



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atenção a pedido da Prefeitura Municipal de Pirassununga-SP, por sua Secretaria Municipal da Indústria e Comércio, procedi ao levantamento de dados para a apuração do valor do metro quadrado de terreno localizado no "Polo Empresarial Guilherme Muller Filho".

IMÓVEL:

Terrenos localizados no "POLO EMPRESARIAL GUILHERME MULLER FILHO".

LOCALIZAÇÃO: Rua Felipe Boller Junior e Rodovia SP 225.

CIDADE: Pirassununga / SP

FINALIDADE: Determinação de valor de mercado.

INTRODUÇÃO:

O presente laudo tem por objetivo a apuração do valor de mercado do metro quadrado de terreno localizado no POLO EMPRESARIAL GUILHERME MULLER Filho.

ACESSO/TRANSPORTES:

Encontra-se o imóvel localizado em área de fácil acesso e com pavimentação asfáltica.



AVALIAÇÃO

Concluindo, avalio em **R\$ 65,00 (sessenta e cinco reais)** o metro quadrado de terreno.

Por ser expressão da verdade, dato e assino o presente para os devidos fins.

Pirassununga, 17 de agosto de 2012.

OSMAR DE LIMA

CRECI-SP 40689



ARQ & TETO

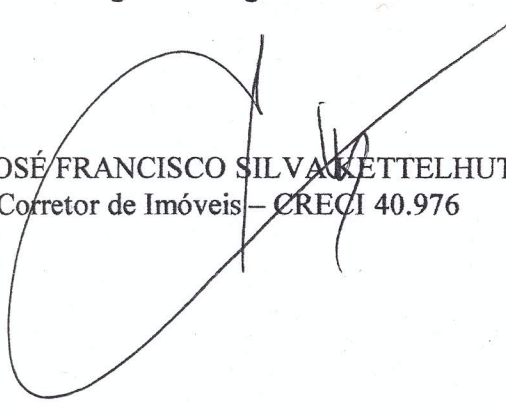
IMOVEIS

AV. GERMANO DIX 3140, JARDIM CARLOS GOMES, CEP 13633.010 –PIRASSUNUNGA S.P. FONE (19) 3561.2730

JOSÉ FRANCISCO SILVA KETTELHUT, Arquiteto CAU 9681-4, corretor de imóveis CRECI 40.976, com escritório a Av. Germano Dix 3140, Jardim Carlos Gomes, 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\$ 65,00 (Sessenta e cinco reais) e do Polo Industrial Orlando Poggi é de R\$ 35,00 (Trinta e cinco reais)

Pirassununga 24 de Agosto de 2012


JOSÉ FRANCISCO SILVA KETTELHUT
Corretor de Imóveis – CRECI 40.976



Central de Negócios Imobiliários



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento de solicitação de pessoa interessada, procedemos aos levantamentos de dados necessários para apuração do valor de mercado do imóvel residencial abaixo caracterizado, apurando o que segue:

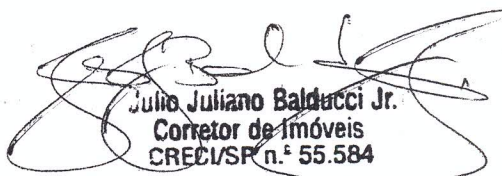
MÉTODO: Para apuração do valor de mercado foi utilizado o método pesquisa comparativa, considerando o valor de imóveis com características similares, vendidos e/ou oferecidos para venda.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: "Área industrial localizada no denominado **Polo Industrial Orlando Poggi** localizado neste município, com frente para a Rodovia SP 330, confrontando com o imóvel rural de propriedade do Sr. José Rosim e com área da Municipalidade".

AVALIAÇÕES: Tomando-se por base negócios realizados com imóveis similares, mais precisamente os localizados nas mesmas regiões dos imóveis avaliados, considerando as características e finalidades específicas das áreas, foi possível atribuir aos imóveis o valor para alienação em R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) o metro quadrado.

Sendo o que tínhamos a relatar, assinamos o presente para que produza os efeitos legais devidos.

Pirassununga/SP, 20 de agosto de 2012.


Julio Juliano Balducci Jr.
Corretor de Imóveis
CRECI/SP n.º 55.584



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

Ref. CI nº 058/2012

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 Empresarial 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 Empresarial 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\$ 65,00/m²; Imobiliária Lima com o valor de R\$65,00/m²; e Central de Negócios Imobiliários com o valor de R\$60,00/m² cujo preço médio por metro quadrado encontrado é R\$ 63,33 (sessenta e três reais e trinta e três 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 (m²) e Q = valor unitário médio do terreno (R\$/m²).

1. Portanto o preço adotado foi o valor de **R\$ 63,33/ m²**, 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..... | = 1.05 |
| 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\$ 63,33 x Ff. 1.05 x Ft. 1.00 x Fs.1.00 x
Fac.1.00 x Ft. 1.00

VT = R\$ 66,50 (sessenta e seis reais e cinquenta 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 setembro de 2012, é de R\$ 66,50 **(sessenta e seis reais e cinquenta centavos)** aplicado nesse valor 5% sobre o fator fonte, uma vez que o Polo Empresarial encontra-se em franca expansão.

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, 05 de setembro de 2012.

Arq. Antonio C. Félix dos Santos

Eng. Antônio Augusto Gavazza

Eng. Paulo Henrique Sanches