



## **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 m<sup>2</sup>

**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/m<sup>2</sup> 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

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

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, obtêm-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