



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
ESTADO DE SÃO PAULO

Ofício n° 32/2024 – SNJ/GP

Leme, 15 de Abril de 2024.

Excelentíssimo Senhor Presidente;

Vimos à presença de Vossa Excelência e dos Dignos Vereadores que compõem essa Egrégia Câmara Municipal, com o objetivo de encaminhar Projeto de Lei Complementar que “Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar, por leilão, imóveis de propriedade do Município de Leme, e dá outras providências.”

Para melhor análise da proposta encaminhamos a justificativa necessária à sua apresentação, bem como documentação anexa, no sentido de que a mesma faça parte integrante do Projeto de Lei Complementar ora apresentado.

Solicitamos que a presente proposta de Lei seja apreciada, discutida e ao final aprovada pelos Ilustres Vereadores, em regime de urgência, de conformidade com o artigo 194, do Regimento Interno da Câmara dos Vereadores de Leme.

Por fim, aproveito a oportunidade para externar a Vossa Excelência e nobres pares, meus votos de elevada estima e distinta consideração.

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

Ao

Excelentíssimo Senhor,

Marcelo Alves de Carvalho Almeida

Presidente da Câmara dos Vereadores do Município de Leme/SP.

Nesta.





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 06/2024.

“Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar, por leilão, imóveis de propriedade do Município de Leme, e dá outras providências.”

ART. 1.º Fica o Poder Executivo do Município de Leme autorizado a alienar, mediante licitação na modalidade leilão em hasta pública, os imóveis de que trata o artigo 2.º desta Lei.

Parágrafo único - O Leilão de que trata esta Lei deverá observar os preceitos da Lei Federal n.º 14.133, de 1.º de abril de 2021, e os preceitos da Lei Orgânica do Município de Leme.

ART. 2.º Será objeto da alienação a que alude o artigo 1.º desta Lei os imóveis de propriedade do Município de Leme:

I – Terreno designado lote “01”, da quadra única do desmembramento José Carlos Bonfogo, situado na Zona Exclusivamente Industrial – Z.E.I, deste Município de Leme (SP), medindo 85,50 metros de frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050) com a Avenida Antônio Carrera; do lado esquerdo mede 74,00 metros confrontando com o lote n. 02 (matrícula 62,999); e, na face dos fundos mede 111,10 metros confrontando com a Avenida Antônio Carrera, encerrando área de 3.515,07 m². Matrícula 62.998.

II – Terreno constituído pelo lote 09 da quadra A do Pólo Industrial Paulo Kinock II, situado no município e comarca de Leme, mediando 20,07 metros de frente para a rua 1, em dois lances, respectivamente, 12,82 metros em linha reta e 7,25 metros em curva inscrita por um raio de 30,00 metros; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha par o imóvel mede 70,00 metros, confrontando com o lote n. 10 da quadra A, e nos fundos mede 20,00 metros, confrontando com o imóvel da matrícula n. 40.741, cadastrado na municipalidade sob o n. 9-0898-0020-00, encerrando a área de 1.393,70 m² (metros quadrados). O imóvel encontra-se distante 797,06 metros do início da curva formada pela confluência da Rua 1 com a Estrada Municipal LME 050. Matrícula 43.887.

III- Terreno constituído pelo lote n. 10 da quadra A do loteamento Paulo Kinock II, situado no município e comarca de Leme, mediando 37,04 metros de frente para rua 1 em curva inscrita por raio de 30,00 metro; de frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 69,37 metros, confrontando com o lote n. 09 da quadra A, do lado direito mede 40,23 metros, confrontando com a rua 1, e nos fundos mede 22,86 metros, confrontando com o imóvel da matrícula n. 40.741, cadastrado na municipalidade sob o n. 9-0898-0020-00, encerrando a área total de 1.141,43 metros quadrados. O imóvel



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME ESTADO DE SÃO PAULO

encontra-se distante 760,02 metros do início da curva formada pela confluência da Rua 1 com a Estrada Municipal LME 050. Matrícula 43.888.

§ 1º. O imóvel descrito no inciso I conta com benfeitoria consistente em fechamento em alambrado com base em alvenaria de blocos de concreto avaliada em R\$ 28.668,00 (vinte e oito mil seiscentos e seiscentos e sessenta e oito reais), e o valor do terreno foi avaliado em R\$ 594.047,00 (quinhentos e noventa e quatro mil, e quarenta e sete reais), totalizando R\$ 622.715,00 (seiscentos e vinte e dois mil, setecentos e quinze reais), admitindo-se variação de até 10%, conforme laudo técnico de avaliação.

§ 2º. Os imóveis descritos nos incisos II e III foram objeto de processo de unificação junto ao cadastro imobiliário municipal, e sobre eles foi edificada benfeitoria consistente em estrutura inacabada em concreto pré-fabricado para construção de uma edificação industrial, possuindo apenas sua fundação, estrutura principal e terças. O valor de mercado das benfeitorias é de R\$ 258.491,00 (duzentos e cinquenta e oito reais, quatrocentos e noventa e um reais), e o valor comercial de mercado dos terrenos é de R\$ 496.477,00 (quatrocentos e noventa e seis, quatrocentos e setenta e sete reais), totalizando R\$ 754.968,00 (setecentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e sessenta e oito reais), admitindo-se variação de até 10%, conforme laudo técnico de avaliação.

ART. 3.º O interesse público de que trata esta Lei justifica-se em razão da economicidade proporcionada frente aos custos de manutenção sob responsabilidade da Prefeitura do Município de Leme, assim como com a possibilidade de os imóveis cumprirem a função social da propriedade, conforme especificação do zoneamento do local de situação dos mesmos.

ART. 4.º A receita advinda da alienação do patrimônio público municipal de que trata esta Lei será depositada em conta corrente específica, observará a Lei Complementar Federal n.º 101/2000 e será aplicada em despesa de capital para que se componha o patrimônio público municipal.

ART. 5.º As despesas a cargo do Município, decorrentes da execução da presente Lei, correrão por conta de dotação orçamentária própria, suplementada se necessário.

ART. 6.º As despesas decorrentes de escrituração e registro do imóvel correrão por conta exclusiva dos seus compradores.

ART. 7.º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Leme, 15 de abril de 2024.

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME ESTADO DE SÃO PAULO

MENSAGEM DE JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Com nossos cumprimentos, encaminhamos pelo presente a V.Exa., para apreciação e deliberação dessa Egrégia Edilidade, o incluso Projeto de Lei, que “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ALIENAR, POR LEILÃO, IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE LEME, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”.

Pelo presente Projeto de Lei a Municipalidade ficará autorizada a alienar, mediante licitação na modalidade leilão em hasta pública, o imóvel de que trata o artigo 2.º da propositura.

O interesse público da alienação do imóvel justifica-se em razão da economicidade proporcionada frente aos custos de manutenção sob responsabilidade da Prefeitura do Município de Leme, assim como com a possibilidade de o imóvel cumprir a função social da propriedade que, no presente caso, em razão do zoneamento do local de situação dos mesmos, consistirá na realização de empreendimentos que fomentarão a geração de emprego e renda.

