

**CONCORRÊNCIA PÚBLICA 01/2021
PROCESSO LICITATÓRIO 75/2021**

ANEXO III

AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Laudo de Avaliação

Objetivo:

O presente trabalho tem por finalidade agregar subsídios e informações, compilar dados e cálculos, afim de apurar o valor de mercado dos lotes de terrenos do "X" Distrito Industrial, denominado de "José Cutrale Junior", dotados de toda infraestrutura, com acesso pelo prolongamento da Avenida São João e pela Estrada Municipal para Cabaceiras, na cidade de Araraquara – SP.

Dista aproximadamente 5.430,00 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade.

Neste trabalho computamos como correto os elementos consultados e as informações prestadas por terceiros de boa fé e confiáveis.

A presente avaliação refere-se apenas aos terrenos.

Proprietário:

Município de Araraquara

Áreas:

Vide Quadro anexo
Processo 000.009/2016 Guichê 046.990/2016

Método e Critério de Avaliação:

Para avaliação dos terrenos:

Critério: o presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14651-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, e as norma para avaliações imobiliárias do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia. 

Metodologia : será utilizado o método direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares.

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

LAUDO DE AVALIACAO 092-2019 – X Distrito Industrial
1



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Pesquisas de Valores:

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra, anúncio classificado em jornais especializados etc., concluindo-se pela cifra média unitária de R\$ 167,00/m² para lotes padrão da região.

As pesquisas abaixo são para lotes vizinhos dos terrenos avaliados, porém com áreas menores, a saber:

1) Borsari Imóveis - Terreno a venda no Residencial Alamedas no valor de R\$ 75.000,00

Fator oferta $0,85 \times R\$ 75.000,00 = R\$ 63.750,00$

Terreno com 200,00 m² = $R\$ 63.750,00 / 200,00 \text{ m}^2 = R\$ 318,75/\text{m}^2$

2) Borsari Imóveis – Terreno a venda no Residencial Alamedas no valor de R\$ 224.000,00

Fator oferta $0,85 \times R\$ 224.000,00 = R\$ 190.400,00$

Terreno com 705,45/m² = $R\$ 190.400,00 / 705,45 \text{ m}^2 = R\$ 269,89/\text{m}^2$

3) A Empresa Engetr com plantão de vendas de casas “Minha Casa Minha Vida”, no Jardim Jacarandá, paralela a Avenida São João, frente para os terrenos avaliados, terreno com 200,00 m² e casa com 54,33 m² de construção, vendendo imóvel no valor de R\$ 158.000,00.

Aplicaremos o fator oferta ou fator fonte em que a euforia do vendedor ou corretor exige uma contra proposta que deve estar situado na faixa de 0,85 a 1,00, sendo este último, obviamente, quando a negociação não é aceita, em nenhuma hipótese:

Fator oferta $0,85 \times R\$ 158.000,00 = R\$ 134.300,00$

Para análise dos valores das benfeitorias, foi utilizado a tabela da revista construção Índices de Custos Unitários Pini de Edificações (R\$/m²), referência mês de julho/ 2019, em conformidade com o tipo e padrão de cada imóvel, para o estado de São Paulo.

Em função das residências serem entregues acabadas, em estado novo, não será levado em conta a depreciação por conta da idade e estado de conservação.

Valor da Benfeitoria para casas padrão popular = $R\$ 1.442,29/\text{m}^2$

Construção com 54,33 m²

BDI = 5,2%

Valor da Benfeitoria = $54,33 \text{ m}^2 \times R\$ 1.442,29 \times 1,052 = R\$ 82.434,31$

Valor do terreno = Valor total – Valor da Benfeitoria

Valor do terreno = $R\$ 134.300,00 - R\$ 82.434,31$

Valor do terreno = $R\$ 51.865,69$

Valor do m² de terreno = $R\$ 51.865,69 / 200,00 \text{ m}^2 = R\$ 259,33$

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

LAUDO DE AVALIAÇÃO 092-2019 – X Distrito Industrial

2



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Considerando que as amostras estão todas dentro do intervalo do desvio médio, o valor médio será considerado R\$ 167,00/m² de terreno, a saber:

Avaliações:

Face às considerações expostas valores e dados pesquisados, sua análise, seleção e homogeneização, adotamos para o cálculo dos valores abaixo relacionados, cujo o valor unitário de 167,00/m² para todos os lotes, a saber:

QUADRA "A"			
Loteamento X Distrito Industrial "José Cutrale Junior"			
Lote	Área/m²	Matrícula	Valor
01	2.985,436	135.424	R\$ 498.567,81
02	3.261,458	135.425	R\$ 544.663,49
03	3.261,458	135.426	R\$ 544.663,49
04	3.261,458	135.427	R\$ 544.663,49
05	3.261,458	135.428	R\$ 544.663,49
06	3.261,457	135.429	R\$ 544.663,32
07	3.260,391	135.430	R\$ 544.485,29
08	3.260,389	135.431	R\$ 544.484,96
09	3.260,386	135.432	R\$ 544.484,46
10	3.260,384	135.433	R\$ 544.484,13
11	3.260,382	135.434	R\$ 544.483,79
12	3.137,931	135.435	R\$ 524.034,48
	38.732,588	SOMA	R\$ 6.468.342,20

QUADRA "B"			
Loteamento X Distrito Industrial "José Cutrale Junior"			
Lote	Área/m²	Matrícula	Valor
01	2.929,046	135.436	R\$ 489.150,68
02	3.151,536	135.437	R\$ 526.306,51
03	3.180,580	135.438	R\$ 531.156,86
04	3.209,623	135.439	R\$ 536.007,04
05	3.238,667	135.440	R\$ 540.857,39
06	3.078,277	135.441	R\$ 514.072,26
07	2.759,351	135.442	R\$ 460.811,62
08	3.045,557	135.443	R\$ 508.608,02
09	3.166,190	135.444	R\$ 528.753,73
10	3.286,823	135.445	R\$ 548.899,44
11	3.407,456	135.446	R\$ 569.045,15
12	3.350,871	135.447	R\$ 559.595,46
	37.803,977	SOMA	R\$ 6.313.264,16

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro

LAUDO DE AVALIAÇÃO 092-2019 - X Distrito Industrial



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



QUADRA "C"			
Loteamento X Distrito Industrial "José Cutrale Junior"			
Lote	Área/m²	Matricula	Valor
01	2.425,592	135.448	R\$ 405.073,86
02	2.428,750	135.449	R\$ 405.601,25
03	2.217,122	135.450	R\$ 370.259,37
04	2.299,068	135.451	R\$ 383.944,36
05	2.015,925	135.452	R\$ 336.659,48
	11.386,457	SOMA	R\$ 1.901.538,32

RESUMO

Valor da Quadra "A" R\$ 6.468.342,20
Valor da Quadra "B" R\$ 6.313.264,16
Valor da Quadra "C" R\$ 1.901.538,32

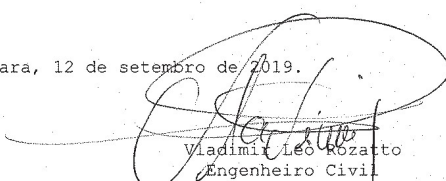
SOMA R\$ 14.683.144,68

Importância de quatorze milhões, seiscentos e oitenta e três mil, cento e quarenta e quatro reais e sessenta e oito centavos é o valor da presente avaliação.

Encerramento:

Consta o presente laudo de 05 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 12 de setembro de 2019.


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro

LAUDO DE AVALIAÇÃO 092-2019 – X Distrito Industrial
5