



MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE
PRUDENTE

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO n.º 033 /2024

Interessado: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

Proprietário: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente

Assunto: Avaliação de Lotes Comerciais no Conjunto Habitacional Jardim João Domingos Netto.

Autores:

Marcelo Morgado Araujo
Engenheiro Civil

Bruno Henrique Pinto da Silva
Engenheiro Civil

Daiane dos Santos Cesar Ederli
Assessora de Planejamento/Cadastro Técnico



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

1. OBJETIVO DO TRABALHO:

Este trabalho tem por objetivo a determinação técnica do valor monetário dos lotes comerciais pertencente ao Município de Presidente.

Conforme solicitação inicial anexa processo n.º 25.952/2019, atual do Processo Administrativo 8.346/2024.

2. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

a. Descrição dos Imóveis:

Lotes descritos conforme tabela nexa.

b. Localização:

Localiza-se no Conjunto Habitacional Jardim João Domingos Netto.

c. Situação:

O imóvel situa-se em área de média densidade populacional de interesse social conforme zoneamento ZR4.

d. Acesso:

O acesso é feito pela Avenida Raimundo Maiolini

e. Caracterização Física:

Os terrenos apresentam formatos diversos conforme projeto do loteamento aprovado.

f. Melhoramentos existentes:

Energia Elétrica, Iluminação Pública, Telefone, Água, Escola (ensino fundamental e pré-escola), Creche e Unidade Básica de Saúde.

g. Serviços Comunitários:

Existentes no local.

h. Ocupação e Meio Ambiente:

A área avalianda regulamentada.

i. Potencial de Utilização:

O terreno é de fácil acesso.

j. Vocação Econômica:

Lotes comerciais.

k. Facilidade de Comercialização:

Os terrenos são de médio potencial de comercialização.



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

3. BENFEITORIAS:

Não existem benfeitorias nos terrenos.

4. METODOLOGIA BÁSICA APLICÁVEL:

Considerando as características peculiares do imóvel, foi aplicado no processo inicial o 'MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO'. 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.).

5. CRITÉRIOS:

Para essa avaliação foram estabelecidas dimensões padrão do loteamento Parque Alexandrina e Brasil Novo, considerando-se como paradigma o lote de 12,00 x 21,00 com as mesmas características do ponto de vista dos equipamentos públicos, existentes nos lotes do loteamento objeto de trabalho, estendendo-se o valor obtido para a área da avaliação. O lote padrão definido por essa avaliação, conta com as seguintes características ou paradigmas:

6. CÁLCULO DO VALOR DO M2:

Para a determinação do valor do m2, os elementos pesquisados foram homogeneizados para o local em questão, adotando-se os fatores correspondentes. Determinando-se o valor do m2 do terreno pela seguinte expressão:

6.1 Pesquisa de mercado - Cálculo do valor do m2:

Pesquisa inicial anexa ao processo 21.707/15, atual conforme tabela parte deste laudo.

7. CÁLCULO DOS VALORES DOS IMÓVEIS:

Para determinar o valor do m2 do terreno, foram aplicados os dados descritos abaixo:

$$VT = S \times q \times (a/r)^{0,25} \times (Ma/f)^{0,50} \times Ft \times Fc \times Fa \times Fe \times Fq \times Fo$$

Obs: Dos valores apurados, a comissão de avaliação, considerando que já foram aplicados fatores depreciativos decorrentes da falta de interessados nas licitações já feitas, considerando o interesse público e da comunidade local em se ocupar o mais rápido possível os lotes comerciais para sanar o déficit de comércio do bairro e da região, a comissão definiu aplicar as depreciações já aplicadas na avaliação anterior, nos valores aferidos em 2024 e assim, manter os valores próximos da Avaliação 34/2023, de maneira, que regule melhor os valores finais dos imóveis no sentido propiciar a ocupação destes lotes com as atividades comerciais em déficit na região.



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

Desta maneira, seguem valores e descrições dos lotes conforme tabela anexa parte também deste laudo

8. CONCLUSÃO:

O presente laudo é constituído de 06 folhas e foi elaborado dentro das normas técnicas que disciplinam a matéria.

9. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a constar, segue o presente LAUDO datada e assinado digitalmente.

Presidente Prudente, 05 de setembro de 2024.

Eng. Civil Marcelo Morgado Araujo

Eng. Civil Bruno Henrique Pinto da Silva

Daiane dos Santos Cesar Ederli
Acessora de Planejamento / Cadastro Técnico



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

VALORES ADOTADOS NA AVALIAÇÃO ANTERIOR (Aval. 34/2023)

Com depreciação

VT1=	R\$ 252,59	Valor de terreno de esquina ou com testada grande para Avenida
VT2=	R\$ 219,64	Valor de terreno com testada normal para Avenida
VT3=	R\$ 199,68	Valor de terreno fora da Avenida

