



# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## AVALIAÇÃO DE ÁREA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO.

### CONSTRUÇÃO DE CASAS POPULARES

#### PROGRAMA

#### MINHA CASA MINHA VIDA

- Município de Agudos/SP -

## IMÓVEL AVALIANDO



**GLEBA C- 2**

**ÁREA – 63.401.11 M<sup>2</sup>**





## RELATÓRIO CIRCUNSTANCIADO:

Relatório Circunstanciado, respaldado pelas atribuições conferidas pelo artigo 3º da lei 6530/78 e artigo 2º do decreto nº 81871/78, diploma que regem as atribuições do Corretor de Imóveis ( T.T.I.) sob parecer técnico e laudos de avaliação, constantes das normas técnicas editadas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), através das NBRs nº 14653-1 de abril de 2001 e mais especificamente NBR nº 14653-2, de Maio de 2004, válida a partir de 30 de junho de 2004.





## CONSIDERAÇÕES:

Tendo como base e fonte de informações, as normas técnicas da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), algumas informações merecem ser destacadas senão:

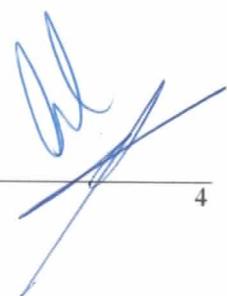
**IMÓVEL:** Bem, constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele incorporadas, podendo ser urbano ou rural em função de sua localização, uso ou vocação.

**BEM:** Coisa que tem valor capaz de utilização, ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio. No caso em pauta, trata-se de um **bem tangível**, que é identificado materialmente como: imóveis, equipamentos.

**PARECER TÉCNICO:** Relatório circunstanciado ou esclarecimento técnico emitido por profissional capacitado, legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade.

**VISTORIA:** Constatação "In loco" de fatos, mediante observação criteriosa em um **BEM** e nos elementos e condições que o constituem ou influenciam.

**PESQUISA:** Conjunto de atividades de identificação, investigação, coleta, seleção, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados de mercado.



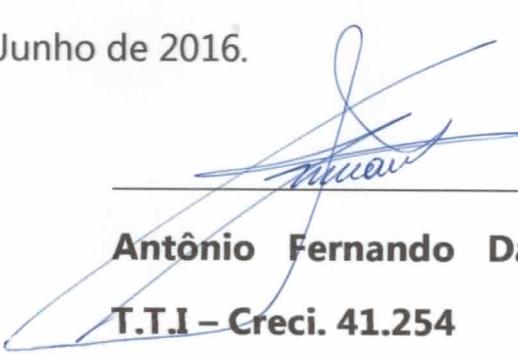


**Exmo. Sr. Prefeito Municipal de Agudos-SP**  
**Éverton Octaviani.**

**ANTÔNIO FERNANDO DAMANTE**, técnico em transações imobiliárias, Perito Avaliador, habilitado pelo sistema CAAVI, CRECI 41.254, vem perante V.Excia, executar parecer técnico com a finalidade precípua para avaliação de um imóvel localizado no perímetro urbano em referência ao **processo de nº 2005/16**, de acordo com a Lei nº 4.900 de 13 de Abril de 2016, onde a mesma autoriza o chefe\* do Poder Executivo Municipal a proceder a alienação de Bem Imóvel e da outras providencias. Área esta localizada no município de Agudos, Parque São Miguel, conforme descrito na Matrícula nº 14.793, Registro Geral livro 2, Ficha 01, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca em 26/03/2014.

E, de acordo com a Portaria de nº 14.276 de 14 de Abril de 2016, na qual o Exmo Sr. Prefeito Municipal desta cidade nomeia uma comissão para avaliar o referido imóvel na qual fui designado Presidente da mesma.

Agudos, 07 de Junho de 2016.



**Antônio Fernando Damante**  
**T.T.I – Creci. 41.254**





## **1.0 – PORTARIA DE NOMEAÇÃO DA COMISSÃO AVALIADORA:**

Por determinação do Sr. Prefeito Municipal de Agudos, **Exmo. Sr. Everton Octaviani**, através de Portaria de nº 14.276 de 14 de Abril de 2016, onde a mesma nomeia uma comissão a fim de proceder avaliação de uma área urbana localizado no município de Agudos/SP, Parque São Miguel.

A comissão é composta das seguintes profissionais.

**Presidente:** \*

**Antonio Fernando Damante (T.T.I.),  
Perito Avaliador.  
CRECI 41254**

**Membros:**

**Agostinho de Barros Tendolo – Engenheiro Civil,  
CREA sob nº 060.054.217-6**

**Andreia Maia de Almeida Lara - Engenheiro civil,  
CREA sob nº 506.051.727-5**





## 2.0 - TITULAÇÃO DO IMÓVEL:

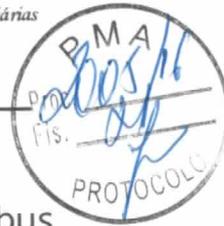
O imóvel avaliando consta pertencer à Prefeitura Municipal de Agudos/SP, devidamente cadastrada junto ao CNPJ nº 46.137.444/0001-74, com sede localizada a Praça Tiradentes, nº 650 – Centro, tendo como Chefe do Poder Executivo Municipal, Sr. EVERTON OCTAVIANI.

**Finalidade:** A finalidade da avaliação desta área é destinar a mesma para alienação a empreendimento habitacional para construção de **150** casas populares do **Programa MINHA CASA MINHA VIDA**, conforme descrito na Lei nº 4.900 de 13/04/2016, art. 3º ( anexa ).

**Registro:** O imóvel avaliando se encontra devidamente cadastrado junto ao Cartório de Registro de Imóvel desta cidade e Comarca de Agudos/SP, sob a **matricula nº 14.793** de 26/03/2014, **cadastro municipal nº 12.27.15** – **zona de tributação 04, valor venal por m<sup>2</sup> R\$ 7,38**, e o valor total de **R\$ 475.280,19** ( Quatrocentos e setenta e cinco mil duzentos e oitenta reais e dezenove centavos) área esta desdobrada da matricula nº 8.795 – registro 2, com **área total de 63.401.11 m<sup>2</sup>**.

## 3.0 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

**3.1 – INFRAESTRUTURA URBANA:** O local onde se situa a área é servida de toda infra-estrutura urbana: pavimentação asfáltica, guia, sarjeta, rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, telefone, coleta de lixo.



3.2 – TRANSPORTE PÚBLICO: A área é servida por ônibus circular urbano, e inter municipal.

3.3 – USO IMOBILIÁRIO: A região é de uso considerado **misto** (residencial e comercial) pois nas imediações possui escolas municipal e estadual, posto de saúde e UPA, estação rodoviária, ginásio de esportes e escola do SESI.

#### **4.0 - LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel avaliando localiza-se nesta cidade de Agudos/SP, mais precisamente no Bairro denominado Parque São Miguel, área esta inserida dentro do perímetro urbano, tendo como confrontantes o Bairro denominado Jardim Vienense, o Bairro Mario Campesato, Vila Avato e a Avenida Rubens Venturini; todos os bairros confrontantes da área tem seu uso de ocupação como Zona Mista (comercial e residencial).

O acesso a área em pauta é feito pelo acesso Richard Freudenberg até o Posto de Saúde Moussa Tobias, neste ponto segue á direita até o início do Avenida Rubens Venturini segue mais ou menos 200 mts, onde se encontra a citada área.

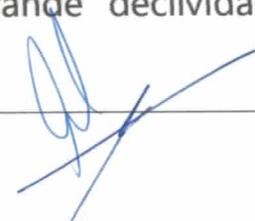
A distancia da área até o centro da cidade gira em torno de 1.500 mts de distancia.

#### **5.0 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

O imóvel em pauta trata-se inicialmente de uma área de terra nua, sem benfeitorias, área já cadastrada como área urbana (cadastro municipal nº 12.27.15)

##### **5.1- TOPOGRAFIA E SUPERFICIE DO TERRENO**

Pelo seu tipo de conformação morfológica a área é de formato irregular (forma trapezoidal) com grande declividade





apresentando fortes anomalias, grandes dificuldades para sua preparação, para a finalidade desejada, apresentando um desnível de mais de 20 mts ( ver levantamento planialtimétrico anexo) terreno muito inclinado, com problemas de drenagem. Na sua parte mais baixa existe diversas curvas de nível para contenção das águas pluviais; com isto podemos afirmar que o custo para preparação da área, movimentação de terras, adequação das mesmas para finalidade exigida, certamente a despesa será bastante acima de uma situação em uma área com topografia mais favorável .

