



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

**Ofício n° 035/2025 – SNJ**

Leme, 11 de março de 2025.

Excelentíssimo Senhor

Através do presente encaminho a essa Colenda Casa para apreciação o Projeto de Lei Complementar, que *“Dispõe sobre a desafetação de áreas públicas e autoriza sua alienação por meio de procedimento licitatório, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.*

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**  
**Prefeito do Município de Leme**

À

Excelentíssima Senhora.

**CINTIA CRISTINA GROSSKLAUSS**

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

Nesta





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

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR \_\_\_\_\_/2025**

*“Dispõe sobre a desafetação de áreas públicas e autoriza sua alienação por meio de procedimento licitatório, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021”.*

**Art.1º.** Fica o Poder Executivo autorizado a desafetar e alienar, mediante licitação, na modalidade leilão, as áreas de terra, abaixo descritas e caracterizadas, a saber:

- I. O terreno, constituído pela Área Institucional II - Equipamento Comunitário do LOTEAMENTO INDUSTRIAL ANHANGUERA, situado no município e comarca de Leme – SP, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto cravado no alinhamento da Rua 07 com o lote 23 da quadra “1”, deste ponto segue com 49,31 metros, confrontando com a Rua 07, deflete à esquerda e segue com 12,16 metros em curva (raio de 5,00 metros) na concordância da Rua 07 com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), segue com 64,44 metros em confrontação com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), deflete à esquerda e segue com 50,86 metros, em confrontação com a Área Verde II (matrícula n. 63.798) e com o lote 23 da quadra ‘1', até encontrar o ponto inicial da descrição. Perfazendo uma área de 1.556,53 m<sup>2</sup>, objeto da Matrícula nº 63.796 do CRI de Leme/SP.
- II. O terreno, designado lote "03", da quadra única do Desmembramento "José Carlos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial - Z.E.I., deste município de Leme (SP), medindo 19,75 metros de frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050); do lado direito de quem olha da Estrada para o imóvel, mede 90,83 metros, confrontando com o lote n.02 (Matrícula n. 62.999); do lado esquerdo mede 106,04 metros confrontando com o lote n. 04 (Matrícula n. 63.001); e, na face dos fundos mede 24,86 metros confrontando com a Avenida Antônio Carreira, encerrando a área de 1.939,26 m<sup>2</sup>. Distante seu canto direito 107,32 metros da



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

esquina da Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050) com a Avenida Antônio Carreira, objeto da Matrícula nº 63.000 do CRI de Leme/SP.

III. 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 3.018,08 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, objeto da Matrícula nº 63.001 do CRI de Leme/SP.

**Art. 2º** O valor das avaliações das áreas será determinado por profissional habilitado, considerando o valor de mercado imobiliário, admitindo-se variação de até 10%, conforme avaliação realizada por profissional habilitado.

**Art. 3º** O Poder Executivo fica autorizado a celebrar os atos necessários à execução desta Lei.

**Art. 4º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei Complementar nº 917, de 08 de novembro de 2024.

Leme, 11 de março de 2025.

**CLAUDEMIR APARECIDO BORGES**





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME ESTADO DE SÃO PAULO

### JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI

O presente projeto de lei tem como objetivo regulamentar a desafetação de áreas públicas e autorizar sua alienação por meio de procedimento licitatório, conforme os parâmetros estabelecidos pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que rege as licitações e contratos administrativos. O projeto visa dar continuidade à implementação de políticas públicas que buscam a maximização do uso e aproveitamento de bens públicos, especialmente quando tais áreas não são mais imprescindíveis para a administração municipal.

Adicionalmente, o projeto propõe a revogação da Lei Complementar nº 917, de 08 de novembro de 2024, em virtude de um erro material ocorrido na identificação do número de matrícula do imóvel. Devido a um equívoco de grafia, a matrícula constante na referida lei foi registrada de maneira incorreta, identificando um imóvel diverso daquele que deveria ser objeto de alienação. Para corrigir esse erro, a matrícula correta do imóvel é a nº 63.796, correspondente à Área Institucional 2 do Distrito Industrial, conforme documentação anexa.

