

Rua Ana de Oliveira, nº
27, Centro, São João da
Boa Vista, SP.
Telefone: 3631-7704

LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEIS

Conforme NBR 14.653:2011 e Instituto Brasileiro de Avaliações
e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP

Imóvel: Campo de Futebol “Américo Guerreiro”, localizado à
Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa
Vista.

Processo: 6584/2025 – Departamento de Esportes.

Referência: conforme despacho 250/2025/DES.

Matrícula do imóvel: 40.433 e 40.434 do C.R.I local.





Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Sumário

1.0	Introdução	3
2.0	Dados de Vistoria	3
3.0	Localização do Imóvel.....	4
4.0	Condição atual da infraestrutura da área objeto da vistoria – Campo de Futebol “Américo Guerreiro”	7
4.1.1	Detalhamento de vistoria: imóvel de matrículas 40.433 e 40.434 – Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, cadastros municipais nº 40.001.0100.001 e 40.001.0050.001, sem benfeitorias edificadas.	7
5.0	Conclusão e considerações finais	33
	33
6.0	Encerramento.....	34



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

1.0 Introdução

O objetivo deste Laudo de Vistoria é a constatação de vistoria do imóvel objeto do processo administrativo nº 6584/2025, objetivando a concessão de direto real de uso, mediante licitação, com vistas à exploração, ampliação e manutenção de suas estruturas, incluindo a implementação de contrapartidas fiscais e sociais, conforme constatação do Termo de Referência do referido processo supramencionado, do imóvel denominado “Campo de Futebol Américo Guerreiro”, situado dentro da zona urbana do município de São João da Boa Vista, em área pública municipal localizada à Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, tratando-se, portanto, do imóvel de cadastros municipal nº 40.001.0100.001 e 40.001.0050.001, matrículas 40.433 e 40.434 do C.R.I local, com áreas territoriais de 7.544,58 m^2 referente à primeira matrícula e 6.422,00 m^2 referente à segunda matrícula, sem benfeitorias edificadas, conforme processo administrativo nº 6584/2025 e despacho nº 250/2025/DES, de 27 de junho de 2025 e fichas de inscrição cadastral e matrículas supramencionadas constantes das fls. 26 a 30 do processo administrativo mencionado.

2.0 Dados de Vistoria

Fora realizada vistoria dos imóveis na data de **28/08/2025** às **10:00hs**, sendo aferidas as condições do terreno, topografia da área, verificação das características técnicas de solo, de divisa, de demarcação e de vizinhança, bem como o potencial construtivo e de utilização da área objeto de vistoria.

- Vistoriador: Eng. Jean Lucas C. Moraes – Departametro de Gestão e Planejamento Urbano.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

3.0 Localização do Imóvel

O imóvel avaliando em questão, trata-se de imóvel designado como uma área pública municipal, utilizada ao longo do tempo para fins esportivos, visando a implantação de “campo de futebol para uso público”; , tratando-se, portanto, do imóvel de cadastros municipal nº 40.001.0100.001 e 40.001.0050.001, matrículas 40.433 e 40.434 do C.R.I local, com áreas territoriais de 7.544,58 m^2 referente à primeira matrícula e 6.422,00 m^2 referente à segunda matrícula, sem benfeitorias edificadas, objetivando a concessão de direto real de uso, mediante licitação, com vistas à exploração, ampliação e manutenção de suas estruturas, incluindo a implementação de contrapartidas fiscais e sociais, conforme constatação do Termo de Referência do referido processo supramencionado, do imóvel denominado “Campo de Futebol Américo Guerreiro”, elaborado pelo Departamento de Esportes no referido processo supramencionado.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Imagem: localização aérea dos dois imóveis objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Imagem: localização aérea do imóvel objeto de vistoria – Campo de Futebol “Américo Guerreiro”. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

4.0 Condição atual da infraestrutura da área objeto da vistoria – Campo de Futebol “Américo Guerreiro”

4.1.1 Detalhamento de vistoria: imóvel de matrículas 40.433 e 40.434 – Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, cadastros municipais nº 40.001.0100.001 e 40.001.0050.001, sem benfeitorias edificadas.

A área vistoriada compreende um extenso terreno de propriedade municipal, predominantemente coberto por grama, configurado como um campo de futebol de várzea. Apresenta uma topografia que varia entre áreas mais planas (o campo em si) e declives acentuados em suas bordas, com a presença de taludes e desníveis. O terreno faz divisa com uma via pavimentada (Avenida Durval Nicolau), rede de infraestrutura urbana (postes e fiação elétrica), áreas residenciais e outras áreas verdes com vegetação arbórea de porte. Há elementos rudimentares de infraestrutura esportiva, como traves de futebol.

