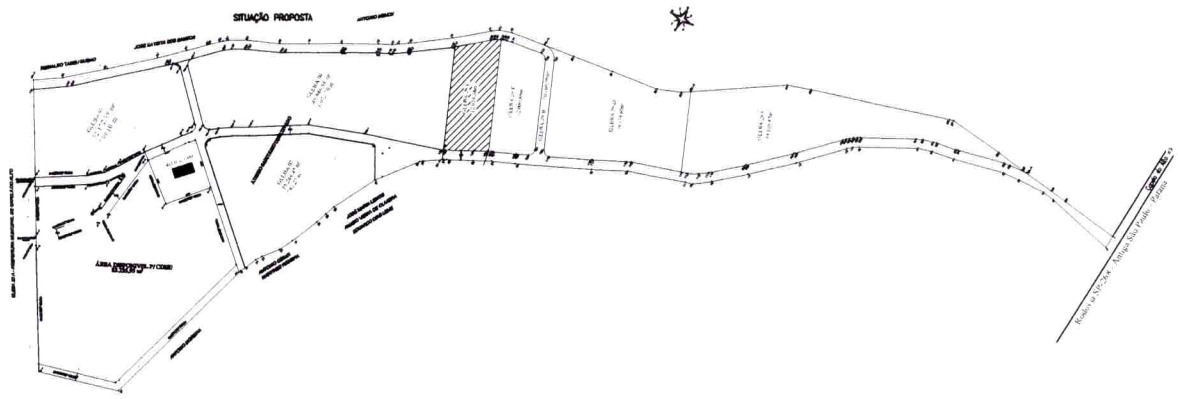


**CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 001/2017**

**ANEXO 1 – B**

**GLEBA 29 F**

**MATRICULA Nº 83.1110**

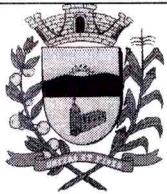


Croqui de Localização



Croqui da Gleba 29 - F

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**  
OBRAS E SERVIÇOS



OBRA: **DISTRITO INDUSTRIAL**

LOCAL: Distrito Industrial

**ROGÉRIO OLIVEIRA ORTEGA**

CREASP - 5061202090

DATA  
**AGOSTO/2017**

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**  
**28027230172506771**

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: **19/09/2017**

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: **Estrada Municipal Juv3enal Moreira de Lara**

Complemento: **Matrícula nº83110 Gleba 29-F**

Cidade: **Capela do Alto**

Data de Início: **19/09/2017**

Previsão de Término: **19/10/2017**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Infraestrutura**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Capela do Alto**

Nº:

Bairro: **Itarassú**

UF: **SP**

CEP: **18195-000**

Código:

CPF/CNPJ: **46.634.077/0001-14**

4. Atividade Técnica

				Quantidade	Unidade
<b>Elaboração</b>					
<b>1</b>	<b>Laudo</b>	<b>Infraestrutura</b>	<b>Urbana</b>	<b>12024,38000</b>	<b>metro quadrado</b>
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

Esta presente ART se refere a Laudo de Avaliação de imóvel sob matrícula nº83110 da Gleba 29-F situada na Estrada Municipal Juvenal Moreira de Lara-BºItarassú.

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

Capela do Alto de 19/09/2017 de 20/09/2017  
Local data 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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://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](http://www.creasp.org.br)  
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 81,53

Registrada em: 19/09/2017

Valor Pago R\$ 81,53

Nosso Número: 28027230172506771

Versão do sistema

Impresso em: 20/09/2017 08:16:36



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**

Praça São Francisco, 26 – Centro – Capela do Alto

Estado de São Paulo

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADE  
URBANA PARA FINS DE DOAÇÃO COM  
ALIENAÇÃO**

**Matricula nº83.110 – GLEBA 29 – F**

**ART 28027230172506771**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO**

Praça São Francisco, 26 – Centro – Capela do Alto  
Estado de São Paulo

### **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.

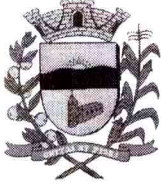
#### **LOCALIZAÇÃO:**

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 m<sup>2</sup>.

