



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 m², 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 m².

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 (015) 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 m².

Área do terreno 1132,48 m².

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 m²/1132,48 m²=0,52.

CA2=depreciação por Heideck=0,0809.

Valor capital-terreno=1132,48 m²xR\$650,00x0,52x0,0809

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

Custo de reprodução da edificação com depreciação.

CE=585,20xR\$1950,00/m²x0,92=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 (015) 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=RS30.622,26+1.280.815,54.

Valor do capital-imóvel=RS1.311.437,80.

VALOR LOCATIVO:

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

VL=RS1.311.437,80 x 0,0033=RS4.327,75/mês.

Portanto O VALOR LOCATIVO mensal é de RS4.327,75.

Capela do Alto,21/03/2019.

José Augusto de Varella Dellapé.
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

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 m², com perímetro total de 140,64 metros.**

Capela do Alto, 20/03/2019.

Proprietária:

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO/SP.

Péricles Gonçalves.

Prefeito Municipal.


José Augusto de Varella Dellape.

Eng. Civil-CREASP 0600705272

ART-28027230190330761