



# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA IMÓVEL

PORTARIA Nº 5.780 DE 10 DE FEVEREIRO DE 2025

PROPRIETÁRIO PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO  
PEDRO

## DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Imóveis localizados na zona Urbana desta cidade e comarca de São Pedro, com 250,00 m<sup>2</sup> (Duzentos e cinquenta metros quadrados) cada, do Loteamento Denominado Bela São Pedro, matriculados no Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, conforme tabela abaixo:

Matrícula	Quadra	Lote	CPD	CADASTRO
30.316	J	J-13	347/R	20547-5
30.317	J	J-14	348/R	20548-1
30.323	J	J-31	365/R	20565-3
30.324	J	J-32	366/R	20566-8
30.325	J	J-33	367/R	20567-6
30.252	H	H-11	246/R	20446-4
30.253	H	H-12	247/R	20447-9
30.254	H	H-13	248/R	20448-7
30.255	H	H-14	249/R	20449-3
30.256	H	H-15	250/R	20450-1
30.257	H	H-16	251/R	20451-8
30.271	H	H-34	269/R	20469-4
30.272	H	H-35	270/R	20470-2
30.273	H	H-36	271/R	20471-9
30.274	H	H-37	272/R	20472-5
30.275	H	H-38	273/R	20473-1
30.276	H	H-39	274/R	20474-8
30.277	H	H-40	275/R	20475-4

Rua Malaquias Guerra, 932 - Centro - São Pedro-SP - CEP.: 13.520-000

(19) 3481-9260

obras@saopedro.sp.gov.br

CNPJ: 46.415.998/0001-96



**DADOS DOS ELEMENTOS PESQUISADOS**

TABELA I - DADOS DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS, COM ÁREA, VALOR E VALOR UNITÁRIO.

ELEMENTO	FONTE	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	VALOR	VALOR UNIT.
1	Antônio Osmir de Oliveira	Centro	250,00	85.000,00	Abr/25
2	Carlos Augusto Carcanholo	Centro	250,00	95.000,00	Abr/25
3	Rogério Azzini Possatto	Centro	250,00	90.000,00	Abr/25

**HOMOGENIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS**

• FÓRMULAS

DETERMINAÇÃO DO FATOR DE ÁREA:

$$Farn = (An/A)^{0,125}$$

An = área do elemento pesquisado

A = área do lote paradigma = 250,00 m<sup>2</sup> -

VALOR UNITÁRIO HOMOGENIZADO:

$$Vh = 1,00 \times Farn \times Vr.unit$$

Vh = valor unitário homogeneizado

TABELA II - VALORES HOMOGENIZADOS

ELEMENTO	VR.UNIT (TABELA I)	Farn	Vh
1	R\$ 340,00	1,00	<u>R\$ 340,00</u>
2	R\$ 380,00	1,00	<u>R\$ 380,00</u>
3	R\$ 360,00	1,00	<u>R\$ 360,00</u>



**DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO DO LOTE URBANIZADO**

**AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL**

OBJETIVO AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

REQUERENTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO

IMÓVEL: LOCAL: BAIRRO BELA SÃO PEDRO

MATRÍCULAS: 30.316, 30.317, 30.323, 30.324, 30.325, 30.252, 30.253, 30.254, 30.255, 30.256, 30.257, 30.271, 30.272, 30.273, 30.274, 30.275, 30.276 e 30.277 do Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro/SP

**VALORES HOMOGÊNEOS**

ELEMENTO	FONTE	REFERENCIA	Vh(TAB.II)	DATA
1	Antônio Osmir de Oliveira		340,00	Abr/25
2	Carlos Augusto Carcanholo		380,00	Abr/25
3	Rogério Azzini Possatto		360,00	Abr/25

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

AMOSTRAS(n)	3	LIMITES DE CONFIANÇA	
n-1	2		
MÉDIA (X)	360,00	tc ( tabelado ) - em função de n-1 c/ 80% de confiança	1,53
0,70X	252,00		
1,3X	468,00	LIMITE MÁXIMO	381,64
DESV.PADRÃO(S)	20,00	LIMITE MÍNIMO	338,36

## **TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

### **ATENDENDO A SOLICITAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PEDRO-SP.**

**IMÓVEL:** Área aproveitável de lotes de terreno localizada na zona urbana desta cidade e comarca de São Pedro com 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cada, do Loteamento Bela São Pedro.

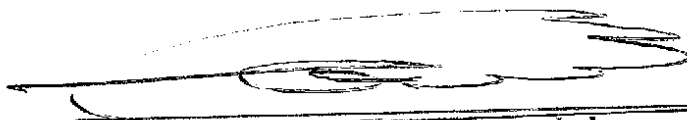
**Matrículas dos Imóveis:** 30.316, 30.317, 30.323, 30.324 e 30.325 do Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, lotes 13, 14, 31, 32 e 33 da quadra J.

