



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

**Ofício n.º. 128/2021**

### **LAUDO DE VISTORIA E AVALIAÇÃO**

O Município de Américo Brasiliense, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o n.º. 43.976.166.0001-50, com sede na Av. Eugênio Voltarel, n.º. 25, Centro, neste ato representado por Benedito Gabriel Cindio, CAU: A71679-0, Arquiteto e Urbanista, Diretor do Departamento Municipal de Planejamento e Obras; vem apresentar o Laudo Técnico de Vistoria, Constatação e Avaliação relacionado aos lotes 68 e 69 da quadra 04 do Bairro Jardim Santa Terezinha (matrículas n.º. 16.128 e n.º. 16.129 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara).

Américo Brasiliense, 13 de maio de 2021

**BENEDITO GABRIEL CINDIO**

Arquiteto e Urbanista. CAU: A71679-0  
Diretor de Planejamento e Obras - PMAB

RRT recolhida junto ao Conselho de Arquitetura e Urbanismo CAU: 10749175.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

## Índice

1. Finalidade do Laudo.....	Pag. 03
2. Descrição da Matrícula n°. 16.128 (Lote n°. 068 da Quadra n°. 04).....	Pag. 03
3. Descrição da Matrícula n°. 16.129 (Lote n°. 069 da Quadra n°. 04).....	Pag. 03
4. Características das áreas.....	Pag. 04
5. Avaliação.....	Pag. 06
6. Conclusão.....	Pag. 07



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

## LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

### 1. FINALIDADE DO LAUDO:

Avaliar para fins de permuta, as áreas objeto das matrículas n.º. 16.128 e n.º. 16.129 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, de propriedade do Município de Américo Brasiliense, sito à Av. Antônio Gouvêa, no Bairro Jardim Santa Terezinha.

O objetivo é a realização da permuta dos terrenos objeto deste laudo com áreas da matrícula n.º. 10.334, de propriedade de Santuário da Fé - Em Louvor de Nosso Senhor Jesus Cristo, conforme indicado no Levantamento Topográfico realizado pelo responsável técnico Alexandre Belardinuci Scache (anexo ao Laudo de Vistoria e Avaliação emitido em 17 de abril de 2020 pelo Responsável técnico Danilo Gonçalves da Rocha).

### 2. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA N.º. 16.128 (Lote n.º. 068 da Quadra n.º. 04):

Um terreno urbano situado com frente para a Av. Antônio Gouvêa, correspondente ao Lote n.º. 068 da Quadra n.º. 04, do Loteamento denominado "Jardim Santa Terezinha", medindo 10,00 metros de frente para a citada via pública; 26,20 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o Lote n.º. 069 (M.16.129); 26,19 metros do lado esquerdo, onde confronta com o Lote n.º. 067 (M.16.127); e 10,00 metros nos fundos, onde confronta com a Quadra n.º. 35 do Jardim São José. Área superficial: 261,97 m<sup>2</sup>.

### 3. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA N.º. 16.129 (Lote n.º. 069 da Quadra n.º. 04):

Um terreno urbano situado com frente para a avenida Antônio Gouvêa, correspondente ao Lote n.º. 069 da Quadra n.º. 04, do loteamento denominado "Jardim Santa Terezinha", medindo 10,00 metros de frente para a citada via pública; 26,22 metros do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, onde confronta com o lote n.º. 070; 26,20 metros do lado esquerdo, onde confronta com o Lote n.º. 068; e 10,00 metros nos fundos, onde confronta com a Quadra n.º. 35 do Jardim São José. Área superficial: 262,11 m<sup>2</sup>.

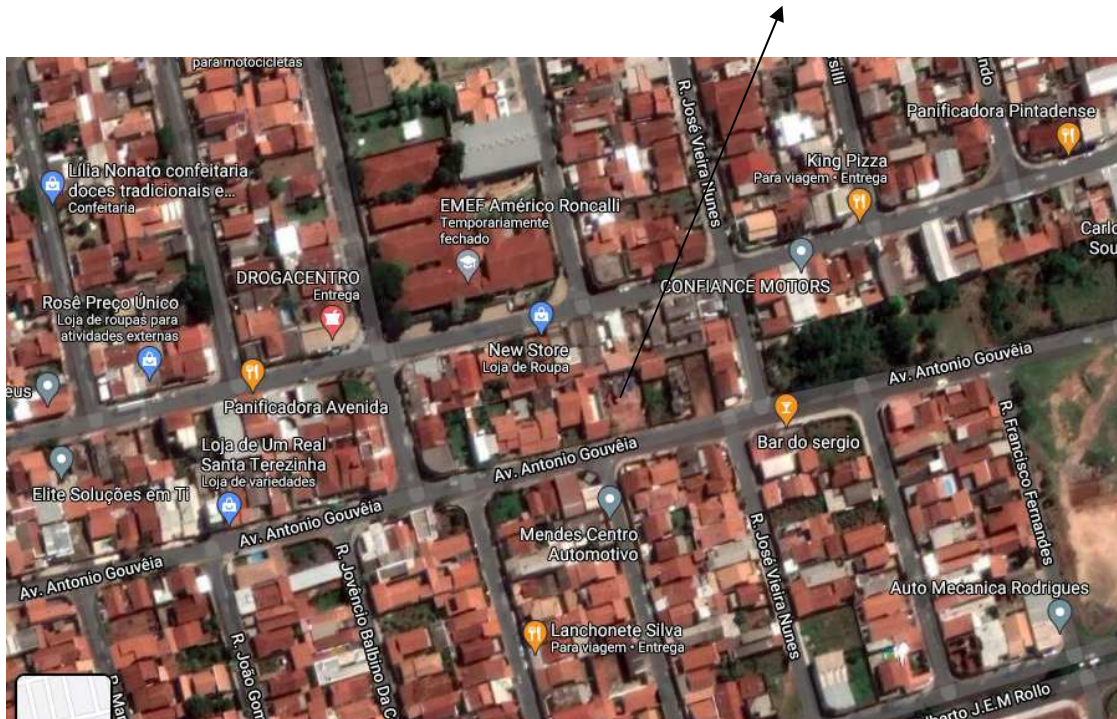


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

#### 4. CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS:

##### 4.1 LOCALIZAÇÃO:

Local (lotes 68 e 69 da quadra 04)



Fonte: Google Earth

Tratam-se de dois lotes confrontantes entre eles, com topografia plana, cercado por edificações residenciais dos lados e nos fundos, com frente para a Av. Antônio Gouvêa, a qual é devidamente pavimentada e possui sistema de abastecimento público de água, energia elétrica, telefonia e internet, coleta de esgoto e de resíduos sólidos e sistema de drenagem de águas pluviais.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 01 - Vista geral da área avalianda



Foto 02 - Vista geral da área avalianda



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

## 5. AVALIAÇÃO:

Para obter-se o valor da faixa avalianda que espelhe a realidade da propriedade com suas características, topografia e acesso, utilizamos pesquisa imobiliária realizada para imóveis basicamente com as mesmas características e região.

### Fontes pesquisadas:

Site: facebook.com

Terreno a venda no Bairro Jardim São José, próximo a área avalianda.

Valor da venda: R\$ 150.000,00

Área: 430,18m<sup>2</sup>

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 150.000 x 0,90 / 430,18m<sup>2</sup>

Vu médio: R\$ 313,82/m<sup>2</sup>

Site: facebook.com

Terreno a venda no Bairro Residencial Aliança, no Município de Américo Brasiliense.

Valor da venda: R\$ 90.000,00

Área: 250,00m<sup>2</sup>

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 90.000,00 x 0,90 / 250,00m<sup>2</sup>

Vu médio: R\$ 324,00/m<sup>2</sup>

Site: Imobiliária São Paulo

Terreno a venda em Araraquara próximo a área avalianda.

Valor da venda: R\$ 70.000,00

Área: 129,62m<sup>2</sup>

Fator de oferta: 0,90 (recomendado pelo Ibape, para compensar a super-estimativa de oferta na venda)

Vu: R\$ 70.000,00 x 0,90 / 129,62m<sup>2</sup>

Vu médio: R\$ 486,04/m<sup>2</sup>

Vu Médio: R\$ 313,82 + R\$ 324,00 + R\$486,04 ÷ 3 = **R\$ 374,62/m<sup>2</sup>**



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Média saneada:

Desvio médio + 30% e - 30%.

+ 30%.....R\$ 487,01

- 30%.....R\$ 262,23

Considerando que todos os valores estão dentro do intervalo acima indicado, nenhuma amostra será descartada, portanto:

**Vu médio = R\$ 374,62/m<sup>2</sup>**

**6. CONCLUSÃO:**

261,97m<sup>2</sup> (área superficial do lote n°. 068 da quadra n°. 04 - matrícula n°. 16.128) +  
262,11m<sup>2</sup> (área superficial do lote n°. 069 da quadra n°. 04 - matrícula n°. 16.129) =  
**524,08m<sup>2</sup>.**

524,04m<sup>2</sup> x R\$ 374,62 (valor por metro quadrado) = R\$ 196.330,85.

**VALOR TOTAL CONSIDERANDO OS DOIS LOTES (MATRÍCULA N°. 16.128 E  
MATRÍCULA N°. 16.129) = R\$ 196.330,85.**

**(Cento e noventa e seis mil trezentos e trinta reais e oitenta e cinco centavos).**

Américo Brasiliense, 13 de maio de 2021.

**BENEDITO GABRIEL CINDIO**  
Arquiteto e Urbanista. CAU: A71679-0  
Diretor de Planejamento e Obras - PMAB

Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) recolhida junto ao Conselho de  
Arquitetura e Urbanismo (CAU) n°. 10749175.