A propositura em tela guarda perfeita consonância com as determinações estabelecidas na Constituição Federal, bem como está adequada às normas e diretrizes contidas na Lei de Responsabilidade Fiscal, sendo desnecessário o acompanhamento da estimativa de impacto orçamentário e financeiro (Art. 17, § 1.º, LRF) e declaração do ordenador de despesa sobre adequação orçamentária e financeira às Leis Orçamentárias (Art. 16, I, LRF), visto que se trata de texto legal que não gera novas despesas.

E, para melhor apreciação do presente Projeto de Lei Complementar, enviamos a esta DD. Casa Legislativa documentação inerente a matéria, dentre elas, memorial descritivo da área em apreço, certidão de matrícula imobiliária, croqui de localização da área, parecer jurídico, legislação pertinente e laudo técnico de avaliação imobiliária.

Os recursos auferidos com a alienação do imóvel serão utilizados para aplicação em despesa de capital para que se componha o Patrimônio Público Municipal, sendo que a receita advinda do patrimônio público municipal será depositada em conta corrente específica, observando-se a Lei Complementar Federal n.º 101/2000.

Por final, é mister salientar que as despesas decorrentes de escrituração e registro dos imóveis correrão por conta exclusiva dos seus compradores.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
ESTADO DE SÃO PAULO

Feitas as explicações necessárias, solicitamos que a tramitação da presente propositura seja processada em regime de urgência, dada a sua relevância.

Reiterando a V.Exa. e Dignos Pares, protestos de elevada estima e consideração, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
PREFEITO MUNICIPAL



RI
LEME

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEME - SP

Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-8162
CNPJ: 11.205.188/0001-20

Código Nacional de Matrículas: 120352.2.0043887-59

LIVRO N. 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

FICHA

43.887

01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE LEME - SP

Leme, 16 de maio de 2011.

Imóvel: O terreno, constituído pelo lote n. 09 da quadra A do loteamento Pólo Industrial Paulo Kinock II, situado no município e comarca de Leme, medindo 20,07 metros de frente para a Rua "1", em dois lances, respectivamente, 12,82 metros em linha reta e 7,25 metros em curva inscrita por um raio de 30,00 metros; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 70,00 metros, confrontando com o lote n. 08 da quadra A, do lado direito mede 69,37 metros, confrontando com o lote n. 10 da quadra A, e nos fundos mede 20,00 metros, confrontando com o imóvel da matrícula n. 40.741, cadastrado na municipalidade sob n. 9-0898-0020-00, encerrando a área de 1.393,70 m2 (metros quadrados). O imóvel encontra-se distante 797,06 metros do início da curva formada pela confluência da Rua "1" com a Estrada Municipal LME 050.

Registros anteriores: Matrícula n. 40.742 (de 24/09/2008), R.2 (de 16/05/2011 - registro de loteamento) Matrícula n. 40.742, desta Serventia.

Cadastro Municipal: Imóvel cadastrado no município de Leme sob n. 9.0898.0062.00.

Proprietário: MUNICÍPIO DE LEME, inscrito no CNPJ n. 46.362.661/0001-68, com sede na Rua Av. 29 de Agosto, 668, centro, neste município de Leme - SP.

O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

Ao Oficial....	R\$	42,22
Ao Estado....	R\$	0,00
Ao IPESP....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	2,11
Total.....	R\$	44,33

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: **43887**, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ações, alienações e ônus reais existentes sobre o imóvel objeto desta matrícula acham-se nela noticiados, abrangendo apenas e tão somente as mutações ocorridas até as 09:00 horas do dia de sua expedição. "Nada mais constacom relação ao imóvel da matrícula certificada". **Leme, 15 de março de 2024.**

ASSINADO DIGITALMENTE



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1203523F30000000241914244

Pedido de certidão nº: 126615

Controle:



276268

Página: 0001/0001

Esse documento foi assinado digitalmente por LUISA SALMAZI DE ANGELI - 15/03/2024 09:22
Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES Eletrônico Compartilhado
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeitura.leme.sp.gov.br/verificacao/5AFE-6E4E-A4E7-67D9> e informe o código 5AFE-6E4E-A4E7-67D9



Em Branco

Em Branco

Em Branco





REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEME - SP

Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-8162
CNPJ: 11.205.188/0001-20

Código Nacional de Matrículas: 120352.2.0043888-56

LIVRO N. 2 - REGISTRO
GERAL

MATRÍCULA

FICHA

43.888

01

REGISTRO DE IMÓVEIS
DE LEME - SP

Leme, 16 de maio de 2011.

Imóvel: O terreno, constituído pelo lote n. 10 da quadra A do loteamento **Pólo Industrial Paulo Kinock II**, situado no município e comarca de Leme, medindo 37,04 metros de frente para a Rua "1" em curva inscrita por um raio de 30,00 metros; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 69,37 metros, confrontando com o lote n. 09 da quadra A, do lado direito mede 40,23 metros, confrontando com a Rua "1", e nos fundos mede 22,86 metros, confrontando com o imóvel da matrícula n. 40.741, cadastrado na municipalidade sob n. 9-0898-0020-00, encerrando a área total de 1.414,43 metros quadrados. O imóvel encontra-se distante 760,02 metros do início da curva formada pela confluência da Rua "1" com a Estrada Municipal LME 050.

Registros anteriores: Matrícula n. 40.742 (de 24/09/2008), R.2 (de 16/05/2011 - registro de loteamento) Matrícula n. 40.742, desta Serventia.

Cadastro Municipal: Imóvel cadastrado no município de Leme sob n. 9.0898.0060.00.

Proprietário: MUNICÍPIO DE LEME, inscrito no CNPJ n. 46.362.661/0001-68, com sede na Rua Av. 29 de Agosto, 668, centro, neste município de Leme - SP.

O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

Ao Oficial....	R\$	42,22
Ao Estado....	R\$	0,00
Ao IPESP....	R\$	0,00
Ao Reg. Civil:	R\$	0,00
Ao Trib. Just:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Ao Município..	R\$	2,11
Total.....	R\$	44,33

CERTIFICADO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: **43888**, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ações, alienações e ônus reais existentes sobre o imóvel objeto desta matrícula acham-se nela noticiados, abrangendo apenas e tão somente as mutações ocorridas até as 09:00 horas do dia de sua expedição. "Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada". **Leme, 15 de março de 2024.**

ASSINADO DIGITALMENTE



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1203523F30000000241915242



Em Branco

Em Branco

Em Branco

ONR

Caratulo em e ds pelo SREI

www.registadores.onr.org.br

Serviço de Atendimento

s2ac

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/5AFE-6E4E-A4E7-67D9>

Esse documento foi assinado digitalmente por LUISA SALMAZI DE ANGELI - 15/03/2024 09:29



REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE LEME - SP

Rua Antonio Mourão, 140 - Centro - CEP: 13.610-090 Fone: (19) 3554-8162
CNPJ: 11.205.188/0001-20

LEME

Código Nacional de Matrículas: 120352.2.0062998-53

LIVRO N. 2 - REGISTRO

MATRÍCULA

62.998

GERAL

FICHA

01



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

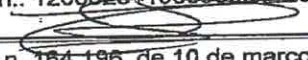
Leme, 29 de junho de 2021.

