

**B.L.I - BENÊ LÉBEIS IMÓVEIS**  
**CRECI 20.296**

Avenida Prudente de Moraes, n.º 3051 - Centro - Pirassununga - SP  
Tel./Fax: (0xx19) 3561-7111

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Atendendo a solicitação por escrito da Prefeitura Municipal de Pirassununga do Estado de São Paulo, Secretaria Municipal de Comércio e Indústria, procedemos o levantamento de dados para apuração do valor de mercado do metro quadrado do Pólo Empresarial Müller Filho, localizado no Município de Pirassununga, havendo apurado o que segue:

**LOCALIZAÇÃO:**

- Discriminado no mapa anexo.

**FINALIDADE:**

- Apuração do valor de mercado.

**INTRODUÇÃO:**

- O método empregado para apuração do valor de mercado é o comparativo e de pesquisa.

**AVALIAÇÃO e CONCLUSÃO:**

Considerando-se o imóvel em questão e pesquisas realizadas junto ao mercado imobiliário, posso atribuir ao imóvel e objeto do presente laudo de avaliação o valor de R\$ 52,00 o m<sup>2</sup> ( Cinquenta e dois Reais o metro quadrado).

Sem mais coloco-me a inteira disposição para maiores esclarecimentos que se façam necessários.

Pirassununga, 13 de Janeiro de 2011.

  
Renato Miranda Martins  
Creci nº 100.013

# ARQ & TETO

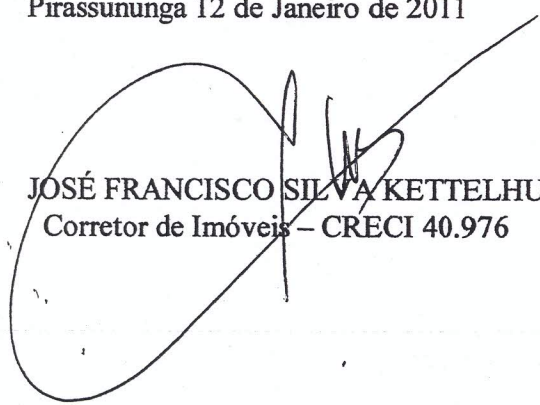
IMOVEIS

RUA ZENIA 258 , JARDIM SÃO FERNANDO, CEP 13631.135 –PIRASSUNUNGA S.P. FONE (19) 3561.6431

**JOSÉ FRANCISCO SILVA KETTELHUT** , Arquiteto CREA 77.392/D , corretor de imóveis CRECI 40.976 , com escritório a rua Zenia 258 , Jardim São Fernando , proprietário da ARQ & TETO Imóveis ,

Conforme solicitado , informamos que o valor do metro quadrado de terreno no local denominado “Polo Empresarial Guilherme Muller Filho” é de R\$ 50,00 (Cinquenta Reais)

Pirassununga 12 de Janeiro de 2011



**JOSÉ FRANCISCO SILVA KETTELHUT**  
Corretor de Imóveis – CRECI 40.976

## **TERMO DE AVALIAÇÃO**

**ADILSON BENEDITO DOS SANTOS**, "in fine" assinado, corretor de imóveis, devidamente inscrito no CRECI-SP sob o n.º 67.062 - 2ª Região, com escritório profissional nesta cidade na Rua Pereira Bueno, n.º 351 - Centro - Pirassununga - SP, atendendo ao pedido do Ofício nº 0040/2010, enviado através de e-mail pelo **SR. JOSÉ NILSON DE ARAÚJO**, **Secretário Municipal de Comércio e Indústria**, solicitando avaliação do Polo Empresarial Guilherme Muller Filho, situada na cidade de Pirassununga (SP), assim descrita e caracterizada:

### **Conforme mapa de localização anexo:**

Após vistoria "in loco" e pesquisas de preços junto à respectiva área, efetuamos a avaliação da área discriminada no mapa por método de comparação e concluímos que a mesma está cotada no mercado imobiliário em torno de R\$51,60 (cinquenta e um reais e sessenta centavos).

