

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Proprietário: PMSBC.

Local: Rua Walter Celli, V. Marli,
São Bernardo do Campo/SP

1 – PROLEGÔMENOS

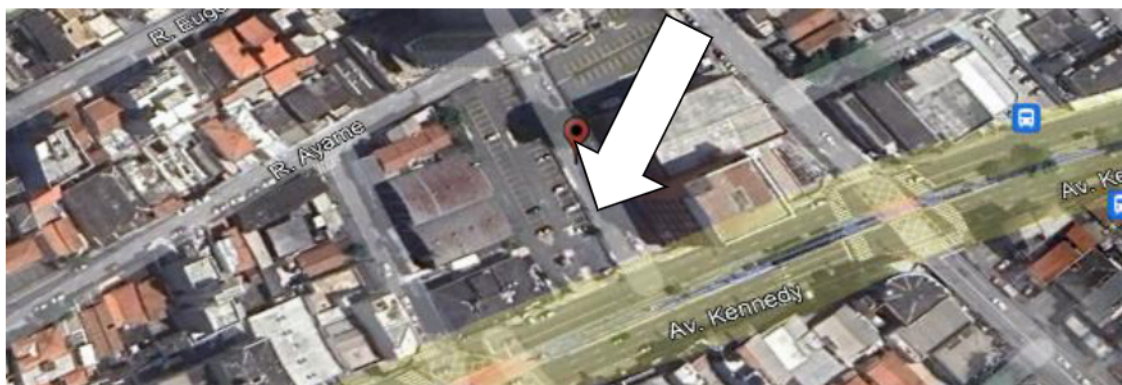
A presente avaliação deverá representar o valor estimado da área de terreno ocupada pela Rua Walter Celli, considerando-a como livre e desembaraçada de quaisquer restrições, gravames ou ações que possam alterar o valor estimado nesta avaliação.

O roteiro de trabalho consiste em vistoria da área pública e de suas circunvizinhanças, colhendo os elementos indispensáveis e necessários para a sua elaboração; seguida da avaliação que determinará o seu valor mediante as Normas de Avaliações, fornecendo os resultados alcançados através do presente laudo.

Neste trabalho técnico serão levadas em conta as diretrizes básicas recomendadas pela Norma da ABNT NBR 14.653-1, do CAJUFA-2019 e do IBAPE/SP.



2 - VISTORIA



A Rua Walter Celli denominada oficialmente pelo DM nº. 5350/1976 é originária do empreendimento Vila Marli, aprovado e inscrito no DL nº. 58/1937. Conforme informações de fls. 22 do PA 71.119/2019 essa via pública tem início na Avenida Kennedy e término na Rua Ayame, com aproximadamente 82,00 m de comprimento e 10,00 m de largura, apresentando a concordância com os raios de 9,00 m em todas as esquinas. Classificada na hierarquia viária como “via local”, possui passeios públicos com 1,50 m de largura, leito carroçável com 7,00 m, dotada de rede de escoamento na chegada da Avenida Kennedy, mas desprovida de redes de água. E pela manifestação PGM-4/524/2024 a sua área resulta em 802,64 m², identificada na Planta A2-257-B.