Imóvel: O terreno, designado lote "01", da quadra única do Desmembramento "José Carlos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial - Z.E.I., deste município de Leme (SP), medindo 85,50 metros de frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050); do lado direito de quem olha da Estrada para o imóvel, mede 6,62 metros, confrontando com a confluência da Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050) com a Avenida Antônio Carneira; do lado esquerdo mede 74,00 metros confrontando com o lote n. 02 (Matrícula n. 62.999); e, na face dos fundos mede 111,10 metros confrontando com a Avenida Antônio Carneira, encerrando a área de 3.515,07m².

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.: 120352311000000011853021I.

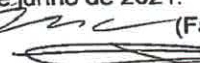
O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

Prenotação n. 184.196, 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. 09.0897.0010.00.

Selo digital n.: 1203523J1000000011853121F.

Leme, 29 de junho de 2021.

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

O Oficial,  (Diego Burate Sodré).

Ao Oficial.... R\$	42,22
Ao Estado.... R\$	0,00
Ao IPESP.... R\$	0,00
Ao Reg. Civil: R\$	0,00
Ao Trib. Just: R\$	0,00
Ao Min. Púb... R\$	0,00
Ao Município: R\$	2,11
Total..... R\$	44,33

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula n.: 62998, extraída nos termos do artigo 19 § 1º da Lei Federal 6.015/73, e que eventuais ações, alienações e ônus reais existentes sobre o imóvel objeto desta matrícula acham-se nela noticiados, abrangendo apenas e tão somente as mutações ocorridas até as 09:00 horas do dia de sua expedição. "Nada mais consta com relação ao imóvel da matrícula certificada". Leme, 15 de março de 2024.

ASSINADO DIGITALMENTE



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1203523F30000000241916240

Pedido de certidão nº: 126615

Controle:



276271

Página: 0001/0001

www.onr.org.br

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES. Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeitura.leme.sp.gov.br/verificacao/5AFE6E4E-A4E7-67D9> e informe o código 5AFE6E4E-A4E7-67D9. Esse documento foi assinado digitalmente por LUISA SALMAZI DE ANGELI - 15/03/2024 09:29



Em Branco

Em Branco

Em Branco



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Terrenos com Benfeitorias
Rua 27 de Outubro – Lotes 09 e 10 – Quadra A
Polo Industrial Fernando Santucci
Leme (SP)**

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – 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 Terrenos com Benfeitorias

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – 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 Ernesto Gatto, 174, 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.

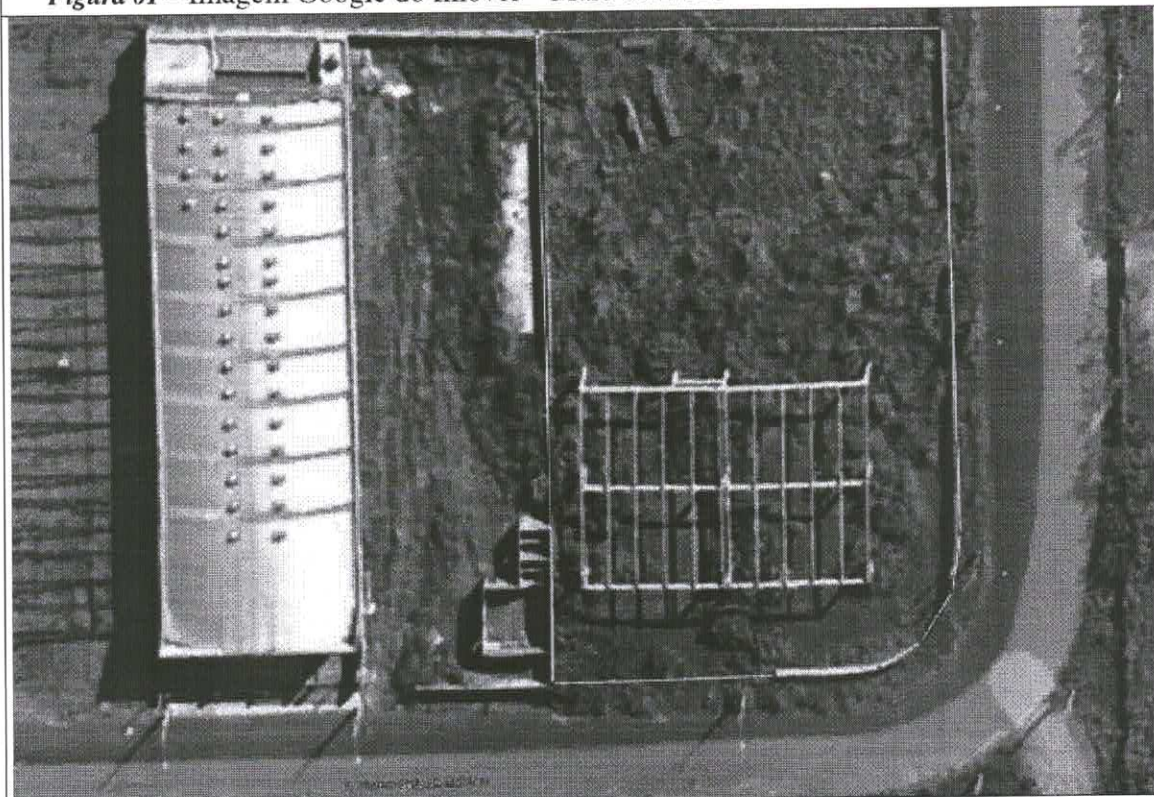
2. Objetivo da Avaliação

A Prefeitura do Município de Leme (SP) tem por objetivo determinar o Valor Comercial de Mercado para o seguinte Imóvel:

- dois lotes de terreno com benfeitorias, sob n. 09 e 10 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 2.808,13 metros quadrados

- benfeitorias – estrutura inacabada para construção de uma edificação industrial, muros de fechamento à lateral esquerda (divisa Lote 08) e de fechamento à frente e à lateral direita

Figura 01 – Imagem Google do Imóvel – Maio de 2.023



3. Metodologia de Avaliação

A avaliação está 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. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS para a determinação do valor das benfeitorias.

3.1.Terreno

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.

