

MEMORIAL DESCRITIVO

Localização do Terreno:

Bairro do Itarassú

Gleba: 29 - F

Introdução:

Imóvel Localizado no Bairro do Itarassú, trata-se de terreno urbano, com área superficial de: 12.024,38 m² e Perímetro de: 481,71 m.

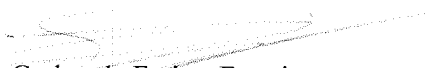
Descrição do Terreno:

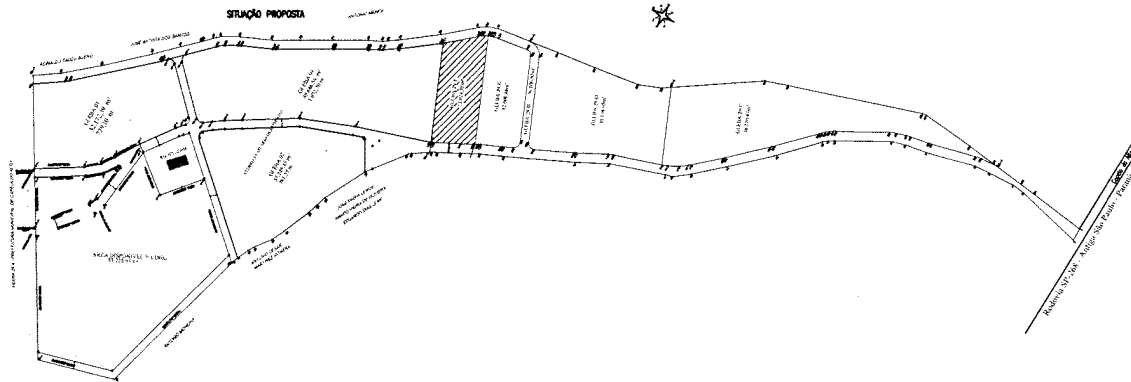
Marco inicial: Vertice 122 (coordenadas N=7.401.175,88 E=218.722,04), situado em ponto comum do imóvel da matrícula nº 83.105; do imóvel da matrícula nº 83.106 e do imóvel em questão.

Vértices, azimutes e distâncias, respectivos: 122-141, 66°47'26", 161,15m; 141-140, 139° 27'50", 58,93m; 140-139, R=50,00m, 3,81m; 139-138, 143°48'25", 0,61m; 138-137, R=50,00m, 10,71m, 137-125, 246° 47'26", 175,11m; 125-124, 332° 05'40", 23,31m; 124-123, 332°00'16", 45,19m; 123-122, R=50,00m, 2,89m.

Confrontantes: 122-141, imóvel da matrícula nº 83.105; 141-137, imóvel da matrícula nº 83.106; 137-125, imóvel da matrícula nº 83.109; 125-122, imóvel da matrícula nº 83.106.

Área total: 12.024,38 m²; **Perímetro** de 481,71 m.


Lucas Godoy de Freitas Ferreira
Engº Civil – CREASP 5070095851
Depto. De Obras e Serviços



Croqui de Localização



Croqui da Gleba 29 - F

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO
 OBRAS E SERVIÇOS



OBRA: **DISTRITO INDUSTRIAL**

LOCAL: Distrito Industrial

LUCAS GODOY DE FREITAS FERREIRA
 CREASP - 5070095851

DATA
 JUN/2018

ESCALA
 S/ ESCALA



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (015) 32678800**

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE

URBANA PARA FINS DE DOAÇÃO COM

ALIENAÇÃO

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

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

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

Matricula nº83.110 – GLEBA 29 - F

INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

PROPRIETÁRIOS

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

OBJETIVO DO TRABALHO

O presente tem por objetivo a avaliação de propriedade de destinação empresarial ou industrial para fins de doação com alienação.

Localizada no Bairro do Itarassú, Município de Capela do Alto, da Comarca de Tatuí-SP

PRESSUPOSTOS

IMÓVEL

O imóvel em questão encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Tatuí-SP, sob o nº 83110 – Livro nº2 – Registro Geral.

LOCALIZAÇÃO:

Uma gleba de terras, denominada GLEBA 29-F, localizada no Bairro do Itarassú, Município de Capela do Alto, da Comarca de Tatuí-SP

ÁREA DO TERRENO

Com área total de 12.024,38 m².

