



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Processo PMP n.

Requerente:

Assunto: Estudo para possível permuta de Imóveis

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL MATRICULADO SOB Nº 20.801

Execução: Comissão de Avaliação de Imóveis, nomeada pela Portaria 26.532/2022, composta por:

- Arq.^a Damila Bueno Antunes
- Eng.^o Elton dos Santos
- Eng.^o Mauro Roberto Gomes de Abreu

Data da Avaliação: 20 de dezembro de 2023.

Este documento tem por objetivo apresentar um modelo de Laudo de Avaliação, à luz da NBR 14653-2:2011, avaliado pelo **Método Comparativo de Homogeneização**.

1. INTRODUÇÃO

O presente laudo tem por objetivo definir o justo valor de mercado de um terreno com área de 14.995,95m², localizado em frente à Rua Boleslavas Juskevicius, matrícula nº 20.801, com o objetivo de futura doação para implantação de conjunto habitacional.

Imóvel este localizado dentro dos limites da Macrozona Urbana, especificamente na Zona Residencial Mista 04 – ZRM-04, município de Piedade/SP

O presente Laudo não tem por escopo a **análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis**, bem como a realização de medições fiscais *in loco* para a obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

2. CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL AVALIADO:

O imóvel avaliado possui uma área total de 14.995,05m² (trinta e quatro mil e duzentos e quarenta e dois metros quadrados), a rua de acesso ao terreno é dotada de asfalto, redes de água, esgoto, luz elétrica, iluminação pública, telefone.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Principais características para determinação de valor do imóvel:	
Área considerada	14.995,95m ²
Topografia:	Levemente inclinado em aclave
Vegetação:	Poucas árvores isoladas em pontos
Superfície:	Seca
Localização	Bairro dos Paulas e Mendes

3. AVALIAÇÃO

O valor do terreno foi determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, com o emprego do **Tratamento por Fatores Homogeneizantes**, em face da inexistência de elementos comparativos semelhantes ao imóvel avaliando.

Determinação do valor

Para obtenção do justo valor do terreno, foi considerado a metragem do imóvel avaliando, multiplicado pela média Saneada do valor do metro quadrado das amostras, conforme descrito: **Valor Imóvel = Área do imóvel avaliando x Média Saneada**

Valor imóvel avaliado		
Área Considerada do Avaliando (m ²)	Média Saneada (R\$)	Valor do Imóvel R\$
14.995,95 m ²	R\$ 119,25	R\$ 1.788.275,96
Campo de arbítrio NBR 14653-2 (Mercado)	+15%	R\$ 2.056.517,36
	-15%	R\$ 1.520.034,57

Conforme pesquisa de Mercado e cálculos em anexo, esta comissão sugere que seja adotado o valor de **R\$ 1.780.000,00** (*um milhão setecentos e oitenta mil reais*) considerando um arredondamento de até 1%, segundo permite a NBR-502/89.

No entanto, vale destacar, de que a presente avaliação **busca a aferição do valor justo do imóvel** e considera uma margem de arbítrio, a qual é definida pela NBR 14.653-1, de 2001, como sendo uma **amplitude de 15% para mais ou para menos**, passível de negociação, em torno do valor aferido por essa Comissão ao imóvel em questão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

4. ENCERRAMENTO

O Presente Laudo de avaliação constitui-se de 3 (três) laudas impressas, somente no anverso, devidamente rubricadas pela Comissão de Avaliação nomeada através da Portaria n.º 26.532/2022.

Piedade, 20 de dezembro de 2023

Damila Bueno Antunes
Arquiteto – CAU n.º A30.684-3

Elton dos Santos
Eng.º Civil – CREA n.º 5070763230

Mauro Roberto Gomes de Abreu
Eng.º Civil – CREA n.º 5060501868

Planilha de Homogeneização por Fatores

Dados	Valores		Fatores							Valor ajustado R / m²	Valor	
	Preço (R\$)	Área (m²)	R\$ / m²	Fo	FC	F-GL	Floc	FTV	Fbenf	FH	R\$	Homogenio R\$
1	R\$ 220.000,00	2.000,00	R\$ 110,00	0,900	0,570	0,786	1,200	1,333	1,200	0,774	R\$ 85,13	
2	R\$ 210.000,00	1.298,00	R\$ 161,79	0,900	0,570	0,786	1,125	1,176	1,286	0,686	R\$ 110,97	R\$ 110,97
3	R\$ 160.000,00	417,64	R\$ 383,11	0,900	0,570	0,550	0,900	1,250	0,900	0,286	R\$ 109,44	R\$ 109,44
4	R\$ 250.000,00	420,00	R\$ 595,24	0,900	0,570	0,550	0,900	1,111	1,000	0,282	R\$ 167,95	
5	R\$ 250.000,00	1.000,00	R\$ 250,00	0,900	0,570	0,786	1,059	1,250	1,059	0,565	R\$ 141,21	R\$ 141,21
6	R\$ 260.000,00	1.736,00	R\$ 149,77	0,900	0,570	0,786	1,125	1,250	1,286	0,729	R\$ 109,15	R\$ 109,15
7	R\$ 330.000,00	2.232,00	R\$ 147,85	0,900	0,570	0,786	1,125	1,250	1,286	0,729	R\$ 107,75	R\$ 107,75
8	R\$ 110.000,00	1.010,00	R\$ 108,91	0,900	0,570	0,786	1,000	1,111	1,286	0,576	R\$ 62,71	
9	R\$ 95.000,00	201,00	R\$ 472,64	0,900	0,570	0,688	0,900	1,538	0,900	0,440	R\$ 207,73	
10	R\$ 1.500.000,00	10.000,00	R\$ 150,00	0,900	0,570	0,917	1,500	1,429	1,059	1,067	R\$ 160,04	R\$ 160,04
11	R\$ 65.000,00	312,00	R\$ 208,33	0,900	0,570	0,550	1,000	1,818	0,900	0,462	R\$ 96,19	R\$ 96,19
Média				Média							R\$ 123,48	MS1 -Média Saneada
				30 +							R\$ 160,52	30 +
				30 -							R\$ 86,44	30 -