3.2.Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias foi elaborada com auxílio do MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS – avaliação do custo das benfeitorias pela reprodução dos custos de seus componentes – em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

4. Caracterização do Imóvel

4.1.Titularidade

O imóvel objeto desta avaliação de imóvel é de propriedade da Prefeitura do Município de Leme (SP), conforme Cadastro Imobiliário Municipal de Leme (SP) n. 9089800600-0. 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 2.808,13 m², e possui os seguintes confrontantes:

Frente:	Rua 27 de Outubro
Lado direito:	Rua 27 de Outubro
Lado esquerdo:	Lote 08 – Polo Industrial Fernando Santucci
Fundos:	TS Tech do Brasil Ltda.

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

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 lote 08 da Quadra A, do Loteamento Polo Industrial Fernando Santucci, situado na Cidade e Comarca de Leme (SP). Vide Anexo II.

4.6. Benfeitorias

4.6.1. Edificação inacabada - aproximadamente 630,0m²

A edificação observada no imóvel trata-se de uma estrutura inacabada em concreto pré-fabricado para a construção de uma edificação industrial, possuindo apenas suas fundações, estrutura principal e terças.

4.6.2. Muros de fechamento – aproximadamente 365,0m²

Observa-se a presença de muro na lateral esquerda do imóvel, um trecho de muro à frente e de muro de fechamento com abertura na lateral direita do imóvel. O comprimento total é de aproximadamente 140,0m. A altura média é de 2,60m.

5. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto deste trabalho, está servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- 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.

O imóvel objeto deste trabalho, está servido pelos seguintes serviços públicos:

- serviços dos correios e
- linha de transporte coletivo urbano.

O imóvel objeto deste trabalho possui ainda as seguintes características:

- acesso: Avenida Dr. Jambeiro Costa, Av. Hermínio Ometto e Avenida Antonio Carrera, distante 3.600,00m (três mil e seiscentos 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, fator de testada e fator de esquina – 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 DO TERRENO determinado para o metro quadrado de terreno no Polo Industrial, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$260,00/m² (duzentos e sessenta por metro quadrado)

6.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores provem 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 0,80 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

6.3. Fator Topográfico

Todos os elementos de pesquisa analisados são de topografia plana, situação paradigma, semelhante à situação do imóvel objeto deste trabalho. Portanto, o fator topográfico empregado é de 1,00.

6.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada dos elementos de pesquisa, em relação à situação paradigma, semelhante à situação do imóvel objeto deste trabalho, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- água 0,15

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

- esgoto	0,10
- luz pública	0,10
- luz domiciliar	0,15
- guias e sarjetas	0,10
- pavimentação	0,30
- telefone	0,10

Todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos. Portanto, o fator de melhoramentos públicos empregado é de 1,00.

6.5. Fator de Área

Considerando-se que todos os dados analisados possuem 1.000,00m², e que o terreno avaliando possui 2.808,13m², este fator foi calculado 0,85, conforme expressões a seguir:

Também é chamado de Fator de Área. Considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, e pode ser calculado através das seguintes equações.

Quando a diferença for inferior a 30%:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/4}$$

Quando a diferença for superior a 30%:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/8}$$

Onde:

- F_a = Fator de correção de área;
- A_d = Área do dado pesquisado;
- A_a = Área do imóvel avaliando.

6.6. 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, desprezando-se os valores unitários, chega-se ao VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado:

$$\text{R\$ } 260,00/\text{m}^2 * 0,80 * 0,85 = \text{R\$ } 176,80/\text{m}^2$$

(cento e setenta e seis reais e oitenta centavos por metro quadrado)



6.7. 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:

$$\text{R\$ } 176,80/\text{m}^2 * 2.808,13\text{m}^2 = \text{R\$ } 496.477,00$$

(quatrocentos e noventa e seis mil, quatrocentos e setenta e sete reais)

7. Determinação do Valor das Benfeitorias

Para a determinação do VALOR DAS BENFEITORIAS utilizou-se de literatura especializada e informações próprias da construção civil do mercado local.

Para a determinação do valor da edificação inacabada, utilizou-se o último Boletim Informativo SINDUSCON – fevereiro de 2023, a área da edificação e o percentual de execução da edificação.

Para a determinação dos valores do pavimento intertravado e dos trechos de muro de divisa, utilizou-se de informações próprias da construção civil do mercado local e as respectivas áreas executadas.

7.1. Edificação Inacabada – aproximadamente 630,0m²

- área de construção: 672,70 m²
- custo unitário de reprodução: R\$ 330,00/m²
- Valor atual: E1= R\$ 221.991,00
(duzentos e vinte e um mil, novecentos e noventa e um reais)

7.2. Muros de Fechamento – aproximadamente 365,0m²

- área de construção: 365,00 m²
- custo unitário de reprodução: R\$ 100,00/m²
- Valor atual: M1= R\$ 36.500,00
(trinta e seis mil e quinhentos reais)

7.3. Valor Total das Benfeitorias:

O Valor Total das Benfeitorias – VB – é o resultado da soma dos valores de todas as benfeitorias pertencentes ao imóvel:

$$\text{VB} = \text{E1} + \text{M1} = \text{R\$ } 258.491,00$$

(duzentos e cinquenta e oito mil, quatrocentos e noventa e um reais)

8. Valor Comercial de Mercado do Imóvel

O Valor Comercial de Mercado do Imóvel é o resultado da soma das parcelas:

Valor de Mercado do Terreno:	R\$ 496.477,00
Valor Total das Benfeitorias:	R\$ 258.491,00

Valor Comercial de Mercado do Imóvel: R\$ 754.968,00
(setecentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e sessenta e oito reais)

9. Conclusão – Valor de Mercado do Imóvel Urbano

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor Comercial de Mercado do Imóvel com Benfeitorias, objeto desta avaliação é de:

Valor de Mercado do Imóvel Urbano: R\$ 754.968,00
(setecentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e sessenta e oito reais)

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

10. 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) anexos:

- ANEXO I: CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL
- ANEXO II: LOCALIZAÇÃO – LOTES 09 E 10 – QUADRA A
- ANEXO III: MATERIAL FOTOGRÁFICO

Leme (SP), 26 de Março de 2.024.

MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda.