Nada mais havendo a ser considerado para a finalidade solicitada, encerra esta avaliação sumária que se compõe de uma lauda, assinando em 02 (vias).....

**Pirassununga, 14 de janeiro de 2011.**



**ADILSON BENEDITO DOS SANTOS**  
**CRECI-SP n.º 67.062 / 2ª Região**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E SERVIÇOS**

Ref. CI nº 003/2011

Ao Secretário Municipal do Comércio, Indústria e Agricultura

Atendendo a **Portaria n.º 403/2007**, para averiguação final do valor de área, vem apresentar seus resultados alcançados, consubstanciados por meio do seguinte:

**PROPRIEDADE**

Lotes de terrenos urbano, situado nesta cidade, no Polo Industrial Guilherme Muller Filho pertencente à Prefeitura Municipal de Pirassununga.

Procedida às verificações técnicas habituais e efetuada a vistoria "in loco", apresentamos a situação atual com as características principais do objeto da presente avaliação:

**ROTEIRO E LOCALIZAÇÃO DO OBJETO**

**IMÓVEL:** Lotes de terreno urbano, situado nesta cidade, no Polo Industrial Guilherme Muller Filho.

**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 (infra-estrutura):



Rede de água potável, rede coletora de esgoto, redes de energia elétrica pública, pavimentação, guias e sarjetas, rede de telefonia, coleta de lixo.

### METODOLOGIA

Para apuração do valor de mercado do imóvel e benfeitorias, utilizaremos o valor médio apresentado pelos corretores ARQ & TETO Imóveis com o valor de R\$ 50,00/m<sup>2</sup>; B.L.I Bene Lébeis Imóveis com o valor de R\$52,00/m<sup>2</sup>; e Adilson Santos-Consultor Imobiliário com o valor de R\$51,60/m<sup>2</sup> cujo preço médio por metro quadrado encontrado é R\$ 51,20 (cinquenta e um reais e vinte centavos).

Portanto utilizaremos a fórmula abaixo para calcularmos o valor total do terreno, ou melhor, faixa do terreno ocupada pela via publica.

$$VT = S \times Q$$

Onde:  $VT$  = valor do terreno;  $S$  = área do terreno (m<sup>2</sup>) e  $Q$  = valor unitário médio do terreno (R\$/m<sup>2</sup>).

1. Portanto o preço adotado foi o valor de **R\$ 51,20/ m<sup>2</sup>**, como preço unitário básico.

### FATOR DE AJUSTE PARA A ÁREA AVALIANDA

Para incidir maior exatidão, o valor de mercado apresentado, deverá ser efetuado os descontos ou valorizações necessárias através dos fatores de ajuste (F).

Ou seja Fonte, topografia, superfície, acessibilidade e solo:

- a) Ff – Fator fonte adotado..... = 1.00
- b) Ft – Fator Topografia..... = 1.00
- c) Fs – Fator Superfície..... = 1.00
- d) Fac – Fator Acessibilidade..... = 1.00
- e) Ft – Fator de Testada..... = 1.00

VALOR TOTAL (VT) = R\$ 51,20 x Ff. 1.00 x Ft. 1.00 x Fs.1.00 x  
Fac.1.00 x Ft. 1.00

**VT =R\$ 51,20 (cinquenta e um reais e vinte centavos)**

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Segundo as documentações apresentadas no presente protocolado, concluímos que o justo, real e atual valor de mercado do metro quadrado da área avaliada, para o mês de janeiro de 2011, é de R\$ 51,20 **(cinquenta e um reais e vinte centavos).**

A presente Avaliação, foi elaborada com a estrita observância dos postulados constantes dos códigos de "ÉTICA PROFISSIONAL DO CONFEA" (Conselho Federal de Engenharia, Agrimensura e Agronomia) e do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

Pirassununga, 19 de janeiro de 2011.

Arq. Antonio C. Félix dos Santos

Eng. Antônio Augusto Cavazza

Eng. Paulo Henrique Sanches