



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

27 de setembro de 2.017

Of.GAB.nº 756
Senhor Presidente:

Projeto de Lei nº 140/2017

Estamos encaminhando a Vossa Excelência para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a doação de área de propriedade do Município a M. C. RIBEIRO SIGNORINI EIRELI, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 65.996.027/0001-21, de acordo com o disposto no § 4º do Artigo 17 da Lei Federal nº 8666/93, no inciso I e § 1º do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município de São João da Boa Vista e na Lei Municipal nº 1.173/2003.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador
GÉRSON ARAÚJO PINTO
Presidente da Câmara Municipal
NESTA.

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO

PROTOCOLO DE ENTRADA

Sequência: 418 / 2017 Data/Hora: 06/10/2017 13:16

Descrição:

PROJ. LEI EXECUTIVO

OF.GAB.Nº 756, PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE
DOAÇÃO DE ÁREA DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO Á
M.C. RIBEIRO SIGNORINI EIRELI.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

PROJETO DE LEI 140/2017

“Dispõe sobre a doação de área de propriedade do Município a M. C. RIBEIRO SIGNORINI EIRELI, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 65.996.027/0001-21, de acordo com o disposto no § 4º do Artigo 17 da Lei Federal nº 8666/93, no inciso I e § 1º do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município de São João da Boa Vista e na Lei Municipal nº 1.173/2003”

Art. 1º - Fica o Município de São João da Boa Vista, através do Poder Executivo, autorizado a doar a M. C. RIBEIRO SIGNORINI EIRELI, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 65.996.027/0001-21, o imóvel abaixo especificado, com o encargo de no mesmo implantar galpão para instalação de um Centro de Distribuição de seus produtos, nos termos do requerido nos autos do processo administrativo nº 5422/2016, assim identificado:

“Lote 1 B da Quadra J, com 26.133,09 m², com frente para a Rua Fernando de Souza, esquina com a Rua Eisleben Cereja Correa Fonseca, no Distrito Industrial”.

Art. 2º - Para efeito da doação com encargos fica atribuído ao imóvel o valor total de R\$ 890.109,00 (oitocentos e noventa mil, cento e nove reais), de conformidade com o laudo elaborado pelos peritos nomeados pela Portaria nº 9.834, de 19 de agosto de 2016.

Art. 3º - O adquirente no ato da assinatura do contrato de doação assumirá os seguintes encargos:

- a) apresentar plano de obras e investimentos a serem realizados no imóvel, abrangendo, em construção, pelo menos 25% da área a ser doada;
- b) compromisso de iniciar as obras de construção, no prazo de 6 (seis) meses a contar da publicação da lei de doação;
- c) funcionamento do imóvel doado, dentro de 24 (vinte e quatro) meses a contar da publicação da lei de doação;
- d) compromisso sobre a obrigatoriedade da indústria favorecida de proceder ao total de seu faturamento neste Município;



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

- e) realização de 50% (cinquenta por cento) pelo menos, dos planos iniciais de construção, dentro de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da publicação da lei de doação;
- f) destinar o imóvel para implantar galpão para instalação de um Centro de Distribuição de seus produtos;
- g) empregar, diretamente, ao menos, 29 (vinte e nove) funcionários.

Parágrafo único – Somente após o cumprimento dos encargos assumidos e constantes das alíneas do artigo anterior e da Lei Municipal nº 1.173, de 19 de agosto de 2003, é que será lavrada a escritura de doação em definitivo.

Art. 4º - Não sendo cumpridos os encargos estabelecidos no processo administrativo nº 5422/2016, que é parte integrante desta lei, bem como os previstos nas demais leis que regem esta matéria, o terreno doado será revertido ao patrimônio público, com todas as edificações, independentemente de qualquer indenização e a empresa beneficiária dos melhoramentos deverá ressarcir aos cofres públicos o valor do custo total dos serviços e obras executadas pela Prefeitura, devidamente atualizados.

Parágrafo único – Fica o Poder Executivo Municipal dispensado da publicação do processo administrativo nº 5422/2016, estando o mesmo à disposição dos interessados.

Art. 5º - Fica dispensada a realização de licitação em razão do interesse público existente na presente doação com encargos, na forma disposta no § 4º do Artigo 17 da Lei nº 8666/93 com a redação dada pela Lei Federal nº 8883/94, bem como em razão do constante no inciso I e § 1º do Artigo 99 da Lei Orgânica do Município e do disposto na Lei Municipal nº 1.173/2003.

Art. 6º - A presente lei, a portaria que designou os peritos, e o laudo de avaliação integrarão o translado da escritura por cópias reprográficas.

Art. 7º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

JUSTIFICATIVA

Ante as dificuldades mundiais na geração de empregos e diante da realidade de nossa região, devemos buscar de forma incessante a geração dos mesmos. A doação com encargos visa ao mesmo tempo gerar empregos e incrementar a produção industrial de nosso Município, possibilitando assim o incremento do nosso índice de participação nos recursos repassados pela União e pelos Estados.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

Considerando também a importância de viabilizarmos esta área para a referida empresa em face do retorno econômico e social para o Município. Tendo em vista a realidade atual, não existe outra maneira de atrair novas empresas e manter aquelas que necessitam de ampliação senão através da doação de lotes (áreas) no Distrito Industrial levando em conta que diversos Municípios também disponibilizam áreas e outros incentivos, razão pela qual esperamos contar com a compreensão dos nobres Vereadores na aprovação do presente projeto.