Eng. Admilson Ap. Bortolin

Crea/SP: 060.179.056-3

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Anexo I

CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – 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 - Imobiliário-----

Cadastro..... 90892006000-0

001 - Proprietário.....	PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME
003 - Endereço Entrega.....	JOSE TONOLLI, 110
004 - Cidade Corresp.....	LEME
005 - UF Corresp.....	SP
006 - Número do Lote.....	10 E 9
007 - Número da Quadra.....	A
008 - Ref. Cadastral.....	46362661000168 LEME PREFEITURA
009 - Col-Lixo.....	1 Sim
010 - Código Rua.....	898 R 27 DE OUTUBRO
011 - Número do Inovel.....	660
012 - Código do Bairro.....	339 POLO IND FERNANDO SANTUCCI
013 - CEP Corresp.....	13610-445
014 - Testada.....	77,27
015 - M2 Terreno.....	2808,13
016 - Categoria.....	0 0
017 - m2-Construção.....	0,00
018 - Calçada.....	1 Sim
019 - Guias-Sarjetas.....	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
033 - Complemento End.....	
034 - Com/Ind.....	
035 - SIT. NOVO.....	
036 - Excedente.....	
037 - Desc-Inv.....	
040 - Ocupação.....	0 Terreno
041 - Situação.....	0 Terreno
042 - Topografia.....	0 Terreno
043 - Pedologia.....	0 Terreno
044 - Patrimônio.....	0 Terreno
045 - Rede Elétrica.....	0 Não
046 - Rede Água.....	0 Não
047 - Rede Esgoto.....	0 Não
048 - Telefone.....	0 Não
049 - Foco.....	0 Não
050 - Fossa.....	0 Não
051 - Piscina.....	0 Não
052 - Utilização.....	0 Terreno
053 - Característica.....	0 Terreno
054 - Uso.....	0 Terreno
055 - Posição.....	0 Terreno
056 - Alinhamento.....	0 0
057 - Tipo Construção.....	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 - Instalação Elétrica.....	0 Terreno
068 - Instalação Sanitária.....	0 Terreno
069 - Conservação.....	0 Terreno
076 - CGC/CPF.....	46.362.661/0001-68
077 - RG.....	
079 - Total Construção.....	0,00
080 - Descrição do Bairro.....	
081 - Apartamento.....	0 NÃO
083 - Responsável.....	019 DISTRIBUIDORA LTDA ME
099 - Variável.....	0,00

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Anexo II

LOCALIZAÇÃO – LOTES 09 E 10 – QUADRA A

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Anexo II

Material Fotográfico

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

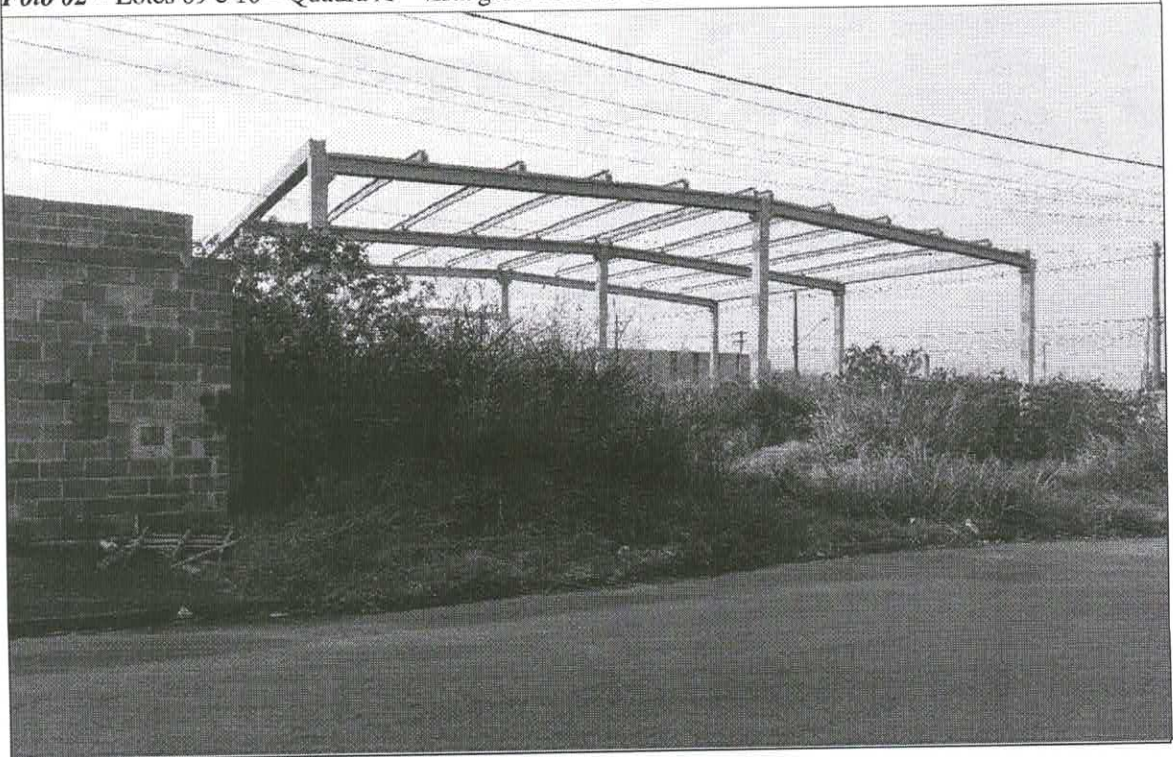
Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/5AFE-6E4E-A4E7-67D9> e informe o código 5AFE-6E4E-A4E7-67D9



Foto 01 – Lotes 09 e 10 – Quadra A – vista geral externa – frente – imagem Google – julho/2022



Foto 02 – Lotes 09 e 10 – Quadra A – vista geral externa – frente

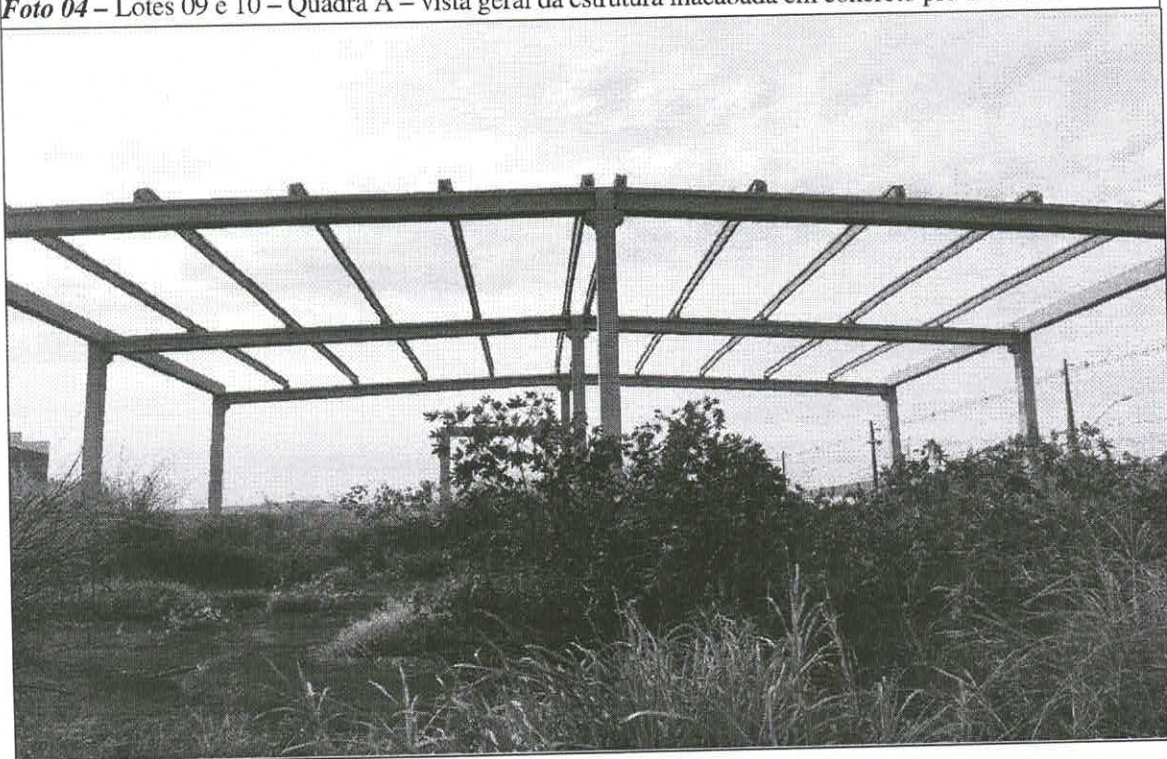


MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Foto 03 – Lotes 09 e 10 – Quadra A – vista geral externa – frente



