



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**

**Estado de São Paulo**

**Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0\*\*15) 32678800 - 32678815**

**CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14**

**E-mail: engenharia@capeladoalto.sp.gov.br**

## **MEMORIAL DESCRITIVO**

### **LOTE 2**

**LOTE 2**, situado na **Rua São Francisco, lado par, Centro, no Município de Capela do Alto**, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes: Tem início no ponto **A** localizado no vértice formado pelo lote 1, pela Rua São Francisco e pelo lote em questão, distante 42,11 metros do eixo da Rua Antonio Manoel Dias, deste segue confrontando com a **RUA SÃO FRANCISCO**, com o seguinte azimute e distância: **37° 49' 13"** e **25,00** metros até o ponto **2**; deste segue confrontando com o **LOTE 3**, com o seguinte azimute e distância **127° 49' 13"** e **45,96** metros até o ponto **B**; deste segue confrontando com a **RUA PREFEITO JOSÉ GUILHERME**, com os seguintes azimutes e distâncias: **220° 51' 22"** e **25,04** metros até o ponto **14** e **307° 49' 13"** e **2,24** metros até o ponto **15**; deste segue confrontando com o **LOTE 1**, com o seguinte azimute e distância **307° 49' 13"** e **42,40** metros até o ponto **A**; onde teve início esta descrição, **encerrando uma área de 1.132,48 m<sup>2</sup>, com perímetro total de 140,64 metros.**

**Capela do Alto, 28/05/2020.**

Proprietária:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO/SP.**

**Péricles Gonçalves.**

Prefeito Municipal.

**José Augusto de Varella Dellape.**

Eng. Civil-CREASP 0600705272

ART-28027230190330761



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0\*\*15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail: engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO.

#### Localização/descrição.

**O imóvel está situado no lado par da Rua São Francisco-Centro e tem a seguinte descrição:**

#### **LOTE 2:**

**Lote 2**, situado na **Rua São Francisco, lado par, Centro, no Município de Capela do Alto**, dentro dos alinhamentos, distâncias e confrontações seguintes: Tem início no ponto **A** localizado no vértice formado pelo lote 1, pela Rua São Francisco e pelo lote em questão, distante 42,11 metros do eixo da Rua Antonio Manoel Dias, deste segue confrontando com a **RUA SÃO FRANCISCO**, com o seguinte azimute e distância: **37° 49' 13"** e **25,00** metros até o ponto **2**; deste segue confrontando com o **LOTE 3**, com o seguinte azimute e distância **127° 49' 13"** e **45,96** metros até o ponto **B**; deste segue confrontando com a **RUA PREFEITO JOSÉ GUILHERME**, com os seguintes azimutes e distâncias: **220° 51' 22"** e **25,04** metros até o ponto **14** e **307° 49' 13"** e **2,24** metros até o ponto **15**; deste segue confrontando com o **LOTE 1**, com o seguinte azimute e distância **307° 49' 13"** e **42,40** metros até o ponto **A**; onde teve início esta descrição, **encerrando uma área de 1.132,48 m<sup>2</sup>, com perímetro total de 140,64 metros** e se encontra beneficiado com a construção de um prédio de uso comercial com área construída total de 585,20 m<sup>2</sup>.

#### CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATIVO.

**O valor do terreno será calculado por comparação de dado de mercado e o valor da benfeitoria devidamente depreciada pelo custo de reprodução e por fator de comercialização.**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0\*\*15) 32678800 - 32678815

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

E-mail: engenharia@capeladoalto.sp.gov.br

### Dados do imóvel.

Área construída total 585,20 m<sup>2</sup>.

Área do terreno 1132,48 m<sup>2</sup>.

### Características da região:

Região urbana central de Capela do Alto consolidada e de topografia suave; possui infraestrutura completa com rede de abastecimento de água potável, rede de esgotamento sanitário, rede de energia elétrica, coleta de lixo e pavimentação; no seu entorno encontram-se disponíveis escola pública, posto de saúde ambulatorial e de emergência, rodoviária e posto de combustíveis.

### AVALIAÇÃO.

#### Capital-terreno e custo de reprodução c/depreciação.

Será calculado por meio de dois fatores de coeficientes de aproveitamento CA1 e CA2, sendo que...

CA1 = área da construção / área do terreno =  $585,20 \text{ m}^2 / 1132,48 \text{ m}^2 = 0,52$ .

CA2 = depreciação por Heideck = 0,0809.

Valor capital-terreno =  $1132,48 \text{ m}^2 \times \text{R\$}650,00 \times 0,52 \times 0,0809$

Valor capital-terreno = **R\$30.622,26.**

#### Custo de reprodução da edificação com depreciação.

CE =  $585,20 \times \text{R\$}1950,00 / \text{m}^2 \times 0,92 = \text{R\$}1.049.848,80$ .

Valor do capital-benfeitorias + BDI:

**R\$1.049.848,80 + 22% = R\$1.280.815,54.**



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**

**Estado de São Paulo**

**Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (0\*\*15) 32678800 - 32678815**

**CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14**

**E-mail: engenharia@capeladoalto.sp.gov.br**

**Determinação do valor do capital-imóvel:**

**Valor do capital-imóvel=RS\$30.622,26+1.280.815,54.**

**Valor do capital-imóvel=RS\$1.311.437,80.**

**VALOR LOCATIVO:**

**Adotando um reajuste de 6,87% pelo índice IGP-M a partir da data de 21/03/2019 no valor calculado de RS\$4.327,75 temos,**

**VL=capital-imóvel x taxa nominal de renda mensal.**

**VL=RS\$1.311.437,80 x 0,0033x6,87%=RS\$4.623,72/mês.**

**Portanto O VALOR LOCATIVO mensal é de RS\$4.623,72.**

**Capela do Alto, 28/05/2020.**

**José Augusto de Varella Dellape.**

**Eng. Civil-CREASP 0600705272**

**ART-28027230190330761**