



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 034 /2023

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
Engenheiro Civil

Fernando Pereira Castilho
Assessor da Secretaria de Planejamento e Habitação



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 6.308/2023.

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 Basica 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:

Anexa ao processo 21.707/15

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 acima demonstrados, a comissão de avaliação, entende que devido a 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 comércios do bairro e da região, a comissão efetuou 3ª adequação no fator "oferta" de maneira que regule melhor os valores finais dos imóveis. À partir desta premissa, a comissão opta em reduzir mais 10% dos valores apresentados na Avaliação 53/2022

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



**MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE
PRUDENTE**

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

8. CONCLUSÃO:

O presente laudo é constituído de 07 folhas e foi elaborado dentro das normas técnicas que disciplinam a matéria.

9. ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a constar, segue o presente LAUDO processado e impresso por computador, de um só lado, sendo as primeiras rubricadas e a última datada e assinada.

Presidente Prudente, 26 de junho de 2023.


Engenheiro Civil Marcelo Morgado Araujo


Engenheiro Civil Bruno Henrique Pinto


Fernando Pereira Castilho
Agessor da Secretaria de Planejamento e Habitação



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE

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

IMÓVEL: LOTES NO CJ. HAB. JOÃO DOMINGOS NETTO

VALOR DO TERRENO UTILIZANDO PARADIGMA

Vt=Valor do terreno

197,63 S=área do terreno avaliado (área média dos lotes)

318,59 q=valor unitário médio do metro quadrado

14,81 a=frente (testada) do imóvel avaliado (testada intermediária esquina/meio de quadra)

9,00 r =testada referencia

20,00 Ma=profundidade máxima de aproveitamento eficiente

20,00 f =Profundidade equivalente do imóvel avaliado

1 Ft=Fator topografico

1 Fc=Fator consistencia

1 Fa=Fator acessibilidade

1 Fe=Fator esquinas

1 Fq=Fator especial

1,4 Fo=Fator outros (oferta)

1 Fat=Fator atualização

1 Fl=Fator de localização ou transposição

1 Ff=Fator de frente ou testada

1 Fp=Fator de profundidade

1 Fz=Fator de aproveitamento ou zoneamento

1 Fn=Fator Nivel

1 Fs=Fator Situação

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

Vt=

R\$ 99.836,40

R\$ 505,17 /m2

VALORES ADOTADOS NA AVALIAÇÃO INICIAL

lotes de esquina/ testada grande para avenida VT1= R\$ 505,17 /m2

lotes de c/ testada normal para avenida VT2= R\$ 439,28 /m2 -13,04% em relação ao lote mais valorizado

lote fora da avenida VT3= R\$ 399,35 /m2 -20,95% em relação ao lote mais valorizado

Com depreciação

Depreciação frente a avaliação inicial, considerando interesse público em ocupação comercial imediata do local	VT1=	R\$ 252,59
	VT2=	R\$ 219,64
	VT3=	R\$ 199,68
-50,00 %		



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

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 %

MATRICULA	QUADRA	LOTE	LOGRADOURO	ÁREA	R\$/m2	VR ATRIBUÍDO	REFERÊNCIA CADASTRAL	valor menor lance
44585	6	20	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 119	164,46	252,59	R\$ 41.540,13	22.4.3.0704.00191.001	R\$ 41.540,13
44586	6	21	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 107	166,60	219,64	R\$ 36.592,02	22.4.3.0704.00201.001	R\$ 36.592,02
44587	6	22	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 97	160,07	219,64	R\$ 35.157,77	22.4.3.0704.00212.001	R\$ 35.157,77
44588	6	23	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 87	162,26	252,59	R\$ 40.984,44	22.4.3.0704.00236.001	R\$ 40.984,44
45414	39	7	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 1635	191,17	252,59	R\$ 48.286,67	23.3.4.1907.00121.001	R\$ 48.286,67
45415	39	8	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 1611	161,72	219,64	R\$ 35.520,18	23.3.4.1909.00130.001	R\$ 35.520,18
45844	59	27	RUA DULCE LEMES PIERETT, 27	275,10	252,59	R\$ 69.486,13	23.3.4.1602.00331.001	R\$ 69.486,13
45878	60	34	RUA MARIA LAETE IZIDO SILVA, 323	215,24	252,59	R\$ 54.366,40	23.3.4.1601.00351.001	R\$ 54.366,40
46544	88	1	RUA DIOGO PARRA PERES, 174	208,15	252,59	R\$ 52.575,57	22.4.3.0207.00027.001	R\$ 52.575,57
46676	93	14	AV MARIA MENEZES ALCÂNTARA, 248	181,23	252,59	R\$ 45.775,98	22.4.3.0505.00157.001	R\$ 45.775,98
46711	96	1	RUA JOSÉ GILMAR DA SILVA, 282	304,43	252,59	R\$ 76.894,45	22.4.3.0701.00032.001	R\$ 76.894,45
46784	100	13	RUA ARGEMIRO CUSTÓDIO GARCIA, 9	181,18	199,68	R\$ 36.177,12	22.4.3.0600.00143.001	R\$ 36.177,12
						R\$ 573.356,87		R\$ 573.356,87