



MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000
CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

INTRODUÇÃO

LUIZ ANTONIO CAMOTTI JUNIOR, Engenheiro Civil, registrada no CREA sob nº. 5070605940, engenheiro civil na PREFEITURA MUNICIPAL DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO, localizada na Rua Lino dos Santos, Jardim Canaã, CEP: 18937-000, Espírito Santo do Turvo - SP, inscrita sob. CNPJ nº. 57.264.509/0001-69, apresenta laudo de avaliação de terreno urbano conforme segue:

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Espírito Santo do Turvo

OBJETIVO: Determinação de valor de terreno urbano

FINALIDADE: Atualização do preço do terreno

DATA DA VISTORIA: 28 de agosto de 2023

OBJETO VISTORIADO

O Imóvel avaliado, trata-se de um lote de terreno, com frente para o lado par da rua Virgílio Gonçalves medindo 10,00 m.; pelos fundos divide com o lote 22 em 10,00 m.; pelo lado esquerdo divide com o lote 10 em 25,00 m.; e finalmente pelo lado direito com o lote 12 em 25,00 m.; encerrando a área total de 250,00 metros quadrados, distante 61,50 m. da rua Dante Manfrim.

Área do terreno (At): 250,00 m²

Quadra: 20

Matrícula: 22.086

Lote: 11

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO E LOCALIZAÇÃO

Localizado em área popular do município, contendo imóveis comerciais e residenciais na região.

Região provida de pavimentação asfáltica, rede elétrica pública e domiciliar, telefone, água e esgoto.



MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000

CNPJ/MF 57.264.509/0001-69



Figura 6 - Localização da quadra 20

MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Por falta de amostras para a utilização do método comparativo direto de dados de mercado, a avaliação do imóvel deu-se através do método evolutivo, conforme descrito pela ABNT NBR 14.653/2019. Dessa forma, o valor do imóvel deu-se pela equação

$$Vi = (Vt + Vb) \cdot Fc \quad (I)$$

onde,

Vi: valor do imóvel

Vt: valor do terreno

Vb: valor das benfeitorias

Fc: fator de comercialização

Estimou-se o valor do terreno com base em pesquisa mercadológica, que resultou num valor médio (Vtm) de R\$ 270,00/m² para região. Dessa forma, para o imóvel em avaliação:

$$Vt = At \cdot Vtm$$



MUNICÍPIO DE ESPÍRITO SANTO DO TURVO

ESTADO DE SÃO PAULO

Rua Lino dos Santos, s/nº - Jardim Canaã - Fones (14) 3375-9500 - CEP 18935-000
CNPJ/MF 57.264.509/0001-69

$$Vt = 250 \cdot 270 = R\$ 67.500,00 \quad (\text{II})$$

Considerando que no terreno não há benfeitorias construídas, o valor do imóvel será apenas o valor do terreno, sendo assim, o Valor das Benfeitorias será nulo.

Considerando o fator de comercialização como sendo 0,9, devido ao fato do terreno ser em declive, obtém-se o seguinte valor do imóvel:

$$Vi = (Vt + Vb) \cdot Fc$$

$$Vi = (67.500,00 + 0) \cdot 0,9 = R\$ 60.750,00$$

AVALIAÇÃO FINAL

Considerando a situação do mercado local, adotou-se, o valor final de: **R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais).**

ENCERRAMENTO

O signatário encerra o presente laudo técnico, de 03 (três) folhas de um só lado, todas atestadas, sendo esta última datada e assinada.

Espírito Santo do Turvo, 28 de agosto de 2023.


LUIZ ANTONIO CAMOTTI JUNIOR

Engenheiro Civil

CREA/SP 5070605940

Prefeitura Municipal de Espírito Santo do Turvo