE**

Engenheiro Agrimensor  
CREA-SP nº 5062331696

**Nota: Documentos Anexos: Matrícula do Imóvel, Espelho Cadastral, Relatório Fotográfico e A.R.T. (Anotação de Responsabilidade Técnica)**

SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA  
CNPJ nº 19.152.207/0001-00  
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS Nº 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111  
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br

**MATRÍCULA**

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Imobiliário de Imóveis

LIVRO N. 2 - REGISTRO  
GERAL

MATRÍCULA	FICHA
63.001	01

Código Nacional de Matrículas: 120352.2.0063001-44

REGISTRO DE IMÓVEIS DE LEME - SP  
Código Nacional de Serventias (CNS): 12.035-2



Leme, 29 de junho de 2021.

**Imóvel:** O terreno, designado lote "04", da quadra única do **Desmembramento "José Carlos Bonfogo"**, situado na Zona Exclusivamente Industrial - Z.E.I., deste município de Leme (SP), medindo 26,00 metros de frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050); do lado direito de quem olha da Estrada para o imóvel, mede 106,04 metros, confrontando com o lote n. 03 (Matrícula n. 63.000); do lado esquerdo mede 126,11 metros confrontando com o lote n. 05 (Matrícula n. 63.002); e, na face dos fundos mede 32,84 metros confrontando com a Avenida Antônio Carreira, encerrando a área de **3.018,08m<sup>2</sup>**. Distante seu canto direito 127,07 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. 46.962.661/0001-68, com prefeitura estabelecida na Avenida 29 de Agosto, n. 668 - Centro, neste município.  
Selo digital n.: 1203523110000000118539210.

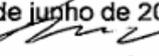
O Oficial,  (Diego Burate Sodré)

Prenotação n. 164.196, de 10 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 do Cadastro Imobiliário do município de Leme, averba-se que o imóvel está inscrito neste município sob n. **09.0897.0040.00**.

Selo digital n.: 1203523J10000000118540210.

Leme, 29 de junho de 2021.

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

O Oficial,  (Diego Burate Sodré).



## ESPELHO CADASTRAL



### PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME ESTADO DE SÃO PAULO

Rua: Dr. Armando de Salles Oliveira n° 1085, Centro - CEP: 13.610-220

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

Cadastro.....: 90897004000-0

001 - Proprietario.....: LEME PREFEITURA  
003 - Endereco Entrega.....: EQUADOR, 130  
004 - Cidade Corresp.....: STA BARBARA D'OESTE  
005 - UF Corresp.....: SP  
006 - Numero do Lote.....: 04  
007 - Numero da Quadra.....: UNIC  
008 - Ref. Cadastral.....: 46362661000168 LEME PREFEITURA  
009 - Col-Lixo.....: 0 Não  
010 - Codigo Rua.....: 897 ESTR OSWALDO SACCHI  
011 - Numero do Imovel.....: 0  
012 - Codigo do Bairro.....: 172 DESM. JOSE CARLOS BONFOGO  
013 - CEP Corresp.....: 13450-200  
014 - Testada.....: 26,00  
015 - M2 Terreno.....: 3018,08  
016 - Categoria.....: 0 0  
017 - m2-Construcao.....: 0,00  
018 - Calcada.....: 0 Não  
019 - Guias-Sarjetas.....: 0 Não  
020 - Asfalto.....: 1 Sim  
021 - Muro.....: 0 Não  
022 - Limpeza Publica.....: 0 Não  
023 - Esgoto.....: 1 Sim  
024 - Agua.....: 1 Sim  
025 - Iluminacao Publica..: 0 Não  
026 - Cat-Piscina.....: 0 Nao  
027 - M2-Piscina.....: 0,00  
028 - Categoria-2.....: 0 Terreno  
029 - M2-Construcao 2.....: 0,00  
033 - Complemento End.....: GLEBA DESTACADA II  
034 - ...

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Localização do Lote



Vista de quem da Estrada olha para o Imóvel



Vista de quem da Avenida Antonio Carrera olha para o Imóvel