**Matrículas dos Imóveis:** 30.252, 30.253, 30.254, 30.255, 30.256, 30.257, 30.271, 30.272, 30.273, 30.274, 30.275, 30.276, 30.277 do Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, lotes 11, 12, 13, 14, 15, 16, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 da quadra H.

Levando-se em consideração a localização do imóvel, a área territorial, bem como a lei do mercado (oferta e procura) atualmente o valor estipulado do metro quadrado para a comercialização é de R\$ 380,00 (Trezentos e Oitenta Reais),

Sendo só a disposição para quaisquer esclarecimentos.

São Pedro, 02 de abril de 2025.



**Carlos Augusto Carcanholo**  
**CRECI/SP 62.532-F**

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

À Pedido da Prefeitura Municipal de São Pedro/SP, segue:

### Descrição:

**IMÓVEL:** Terrenos localizados na zona urbana desta cidade e comarca de São Pedro com 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cada, do Loteamento Bela São Pedro, matriculados no Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, Matrículas dos Imóveis: 30.316, 30.317, 30.323, 30.324 e 30.325 do Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, lotes 13, 14, 31, 32 e 33 da quadra J e Matrículas dos Imóveis: 30.252, 30.253, 30.254, 30.255, 30.256, 30.257, 30.271, 30.272, 30.273, 30.274, 30.275, 30.276, 30.277 do Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, lotes 11, 12, 13, 14, 15, 16, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 da quadra H.

Os terrenos estão localizados em uma área urbana, considerando isso, o valor estipulado para a venda do metro quadrados é de R\$ 340,00 (trezentos e quarenta reais).

São Pedro, 04 de abril de 2025.

  
\_\_\_\_\_  
**ANTONIO OSMIR DE OLIVEIRA**  
CRECI: 077721-F

# TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

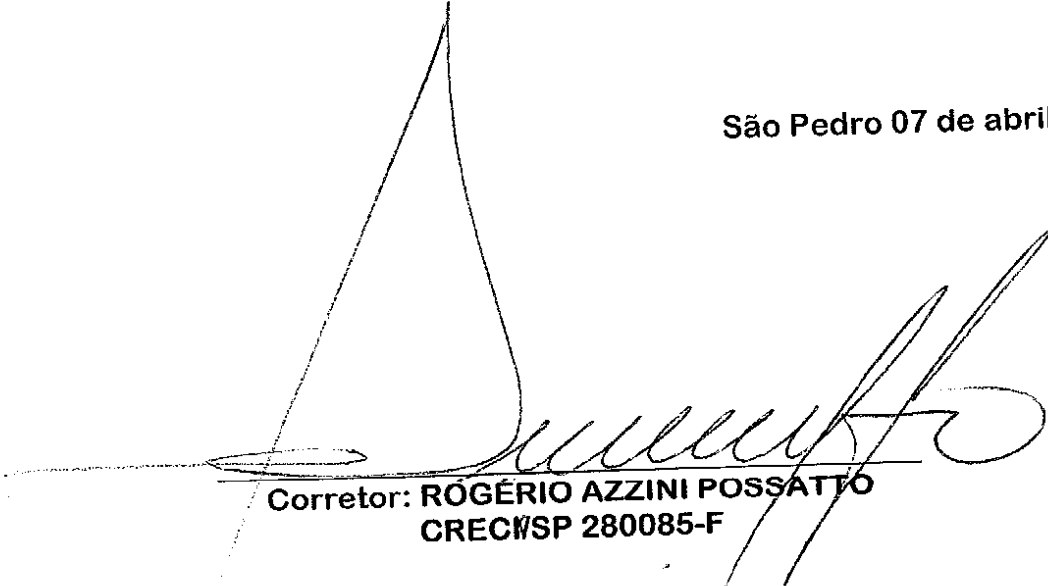
## ATENDENDO A SOLICITAÇÃO DA PESSOA INTERESSADA

**IMÓVEL:** Lotes de terreno localizada na zona urbana desta cidade e comarca de São Pedro com 250,00 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cada, do Loteamento Bela São Pedro, matrículas do Imóveis: 30.316, 30.317, 30.323, 30.324 e 30.325 do Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, lotes 13, 14, 31, 32 e 33 da quadra J.  
Matrículas dos Imóveis: 30.252, 30.253, 30.254, 30.255, 30.256, 30.257, 30.271, 30.272, 30.273, 30.274, 30.275, 30.276, 30.277 do Oficial de Registro de Imóveis de São Pedro/SP, lotes 11, 12, 13, 14, 15, 16, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 da quadra H.

Levando-se em consideração a localização do imóvel, bem como a lei do mercado (oferta e procura) atualmente o valor estipulado para a venda do imóvel regularizado é de R\$ 360,00 (trezentos e sessenta reais) o metro quadrado.

Sendo só a disposição para quaisquer esclarecimentos.

São Pedro 07 de abril de 2025.



Corretor: **ROGÉRIO AZZINI POSSATTO**  
**CREC/SP 280085-F**