



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

444

Roteiro para Avaliação de Valor de Imóvel

IMÓVEL

Tratam-se de 02 lotes de terrenos urbanos, situados nesta cidade, no loteamento denominado Polo Empresarial Guilherme Muller Filho, pertencentes à Prefeitura Municipal de Pirassununga

LOCALIZAÇÃO

Lotes de terreno urbano, situados nesta cidade, no loteamento denominado Polo Empresarial Guilherme Muller Filho, com endereços:

Cadastro Municipal	Logradouro	Nº.	Área	Testada Principal	Castro Alíquota	Matrícula
6887.034.021.007.00-3	R Hideo Miamoto	160	3.000,00	40,00	terreno	35.147
6887.034.021.008.00-0	R Hideo Miamoto	200	3.000,00	40,00	terreno	35.148

MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os lotes em questão inserem-se em área urbana do município de Pirassununga/SP, cujo logradouro de acesso é dotado dos seguintes melhoramentos públicos/infraestruturas:

- Rede de água potável;
- Rede coletora de esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Pavimentação, guias e sergetas;
- Rede de telefonia;
- Iluminação Pública;
- Coleta de Lixo;

METODOLOGIA

Para apuração do valor de mercado dos imóveis, utilizamos o valor médio de terreno sem edificação apresentado pelos avaliadores.

03 (três) avaliadores apresentaram planilhas que incluíram valor para o metro quadrado aplicável ao local.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

415

Somando-se a este o valor estimado e atualizado para referências de obra de benfeitoria nos terrenos, com base nas Tabelas FDE do Estado de São Paulo. Sendo o custo por metro linear que mais se aproxima.

VALOR TERRENO SEM BENFEITORIAS

Valores atribuídos por profissionais para vendas de lotes de terrenos sem benfeitorias:

Polo Empresarial Guilherme Muller Filho		
AVALIADOR	CRECI	Valor R\$ por metro quadrado
ARQ & TETO IMOBILIÁRIA	29225-J	85,00
CARLOS EDUARDO CONCEIÇÃO	173534-F	90,00
EDILSON TADEU MORAES	065370-F	100,00

Valor a Ser aplicado por Metro Quadrado, a média: R\$ 91,67

BENFEITORIAS

Os imóveis objeto estão cercados por muro. E Não constam edificações.

A fim de compor valor de venda de imóvel próprio municipal, solicitamos a Avaliação do custo de Muro de Blocos de concreto com dimensões de 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) de altura, com total de 75,00 m (setenta e cinco metros) lineares de cada lado e nos fundos 80,00 m (oitenta metros) e com frente de 69,00 m (sessenta e nove metros).

Realizada pela equipe técnica da Secretaria Municipal de Obras. Para o qual, foi utilizado com base no FDE do Estado de São Paulo, o custo por metro linear obitido aplicável é R\$ 950,48 (novecentos e cinquenta reais e quarenta e oito centavos) o qual totaliza R\$ 284.193,52 (duzentos e oitenta e quatro mil, cento e noventa e três reais e cinquenta e dois centavos)

COMPOSIÇÃO DO VALOR DO OBJETO

Para tanto utilizaremos a fórmula abaixo para calcular o valor do Terreno:

$$VT = A \times M + B$$

Onde temos VT = valor total do objeto (dos terrenos), A = área total do objeto (dos terrenos), M = valor por metro quadrado, e B = valor total das benfeitorias.

Aplicando-se a fórmula, temos o valor para os terrenos objeto deste:

$$VT = 6.000,00 \times 91,67 + 284.193,52$$

logo



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO


416

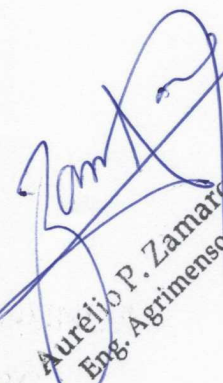
VT = 834.213,52

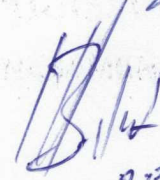
CONSIDERAÇÕES FINAIS


Anexos a este documento estão: ficha espelho dos imóveis e croqui de localização.

Pirassununga, 05 de fevereiro de 2023.


Fábio Joilson Della Líbera
Secretário de Planejamento Urbano
e Desenvolvimento Econômico
Prefeitura Municipal de Pirassununga


Aurélio P. Zamaro
Eng. Agrimensor


MARCO BELTRAN


Camila Aldriguetti Ronin