O projeto também visa regularizar a alienação de imóveis situados no Desmembramento "José Carlos Bonfogo". Em relação a esses imóveis, destaca-se que as empresas atualmente detentoras dos imóveis descritos no artigo 1º, inciso II e III, infringiram as cláusulas dos contratos nºs 263/2012 e 264/2012, descumprindo as condições estabelecidas no programa de fomento de geração de emprego e renda, conforme a Lei Complementar Municipal nº 211/97. Este descumprimento prejudica o cumprimento do objetivo original do programa, que visa a geração de emprego e renda para o município.

A alienação desses imóveis, portanto, visa garantir a continuidade do propósito do programa de fomento, permitindo a utilização das áreas para fins que realmente atendam às necessidades de desenvolvimento econômico e social do município. A manutenção desses imóveis sob posse municipal, sem um uso efetivo, não coaduna com o objetivo do programa e pode gerar custos adicionais para a administração pública, além de não contribuir para a realização das metas de geração de emprego e renda.



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

Por tais motivos, justifica-se a alienação dos imóveis, com as seguintes finalidades: promover a geração de emprego e renda; garantir que os imóveis sejam utilizados de acordo com o seu destino original e, por fim, agilizar o processo de destinação desses bens, estabelecendo condições claras e objetivas para o futuro comprador.

Importante destacar que a alienação será realizada por meio de processo licitatório, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, o que garantirá a transparência do processo e a obtenção do melhor preço para o município. O edital de licitação, a ser publicado, estabelecerá, de forma clara e objetiva, todas as condições necessárias para o processo de venda, assegurando a boa gestão dos recursos públicos e o cumprimento das finalidades desejadas.

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, laudo técnico de avaliação imobiliária, certidão de matrícula imobiliária e demais documentos.

Diante do exposto, espera-se que este projeto seja aprovado, permitindo a regularização e a correta destinação desses imóveis em prol do desenvolvimento econômico e social do município.

Leme, 11 de março de 2025.

**CLAUDEMIR APARECIDO BORGES**



**Memorando 7- 40.932/2024**

**De:** Diego T. - SOPU

**Para:** SENJUR - Secretaria de Negócios Jurídicos - A/C Leandro C.

**Data:** 20/02/2025 às 09:12:13

Prezado Sr. Secretário;

Encaminho aos seus cuidados, para retificação do número de matrícula constante da LCM nº 917/2024, que por equívoco na grafia, acabou por identificar imóvel divergente daquele a ser objeto de alienação.

Informo, por oportuno, que a matrícula correta referente a Área Institucional 2 de referido distrito, é o número **63.796**, conforme segue em anexo.

À disposição.

—

**At.te,**

**Diego D. K. Tarifa**  
Coordenador Jurídico

**Anexos:**

Mat\_63796.pdf

mat\_63975.pdf



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

**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



LIVRO N. 2 - REGISTRO  
GERAL

MATRÍCULA

FICHA

63.796

01

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



Leme, 12 de novembro de 2021.

**Imóvel:** O terreno, constituído pela Área Institucional II - Equipamento Comunitário do LOTEAMENTO INDUSTRIAL ANHANGUERA, situado no município e comarca de Leme - SP, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto cravado no alinhamento da Rua 07 com o lote 23 da quadra "1", deste ponto segue com 49,31 metros, confrontando com a Rua 07, deflete à esquerda e segue com 12,16 metros em curva (raio de 5,00 metros) na concordância da Rua 07 com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), segue com 64,44 metros em confrontação com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), deflete à esquerda e segue com 50,86 metros, em confrontação com a Área Verde II (matrícula n. 63.798) e com o lote 23 da quadra "1", até encontrar o ponto inicial da descrição. Perfazendo uma área de 1.556,53 m<sup>2</sup>.

**Registro anterior:** AV.26 (de 26/05/2020 - registro aquisitivo) e R.30 (de 12/11/2021 - inscrição do loteamento) ambos da matrícula 17.127 desta Serventia.

**Proprietário:** MUNICÍPIO DE LEME, inscrito no CNPJ/MF n. 46.362.661/0001-68, com sede na Avenida Vinte e Nove de Agosto, n. 668, centro, deste município.

Selo digital n.: 120352311000000013786821Q

O Oficial,

(Diego Burate Sodré).

Prenotação n. 167.075, de 14 de setembro de 2021.

**AV.01 - CADASTRO MUNICIPAL:** À vista do requerimento firmado neste município em 03/09/2021, averba-se que o imóvel está inscrito neste município sob n. 09.3082.0033.00, conforme certidão expedida em 25/08/2021, pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário deste município, que fica arquivada.

