

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Solicitante: Prefeitura Municipal de Monte Mor-SP

Endereço: Rua Francisco Glicério, 399 – Monte Mor/SP

2. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo técnico tem como finalidade estimar o valor de mercado de um imóvel urbano, com base em critérios técnicos definidos pela engenharia de avaliações, para subsidiar decisões administrativas e patrimoniais.

3. DADOS DO IMÓVEL

Denominação: Gleba de Terras – 'Chácara São José 1D'

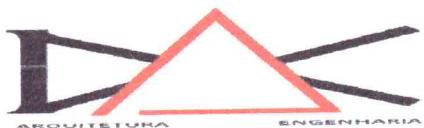
Endereço: Rua José Malaquias Paes, 264 – Monte Mor/SP

Matrícula: nº 17.207 (subdivisão da matrícula nº 11.795)

Área total do terreno: 3.342,69 m²

Área construída: 730 m²

Topografia: Plano



4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

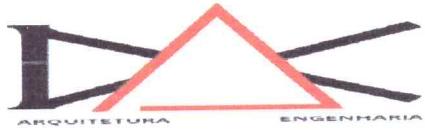
Este laudo foi elaborado conforme a ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), em consonância com a Lei nº 5.194/1966 e resoluções do CONFEA/CREA.

5. METODOLOGIA UTILIZADA

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, reconhecido pela ABNT NBR 14653-2 como apropriado para avaliação de imóveis urbanos. Foram coletados dados de imóveis com características similares ao bem avaliado, considerando localização, metragem, uso permitido e padrão construtivo. Os valores foram analisados e homogeneizados, a fim de refletir uma estimativa justa e atualizada do valor de mercado.

6. ANÁLISE TÉCNICA E MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se em área de expansão urbana, com acesso facilitado às principais rodovias da região, como a SP-101 e vias secundárias que conectam Monte Mor a Elias Fausto, Hortolândia, Indaiatuba e Campinas. A topografia plana é um fator positivo para futuras edificações, reduzindo a necessidade de movimentação de terra e infraestrutura pesada.



A gleba é confrontante com o cemitério municipal, o que pode restringir a atratividade para fins residenciais, embora tecnicamente não existam impedimentos legais para uso urbano, desde que observadas as normas ambientais e sanitárias. O zoneamento misto amplia o leque de usos possíveis, valorizando o imóvel em relação ao mercado local.

7. VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

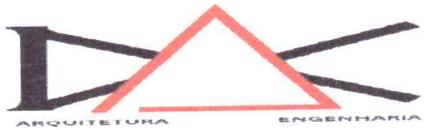
Com base nos dados obtidos e analisados:

- Terreno: $3.342,69 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 530,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.771.000,00$
- Construção: $730 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 768,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 561.102,60$

→ **Valor Total Estimado: R\$ 2.332.102,60**

(Dois milhões, trezentos e trinta e dois mil, cento e dois reais e sessenta centavos.)

Nota: Considera-se margem de variação de ±5% em função das flutuações do mercado imobiliário local.



8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel apresenta topografia favorável e localização estratégica próxima aos principais eixos de mobilidade da região, o que o torna atraente para uso misto. Não foram identificados fatores técnicos impeditivos ao desenvolvimento urbano, exceto a necessidade de atenção ao recuo frente ao cemitério. A infraestrutura urbana no entorno deve ser confirmada em levantamento específico, sendo este laudo restrito à avaliação do valor de mercado com base no levantamento de dados disponíveis.

Recomenda-se, para fins de projeto ou incorporação, a análise da legislação municipal vigente quanto ao coeficiente de aproveitamento, taxa de permeabilidade e limites construtivos. Este laudo baseia-se em parâmetros técnicos e mercadológicos vigentes à data da vistoria.

9. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

ARQUITETO RESPONSÁVEL: RAPHAEL HENRIQUE DUARTE
CAU nº: A268061-0

Assinatura: