MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE PRUDENTE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 15/2018

INTERESSADO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO 16.662/2018

IMÓVEL AVALIADO

IMÓVEL DA MATRÍCULA N° 5.934 DO 2° C.R.I.

DATA DE REFERÊNCIA

17 de Abril de 2018

VALOR DO IMÓVEL

R$ 2.652.000,00

(DOIS MILHÕES E SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)

Confere com o original

MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE PRUDENTE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

A Prefeitura Municipal, através dos membros da comissão de avaliações Fernando Pereira Castilho, Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo e Eng. Civil Sérgio Kooji Hayashida , em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementado pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo.

SOLICITANTE E FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação do interessado através da portaria nº 282/2018 de 09 de maio de 2018, integrante do processo nº 16.662/2018 de 08 de maio de 2018 cuja finalidade é de atribuir o valor de mercado ao imóvel a seguir descrito.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado corresponde à uma área de terras da Matrícula 5.934 do 2° C.R.I. no Bairro Sem Denominação I, próxio ao Aeroporto.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de lote com vocações industriais, situados na Zona Sul da cidade, na Rodovia Assis Chateubriand.

Confere com o original

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está na região Sul de Presidente Prudente.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando as características peculiares do imóvel, entendemos que o método indicado para a avaliação foi aplicado o MÉTODO INVOLUTIVO E DEPRECIAÇÃO LINEAR para obtermos o valor do metro quadrado da região. A avaliação por este método define o valor de um bem, através da comparação com dados de mercado, assemelhados quanto às características físicas do imóvel (testada, profundidade, localização, quanto ao loteamento e quadra, topografia, etc.).

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado e valores aplicados que constam no banco de dados do Municipio e avaliações já feitas com características semelhantes, o

MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE PRUDENTE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

valor dos imóveis assumem, nesta data, o montante de: R$ 2.651.663,00, sendo R$ 608.663,00 benfeitorias e R$ 2.043.180,97 terreno, em números redondos será de R$ 2.652.000,00 (Dois Milhões e Seiscentos e Cinquenta e Dois mil reais), sendo este laudo constituido de 03 folhas mais tabela anexa. Ressalta-se aqui que o valor demonstrado não é o unico fator para o cálculo de eventual valor de conseção do espaço, necessitando de análises mais aprofundadas pela particularidade da situação.

VALOR DO IMÓVEL
R$ 2.652.000,00
(DOIS MILHÕES E SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS MIL REAIS)

Presidente Prudente, 05 de junhode 2018

Fernando Pereira Castilho
Diretor do Cadastro Técnico

Eng.Civil Marcelo Morgado Araújo

Eng.Civil Sérgio Kooji Hayashida

Confere com o original
P.M. Presidente Prudente - SP

ANEXO I

METODO INVOLUTIVO

	Vg=Valor bruto da area aproveitavel da gleba
30.000,00	Ag=área total da gleba
25.000,00	S=área aproveitavel da gleba
45,00%	K=perdas do arruamento e áreas livres (%)
380,00	q=preço médio de venda do m² na região (LOTE)
	D=despesas legais com urbanização
30,00%	%d=porcentagem de despesas legais com urbanização
30,00%	L=lucro razoavel do incorporador
25.000,00	At=área da gleba base para pagamento
	Vt=valor da área à ser paga

$D=\%d*S*(1-K)*q$

D= **1.567.500,00**

$Vg=(S*(1-K)*q/1+L)-D$

Vg= **R$ 2.451.730,77** R$ 81,72 /m2

$Vt=At*Vg/Ag$

Vt= **R$ 2.043.108,97** R$ 68,10 /m2

Confere com o original

AJUSTAMENTO DE DADOS E MEMORIAL DE CÁLCULO
AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

Processo: 16.662/18 — PG.: 01/01

Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE - SECRETARIA MUN. DE ADMINISTRAÇÃO

LOCAL: ROD. ASSIS CHATEAUBRIAND - ANTIGA FABRICA DE TUBOS DA PRUDENCO

DATA: 05/06/2018

Item	Discriminação	Valor (R$/m²)	Área (m²)	Método Deprec.	Estado de Conserv.	Classif. Normal	Coefic. de Deprec.	Coefic. de Ross	Vida Útil (anos)	Idade apar. (anos)	Vida Rem. (anos)	Índice Final Deprec.	Valor de Avaliação (R$)	FATORES DE LIQUIDEZ [ver legenda] A	B	C	D	E	F	COEF. LIQ.	DATA 05/06/2018 VALOR DE LIQUIDEZ R$	Valor Dólar US$
1	valor médio constr. Comercial e galpão	1.100,00	1.106,66	DL	3,00	REGUL	8,09	0,3750	60	30	30	0,5000	608.663,00	0	0	0	0	0	0	1,00	608.663,00	#DIV/0!
2	TERRENO	68,10	30.000,00																		2.043.108,97	

FATORES DE LIQUIDEZ ANALISADOS:

A) Nível potencial de possíveis pretendentes.
B) Valor relativo a bens novos ou semelhantes, infl. de reparos, complementos, longevidade, transporte, remoção.
C) Aspectos de oportunidade como investimento do Valor Avaliado.
D) Nível de disponibilidade de bens semelhantes em oferta no mercado e influência de fatores sazonais externos.
E) Adaptabilidade e flexibilidade para utilização do bem, limitações técnicas, físicas e sociais.
F) Outras.

VALORES DE MERCADO:		VALORES DE LIQUIDEZ:		
SUB-TOTAL:	608.663,00	SUB-TOTAL:	2.651.771,97	#DIV/0!
TERRENO	2.043.108,97	ACUMULADO:	0,00	#DIV/0!
TOTAL:	2.651.771,97	TOTAL:	2.651.771,97	#DIV/0!

MÉTODOS DE DEPRECIAÇÃO	CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADOS [ROSS HEIDECKE] ESTADOS	CONSIDERAÇÕES FÍSICAS	CLASSIFICAÇÃO NORMAL	COEFICIENTE %
(DL) - DEPRECIAÇÃO LINEAR	1,00	Novo	ÓTIMO	0
	1,50	Entre novo e regular	MUITO BOM	0,32
(DK) - DEPRECIAÇÃO KUENTZLE	2,00	Regular	BOM	2,52
	2,50	Entre regular e reparos simples	INTERMEDIÁRIO	8,09
(DR) - DEPRECIAÇÃO ROSS	3,00	Reparos simples	REGULAR	18,1
	3,50	Entre reparos simples e importante	DEFICIENTE	33,2
(DH) - DEP. HÉLIO DE CAYRES	4,00	Reparos importantes	MAU	52,6
	4,50	Entre reparos importantes e sem valor	MUITO MAU	75,2
	5,00	Sem valor	DEMOLIÇÃO	100

Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

A) Nível potencial de possíveis pretendentes.
B) Valor relativo a bens novos ou semelhantes, infl. de reparos, complementos, longevidade, transporte, remoção.
C) Aspectos de oportunidade como investimento do Valor Avaliado.
D) Nível de disponibilidade de bens semelhantes em oferta no mercado e influência de fatores sazonais externos.
E) Adaptabilidade e flexibilidade para utilização do bem, limitações técnicas, físicas e sociais.
F) Outras (oferta).

R$ 2.651.771,97 valor do imóvel

FOLHA Nº 19