## 5.2 - TIPO DE SOLO:

Solo arenoso, de baixa resistência pouca coesão, com fortes problemas de conservação. Porém a área é permanentemente seca não possuindo rio, córrego ou nascentes dentro ou nas suas imediações.

## 6.0 – METODOLOGIA:

### 6.1 – METODO COMPARATIVO:

- ◆ Efetuadas pesquisas de valores de áreas na região do imóvel avaliando
- ◆ Preços atualmente vigentes no mercado imobiliário com relação as áreas de terreno na região
- ◆ Vistoria e levantamento "in loco"
- ◆ Avaliação estabelecida através de conhecimento profissional dos componentes da comissão avaliadora.
- ◆ Preços definidos de acordo com as condições físicas da área, sua localização, topografia e infraestrutura necessária para viabilização do empreendimento.





## **7.0 – IMOVEIS REFERENCIAIS:**

### 7.1 – REFERENCIAL 1



Área Urbana

Área com 54.904.17 m<sup>2</sup>

Cadastro Municipal 12.08.03

Matricula nº 8.827 - CRI

Local: Com frente para o acesso Richard Freudenberg

Prop: Franco Bertolani

Valor: R\$ 35,00 m<sup>2</sup>





A comissão acusou apenas uma área assemelhada nas imediações do imóvel avaliando para parâmetro com relação a valor por m<sup>2</sup>. ( Pag. nº 10 ).

Trata -se de uma área com 54.904,17 m<sup>2</sup> , localizada defronte ao acesso Richard Freudenberg. Área de formato retangular sendo sua topografia visivelmente mais favorável ( terreno sem erosão, de superfície plana, com leve inclinação em direção ao Corrego do Kito.

### **8.0 – AVALIAÇÃO DA ÁREA:**

Outrossim, a comissão gostaria de ressaltar que o imóvel avaliando que sera destinado ao projeto de construção de casas populares é de 63.401.11 m<sup>2</sup> e o seu aproveitamento para esta finalidade será praticamente de 50%. Os outros 50% é definido por lei para destinação de áreas verdes, áreas institucionais, sistema viário, e demarcação de lotes.

Além disso existe o custo para implantação de toda infraestrutura urbana como : energia elétrica, guia, sarjeta, pavimentação asfáltica, rede coletora de esgoto, rede de água.

Diante das condições existentes na área, a comissão levou em consideração o investimento necessário para a implantação da infra-estrutura que o local requer, a fim de viabilizar o projeto para construção de 150 casas populares do programa habitacional " MINHA CASA MINHA VIDA".

Oportuno salientar que esta avaliação realizada pela comissão avaliadora trata-se de uma **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**.

Por conta disso a área em pauta foi avaliada em **R\$ 1.775.231,00 ( Hum milhão setecentos e setenta e cinco mil duzentos e trinta e um reais)** sendo o valor de **R\$ 28,00 ( vinte e oito reais) o m<sup>2</sup>.**



## **9.0 – ENCERRAMENTO:**

Nada mais havendo a acrescentar a Comissão encerra esse parecer técnico, no qual foi digitado em 16 laudas, transcritas somente no anverso.

Os valores a que chegou esta Comissão tomou como base principalmente o conhecimento e experiência profissional de cada um de seus componentes.

Nos colocamos ao seu inteiro dispor para quaisquer esclarecimento que se fizer necessário.

**Agudos/SP, 07 de Junho de 2016.**



\_\_\_\_\_  
**Antônio Fernando Damante**  
T.T.I. – Creci. 41.254



\_\_\_\_\_  
**Agostinho de Barros Tendolo**  
CREA - 060.054.217-6  
Engenheiro Civil.



\_\_\_\_\_  
**Andreia Maia de Almeida Lara**  
CREA nº 506.051.727-5  
Engenheira Civil