Uma gleba de terras, denominada GLEBA 29-F, localizada no Bairro do Itarassú, Município de Capela do Alto, da Comarca de Tatuí-SP, com a seguinte descrição: a referida gleba é delimitada por um polígono irregular cuja descrição se inicia no vértice "122", com coordenadas N = 7.401.175,88 e E = 218.722,04, como segue: do vértice 122, segue até o vértice 141 com azimute de 66° 47' 26" e distância de 161,15 m, confrontando do vértice 122 ao vértice 141 com a Gleba 29 REMANESCENTE, pertencente a Prefeitura Municipal de Capela do Alto; do vértice 141, defletindo a



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

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

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

direita, segue até o vértice 140 com azimute de $139^{\circ} 27' 50''$ e distância de 58,93 m; do vértice 140, segue até o vértice 139 em curva com raio de 50,00 metros e distância de 3,81 m; do vértice 139, segue até o vértice 138 com azimute de $143^{\circ} 48' 25''$ e distância de 0,61 m; do vértice 138, segue até o vértice 137 em curva com raio de 50,00 metros e distância de 10,71 m, confrontando do vértice 141 ao vértice 137 com a Gleba 29-B, pertencente a Prefeitura Municipal de Capela do Alto; do vértice 137, defletindo a direita, segue até o vértice 125 com azimute de $246^{\circ} 47' 26''$ e distância de 175,11 m, confrontando do vértice 137 ao vértice 125 com a Gleba 29-E, pertencente a Prefeitura Municipal de Capela do Alto; do vértice 125, defletindo a direita, segue até o vértice 124 com azimute de $332^{\circ} 06' 40''$ e distância de 23,31 m; do vértice 124, defletindo à esquerda, segue até o vértice 123 com azimute de $332^{\circ} 00' 16''$ e distância de 45,19 m; finalmente do vértice 123, segue até o vértice 122 (início da descrição) em curva com raio de 50,00 metros e distância de 2,89 m, confrontando do vértice 125 ao vértice 122 com a Gleba 29-B, pertencente a Prefeitura Municipal de Capela do Alto; fechando assim o polígono acima descrito com uma área de 12.024,38 m² e perímetro de 481,71 m.

BENFEITORIA

Na área não existem benfeitorias.

METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Como se trata de terreno sem benfeitorias, o método adotado na avaliação é o método comparativo de dados de mercado, seguindo a Norma NBR 14653-2 que regula os procedimentos avaliatório, considerando-se as Parte 1 (procedimentos gerais) e Parte 2 (imóveis urbanos) dessa norma e indicação do IBAPE/SP. Esse método é baseado na comparação de dados de transformação com imóveis semelhantes ao avaliado, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis das amostras, características inerentes ao mercado imobiliário. As informações foram tomadas como de boa fé e que os imóveis estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus.

O Valor do terreno ou da área a ser avaliado será dado pela seguinte expressão:

Valor do Terreno = A x q unitário

Onde:

A= área do terreno avaliado.

q= valor unitário de terreno obtido através de pesquisa homogeneizada.

Pesquisa de Valores



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

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

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

Pesquisa de valores

Amostra 1

Oferta

Local: Canguera

Área: 6.000 m²

Topografia: acive moderado frente/fundo

Solo: firme e seco

Melhoramentos: Não Possui.

Valor da oferta R\$ 140000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno R\$ 140.000,00 ou 23,33/m²

Amostra 2

Oferta

Local: SP 141, Km 9.

Área: 7000,00 m²

Topografia: plana/ semi - plana

Solo: firme e seco

Melhoramentos: Não Possui

Valor da oferta R\$ 180.000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno R\$ 180.000,00 ou R\$ 25,71 m²

Amostra 3

Oferta

Local: Canguera

Área: 3000,00 m²





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

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

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

Topografia: plana

Solo: firme e seco

Melhoramentos: Não Possui

Valor da oferta R\$ 90.000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno R\$ 90.000,00 ou 30,00/m²

Amostra 4

Oferta

Local: Bairro Areião

Área: 10.000 m²

Topografia: leve declive.

Solo: firme.

Melhoramentos: não possui.

Valor da Venda R\$190.000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno R\$ 190.000,00 ou 19,00/m²

Amostra 5

Oferta

Local: Cercadinho.

Área: 5000,00 m²

Topografia: leve declive

Solo: firme e seco

Melhoramentos: não possui.

Valor da oferta R\$ 120.000,00

Benfeitoria: Não Tem



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

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

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

Valor do Terreno R\$ 120.000,00 ou 24,00/m²

-Fator de Oferta ou Fonte (Ff)

Faz a correção da elasticidade da informação, pois usualmente os imóveis são ofertados em valor superior ao que são efetivamente transacionados. É tomado em geral como 0,9 para imóveis ofertados podendo chegar a 0,80.

Nessa avaliação tomaremos por base o fator 0,90 sendo assim:

Ff=0,90.

-Fator área (F área)

Segundo o professor Eng^o Sergio Antonio Abunahman (Engenharia Legal e de Avaliação – editora Pini) o fator área é representado pela expressão:

F área = (área do elemento pesquisado/área do elemento avaliado)ⁿ
n = 0,25 (quando a diferença entre as áreas for inferior ou igual a 30%)
n = 0,125 (quando a diferença entre as áreas for superior a 30%)

Homogeneização

Amostra 1

Amostra 1 = q1 x Ff x F área

Sendo

$$q1 = R\$23,33 \text{ m}^2$$

$$Ff = 0,90$$

$$F \text{ área} = (6000/12.024,38)^{0,125} = 0,92$$

$$\text{Amostra 1} = (R\$23,33 \times 0,90 \times 0,92)$$

$$\text{Amostra 1} = R\$19,32$$

Amostra 2

Amostra 2 = q2 x Ff x F área

Sendo

$$q2 = R\$25,71 \text{ m}^2$$

$$Ff = 0,90$$





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

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

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

$$F \text{ área} = (7000/12.024,38)^{0,125} = 0,93$$

$$\text{Amostra 2} = (R\$25,71 \times 0,90 \times 0,93)$$

$$\text{Amostra 2} = R\$21,52$$

Amostra 3

$$\text{Amostra 3} = q3 \times Ff \times F \text{ área}$$

Sendo

$$q3 = R\$30,00 \text{ m}^2$$

$$Ff = 0,90$$

$$F \text{ área} = (3000/12.024,38)^{0,125} = 0,84$$

$$\text{Amostra 3} = (R\$30,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,84)$$

$$\text{Amostra 3} = R\$22,68$$

Amostra 4

$$\text{Amostra 4} = q4 \times Ff \times F \text{ área}$$

Sendo

$$q4 = R\$19,00 \text{ m}^2$$

$$Ff = 0,90$$

$$F \text{ área} = (10000/12.024,38)^{0,25} = 0,96$$

$$\text{Amostra 4} = (19,00 \text{ m}^2 \times 0,90 \times 0,96)$$

$$\text{Amostra 4} = R\$16,42$$

Amostra 5

$$\text{Amostra 5} = q5 \times Ff \times F \text{ área}$$

Sendo

$$q5 = R\$24,00 \text{ m}^2$$

$$Ff = 0,90$$

$$F \text{ área} = (5000/12.024,38)^{0,125} = 0,90$$

$$\text{Amostra 5} = (R\$24,00 \times 0,90 \times 0,90)$$

$$\text{Amostra 5} = R\$19,44$$

$$\text{Média X} = (19,32 + 21,52 + 22,68 + 16,42 + 19,44) / 5 = X = R\$19,88$$

$$\text{Desvio Padrão S}^2 = \{(19,32 - 19,88)^2 + (21,52 - 19,88)^2 + (22,68 - 19,88)^2 + (16,42 - 19,88)^2 + (19,44 - 19,88)^2\} / (5 - 1)$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

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

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

$$S^2=5,75$$

$$S=2,40$$

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostras extremas: amostra 3 = R\$22,68 e amostra 4 = R\$16,42

Valor crítico para 5 amostras = 1,65

Amostra 3/S=(22,68-19,88)/2,40=1,17 < 1,65 = Amostra pertinente

Amostra 4/S=(16,42-19,88)/2,40=1,44 < 1,65 = Amostra pertinente

Como as amostras limites são pertinentes, as demais também serão e o rol de 05 (cinco) amostras é compatível ao definido.

No presente estudo é utilizado a Teoria estatística das pesquisa amostra como distribuição de "T" de STUDENT para "n" amostra e "n-1" graus de liberação, com confiança 80% consoante normativos que regem a matéria.