A área possui acesso direto à Avenida Durval Nicolau, uma via pavimentada, o que facilita o acesso da comunidade e a logística para futuras intervenções. Sua proximidade com o Bairro Alegre atende diretamente a uma demanda local por espaços de lazer e esporte. A grande extensão do terreno oferece um potencial considerável para o desenvolvimento de diversas atividades esportivas, recreativas e sociais, indo além do futebol, como caminhadas, eventos comunitários, ou outras instalações. A presença de traves de futebol e o formato do terreno indicam uma vocação natural para a prática esportiva, o qual é destinado atualmente. A existência de rede elétrica na via adjacente (Avenida Durval Nicolau) representa um ponto positivo para a implantação de iluminação ou outras benfeitorias futuras. Ainda destacando as características da área objeto de vistoria, pode-se denotar que a maior parte do gramado se encontra ressecada, com áreas de solo exposto e grama amarelada/queimada, indicando falta de irrigação ou período prolongado de estiagem, comprometendo a qualidade e segurança para a prática esportiva.

As traves de futebol são de características rudimentares, com sinais de oxidação e sem a complementação de redes. Não há demarcação de campo, bancos, vestiários,



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

iluminação adequada para uso noturno, ou qualquer outra infraestrutura de apoio comum a campos de futebol. A cerca de alambrado existente em uma das laterais apresenta danos e falhas, não garantindo a segurança e o controle de acesso à área, apenas uma barreira física para a não proliferação de objetos de jogo nas vias municipais diretas e vizinhas. Não há uma barreira física robusta ou calçada adequada entre o campo e a Avenida Durval Nicolau, o que representa um risco de segurança para os usuários do campo e para o tráfego de veículos. Não há evidências de rampas ou caminhos acessíveis para pessoas com mobilidade reduzida. A presença de vegetação rasteira e arbustiva em alguns pontos, o estado do gramado e a erosão indicam uma manutenção precária ou ausente da área.

A seguir, são apresentados registros fotográficos realizados na avaliação técnica em campo, apresentando as características das áreas de matrículas 40.433 e 40.434 descritas por esta obra técnica.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



motorola razr 2025
Eng. Jean Moraes

25mm f/1.7 1/1446s ISO100
28 de ago. de 2025 10:36

Foto: Imóvel objeto de vistoria. Av. Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, São João da Boa Vista, matrículas 40.433 e 40.434, IC: 40.001.0050.001 e 40.001.0100.001.



Município de São João da Boa Vista

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

5.0 Conclusão e considerações finais

A partir da vistoria in loco realizada em data supramencionada, fica atestada as condições atuais relativas ao imóvel objeto de vistoria, objetos das matrículas 40.433 e 40.434 do C.R.I de São João da Boa Vista, onde pode-se destacara que a vistoria da área pública municipal localizada na Avenida Durval Nicolau, s/nº, CEP: 13874-686, em São João da Boa Vista, considerando as condições atuais do imóvel, revela um espaço de grande potencial para a comunidade, tanto do ponto de visto estratégico e econômico, quanto do ponto de vista esportivo e social, dada sua localização estratégica, ampla extensão e vocação natural para o esporte e lazer. No entanto, a partir da vistoria in loco pode-se observar que o imóvel se encontra em um estado de conservação que necessita de reparos gerais e importantes, demandando intervenção pontual e significativa para que seu potencial seja plenamente explorado em benefício da população. A atual condição do campo, marcada por um gramado ressecado e falho, infraestrutura esportiva rudimentar e deficiências de segurança no tocante ao cercamento e isolamento da área, pode contribuir para a exposição dos usuários a riscos e limita o uso adequado do espaço. Uma intervenção recomendada nesta área não apenas recuperará um importante espaço público, mas também reforçará o compromisso da administração municipal com a qualidade de vida, o esporte e o lazer para que se possa se aproveitar o potencial esportivo e social da área objeto da vistoria, transformando um local aparentemente subutilizado em um ponto de referência do ponto de vista social. Destaca-se também que o imóvel possa estar parcialmente invadido por construções vizinhas em suas porção posterior, conforme revela o relatório fotográfico, onde várias construções residenciais vizinhas aparentam estar fora de alinhamento de seus respectivos lotes, o que deve ser averiguado com maior precisão para atestar tal fato.



Município de São João da Boa Vista
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

6.0 Encerramento

Este laudo técnico de vistoria de entrada contém 34 (trinta e quatro) laudas, todas rubricadas, e a última assinada pelos profissionais técnicos responsáveis por sua elaboração. Sem mais para o momento, aproveitamentos para renovar os votos de estima e consideração,

São João da Boa Vista, 04 de setembro de 2025.

Jean Lucas Conceição de Moraes
Engenheiro Civil - Eng. Segurança do Trabalho
CREA/SP 5069.98217-0

Milton Cavalcante Filho
Diretor do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano