



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE**

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E OBRAS

**OFÍCIO 048/2023**

Objeto: Locação de terreno em posse do Município, localizado na Rua Toledo Pizza, ao lado do n°. 61.

Américo Brasiliense, 03 de abril de 2023

No momento não há destinação pública programada para a referida área em tramitação neste Departamento de Planejamento e Obras.

O referido imóvel é objeto da matrícula n°. 11.027 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Araraquara, e possui as seguintes características:

O lote possui uma frente e é dotado por guia, sarjeta e pavimentação, com possível interligação com a rede pública de abastecimento de água e de coleta de esgoto sanitário. Possui topografia em desnível suave para a frente para quem de frente olha para o imóvel. Dentro do perímetro do imóvel não existe edificação.

**Descrição perimetral do lote (conforme matrícula):**

*" Um terreno urbano, situado com frente para a Rua Toledo Pizza, composto por uma área superficial de 430,90m<sup>2</sup>, compreendido dentro da seguinte linha perimetral: inicia-se no ponto "H", situado no alinhamento predial da Rua Toledo Pizza, daí seguindo em reta, pelo alinhamento predial, pela distância de 15,50 metros, até atingir o ponto "I"; daí, deflete à direita e segue em reta pela linha divisória, pela distância de 27,80 metros, até o ponto "B"; daí, deflete à direita e segue em reta, pela linha divisória, pela distância de 15,50 metros, até atingir o ponto "G"; daí, deflete à direita e segue em reta, pela linha divisória, pela distância de 27,80 metros, até atingir o ponto "H", início e fim da presente descrição. Confrontantes: do ponto "H" ao ponto "I" - Rua Toledo Pizza; do ponto "I" ao ponto "B" - propriedade do Município de Américo Brasiliense; do ponto "B" ao ponto "G" - Iolanda Barbieri; e do ponto "G" ao ponto inicial "H" - Liga de Assistência Imaculada Conceição."*



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E OBRAS



Imagem de satélite - Fonte: <https://www.google.com.br/maps> - 2012.

**Croqui da área (conforme matrícula):**





## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E OBRAS

### Descrição perimetral do lote (situação fática):

" Um terreno urbano, situado com frente para a Rua Toledo Pizza, composto por uma área superficial de 330,04m<sup>2</sup>, compreendido dentro da seguinte linha perimetral: inicia-se no ponto "H", situado no alinhamento predial da Rua Toledo Pizza, daí seguindo em reta, pelo alinhamento predial, pela distância de 16,60 metros, até atingir o ponto "I"; daí, deflete à direita e segue em reta pela linha divisória, pela distância de 19,90 metros, até o ponto "B"; daí, deflete à direita e segue em reta, pela linha divisória, pela distância de 16,10 metros, até atingir o ponto "G"; daí, deflete à direita e segue em reta, pela linha divisória, pela distância de 20,50 metros, até atingir o ponto "H", início e fim da presente descrição. Confrontantes: do ponto "H" ao ponto "I" - Rua Toledo Pizza; do ponto "I" ao ponto "B" - propriedade do Município de Américo Brasiliense; do ponto "B" ao ponto "G" - Iolanda Barbieri; e do ponto "G" ao ponto inicial "H" - Liga de Assistência Imaculada Conceição."

### Croqui da área (conforme situação fática):



### Avaliação:

Por se tratar de um lote que não possui edificação, para avaliação do valor de aluguel foi considerado 0,5% do valor de venda do imóvel, para tanto, o valor



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE

---

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E OBRAS

básico do terreno foi determinado pelo Método Corporativo de Dados de Mercado, o qual consiste em proceder uma pesquisa de dados junto ao mercado imobiliário local (bairros próximos).

A cada elemento é precedido à aplicação de fatores previamente estabelecidos conforme a Norma (NBR 14.653-2) da ABNT e IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, no processo de "Homogeneização", considerando os seguintes fatores:

- Fator Fonte: Média entre o valor transacionado e ofertado;
- Fator Formação: Relacionado a topografia;
- Fator Classe e Capacidade de Uso das Terras: Aproveitamento parcial ou total.

As pesquisas de mercado foram realizadas nos Bairros Residencial Aliança e Jd. Santa Rita, que são próximos a área de intervenção, onde existem vários terrenos sem edificação à venda.

Área dos terrenos objeto da pesquisa: 250,00m<sup>2</sup>

Valor da média aritmética encontrada: R\$ 50.000,00

Valor por metro quadrado: R\$ 200,00

Área do imóvel conforme matrícula n.º. 11.027: 430,90m<sup>2</sup>

Área do imóvel conforme situação fática: 330,04m<sup>2</sup>

Aplicação de dados para obtenção do valor de venda:

Conforme matrícula: Área (430,90m<sup>2</sup>) x Valor por metro quadrado (200,00) =  
R\$ 86.180,00



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE**

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E OBRAS

Considerando que o valor de aluguel gira em torno de 0,5% do valor de venda:

100% ----- R\$ 86.180,00

0,50% ----- x

$$100 x = 86.180,00 \times 0,50$$

$$100 x = 43.090$$

$$x = \frac{43.090}{100}$$

$$100$$

$$x = 430,90$$

Conforme matrícula: Área (330,04m<sup>2</sup>) x Valor por metro quadrado (200,00) =  
R\$ 66.008,00

100% ----- R\$ 66.008,00

0,50% ----- x

$$100 x = 66.008,00 \times 0,50$$

$$100 x = 33.004,00$$

$$x = \frac{33.004,00}{100}$$

$$100$$

$$x = 330,04$$

**Conclusão:**

- **VALOR DE ALUGUEL MENSAL (CONSIDERANDO A ÁREA DA MATRÍCULA): R\$ 430,90 (Quatrocentos e trinta reais e noventa centavos).**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE AMÉRICO BRASILIENSE**

---

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E OBRAS

- **VALOR DE ALUGUEL MENSAL (CONSIDERANDO A ÁREA NA SITUAÇÃO FÁTICA): R\$ 330,04 (Trezentos e trinta reais e quatro centavos).**

**Nota: Este Laudo apresenta informações estritamente técnicas de engenharia, cabendo a análise jurídica à Procuradoria Geral do Município.**

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

Ao  
**DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**  
Prefeitura Municipal de Américo Brasiliense/SP  
Av. Eugênio Voltarel, n°. 25, Centro.