Foto 04 – Lotes 09 e 10 – Quadra A – vista geral da estrutura inacabada em concreto pré-fabricado



MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Foto 05 – Lotes 09 e 10 – Quadra A – vista geral da estrutura inacabada em concreto pré-fabricado



Foto 06 – Lotes 09 e 10 – Quadra A – vista geral da estrutura inacabada em concreto pré-fabricado



MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Foto 07 – Lotes 09 e 10 – Quadra A – vista geral externa – lateral direita

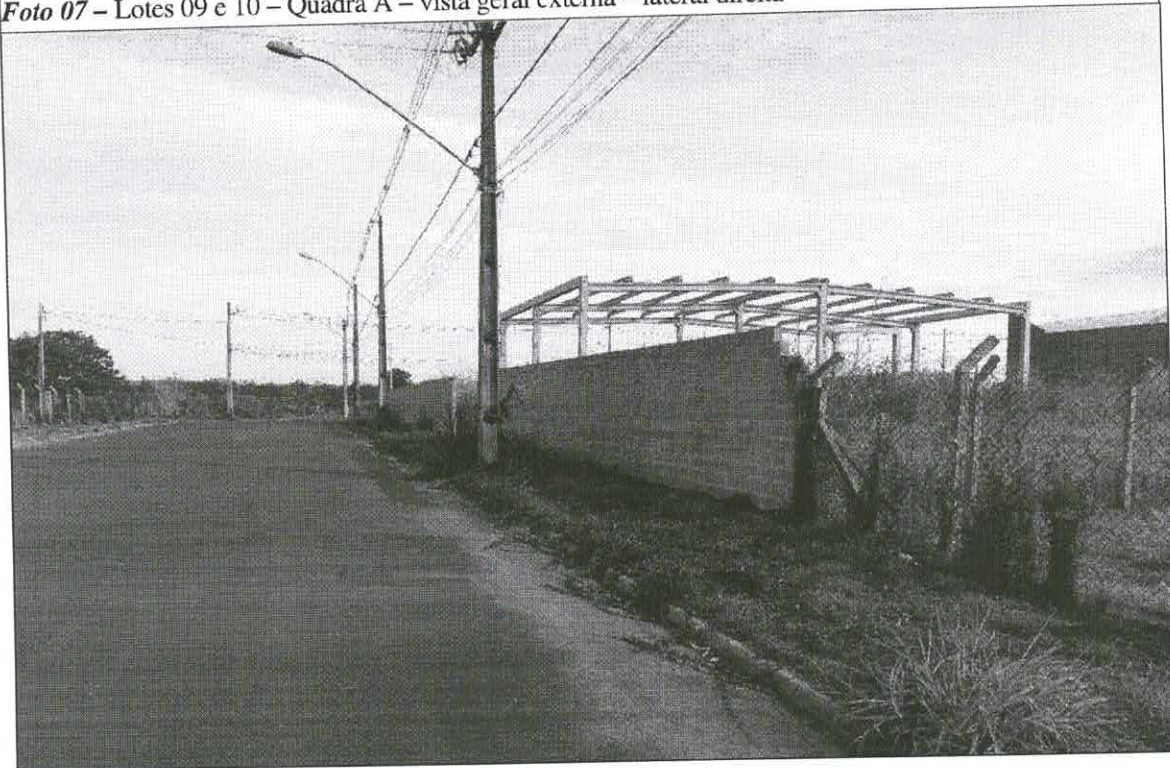


Foto 08 – Lotes 09 e 10 – Quadra A – vista geral externa - fundos



MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Terreno com Benfeitorias
Estrada Oswaldo Sacchi – Lote 01 – Quadra ÚNICA
Polo Industrial Fernando Santucci
Leme (SP)**

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – 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 com 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 Ernesto Gatto, 174, 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 Comercial de Mercado para o seguinte Imóvel:

- um lote de terreno com benfeitorias, sob n. 01 da Quadra ÚNICA do Loteamento Polo Industrial Fernando Santucci, situado na cidade e comarca de Leme (SP), localizado com frente para a Rua Oswaldo Sacchi, com uma área total de 3.515,07 metros quadrados
- benfeitorias – fechamento em alambrado de aproximadamente 2,20m de altura, com base em alvenaria de blocos de concreto

Figura 01 – Imagem Google do Imóvel - Maio de 2.023



3. Metodologia de Avaliação

A avaliação está 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. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS para a determinação do valor das benfeitorias.

3.1.Terreno

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.

3.2.Benfeitorias

A avaliação das benfeitorias foi elaborada com auxílio do MÉTODO COMPARATIVO DE CUSTO DE REPRODUÇÃO DE BENFEITORIAS – avaliação do custo das benfeitorias pela reprodução dos custos de seus componentes – em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

4. Caracterização do Imóvel

4.1.Titularidade

O imóvel objeto desta avaliação de imóvel é de propriedade da Prefeitura do Município de Leme (SP), conforme Cadastro Imobiliário Municipal de Leme (SP) n. 9089700100-0. 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

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

O terreno do imóvel tem área de 3.515,07 m², e possui os seguintes confrontantes:

Frente:	Rua Oswaldo Sacchi
Lado direito:	Esquina com Rua Antônio Carrera
Lado esquerdo:	Av. Antonio Carrera
Fundos:	Lote 02 – 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 Oswaldo Sacchi, sob lote 01 da Quadra ÚNICA, do Loteamento Polo Industrial Fernando Santucci, situado na Cidade e Comarca de Leme (SP). Vide Anexo II.

4.6. Benfeitorias

4.6.1. Alambrado de fechamento – aproximadamente 429,0m²

Observa-se a presença de fechamento em alambrado com base em alvenaria de blocos de concreto, à frente – Rua Oswaldo Sacchi – e à lateral – Av. Antonio Carrera. O comprimento total é de aproximadamente 195,0m, já descontadas duas aberturas para entrada no terreno. A altura média é de 2,20m.

5. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto deste trabalho, está servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- 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.

O imóvel objeto deste trabalho, está servido pelos seguintes serviços públicos:

- serviços dos correios e
- linha de transporte coletivo urbano.

O imóvel objeto deste trabalho possui ainda as seguintes características:

- acesso: Avenida Dr. Jambeiro Costa, Av. Hermínio Ometto e Avenida Antonio Carrera, distante 3.200,00m (três mil e duzentos 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, fator de testada e fator de esquina – 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\$260,00/m² (duzentos e sessenta reais por metro quadrado)

6.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores provem 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

Todos os elementos de pesquisa analisados são de topografia plana, situação paradigma, semelhante à situação do imóvel objeto deste trabalho. Portanto, o fator topográfico empregado é de 1,00.

6.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada dos elementos de pesquisa, em relação à situação paradigma, semelhante à situação do imóvel objeto deste trabalho, 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

Todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos. Portanto, o fator de melhoramentos públicos empregado é de 1,00.

6.5. Fator de Forma

Considerando-se que todos os dados analisados são retangulares, o terreno avaliando possui geometria triangular, este fator foi considerado em 0,90.

6.6. Fator de Área

Considerando-se que todos os dados analisados possuem 1.000,00m², e que o terreno avaliando possui 3.515,07m², este fator foi calculado 0,85, conforme expressões a seguir:

Também é chamado de Fator de Área. Considera que os valores unitários para áreas menores deverá ser maior que os valores unitários para áreas maiores, e pode ser calculado através das seguintes equações.

Quando a diferença for inferior a 30%:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/4}$$

Quando a diferença for superior a 30%:

$$F_a = \left(\frac{A_d}{A_a} \right)^{1/8}$$

Onde:

- F_a = Fator de correção de área;
- A_d = Área do dado pesquisado;
- A_a = Área do imóvel avaliando.

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, desprezando-se os fatores unitários, chega-se ao VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado:

$$R\$260,00/m^2 * 0,85 * 0,90 * 0,85 = R\$169,00/m^2$$

(cento e sessenta e nove 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:

$$R\$169,00/m^2 * 3.515,07m^2 = R\$ 594.047,00$$

(quinhentos e noventa e quatro mil e quarenta e sete reais)

7. Determinação do Valor das Benfeitorias

Para a determinação do VALOR DAS BENFEITORIAS utilizou-se de informações próprias da construção civil do mercado local.

7.1. Alambrado de Fechamento – aproximadamente 429,0m²

- área de construção:	429,0 m ²
- custo unitário de reprodução:	R\$ 75,00/m ²
- - coeficiente de depreciação:	d = 0,891
- Valor atual:	F1 = R\$ 28.668,00,00
(vinte e oito mil, seiscentos e sessenta e oito reais)	

7.2. Valor Total das Benfeitorias:

O Valor Total das Benfeitorias – VB – é o valor de Alamedramento de Fechamento:

$$VB = F1 = R\$ 28.668,00$$

(vinte e oito mil, seiscentos e sessenta e oito reais)

8. Valor Comercial de Mercado do Imóvel

O Valor Comercial de Mercado do Imóvel é o resultado da soma das parcelas:

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Valor de Mercado do Terreno: R\$ 594.047,00
Valor Total das Benfeitorias: R\$ 28.668,00

Valor Comercial de Mercado do Imóvel: R\$ 622.715,00
(seiscentos e vinte e dois mil, setecentos e quinze reais)

9. Conclusão – Valor de Mercado do Imóvel Urbano

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor Comercial de Mercado do Imóvel com Benfeitorias, objeto desta avaliação é de:

Valor de Mercado do Imóvel Urbano: R\$ 622.715,00
(seiscentos e vinte e dois mil, setecentos e quinze reais)

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

10. 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) anexos:

- ANEXO I: CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL
- ANEXO II: LOCALIZAÇÃO – LOTE 01 – QUADRA ÚNICA
- ANEXO III: MATERIAL FOTOGRÁFICO

Leme (SP), 28 de Março de 2.024.

MCA – Projetos e Consultoria S/C Ltda.

Eng. Admilson Ap. Bortolin

Crea/SP: 060.179.056-3

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



Anexo I

CADASTRO IMOBILIÁRIO MUNICIPAL

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – 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 - Imobiliário-----