Área do imóvel	14.995,95
Matricula 23.920	

Valor do imóvel	
R\$	1.788.275,96

Valor do Imóvel	R\$ 1.788.275,96
15 % +	R\$ 2.056.517,36
15 % -	R\$ 1.520.034,57

Valor do Imóvel por m²	R\$ 119,25
15 % +	R\$ 137,14

Média saneada	R\$ 119,25
---------------	------------

Legenda:	
Fo	Fator oferta
F-GL	Fator Gleba/Lote
Floc	Fator localização
FTV	Fator topografia vegetação
Fbenf	Fator benfeitorias



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

ANEXO 2 - Levantamento de dados de mercado

Amostra 01

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Alpes de Piedade

Área terreno: 2.000,00 m²

Valor de Venda: R\$ 220.000,00

Fonte: LE Imobiliária (Lúcio Escanhoela)

Cod.: TE00066

Fone: (15) 3244-1836 / (15) 99696-5400 / (15) 98116-9681

Cidade: Piedade - SP.

Amostra 02

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Desmembramento Casa Branca — Bairro do Ciriaco

Área terreno: 1.298,00 m²

Valor de Venda: R\$ 210.000,00

Fonte: LE Imobiliária (Lúcio Escanhoela)

Cod.: TE00039

Fone: (15) 3244-1836 / (15) 99696-5400 / (15) 98116-9681

Cidade: Piedade - SP.

Amostra 03

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Alto da Boa Vista

Área terreno: 417,64 m²

Valor de Venda: R\$ 160.000,00

Fonte: LE Imobiliária (Lúcio Escanhoela)

Cod.: TE00023

Fone: (15) 3244-1836 / (15) 99696-5400 / (15) 98116-9681

Cidade: Piedade - SP.

Amostra 04

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Rua Simão Vieira de Moraes

Área terreno: 420,00 m²

Valor de Venda: R\$ 250.000,00

Fonte: LE Imobiliária (Lúcio Escanhoela)

Cod.: TE00023

Fone: (15) 3244-1836 / (15) 99696-5400 / (15) 98116-9681

Cidade: Piedade - SP.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Amostra 05

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Ciriaco

Área terreno: 1000,00 m²

Valor de Venda: R\$ 250.000,00

Fonte: LE Imobiliária (Lúcio Escanhoela)

Cod.: TE00015

Fone: (15) 3244-1836 / (15) 99696-5400 / (15) 98116-9681

Cidade: Piedade - SP.

Amostra 06

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Desmembramento Casa Branca – Bairro do Ciriaco

Área terreno: 1.736,00 m²

Valor de Venda: R\$ 260.000,00

Fonte: LE Imobiliária (Lúcio Escanhoela)

Cod.: TE00040

Fone: (15) 3244-1836 / (15) 99696-5400 / (15) 98116-9681

Cidade: Piedade - SP.

Amostra 07

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Ciriaco de Cima

Área terreno: 2.232,00 m²

Valor de Venda: R\$ 330.000,00

Fonte: LE Imobiliária (Lúcio Escanhoela)

Cod.: TE00027

Fone: (15) 3244-1836 / (15) 99696-5400 / (15) 98116-9681

Cidade: Piedade - SP.

Amostra 08

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Loteamento Horizonte Verde, Bairro do Poço

Área terreno: 1.010,00 m²

Valor de Venda: R\$ 95.000,00

Fonte: MROLIM IMÓVEIS – CRECI 27895-J

Cod.: 710

Fone: (15) 3244-5151 / (15) 97401-2060

Cidade: Piedade - SP.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIEDADE
Secretaria Municipal de Obras, Urbanismo e Habitação

Praça Raul Gomes de Abreu, 200 - Centro - Piedade - SP
CEP. 18.170-000 - Telefone (15) 3244-8400
E-mail: obras@piedade.sp.gov.br

Amostra 09

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Jardim Montenegro, Quadra B, Lote 11

Área terreno: 201,00 m²

Valor de Venda: R\$ 95.000,00

Fonte: MROLIM IMÓVEIS – CRECI 27895-J

Cod.: 561

Fone: 15) 3244-5151 / (15) 97401-2060

Cidade: Piedade - SP.

Amostra 10

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Rodovia Raimundo Antunes Soares, Vale do Funil

Área terreno: 10.000,00 m²

Valor de Venda: R\$ 1.500.000,00

Fonte: MROLIM IMÓVEIS – CRECI 27895-J

Cod.: 192

Fone: 15) 3244-5151 / (15) 97401-2060

Cidade: Piedade - SP.

Amostra 11

Data: 20/12/2023

Tipo do Imóvel: Terreno

Endereço: Vila Amâncio

Área terreno: 312,00 m²

Valor de Venda: R\$ 65.000,00

Fonte: Imobiliária AMORIM – CRECI 155583-F-SP

Cod.: 142

Fone: (15) 9 9757 2744 – (15) 3244 3379 _

Cidade: Piedade - SP.