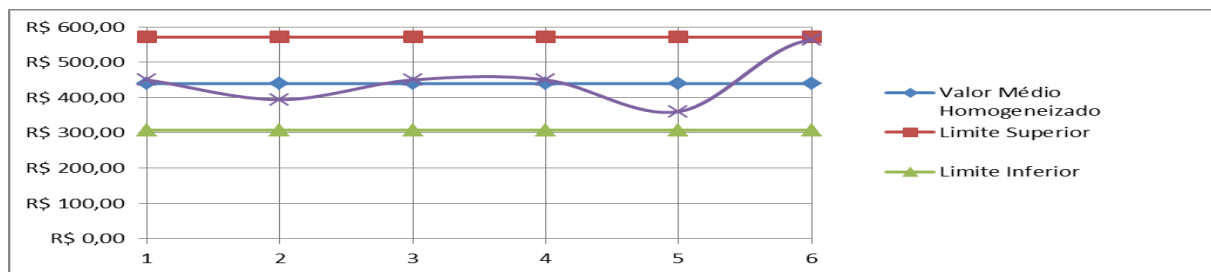
Depreciação frente a avaliação inicial, considerando interesse público em ocupação comercial imediata do local
-50,0000 %

AMOSTRAS ATUAIS

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO								
AMOSTRA	BAIRRO	A/T	R\$/TERRENO	R\$/M²TERRENO	Fg	Fe	Fo	m2/HOMOGENEIZ ADO
1	RESID. ALTA VISTA I	160,00	R\$ 80.000,00	R\$ 500,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 450,00
2	RESID. ALTA VISTA I	160,00	R\$ 70.000,00	R\$ 437,50	1,00	1,00	0,90	R\$ 393,75
3	RESID. ALTA VISTA I	160,00	R\$ 80.000,00	R\$ 500,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 450,00
4	RESID. ALTA VISTA I	160,00	R\$ 80.000,00	R\$ 500,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 450,00
5	RESID. ALTA VISTA I	160,00	R\$ 64.000,00	R\$ 400,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 360,00
6	JD. HUMBERTO SALVADOR	160,00	R\$ 100.000,00	R\$ 625,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 562,50
7	JD. HUMBERTO SALVADOR	135,00	R\$ 62.000,00	R\$ 459,26	1,00	1,00	0,90	R\$ 413,33
8	PQ. ALEXANDRINA	144,00	R\$ 65.000,00	R\$ 451,39	1,00	1,00	0,90	R\$ 406,25
9	PQ. ALEXANDRINA	294,00	R\$ 120.000,00	R\$ 408,16	1,00	1,00	0,90	R\$ 367,35
10	PQ. WATAL ISHIBASHI	125,00	R\$ 75.000,00	R\$ 600,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 540,00

Links de referencias:

<https://tinyurl.com/29qksal2>
<https://tinyurl.com/23j53lf2>
<https://tinyurl.com/29qksal2>
<https://tinyurl.com/28galhsw>
<https://tinyurl.com/2avvpeba>
<https://tinyurl.com/28dyzgrh>
<https://tinyurl.com/23hjuvq6>
<https://tinyurl.com/23m64e7c>
<https://tinyurl.com/2692d24x>
<https://tinyurl.com/27e3ytex>



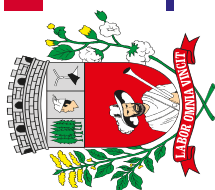
Média Aritmética=	R\$ 488,13
Média Homogeneizado=	R\$ 439,32



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE



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

R\$ 439,32 Valor do m2 médio da região

Depreciação frente ao valor de mercado	VT1=	R\$ 252,61	Valor de terreno de esquina ou com testada grande para Avenida
considerando interesse público em	VT2=	R\$ 219,66	Valor de terreno com testada normal para Avenida
ocupação comercial imediata do local	VT3=	R\$ 197,69	Valor de terreno fora da Avenida
-50,0000 %			

MATRICULA	QUADRA	LOTE	LOGRADOURO	ÁREA	R\$/m2	VR ATRIBUÍDO	REFERÊNCIA CADASTRAL	VALOR DO MENOR LANCE	
44585	6	20	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 119	164,46	252,61	R\$ 41.543,89	22.4.3.0704.00191.001	R\$ 41.543,89	avenida/esquina
44587	6	22	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 97	160,07	219,66	R\$ 35.160,82	22.4.3.0704.00212.001	R\$ 35.160,82	avenida/meio de quadra
44588	6	23	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 87	162,26	252,61	R\$ 40.988,15	22.4.3.0704.00236.001	R\$ 40.988,15	avenida/esquina
45844	59	27	RUA DULCE LEMES PIERRETT, 27	275,10	252,61	R\$ 69.492,42	23.3.4.1602.00331.001	R\$ 69.492,42	avenida/esquina
46544	88	1	RUA DIOGO PARRA PERES, 174	208,15	252,61	R\$ 52.580,33	22.4.3.0207.00027.001	R\$ 52.580,33	avenida/esquina
46676	93	14	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 248	181,23	252,61	R\$ 45.780,12	22.4.3.0505.00157.001	R\$ 45.780,12	avenida/esquina
46711	96	1	RUA JOSÉ GILMAR DA SILVA, 282	304,43	252,61	R\$ 76.901,41	22.4.3.0701.00032.001	R\$ 76.901,41	avenida/esquina
46784	100	13	RUA ARGEMIRO CUSTÓDIO GARCIA, 9	181,18	197,69	R\$ 35.818,04	22.4.3.0600.00143.001	R\$ 35.818,04	rua/meio de quadra
						R\$ 398.265,19		R\$ 398.265,19	