

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 e avaliar tecnicamente um imóvel urbano destinado a uso institucional, com base em critérios técnicos de engenharia de avaliações, para subsidiar decisões administrativas e patrimoniais.

3. DADOS DO IMÓVEL

Denominação: Área Institucional no loteamento denominado “EMPRESARIAL BANDEIRANTES”

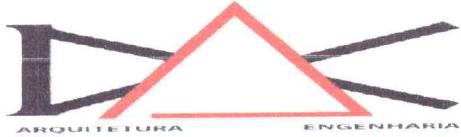
Endereço: Bairro Rezende, Monte Mor-SP

Matrícula: 31.493

Área total do terreno: 3.151,49 m²

Topografia: Aclive

Zoneamento: Institucional



4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

Este laudo foi elaborado conforme as normas da ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), em conformidade com a Lei nº 5.194/1966 e resoluções do CONFEA/CREA, além da legislação municipal vigente para uso do solo e zoneamento urbano.

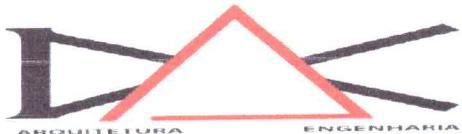
5. METODOLOGIA UTILIZADA

Adotou-se o método comparativo direto de dados de mercado, conforme previsto na ABNT NBR 14653-2, além da vistoria técnica realizada "in loco" no dia 28/04/2025 para conferência das dimensões, confrontações e análise física do terreno. Dados complementares foram obtidos junto à prefeitura municipal e registros oficiais.

6. ANÁLISE TÉCNICA E MERCADOLÓGICA

O imóvel avaliado está localizado em área institucional no loteamento Empresarial Bandeirantes, no bairro Rezende, perímetro urbano de Monte Mor-SP. A área total do terreno é de 3.151,49 m², com topografia aclive o que facilita futuras intervenções construtivas.

O imóvel possui acesso por via pública pavimentada, e está inserido em zona institucional, conforme legislação vigente, o que garante



sua aptidão para edificações públicas ou comunitárias. A infraestrutura urbana disponível inclui rede elétrica, abastecimento de água e esgotamento sanitário, em conformidade com os padrões municipais.

Não foram identificadas restrições técnicas ou legais que impeçam o uso pretendido, embora se recomende a realização de sondagem de solo para obras futuras de maior porte e análise complementar quanto a recuos e coeficiente de aproveitamento conforme legislação local.

7. VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

Com base na análise mercadológica e dados técnicos, estima-se o seguinte valor de mercado:

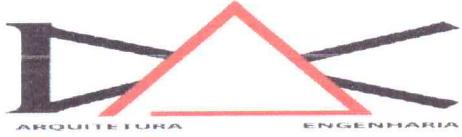
- Terreno: $3.151,49 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 718,00$

→ **Valor Total Estimado: R\$ 2.262.600,00**

(Dois milhões, duzentos e sessenta e dois mil e seiscentos reais.)

Nota: Considera-se margem de variação de $\pm 5\%$ devido a oscilações do mercado imobiliário local.

RJG



8. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O imóvel apresenta-se tecnicamente apto para uso institucional, com características físicas e legais que favorecem sua ocupação conforme legislação vigente. Recomenda-se a análise detalhada dos parâmetros urbanísticos municipais para projetos futuros, além da realização de estudos complementares para garantir segurança e conformidade técnica das obras.

Este laudo restringe-se à avaliação técnica e mercadológica baseada em vistoria e dados disponíveis até a data da elaboração.

9. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Arquiteto Responsável: Raphael Henrique Duarte

CAU: A268061-0

Assinatura:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Raphael Henrique Duarte".