

MEMORIAL DESCRITIVO

Localização do Terreno:

Logradouro: Rua José de Moraes


Quadra: B - Lote N°: 02

Introdução:

Imóvel Localizado no Loteamento “Centro Empresarial”, situado a Rua José de Moraes, trata-se de terreno urbano, com área superficial de: 1.594,24 m² e Perímetro de: 188,25 m.

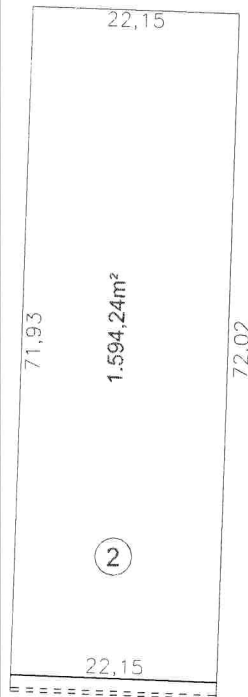
Descrição do Terreno:

Terreno (lote 02, Quadra B), situado a Rua José de Moraes, Loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, Bairro Iperó, Município de Capela do Alto – SP, medindo 22,15m de frente para a referida Rua; 72,02m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 03; 71,93m do lado esquerdo, confrontando com o lote 01; 22,15m nos fundos, confrontando com o lote 21, perfazendo a área de 1.594,24m².


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



Croqui de Localização



Croqui da Gleba 02

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO
OBRAS E SERVIÇOS



OBRA: **CENTRO EMPRESARIAL**
LOCAL: **CENTRO EMPRESARIAL DE CAPELA DO ALTO**

Lucas Godoy de Freitas Ferreira
CREASP 5070095851

DATA
JUN/2018

ESCALA
S/ ESCALA



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
28027230181455530

Complementar - obra/serviço vinculada à ART
 cargo/função à 92221220121185975

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: 23/11/2018

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: Centro

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 46.634.077/0001-14

Nº: 26

CEP: 18195-000

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rua José de Moraes

Complemento: lote 02 quadra B matrícula nº84622

Cidade: Capela do Alto

Data de Início: 23/11/2018

Previsão de Término: 23/02/2019

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário: Prefeitura Municipal de Capela do Alto

Nº:

Bairro: Iperó

UF: SP

CEP: 18195-000

Código:

CPF/CNPJ: 46.634.077/0001-14

4. Atividade Técnica

Consultoria

1

Avaliação

Urbanização

Quantidade

Unidade

1594,24000

metro quadrado

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

5. Observações

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

Local

de

data

de

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.confex.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\$ 82,94

Registrada em: 23/11/2018

Valor Pago R\$ 82,94

Nosso Numero: 28027230181455530

Versão do sistema

Impresso em: 27/11/2018 08:30:56



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**

Matricula nº 84.622 Lote 02 Quadra B



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

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 urbana para fins de Doação com Alienação.

Rua José de Moraes, Bairro Iperó, no município de Capela do Alto-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 nº 84.622 – Livro nº 02 – Registro Geral.

LOCALIZAÇÃO

O imóvel tem sua testada principal voltada para a Rua José de Moraes, Bairro do Iperó, na Cidade de Capela do Alto-SP.

ÁREA DO TERRENO

Com a área total de **1.594,24 m²**.

Terreno (Lote 02 Quadra B), rua José de Moraes, loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, Bairro do Iperó, Município de Capela do Alto, medindo 22,15m de frente para a referida rua; 72,02m do lado direito, de quem da frente olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 03; 71,93m do lado esquerdo, confrontando com o lote 01; 22,15m nos fundos, confrontando com o lote 21, perfazendo a área de 1.594,24 m²

BENFEITORIA

Na área não existem benfeitorias.



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

METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

Como se trata de terreno sem benfeitorias, o método adotado na avaliação é o Método Comparativo de Dados de Mercado, seguindo-se a Norma NBR 14.653-2 que regula os procedimentos avaliatórios, considerando-se as Partes 1 (procedimentos gerais) e Parte 2 (imóveis urbanos) dessa norma e indicações do IBAPE/SP. Este método é baseado na comparação de dados de transformação com imóveis semelhantes ao avaliando, 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 dada em garantia 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

Amostra 1

Oferta

Local: Central Park III – Capela do Alto-SP.

Área: 175,00 m².

Topografia: Aclive moderado frente/fundos.

Solo: Firme e seco.

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjetas, pavimentação asfáltica).

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município.

Valor da oferta: R\$ 60.000,00



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

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno/ m²: R\$ 60.000,00/175 = 342,86 m².

Amostra 2

Oferta

Local: Jardim Casa Nova – Capela do Alto-SP.

Área: 250,00 m².

Topografia: Plana/semi-plana.

Solo: Firme e seco.

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjetas, pavimentação asfáltica).

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município.

Valor da oferta: R\$ 70.000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno/ m²: R\$ 70.000,00/250 = 280,00m².

Amostra 3

Oferta

Local: Residencial Nogueira – Capela do Alto-SP.

Área: 160,00 m².

Topografia: Aclive moderado frente/ fundos.

Solo: Firme e seco.

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjeta).



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

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município

Valor da oferta: R\$ 50.000,00.

Benfeitoria: Não Tem.

Valor do Terreno/ m²: R\$ 50.000,00/160 = 312,50 m².

Amostra 4

Oferta

Local: Portal São Francisco – Capela do Alto-SP.

Área: 175,00 m².

Topografia: Plana.

Solo: Firme e seco.

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjetas e pavimentação asfáltica).

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município.

Valor da Venda: R\$ 65.000,00.

Benfeitoria: Não Tem.

Valor do Terreno/ m²: R\$ 65.000,00/175 = 371,43m².

Amostra 5

Oferta

Local: Jardim Casa Grande – Capela do Alto-SP.

Área: 175,00 m².

Topografia: Plana

Solo: Firme e seco



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

Melhoramentos: Todos (água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, guias-sarjetas e pavimentação asfáltica).

Fonte Informação: Diversos Corretores do Município

Valor da oferta: R\$ 50.000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno/ m²: R\$ 50.000,00/175 = 285,71 m².

Homogeneização das amostras

- Fator da 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 melhoramentos públicos (Fm)

Como as amostras de mercado recaiu sobre lotes urbanizados dotados de melhoramentos tais como água, esgoto Sabesp, rede de energia, iluminação pública, telefone, galeria de águas pluviais, guias-sarjetas e pavimentação asfáltica, faz-se necessário excluir-se dos elementos amostrais os melhoramentos existentes, vez que o imóvel avaliado se encontra em forma bruta (Sem Urbanização), sendo necessária a transformação dos lotes urbanizados em lotes brutos, para tal serão utilizados os custos de urbanização preconizados pela tabela de melhoramentos públicos. (Canteiro_DANTAS, 1998 p.21)

Pavimentação = 30% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,70.

Rede de Água = 15% do custo final de 1 lote urbanizado – Fator 0,85.

Rede de Esgoto = 10% do custo final de 1 lote urbanizado – Fator 0,90.

Rede de Energia = 15% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,85.

Guias e Sarjetas = 10% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,90.

Iluminação Pública = 5% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,95.

Rede de Telefone = 5% do final de 1 lote urbanizado – Fator 0,95.



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

- 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 imóvel avaliado);

n = 0,25 = (quando a diferença entre as áreas for inferior a 30%);

n = 0,125 = (quando a diferença for superior a 30%)

Homogeneização

Amostra 1

Amostra 1 = q1 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q1 = R\$342,86 m²

Ff = 0,90

F área = (175/1594,24)^{0,125} = 0,759

Fm = Pavimentação = 0,70

Rede de Água = 0,85

Rede de Esgoto = 0,90

Rede de Energia = 0,85

Guias e Sarjetas = 0,90

Iluminação Pública = 0,95

Rede de Telefone = 0,95

Amostra 1 = (R\$342,86 m² x 0,90 x 0,759 x 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95 x 0,95)

Amostra 1 = R\$ 86,55

Amostra 2

Amostra 2 = q2 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q2 = R\$280,00 m²

Ff = 0,90

F área = (250/1594,24)^{0,125} = 0,793

Fm = Pavimentação = 0,70

Rede de Água = 0,85



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

Rede de Esgoto = 0,90
Rede de Energia = 0,85
Guias e Sarjetas = 0,90
Iluminação Pública = 0,95
Rede de Telefone = 0,95

Amostra 2 = (R\$280,00 m² x 0,90 x 0,793 x 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95x 0,95)

Amostra 2 = R\$ 73,91

Amostra 3

Amostra 3 = q3 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q3 = R\$312,50 m²

Ff = 0,90

F área = (160/1594,24)^{0,125} = 0,750

Fm = Rede de Água = 0,85

Rede de Esgoto = 0,90

Rede de Energia = 0,85

Guias e Sarjetas = 0,90

Iluminação Pública = 0,95

Rede de Telefone = 0,95

Amostra 3 = (R\$312,50 m² x 0,90 x 0,750 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95x 0,95)

Amostra 3 = R\$ 78,01

Amostra 4

Amostra 4 = q4 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q4 = R\$371,43 m²

Ff = 0,90

F área = (175/1594,24)^{0,125} = 0,759

Fm = Pavimentação = 0,70

Rede de Água = 0,85

Rede de Esgoto = 0,90

Rede de Energia = 0,85

Guias e Sarjetas = 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

Iluminação Pública = 0,95

Rede de Telefone = 0,95

Amostra 4 = (R\$371,43 m² x 0,90 x 0,759 x 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95x 0,95)

Amostra 4 = R\$ 93,77

Amostra 5 = q5 x Ff x F área x Fm

Sendo:

q5 = R\$285,71 m²

Ff = 0,90

F área = (175/1594,24)^{0,125} = 0,759

Fm = Pavimentação = 0,70

Rede de Água = 0,85

Rede de Esgoto = 0,90

Rede de Energia = 0,85

Guias e Sarjetas = 0,90

Iluminação Pública = 0,95

Rede de Telefone = 0,95

Amostra 5 = (R\$285,71 m² x 0,90 x 0,759 x 0,70 x 0,85 x 0,90 x 0,85 x 0,90 x 0,95x 0,95)

Amostra 5 = R\$ 72,13

Média X = (R\$ 86,55 + R\$ 73,91 + R\$ 78,01 + R\$ 93,77 + R\$ 72,13)/5 = X = R\$ 80,87

Desvio padrão S² = {(86,55 – 80,87)² + (73,91 – 80,87)² + (78,01 – 80,87)² + (93,77 – 80,87)² + (72,13 – 80,87)²}/(5-1)

S² = 82,93

S = 9,11

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

Amostras extremas: Amostra 4 = R\$ 93,77 e Amostra 5 = R\$ 72,13

Valor critico para 5 amostras = 1,65

Amostra 4/S = (93,77 – 80,87)/9,11 = 1,42 < 1,65 = Amostra pertinente

Amostra 5/S = (72,13 – 80,87)/9,11 = 0,96 < 1,65 = Amostra pertinente

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



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

No presente estudo é utilizada a Teoria estatística das pesquisas Amostras como distribuição de “T” de STUDET para “n” amostra e “n-1” graus de liberação, com confiança de 80% consoante normativos que regem a matéria.

Limites de Confiança

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

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

Onde = valores percentuais para distribuição “t” de Student, com 5 amostras e confiança de 90% = 1,48.

Substituindo o modelo, temos:

$$X \text{ max} = R\$ 80,87/m^2 + (1,48 \times (9,11/4^{0,50}))$$

$$X \text{ max} = R\$ 87,61 m^2$$

$$X \text{ min} = R\$ 80,87/m^2 - (1,48 \times (9,11/4^{0,50}))$$

$$X \text{ min} = R\$ 74,13 m^2$$

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

$$q \text{ unitário mínimo} = R\$ 74,13 m^2$$

$$q \text{ unitário médio} = R\$ 80,87 m^2$$

$$q \text{ unitário máximo} = R\$ 87,61 m^2$$

DETERMINAÇÃO DE VALORES DA ÁREA A SER AVALIADA

$$V \text{ garantia} = S \times q \text{ unitário}$$

Onde:

$$S = 1.594,24 m^2$$

$$q \text{ unitário mínimo} = R\$ 74,13 m^2$$

$$q \text{ unitário médio} = R\$ 80,87 m^2$$

$$q \text{ unitário máximo} = R\$ 87,61 m^2$$

$$\text{Valor avaliação mínimo} = 1.594,24 m^2 \times R\$ 74,13 m^2$$

Valor de avaliação mínimo = R\$ 118.181,01 (Cento e Dezoito Mil Cento e Oitenta e Um Reais e Um Centavos).

$$\text{Valor de avaliação médio} = 1.594,24 m^2 \times R\$ 80,87 m^2$$



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

Valor de avaliação médio = R\$ 128.926,19 (Cento e Vinte e Oito Mil Novecentos e Vinte e Seis Reais e Dezenove Centavos).

Valor de avaliação máximo = 1.594,24 m² x R\$ 87,61 m²

Valor de avaliação máximo = R\$ 139.671,37 (Cento e Trinta e Nove Mil Seiscentos e Setenta e Um Reais e Trinta e Sete Centavos).

ENCERRAMENTO

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

Anexo n° 1: Registro do terreno.

Anexo n°2: Fotos do local a ser avaliado.

Capela do Alto, 23 de Novembro de 2018

JOSÉ AUGUSTO DE VARELLA DELLAPE

ENGENHEIRO CIVIL- CREASP- 0600705272

AUTOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

ART 28027230181455530

DEPARTAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS

PREFEITURA DE CAPELA DO ALTO/SP



CERTIDÃO

Tatui
Capital da Música

8377

Livro Nº 2 - Registro Geral

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI (SP).
Municípios de Capela do Alto, Cesário Lange, Quadra e Tatui.
CNS(CNJ): 11.999-0

MATRÍCULA

84.622

FICHA

01

Tatui, 07 de Novembro de 2014

Terreno (lote 02, quadra B), rua José de Moraes, loteamento Centro Empresarial de Capela do Alto, bairro Iperó, Município de Capela do Alto (SP), medindo 22,15m de frente para a referida rua; 72,02m do lado direito, de quem da rua olha para o imóvel, da frente aos fundos, confrontando com o lote 03; 71,93m do lado esquerdo, confrontando com o lote 01; 22,15m nos fundos, confrontando com o lote 21, perfazendo a área de 1.594,24m².

Proprietário: Município de Capela do Alto (SP), CNPJ nº 46.634.077/0001-14, com sede na praça São Francisco, nº 26.

Registro anterior: matrícula 79.770, livro 02, em 24.10.2013.

A Escrevente Autorizada

Márcia Cristina Orsi de Moraes.

Pedido de certidão nº 142.160.

CERTIFICO e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzido, nada mais havendo a certificar.

Tatui, 10 de novembro de 2014.

Emolumentos.....	R\$ 24,04
Estado.....	R\$ 0,00
Carteira.....	R\$ 0,00
Registro Civil.....	R\$ 0,00
Trib. de Justiça.....	R\$ 0,00
TOTAL.....	R\$ 24,04

Daiane de Santana Costa
Escrevente - Autorizada

Bel. José Her
ue Ferreira Xavier
icial

Bel. José Her

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA DA COMARCA DE TATUI - SP

Rua Cel. Auréliano de Camargo, 566 - Tel (**15) 3305-9090 - CEP: 18.270-170 - e-mail: ritatui@uol.com.br

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Tatui - SP

052676

11999-0-AA

11999-0-05000-050000-0014