



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Ofício n.º. 241/2021

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 a Área Institucional n.º. 03 do Loteamento Jardim Santa Terezinha (matrícula n.º. 18.077 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara), a qual foi doada para a Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Américo Brasiliense no ano de 2011.

Américo Brasiliense, 13 de setembro de 2021

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



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

Índice

1. Finalidade do Laudo.....	Pag. 03
2. Descrição da Matrícula n°. 18.077.....	Pag. 03
4. Características das áreas.....	Pag. 04
5. Avaliação.....	Pag. 08
6. Conclusão.....	Pag. 09



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA

1. FINALIDADE DO LAUDO:

O imóvel em referência foi doado pelo Município a Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Américo Brasiliense. Ocorre que, recentemente houve manifestação da Associação sobre a devolução do imóvel ao Município, portanto, para viabilizar tal procedimento administrativo se faz necessária a apresentação deste laudo, o qual tem por finalidade avaliar as áreas objeto da matrícula n°. 18.077 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, sito a Avenida Antônio Gouvêa, no bairro Jardim Santa Terezinha no Município de Américo Brasiliense, Estado de São Paulo.

2. DESCRIÇÃO DA MATRÍCULA N°. 18.077:

Uma Área de formato retangular, situada com frente para a Rua Antônio Gouvêa, Rua Ermínio Gonçalves, Alameda Alberto José Eloy Macedo Rollo e Rua Francisco Fernandes, correspondente a Área Institucional n°. 03 do Loteamento "Jardim Santa Terezinha", que possui a seguinte descrição: 32,05 metros de frente para a Avenida Antônio Gouvêa; 13,65 metros em curva de concordância cujo raio é 9,00 metros no cruzamento da Avenida Antônio Gouvêa com a Rua Ermínio Gonçalves; 102,18 metros de frente para a Rua Ermínio Gonçalves; 14,14 metros em curva de concordância cujo raio é 9,00 metros no cruzamento da Rua Ermínio Gonçalves com a Alameda Alberto José Eloy Macedo Rollo; 32,00 metros de frente para a Alameda Alberto José Eloy Macedo Rollo; 14,14 metros em curva de concordância cujo raio é 9,00 metros no cruzamento da Alameda Alberto José Eloy Macedo Rollo com a Rua Francisco Fernandes; 103,88 metros de frente para a Rua Francisco Fernandes; e 14,61 metros em curva de concordância cujo raio é 9,00 metros no cruzamento da Rua Francisco Fernandes com a Avenida Antônio Gouvêa. Área superficial: 5.982,51 metros quadrados.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

3. CARACTERÍSTICAS DAS ÁREAS:

3.1 LOCALIZAÇÃO:

Local objeto deste laudo



Fonte: Google Earth

Trata-se de um lote com topografia plana com pouca declividade, o qual compreende uma quadra do Loteamento Jardim Santa Terezinha, com as vias que a envolvem devidamente pavimentadas. 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 da Alameda Alberto José Eloy Macedo Rollo



Foto 02 - Vista da Alameda Alberto José Eloy Macedo Rollo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 03 - Vista da Alameda Alberto José Eloy Macedo Rollo



Foto 04 - Vista da Alameda Alberto José Eloy Macedo Rollo



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP



Foto 05 - Vista Avenida Antônio Gouvêa



Foto 06 - Vista da Avenida Antônio Gouvêa



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE/SP

4. AVALIAÇÃO:

Para obter-se o valor da área avalianda que espelhe a realidade da propriedade com suas características, topografia e acesso, utilizamos pesquisa imobiliária realizada para imóveis basicamente com características similares e situadas nas proximidades daquela 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: 430,18m²

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

Vu: R\$ 150.000 x 0,90 / 430,18m²

Vu médio: R\$ 313,82/m²

Site: facebook.com

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

Valor da venda: R\$ 90.000,00

Área: 250,00m²

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 / 250,00m²

Vu médio: R\$ 324,00/m²

Site: Imobiliária São Paulo

Terreno a venda em Araraquara próximo a área avalianda.

Valor da venda: R\$ 70.000,00

Área: 129,62m²

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 / 129,62m²

Vu médio: R\$ 486,04/m²

Vu Médio: R\$ 313,82 + R\$ 324,00 + R\$486,04 ÷ 3 = **R\$ 374,62/m²**



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/m²

6. CONCLUSÃO:

Área do imóvel: 5.982,51 metros quadrados.

5.982,51m² x R\$ 374,62 (valor por metro quadrado) = R\$ 2.241.167,90.

VALOR TOTAL DO LOTE (MATRÍCULA N.º 18.077) = R\$ 2.241.167,90.

(Dois milhões duzentos e quarenta e um mil, cento e sessenta e sete reais e noventa centavos).

Américo Brasiliense, 13 de setembro de 2021.

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