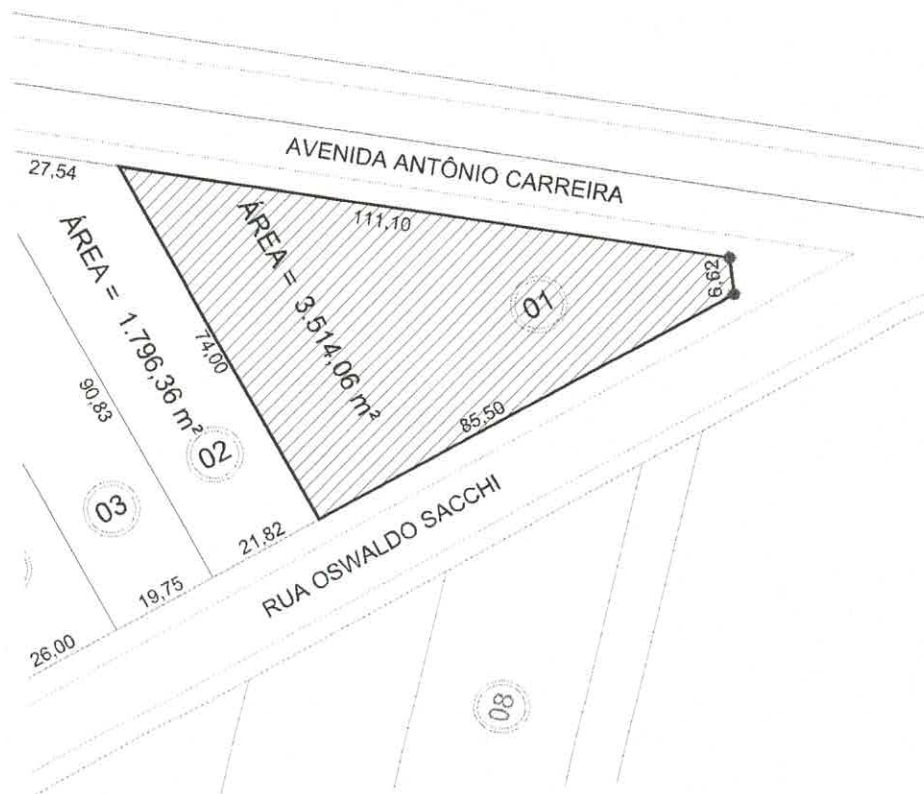
Cadastro..... 90897001000-0

001 - Proprietario..... LEME PREFEITURA
003 - Endereço Entrega..... APARECIDA TUFANIN ANITELLI, 74
004 - Cidade Corresp..... LEME
005 - UF Corresp..... SP
006 - Número do Lote..... 01
007 - Número da Quadra..... UNIC
008 - Ref. Cadastral..... 46362661000166 LEME PREFEITURA
009 - Col-Lixo..... 0 Não
010 - Código Rua..... 897 ESTR. OSWALDO SACCHI
011 - Número do Imóvel..... 80
012 - Código do Bairro..... 172 DESM. JOSE CARLOS BONFAGO
013 - CEP Corresp..... 13610-220
014 - Taxada..... 85,50
015 - M2 Terreno..... 3515,07
016 - Categoria..... 0 0
017 - m2- Construção..... 0,00
018 - Calçada..... 0 Não
019 - Guias-Sarjetas..... 0 Não
020 - Asfalto..... 1 Sim
021 - Muro..... 0 Não
022 - Limpeza Pública..... 0 Não
023 - Esgoto..... 1 Sim
024 - Água..... 1 Sim
025 - Iluminação Pública..... 0 Não
026 - Cat-Piscina..... 0 Não
027 - M2-Piscina..... 0,00
028 - Categoria-2..... 0 Terreno
029 - M2-Construção 2..... 0,00
033 - Complemento End..... GLESA DESTACADA II
034 - Com/Ind.....
035 - CIT. NOVO.....
036 - Excedente.....
037 - Desc-Inp.....
040 - Ocupação..... 0 Terreno
041 - Situação..... 0 Terreno
042 - Topografia..... 0 Terreno
043 - Pedologia..... 0 Terreno
044 - Patrimônio..... 0 Terreno
045 - Rede Elétrica..... 0 Não
046 - Rede Água..... 0 Não
047 - Rede Esgoto..... 0 Não
048 - Telefone..... 0 Não
049 - Póço..... 0 Não
050 - Fossa..... 0 Não
051 - Piscina..... 0 Não
052 - Utilização..... 0 Terreno
053 - Característica..... 0 Terreno
054 - Uso..... 0 Terreno
055 - Posição..... 0 Terreno
056 - Alinhamento..... 0 0
057 - Tipo Construção..... 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 - Instalação Elétrica..... 0 Terreno
068 - Instalação Sanitária..... 0 Terreno
069 - Conservação..... 0 Terreno
076 - CGC/CPF..... 46.362.661/0001-66
077 - RG.....
079 - Total Construção..... 0,00
080 - Descrição do Bairro.....
081 - Apartamento..... 0 NÃO
083 - Responsável..... ADF ACO LTDA ME
099 - Variável..... 0,00

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Anexo II
LOCALIZAÇÃO – LOTE 01 – QUADRA ÚNICA

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeitura.leme.1doc.com.br/verificacao/5AFE-6E4E-A4E7-67D9> e informe o código 5AFE-6E4E-A4E7-67D9

Anexo II

Material Fotográfico

MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Foto 01 – Lote 01 – Quadra ÚNICA – vista geral externa – esquina



Foto 02 – Lote 01 – Quadra ÚNICA – vista geral externa – lateral Av. Antonio Carrera



MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Foto 03 – Lote 01 – Quadra ÚNICA – vista geral externa – lateral Av. Antonio Carrera



Foto 04 – Lote 01 – Quadra ÚNICA – vista fundos – Av. Antonio Carrera



MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Foto 05 – Lote 01 – Quadra ÚNICA – vista geral externa – frente – Rua Oswaldo Sacchi

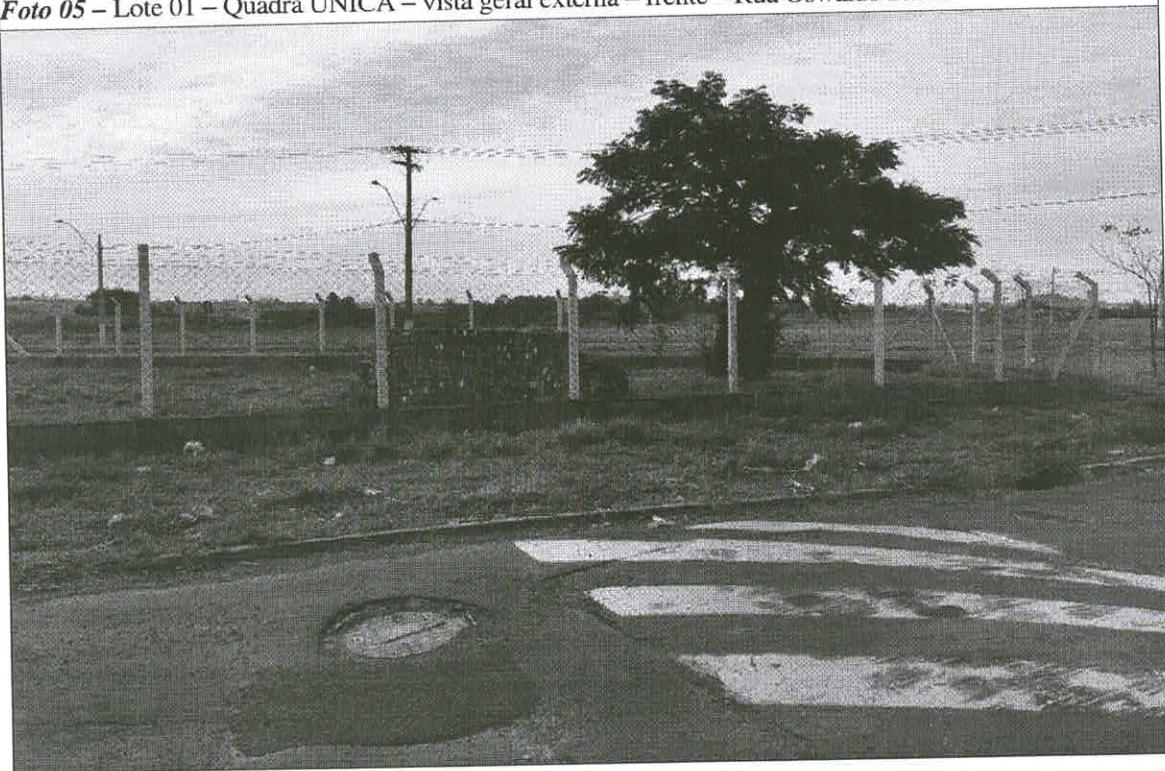


Foto 06 – Lote 01 – Quadra ÚNICA – vista geral externa – frente – Rua Oswaldo Sacchi



MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br

Foto 07 – Lote 018 – Quadra ÚNICA – vista fundos – Rua Oswaldo Sacchi



MCA – Serviços, Projetos e Consultoria S/C Ltda. – CREA 57.880-4
Rua Ernesto Gatto, 174 – Centro – CEP 13610.360 – Leme/SP – fone/fax: 19-3571-0788
e-mail: mcaprojetos@yahoo.com.br



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5AFE-6E4E-A4E7-67D9

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



CLAUDEMIR APARECIDO BORGES (CPF 340.XXX.XXX-18) em 15/04/2024 14:27:48 (GMT-03:00)

Papel: Assinante

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/5AFE-6E4E-A4E7-67D9>