Limites de Confiança

$$X \max = X + (Tc \times (S/N-1^{0,50}))$$

$$X \min = X - (Tc \times (S/N-1^{0,50}))$$

Onde = valores percentuais para distribuição "t" de Student, com 5 amostras ou seja 4 (n - 1) grau de liberdade com confiança de 80% = 1,53

Substituindo o modelo temos:

$$X \max = R\$19,88/m^2 + (1,53 \times (2,40/4^{0,50}))$$

$$X \max = R\$ 21,72$$

$$X \min = R\$19,88/m^2 - (1,53 \times (2,40/4^{0,50}))$$

$$X \min = R\$18,04m^2$$

Assim para o imóvel em questão tem-se os seguintes valores unitários.

$$q \text{ unitário mínimo} = R\$18,04 m^2$$

$$q \text{ unitário médio} = R\$19,88 m^2$$

$$q \text{ unitário máximo} = R\$21,72= m^2$$



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

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

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

DETERMINAÇÃO DE VALORES DA AREA A SER AVALIADA

V avaliada = S x q unitário.

Onde

S= 12.024,38 m²

q unitário mínimo = R\$18,04 m²

q unitário médio = R\$19,88 m²

q unitário máximo = R\$21,72= m²

Valor de avaliação mínimo = 12.024,38 x R\$18,04m²

Valor de avaliação mínimo = R\$216.919,82 (Duzentos e Dezesesseis Mil Novecentos e Dezenove Reais e Oitenta e Dois Centavos)

Valor de avaliação médio = 12.024,38 x R\$19,88m²

Valor de avaliação médio = R\$239.044,67 (Duzentos e Trinta e Nove Mil e Quarenta e Quatro Reais e Sessenta e Sete Centavos)

Valor de avaliação máximo = 12.024,38 x R\$21,72m²

Valor de avaliação máximo = R\$261.168,53 (Duzentos e Sessenta e Um Mil Cento e Sessenta e Oito Reais e Cinquenta e Três Centavos)

ENCERRAMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Estado de São Paulo

Praça São Francisco de Assis, 26 - Fone (015) 32678800**

CEP 18195-000 – CNPJ 46.634.077/0001-14

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

Consta o presente laudo de 09 (nove) folhas impressas de um lado só, todas rubricadas estando a última datada e assinada.

Anexos nº 1: Matrícula do Terreno.

Anexo nº 2: Fotos do local a ser avaliado.

Capela do Alto, 22 de Novembro de 2018

JOSÉ AUGUSTO DE VARELLA DELLAPE

ENGENHEIRO CIVIL- CREASP- 0600705272

AUTOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ART 28027230180731717

DEPARTAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS

PREFEITURA DE CAPELA DO ALTO/SP



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230180731717

Substituição retificadora à 28027230180603423

1. Responsável Técnico

JOSE AUGUSTO DE VARELLA DELLAPE

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 2605224945

Registro: 0600705272-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Capela do Alto

Endereço: Praça São Francisco

Complemento:

Cidade: Capela do Alto

Contrato:

Valor: R\$ 500,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 19/06/2018

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: Centro

UF: SP

Vinculada à Art n°:

CPF/CNPJ: 46.634.077/0001-14

N°: 26

CEP: 18195-000

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Estrada Municipal B°do Itarassú

Complemento:

Cidade: Capela do Alto

Data de Início: 19/06/2018

Previsão de Término: 19/09/2018

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Infraestrutura

Proprietário: Prefeitura Municipal de Capela do Alto

N°:

Bairro: Itarassú

UF: SP

CEP: 18195-000

Código:

CPF/CNPJ: 46.634.077/0001-14

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

Urbanização

Quantidade

Unidade

12024,38000

metro quadrado

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

Esta ART se refere à laudo de avaliação da Gleba F de 12.024,38 m2 localizada à Estrada Municipal do B°Itarassú-Capela do Alto-SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

73 - SOROCABA - ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS E ARQUITETOS DE SOROCABA

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

 de  de 

Local

data

JOSE AUGUSTO DE VARELLA DELLAPE - CPF: 707.846.558-04

Prefeitura Municipal de Capela do Alto - CPF/CNPJ: 46.634.077/0001-14

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 0,00

Registrada em: 19/06/2018

Valor Pago R\$ 0,00

Nosso Número: 28027230180731717

Versão do sistema

Impresso em: 18/12/2018 13:54:05