Selo digital n.: 1203523J1000000013820521C

Leme, 12 de novembro de 2021.

O Oficial,

(Diego Burate Sodré).

Ao Oficial....:	R\$ 34,73
Ao Estado....:	R\$ 9,87
Ao IPESP.....:	R\$ 6,76
Ao Reg. Civil:	R\$ 1,83
Ao Trib. Just:	R\$ 2,38
Ao Município.:	R\$ 1,74
Ao Min. Pùb....:	R\$ 1,67
Total.....:	R\$ 58,98

**CERTIFICO** e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: **63796**, 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, 17 de dezembro de 2021.

William H. de Matos da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1203523C30000000143110213

Página: 0001/0001

Pedido de certidão nº: 110115

Controle:



231376

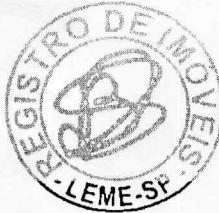
Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeitura.leme.ead.gov.br/verificacao/D9CB-F140-5359-F6F6>



'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'





Leme, 03 de janeiro de 2022.

**Imóvel:** O terreno, constituído por parte do lote n. 19 (dezenove) da quadra "J" (designada parte 02), do loteamento denominado "Jardim Alvorada", no município e comarca de Leme - SP, medindo 5,00 metros de frente para a Rua Cel. Antonio Jorge Hildebrand, lado ímpar, com igual medida nos fundos, confrontado com o lote n. 38; da frente aos fundos, em ambos os lados, mede 25,00 metros, confrontando do lado direito de quem da rua olha para o imóvel com o lote n. 18, e do lado esquerdo com parte do lote n. 19 (designada parte 01 – matriculada sob n. 63.974), encerrando a área de 125,00 metros quadrados. Distante 8,00 metros da esquina desta com a Rua Professor Domingos Cambiaghi.

**Registro anterior:** R.02 (de 03/01/2022 – venda e compra) da Matrícula n. 16.675, desta Serventia.

**Cadastro Municipal:** Imóvel cadastrado no município de Leme sob n. 8.0561.0075.02.

**Proprietários:** a) **SARA FABIANA ESTENCEL**, brasileira, do lar, RG n. 32.390.806-8-SSP/SP, CPF/MF n. 308.520.578-06, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, em 28/05/2011 com APARECIDO PEDRO SPARAPAN PEREIRA, brasileiro, operário, RG n. 28.107.955-9-SSP/SP, CPF/MF n. 285.570.408-14, residentes e domiciliados na Rua Professor Domingos Cambiaghi, n. 1.374, Jardim Alvorada, neste município; b) **FABIA ANALIA ESTENCEL**, brasileira, solteira, nascida em 16/05/1982, do lar, RG n. 40.951.258-8-SSP/SP, CPF/MF n. 345.067.328-98, residente e domiciliada na Rua Roberto Gallo, n. 55, Jardim Imperial, neste município; e, c) **PEDRO HENRIQUE ESTENCEL**, brasileiro, solteiro, nascido em 25/07/1987, trabalhador rural, RG n. 40.950.369-1-SSP/SP, CPF/MF n. 373.970.238-09, residente e domiciliado na Rua Professor Domingos Cambiaghi, n. 1.374, neste município.

Selo Digital n.: 120352311000000014470922

Eu, *[Signature]* (William Henrique de Matos da Silva) escrevente, digitei, conferi e subscricvi.

PARA SII  
NÃO VALE COMPROVAÇÃO  
VALOR: R\$ 250,00



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

**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



## LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

63.796

01

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



Leme, 12 de novembro de 2021.

**Imóvel:** O terreno, constituído pela Área Institucional II - Equipamento Comunitário do LOTEAMENTO INDUSTRIAL ANHANGUERA, situado no município e comarca de Leme - SP, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se no ponto cravado no alinhamento da Rua 07 com o lote 23 da quadra "1", deste ponto segue com 49,31 metros, confrontando com a Rua 07, deflete à esquerda e segue com 12,16 metros em curva (raio de 5,00 metros) na concordância da Rua 07 com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), segue com 64,44 metros em confrontação com a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio-Leme), deflete à esquerda e segue com 50,86 metros, em confrontação com a Área Verde II (matrícula n. 63.798) e com o lote 23 da quadra "1", até encontrar o ponto inicial da descrição. Perfazendo uma área de 1.556,53 m<sup>2</sup>.