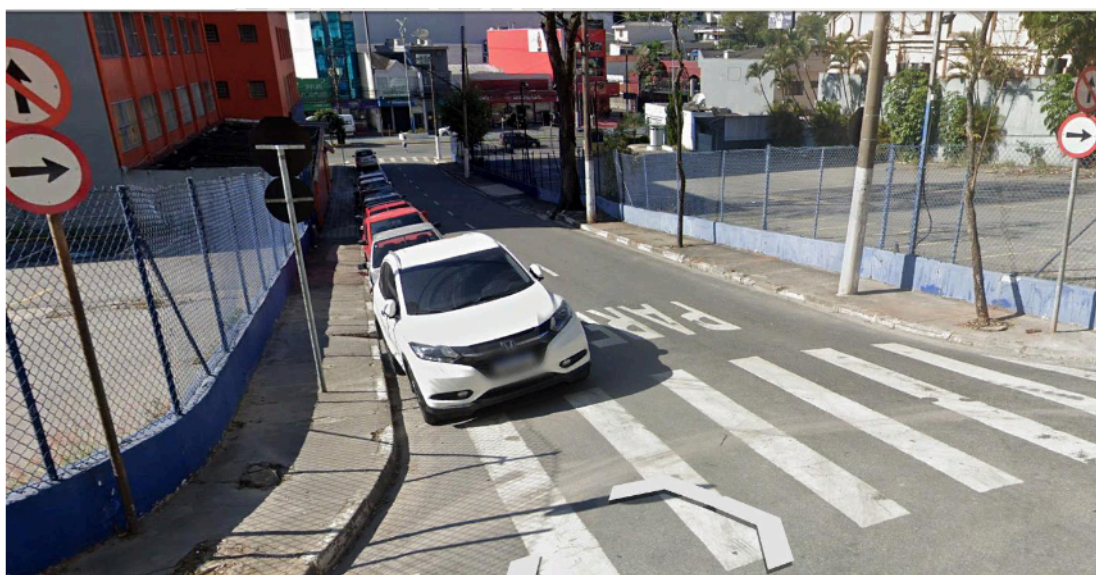
O Bairro onde se encontra tal Rua está urbanizado, dotado dos melhoramentos e serviços públicos básicos, como energia elétrica, telefonia, entre outros.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'O'.

A seguir fotos ilustrativas:



De um ponto da Avenida Kennedy observa-se as características da Rua Walter Celli indicada pela seta "laranja" se desenvolvendo em aclive de quem da Avenida olha para a Rua objeto desta avaliação.



De um ponto da Rua Ayame observa-se as características da Rua Walter Celli que se encontra asfaltada.



3 - AVALIAÇÃO

Recapitulando, os procedimentos avaliatórios serão desenvolvidos em conformidade com as Normas anteriormente citadas.

O valor da área de terreno ocupada pela via pública será determinado pelo método "Comparativo Direto de Dados de Mercado", mediante pesquisa de valores de ofertas, cujos elementos levantados na macro-região geo-econômica serão tratados através dos parâmetros estabelecidos nas Normas vigentes.

O unitário médio praticado pelo mercado imobiliário local foi obtido com base em pesquisa de valores de terreno, devidamente homogeneizada, cujo resultado encontra-se no ANEXO 1.

O valor da área ocupada pela via pública resulta da aplicação da seguinte expressão

$$V = A \cdot V_u / (1 + \sum F_n - n)$$

onde,



V = valor da área de terreno

$$A = 802,64 \text{ m}^2$$

$$V_u = \text{R\$ } 5.852,28/\text{m}^2$$

$$\sum F_n = 3,0658$$

Substituindo e calculando, resulta:

$$V = 802,64 * 5.852,28 / (1 + 3,0658 - 3)]$$

...arredondando,

$$VT = \text{R\$ } 4.407.000,00 - \text{AGO}/2024$$

3.1 O valor do Próprio Municipal

No caso presente, coincide com o valor da área de terreno, calculado anteriormente, ou seja, R\$ 4.407.000,00 (quatro milhões quatrocentos e sete mil reais) – AGO/2024.



3.2 O valor dos equipamentos

Estimativa de custos dos equipamentos da Rua Walter Celli conforme planilha que segue:

Item	Equipamento	Medidas	Quantidade	Custo Unitário	Valor (R\$)
1	Pavimentação asfáltica	m ²	460,2	1.060,22	487.913,24
2	Calçada em concreto FCK 15 MPA, com preparo de caixa e lastro de brita	m ³	24,13	764,51	18.447,63
3	Guias meio fio	m	155	68,01	10.541,55
4	Boca de lobo dupla	un	1	4.026,74	4.026,74
5	Sarjetas em concreto FCK 25 MPA	m ³	11,63	634,34	7.377,37
6	Poste concreto circular de iluminação	un	4	1.036,15	4.144,60
EM NÚMEROS REDONDOS					533.000,00

