



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

## SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

### Avaliação

#### IMÓVEL

Tratam-se de 01 lote de terreno urbano, situado nesta cidade, no loteamento denominado Polo Empresarial Orlando Poggi, pertencentes à Prefeitura Municipal de Pirassununga

#### LOCALIZAÇÃO

Lote de terreno urbano, situados nesta cidade, no loteamento denominado Polo Empresarial Orlando Poggi, com endereço e características:

Cadastro Municipal	Logradouro	Nº.	Área	Testada Principal	Cadastro	Matrícula
6887-047.004.005.00-1	MARIA SILVEIRA THERENSE	3680	97.979,01	29,05	terreno	27.344

#### MELHORAMENTOS PÚBLICOS

Os lotes em questão inserem-se em área urbana do município de Pirassununga/SP, cujo logradouro de acesso é dotado dos seguintes melhoramentos públicos/infraestruturas:

- Rede de água potável;
- Rede coletora de esgoto;
- Rede de energia elétrica;
- Pavimentação, guias e sergetas;
- Rede de telefonia;
- Iluminação Pública;
- Coleta de Lixo;

#### METODOLOGIA

Para apuração do valor de mercado dos imóveis, utilizamos o valor médio de terreno sem edificação apresentado pelos avaliadores.

03 (três) avaliadores apresentaram planilhas que incluíram valor para o metro quadrado aplicável ao local.

Somando-se a este o valor estimado e atualizado para referências de obra de benfeitoria nos terrenos, com base nas Tabelas FDE do Estado de São Paulo. Sendo o custo por metro linear que mais se aproxima.

#### VALOR TERRENO SEM BENFEITORIAS

Valores atribuídos por profissionais para vendas de lotes de terrenos sem benfeitorias:



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

## SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

Polo Empresarial Orlando Poggi		
AVALIADOR	CRECI	Valor R\$ por metro quadrado
ARQ & TETO IMOBILIÁRIA	29225-J	65,00
CARLOS EDUARDO CONCEIÇÃO	173534-F	75,00
EDILSON TADEU MORAES	065370-F	60,00
MF NETO CORRETOR DE IMOVEIS LTDA - ME	026698-J	60,00

Valor a Ser aplicado por Metro Quadrado, a média: R\$ 65,00.

### BENFEITORIAS

Não consta muro de fechamento completo.

E constam edificações, com área total cadastrada de 1738,49 m<sup>2</sup>. As edificações apresenta grande depreciação com indícios de descuido e depredação o que pode tê-la tornado instável. Entende esta comissão pela não incidência de valores sobre essas

### RESTRIÇÕES DE USO DO IMÓVEL

O uso desse trecho do imóvel apresenta limites.

Uma linha de transmissão de energia elétrica corta totalmente um imóvel no sentido sul-norte. Devido a isso, o uso desse trecho do imóvel pode ser limitado para garantir a segurança das instalações da linha e das pessoas próximas.

O proprietário ainda mantém o domínio da faixa de terra, no entanto deverá manter uma distância de 20 metros a partir do centro da linha, livre de construções e veículos de grande porte.

Essa faixa é conhecida como faixa de servidão da linha de transmissão.

Deverá ainda ser mantida a restrição ambiental de 20% (vinte por cento) da área total do imóvel como área permeável. A qual poderá ainda ser utilizada para jardins, patio e afins.

### COMPOSIÇÃO DO VALOR DO OBJETO

Para tanto utilizaremos a fórmula abaixo para calcular o valor do Terreno:

$$VT = A \times M + B$$

Onde temos VT = valor total do objeto (dos terrenos), A = área total do objeto (dos terrenos), M = valor por metro quadrado, e B = valor total das benfeitorias.

Aplicando-se a fórmula, temos o valor para os terrenos objeto deste:

$$VT = 97.979,01 \times 65,00 + 0,00$$

logo



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRASSUNUNGA

Estado de São Paulo

## SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

VT = R\$ 6.368.635,65

### CONSIDERAÇÕES FINAIS

Anexos a este documento estão: ficha espelho dos imóveis e croqui de localização.

Pirassununga, 06 de fevereiro de 2023.

Marco Antonio Beltran  
Comissão de Avaliação

Fábio Joílson Dela Libera  
Comissão de Avaliação

Aurelio Palaveri Zamaro  
Comissão de Avaliação

Camila Aldrigetti Rosin  
Comissão de Avaliação