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 direita, segue até o vértice 140 com azimute de 139° 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° 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,



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco, 26 – Centro – Capela do Alto

Estado de São Paulo

defletindo a direita, segue até o vértice 125 com azimute de 246° 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° 06' 40" e distância de 23,31 m; do vértice 124, defletindo à esquerda, segue até o vértice 123 com azimute de 332° 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 m<sup>2</sup> 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**

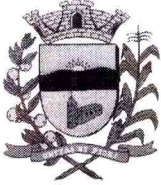
#### **Pesquisa de valores**

#### **Amostra 1**

Oferta

Local: Canguera

Área: 6.000 m<sup>2</sup>



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco, 26 – Centro – Capela do Alto

Estado de São Paulo

Topografia: aclive 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/m<sup>2</sup>

### **Amostra 2**

#### **Oferta**

Local: SP 141, Km 9.

Área: 7000,00 m<sup>2</sup>

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/m<sup>2</sup>

### **Amostra 3**

#### **Oferta**

Local: Canguera

Área: 3000,00 m<sup>2</sup>

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 R\$ 30,00/m<sup>2</sup>





## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco, 26 – Centro – Capela do Alto

Estado de São Paulo

### **Amostra 4**

#### **Oferta**

Local: Bairro Areião

Área: 10.000 m<sup>2</sup>

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 R\$ 19,00/m<sup>2</sup>

### **Amostra 5**

#### **Oferta**

Local: Cercadinho.

Área: 5000,00 m<sup>2</sup>

Topografia: leve declive

Solo: firme e seco

Melhoramentos: não possui.

Valor da oferta R\$ 120.000,00

Benfeitoria: Não Tem

Valor do Terreno R\$ 120.000,00 ou R\$ 24,00/m<sup>2</sup>

#### **-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)**



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco, 26 – Centro – Capela do Alto

Estado de São Paulo

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

$F \text{ área} = (\text{área do elemento pesquisado}/\text{área do elemento avaliado})^n$   
 $n = 0,25$  (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

$$\text{Amostra 1} = q1 \times Ff \times F \text{ área}$$

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

$$\text{Amostra 2} = q2 \times Ff \times F \text{ área}$$

Sendo

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

$$Ff = 0,90$$

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

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

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

#### Amostra 3

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

Sendo

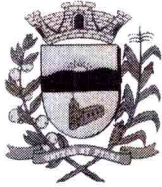
$$q3 = R\$30,00 \text{ m}^2$$

$$Ff = 0,90$$

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

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

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco, 26 – Centro – Capela do Alto

Estado de São Paulo

### 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

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

$$Ff = 0,90$$

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

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

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

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

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

$$S^2 = 5,75$$

$$S = 2,40$$

Verificação da pertinência do rol pelo critério excludente de CHAUVENET

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

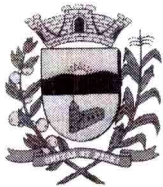
Valor crítico para 5 amostras = 1,65

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

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

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.



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco, 26 – Centro – Capela do Alto

Estado de São Paulo

### Limites de Confiança

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

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

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.

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

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

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

### DETERMINAÇÃO DE VALORES DA AREA A SER AVALIADA

V avaliada = S x q unitário.

Onde

$$S = 12.024,38 m^2$$

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

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

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

$$\text{Valor de avaliação mínimo} = 12.024,38 \times R\$18,04/m^2$$

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



## PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO

Praça São Francisco, 26 – Centro – Capela do Alto  
Estado de São Paulo

**Valor de avaliação médio = 12.024,38 x R\$19,88m<sup>2</sup>**

**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\$21,72m<sup>2</sup>**

**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

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, 19 de setembro de 2017



**JOSÉ AUGUSTO DE VARELLA DELLAPE**

**ENGENHEIRO CIVIL – CREASP 0600705272  
AUTOR DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL  
ART 28027230172498563  
DEPARTAMENTO DE OBRAS E SERVIÇOS  
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPELA DO ALTO/SP**