4 – VALOR TOTAL DO PRÓPRIO MUNICIPAL COM OS EQUIPAMENTOS

Conforme cálculos desenvolvidos anteriormente o valor total, válido para AGO/2024, resulta em:

VALOR DA ÁREA	R\$ 4.407.000,00
VALOR DOS EQUIPAMENTOS	R\$ 533.000,00
TOTAL	R\$ 4.940.000,00



5 – OBJETIVO TÉCNICO

O propósito técnico deste laudo ainda é limitado pelas seguintes premissas:

Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em documentos, invasões, superposições de divisas e outras que não são objetos desta avaliação, bem como de direito de propriedade sobre a área avalianda.

Não se assume responsabilidade por fatores econômicos ou físicos ocorridos após a data base que possam afetar as conclusões e opiniões relatadas neste laudo, bem como por divergências das condições gerais do patrimônio decorrentes de modificações ocorridas depois da data da vistoria.

Ainda não se assume responsabilidade por alteração de valor em função da conjuntura do mercado imobiliário.

Todos os valores resultantes e apresentados neste laudo baseiam-se em informações prestadas pela Municipalidade e por terceiros, consideradas boas e válidas, porém, o signatário não se responsabiliza pela sua veracidade.

Também, não foram objetos de análise ou de execução os seguintes serviços:



- aferição física de dimensões, medidas da área avalianda, tanto da área do terreno como dos equipamentos existentes, assumindo como merecedoras de fé aquelas extraídas nos documentos que foram fornecidos pela Municipalidade;
- análise de projetos de qualquer natureza;
- investigações em caráter pericial, instrumentadas ou não, envolvendo questões relativas à infraestrutura do local (galerias subterrâneas, nascentes, servidões, canalizações, etc.);
- investigações sobre as condições do solo e subsolo quanto à sua capacidade de suporte, ou ainda de eventual passivo ambiental.

Não se realizou levantamento topográfico ou avaliação ambiental, não sendo investigado dados históricos que pudessem determinar se o terreno está ou esteve contaminado.

Este Laudo é dirigido ao cliente solicitante e o signatário não deve responsabilidades a terceiros que assumam posições e decisões com base neste trabalho técnico.

Reserva-se o direito de retificar esta avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como argumentação considerações adicionais e ou informações novas e mais precisas apresentadas após o seu término.



6 – CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente avaliação enquadra-se conforme as Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos, o laudo está fundamentado atendendo na valoração do terreno o grau II, com pontuação de 9 pontos em relação à tabela 3 do item 13.1.1 da Norma IBAPESP.

Nos cálculos do unitário de terreno seu grau de precisão é o III, pois a amplitude do intervalo de confiança de 80% no entorno do valor central da estimativa de valor é $\leq 30\%$, como consta demonstrado nos anexos deste Laudo.

Assim sendo, diante das disponibilidades de informações que puderam ser extraídas do mercado imobiliário, conseguiu-se aferir o provável valor do próprio municipal acrescido dos equipamentos em R\$ 4.940.000,00 (quatro milhões novecentos e quarenta mil reais) – AGO/2024.

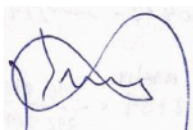
Não é permitida a reprodução integral ou parcial deste Laudo, ou divulgação pública sem a expressa autorização do autor juntamente com o contratante.



7 - ENCERRAMENTO

Concluído este trabalho foi redigido e impresso o presente laudo composto de 11 folhas, sendo esta última assinada e datada e as demais rubricadas. Acompanha um anexo.

SP/SBCampo, 22 de agosto de 2024.



JOSÉ Q. BARATELLA

CREA SP 0600777740

Engenheiro Civil e de Segurança.