**Registro anterior:** AV.26 (de 26/05/2020 - registro aquisitivo) e R.30 (de 12/11/2021 - inscrição do loteamento) ambos da matrícula 17.127 desta Serventia.

**Proprietário:** MUNICÍPIO DE LEME, inscrito no CNPJ/MF n. 46.362.661/0001-68, com sede na Avenida Vinte e Nove de Agosto, n. 668, centro, deste município.

Selo digital n.: 120352311000000013786821Q

O Oficial,

(Diego Burate Sodré).

Prenotação n. 167.075, de 14 de setembro de 2021.

**AV.01 - CADASTRO MUNICIPAL:** À vista do requerimento firmado neste município em 03/09/2021, averba-se que o imóvel está inscrito neste município sob n. 09.3082.0033.00, conforme certidão expedida em 25/08/2021, pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário deste município, que fica arquivada.

Selo digital n.: 1203523J1000000013820521C

Leme, 12 de novembro de 2021.

O Oficial,

(Diego Burate Sodré).

Ao Oficial....:	R\$ 34,73
Ao Estado....:	R\$ 9,87
Ao IPESP.....:	R\$ 6,76
Ao Reg. Civil:	R\$ 1,83
Ao Trib. Just:	R\$ 2,38
Ao Município.:	R\$ 1,74
Ao Min. Pùb....:	R\$ 1,67
Total.....:	R\$ 58,98

**CERTIFICO** e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº.: **63796**, 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, 17 de dezembro de 2021.

William H. de Matos da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1203523C30000000143110213

Página: 0001/0001

231376

Pedido de certidão nº: 110115

Controle:



Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeitura.leme.e.gov.br/verificacao/D9CB-F140-5359-F6F6> e informe o código D9CB-F140-5359-F6F6





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME  
Estado de São Paulo**

**LEI COMPLEMENTAR N° 917, DE 08 DE NOVEMBRO DE 2024.**

*“Dispõe sobre desafetação de área institucional localizada no Distrito Industrial Anhanguera, com matrícula de número 63.975, e autoriza sua alienação por meio de procedimento licitatório, nos termos da Lei nº 14.133/2021.”*

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LEME, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

**Art. 1º** Fica desafetada a área institucional localizada no Distrito Industrial Anhanguera, com matrícula de número 63.975, para fins de alienação.

**Art. 2º** A alienação da área mencionada no artigo anterior será realizada por meio de procedimento licitatório, na modalidade de leilão, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

**Art. 3º** O valor da avaliação da área será determinado por profissional habilitado, considerando o valor de mercado imobiliário, admitindo-se variação de até 10%, conforme avaliação realizada por profissional habilitado.

**Art. 4º** O Poder Executivo fica autorizado a celebrar os atos necessários à execução desta Lei.

**Art. 5º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Leme, 08 de novembro de 2.024.

**CLAUDEMIR APARECIDO BORGES**





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: B847-C25F-BA1C-E409

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

- ✓ CLAUDEMIR APARECIDO BORGES (CPF 340.XXX.XXX-18) em 08/11/2024 10:44:06 (GMT-03:00)  
Papel: Parte  
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/B847-C25F-BA1C-E409>





## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

L.A.I.U-0011/2025

SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA  
C.N.P.J n° 19.152.207/0001-00  
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS N° 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111  
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br

Assinado por 1 pessoa: CLAUDIO MIR APARECIDO BORGES  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituraeme.leme.sp.gov.br/verificacao/D9CB-F140-5359-F6F6> e informe o código D9CB-F140-5359-F6F6





## 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 "03"**, da quadra única do Desmembramento "José Carlos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial - Z.E.I., deste município de Leme (SP), medindo 19,75 metros de frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050); do lado direito de quem olha da Estrada para o imóvel, mede 90,83 metros, confrontando com o lote n.02 (Matrícula n. 62.999); do lado esquerdo mede 106,04 metros confrontando com o lote n. 04 (Matrícula n. 63.001); e, na face dos fundos mede 24,86 metros confrontando com a Avenida Antônio Carreira, encerrando a área de **1.939,26 m<sup>2</sup>**. Distante seu canto direito 107,32 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 **63.000** do CRI de Leme/SP e cadastrado na municipalidade, sob nº **9.0897.0032.00**.

## 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

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



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 63.000 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:** 03

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

**Matrícula:** Nº 63.000 do Registro de Imóveis da Comarca de Leme/SP

**Área Total do Terreno:** 1.939,26 m<sup>2</sup>

**SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA**  
C.N.P.J 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



**Perímetro do Lote 03 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 19,75 metros de extensão de frente, está voltada para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME-050), enquanto que a testada secundária, com 24,86 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.

SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA  
C.N.P.J n° 19.152.207/0001-00  
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS N° 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111  
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br



## Localização do terreno



## 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 Inolutivo:** 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:** Quantia mais provável de negociação de um bem em condições normais de mercado.

## 10. 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.

## 11. 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 do valor do imóvel.





## 12. 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.

## 13. DA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

### VALOR DO LOTE

ÁREA: 1.939,26 m<sup>2</sup>

	Unitário (R\$/m <sup>2</sup> )	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	360,00	R\$ 698.133,60	-10%
<b>Calculado</b>	<b>400,00</b>	<b>R\$ 775.704,00</b>	-
Máximo	440,00	R\$ 853.274,40	+10%

## 14. 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

1  
SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA  
C.N.P.J n° 19.152.207/0001-00  
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS N° 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111  
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br





uma **maior facilidade de comercialização**, uma vez que o preço se encontra mais próximo 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.

## 15. CONCLUSÃO

Por fim, diante das análises apresentadas, a definição do valor médio de **R\$ 400,00/m<sup>2</sup>** para o terreno de **1.939,26 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:

**VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 775.704,00 (Setecentos e Setenta e Cinco mil, Setecentos e Quatro Reais)**

Leme/SP, 25 de fevereiro de 2025.

**SIDNEI NEVES DA PIEDADE**

Engenheiro Agrimensor  
CREA-SP nº 5062331696

Documento assinado digitalmente

**gov.br** SIDNEI NEVES DA PIEDADE  
Data: 26/02/2025 12:17:43-0300  
Verifique em <https://validar.itd.gov.br>

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

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



## MATRÍCULA



Código Nacional de Matrícula: 120352.2.0063000-47

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 "03", da quadra única do **Desmembramento "José Carlos Bonfogo"**, situado na Zona Exclusivamente Industrial - Z.E.I., deste município de Leme (SP), medindo 19,75 metros de frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050); do lado direito de quem olha da Estrada para o imóvel, mede 90,83 metros, confrontando com o lote n. 02 (Matrícula n. 62.999); do lado esquerdo mede 106,04 metros confrontando com o lote n. 04 (Matrícula n. 63.001); e, na face dos fundos mede 24,86 metros confrontando com a Avenida Antônio Carreira, encerrando a área de **1.939,26m<sup>2</sup>**. Distante seu canto direito 107,32 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. 46.362.661/0001-68, com prefeitura estabelecida na Avenida 29 de Agosto, n. 668 - Centro, neste município.

Selo digital n.: 1203523110000000118536216.

**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. **09.0897.0032.00**.

Selo digital n.: 1203523J10000000118537218.

Leme, 29 de junho de 2021.

Eu,  (Fábio Roberto Vioia) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.  
**O Oficial,**  (Diego Burate Sodré)

SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA  
C.N.P.J n° 19.152.207/0001-00  
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS N° 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111  
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br



## ESPELHO CADASTRAL



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
Rua: Dr. Armando de Salles Oliveira nº 1085, Centro - CEP: 13.610-220

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

Cadastro.....: 90897003200-0

001 - Proprietario.....: LEME PREFEITURA  
003 - Endereco Entrega....: APARECIDA TUFANIN ANITELLI, 126  
004 - Cidade Corresp.....: Leme  
005 - UF Corresp.....: SP  
006 - Numero do Lote.....: 03  
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.....: 13612-393  
014 - Testada.....: 19,75  
015 - M2 Terreno.....: 1939,26  
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

1  
Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES  
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS N° 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111  
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br



## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Localização do Lote

SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA  
C.N.P.J n° 19.152.207/0001-00  
RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS N° 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111  
(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br





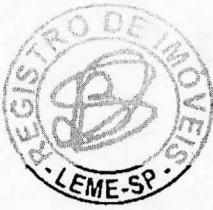
Vista de quem da Estrada Municipal olha para o Imóvel



Vista de quem da Avenda Antonio Carrera olha para o Imóvel

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

LIVRO N.º 2 REGISTRO GERAL  
GERAL DE REGISTRO  
Técnico de Imóveis  
MATRÍCULA FICHA  
63.000 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 "03", da quadra única do Desmembramento "José Carlos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial - Z.E.I., deste município de Leme (SP), medindo 19,75 metros de frente para a Estrada Municipal Oswaldo Sacchi (LME - 050); do lado direito de quem olha da Estrada para o imóvel, mede 90,83 metros, confrontando com o lote n. 02 (Matrícula n. 62.999); do lado esquerdo mede 106,04 metros confrontando com o lote n. 04 (Matrícula n. 63.001); e, na face dos fundos mede 24,86 metros confrontando com a Avenida Antônio Carreira, encerrando a área de 1.939,26m<sup>2</sup>. Distante seu canto direito 107,32 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. 46.362.661/0001-68, com prefeitura estabelecida na Avenida 29 de Agosto, n. 668 - Centro, neste município.

Selo digital n.: 1203523110000000118536216.

**O Oficial,** (Assinatura) (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. 09.0897.0032.00.

Selo digital n.: 1203523J10000000118537213.

Leme, 29 de junho de 2021.

Eu,  
**O Oficial,** (Assinatura) (Fábio Roberto Vioia) escrevente, digitei, conferi e subscrevi.  
(Diego Burate Sodré).

PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO PROOF  
VALOR: R\$ 22,50

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis

Assinado por 1 pessoa: CLAUDEMIR APARECIDO BORGES  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituraleme.10loc.com.br/verificacao/D9CB-F140-5359-F6F6> e informe o código D9CB-F140-5359-F6F6



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

L.A.I.U-0012/2025

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

Assinado por 1 pessoa: CLAUDIO MIR APARECIDO BORGES  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://prefeituraeme.leme.sp.gov.br/verificacao/D9CB-F140-5359-F6F6> e informe o código D9CB-F140-5359-F6F6





## 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 é

**SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA**  
CNPJ n° 19.152.207/0001-00  
**RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS N° 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111**  
**(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br**



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>

**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



**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

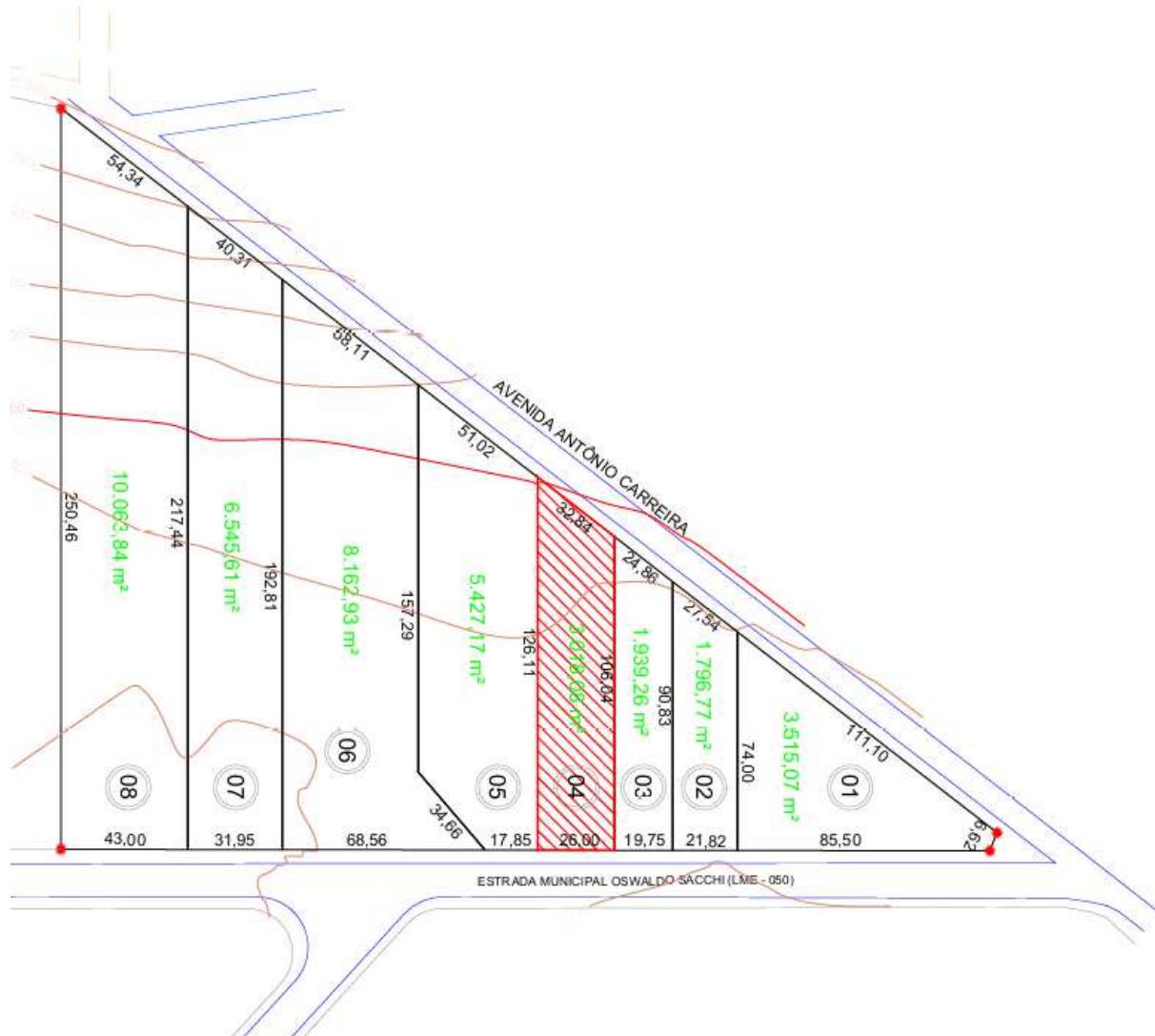
O imóvel está localizado no Loteamento Pólo Industrial Fernando Santucci, que predominantemente é ocupado por construções industriais de pequeno, médio e grande porte.



## 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 Inolutivo:** 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:** Quantia 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>**

	<b>Unitário (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Total (R\$)</b>	<b>Amplitude</b>
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





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 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:

**VALOR DA AVALIAÇÃO = R\$ 1.207.232,00 (Um milhão, duzentos e sete mil, duzentos e trinta e dois reais)**

Leme/SP, 25 de fevereiro de 2025.

**SIDNEI NEVES DA PIEDADE**

Engenheiro Agrimensor  
CREA-SP nº 5062331696

Documento assinado digitalmente

 SIDNEI NEVES DA PIEDADE  
Data: 26/02/2025 12:17:43-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**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 N° 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111  
(19) 98164-1651 / e-mail: [sidnei@snpengenharia.com.br](mailto:sidnei@snpengenharia.com.br)





## MATRÍCULA

ONF Operador Nacional de Registro 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.

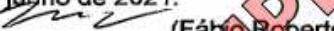
**O Oficial,**  (Diego Burate Sodré)

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.: 1203523J1000000011854021G.

Leme, 29 de junho de 2021.

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

**O Oficial,**  (Diego Burate Sodré).

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

14





## ESPELHO CADASTRAL



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

Rua: Dr. Armando de Salles Oliveira nº 1085, Centro - CEP: 13.610-220

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

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. Cadstral.....: 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 EONFOGO  
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

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

**RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**



Localização do Lote



Vista de quem da Estrada olha para o Imóvel



Vista de quem da Avenda Antonio Carrera olha para o Imóvel

**SNP ENGENHARIA E TOPOGRAFIA LTDA**  
**CNPJ n° 19.152.207/0001-00**  
**RUA JOSÉ DUARTE DE MATTOS N° 209 – SALA 1 – VILA JOEST – LEME/SP – CEP 13614-111**  
**(19) 98164-1651 / e-mail: sidnei@snpengenharia.com.br**



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. 46.862.661/0001-68, com prefeitura estabelecida na Avenida 29 de Agosto, n. 668 - Centro, neste município.

Selo digital n.: 1203523110000000118539210.

**O Oficial,** Diego Burate Sodré (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.: 1203523J1000000011854021G.

Leme, 29 de junho de 2021.

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

**O Oficial,** Diego Burate Sodré (Diego Burate Sodré).

**PARA SERVIÇOS  
NÃO VALE COMO  
VALOR: R\$ 22.525,00**



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D9CB-F140-5359-F6F6

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

- ✓ CLAUDEMIR APARECIDO BORGES (CPF 340.XXX.XXX-18) em 13/03/2025 15:12:58 GMT-03:00  
Papel: Parte  
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/D9CB-F140-5359-F6F6>