Para subsidiar a análise dos nobres Edis, estamos encaminhando em anexo xerox das partes necessárias do Processo nº 5422/2016.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte e sete dias do mês de setembro de dois mil e dezessete (27.09.2017).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

38
NP

PORTARIA N° 9.834, DE 19 DE AGOSTO DE 2.016

O Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições legais,

Considerando o Processo Administrativo nº 5422/2016;

R E S O L V E:

Art. 1º - Nomear o Engenheiro **PETERSON GARCIA ZENUN** e as Engenheiras **PAOLA CRISTINA DO COUTO** e **DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS**, para efetuarem avaliação do imóvel localizado no Distrito Industrial de São João da Boa Vista, na Rua Fernando de Souza, com 26.133,09 m², e fornecerem o respectivo laudo no prazo de até 15 dias contados da vigência desta portaria.

Art. 2º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos dezenove dias do mês de agosto de dois mil e dezesseis (19.08.2016).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vanderlei Borges de Carvalho", is placed over the typed name below it.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal



31
pau

EXMO. SR. PREFEITO MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP.

PETERSON GARCIA ZENUN, engenheiro civil, CREA – 5063276246 – SP; **PAOLA CRISTINA DO COUTO**, Engenheira Civil - CREA – 5069473574 – SP e **DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS**, Engenheira Civil - CREA – 5061876313 – SP, nomeados conforme **portaria nº 9.834 de 19 de agosto de 2016**, para efetuar avaliação do imóvel localizado no **Distrito Industrial de São João da Boa Vista**, na Rua Fernando de Souza, esquina com à Rua Eisleben Cereja Correa Fontão, com área de **26.133,09m²**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo Técnico de Avaliação.

R. pau



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – OBJETIVO:

Avaliação de um Lote sem benfeitorias, com uma área total de **26.133,09m²**, denominado como **Lote-1B da Quadra J**, de propriedade do Município de São João da Boa Vista, com frente para à Rua Fernando de Souza, esquina com à Rua Eisleben Cereja Correa Fontão, no Distrito Industrial de São João da Boa Vista SP. A avaliação da área mencionada destina-se a doação para implantação da empresa **MC RIBEIRO SIGNORINI EIRELI – CNPJ N° 65.996.027/0001-21**, conforme Processo Administrativo nº **5422/2016**.

2.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Descrição da Área:

- Área: - **26.133,09 m²**

Mede **165,37** (**Centro e sessenta e cinco metros e trinta e sete centímetros**), de frente para a **Rua Fernando de Souza**, onde segue com um desenvolvimento de **14,47m** (**Catorze metros e quarenta e sete centímetros**), até atingir a **Rua Eisleben Cereja Correa Fontão**. Nos fundos mede **187,29m** (**Cento e oitenta e sete metros, vinte e nove centímetros**), confrontando com o **Lote-1A**. Do lado esquerdo de que da **Rua Fernando de Souza** olha para o imóvel, mede **138,80m** (**Cento e trinta e oito metros, oitenta centímetros**), confrontando com a **Rua Eisleben Cereja Correa Fontão**, e no mesmo sentido do lado direita, mede **149,58m** (**Cento e quarenta e nove metros e cinquenta e oito centímetros**), confrontando com o **Lote-2B**, apresentando um formato retangular.



2.1- Conforme vistoria efetuada "In loco", o Imóvel descrito acima, apresenta topografia em acente caindo para os fundos, mais de 10 %, sendo necessário a sua patamarização, situa-se numa região média, não havendo possibilidades de sofrer inundações pluviométricas.

2.2 – Nas proximidades do local onde se localiza o imóvel (Distrito Industrial existente) existe todos os melhoramentos públicos:

- Energia Elétrica
- Iluminação Pública
- Guia e Sarjeta
- Rede de Distribuição de Água Potável
- Rede de Coleta de Esgoto
- Rede de Telefonia e sinais de Telefonia Celular
- Pavimentação asfáltica

2.3 - Padrões das propriedades vizinhas (arredores) são exclusivamente Rurais – (Sítios / Fazendas).

3.0 – METODOLOGIA EMPREGADA PARA AVALIAÇÃO:

As metodologias básicas para execução do presente laudo foram baseadas em livros técnicos: Avaliações de Terrenos e Imóveis Urbanos, Engenharia de Avaliações – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE.

Em função da característica do imóvel e diante das consultas efetuadas junto ao MERCADO IMÓBILIÁRIO DA MICRO REGIÃO, para a determinação do valor de mercado, concluímos pela aplicação do Método Comparativo de Dados de Mercado, pois esta



é a melhor para o mercado de avaliações imobiliária do Município de São João da Boa Vista.

Método Comparativo:

O método comparativo para lotes comuns, é o mesmo definido, comparando com outros lotes similares, cujos valores são conhecidos.

A precisão deste método se fundamenta no maior e menor grau de comparação dos elementos envolvidos.

No caso de aplicação deste método, o avaliador deverá considerar detalhadamente, a dimensões dos lotes, melhoramentos presentes nas áreas, topografia, condições de superfície e acessibilidade ao local.

- Os cálculos serão desenvolvidos para a data deste laudo – agosto de 2.016.

- Efetuando pesquisa de mercado de lotes em oferta para venda e opiniões de pessoas credenciadas, situados na mesma micro região onde se situa os imóveis avaliado, atendendo a suas características, porém para obtermos uma avaliação mais precisa e sensível ao atual mercado, coletamos informações de transações imobiliárias, de pesquisas em imobiliárias. As amostras coletadas próximas à região serão apuradas e homogeneizadas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

- Depois de pesquisados e selecionados, estes dados de mercados serão homogeneizados, quanto à situação, fator de topografia, dimensões, localização, acessibilidade, condições de superfície, índices fiscais e melhoramentos públicos existentes.

- 43
PM
- Os valores obtidos na pesquisa irão conduzir ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.

4.0 – CRITÉRIO PARA AS HOMOGENEIZAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS:

Os elementos comparativos serão tratados seguindo orientações das Normas de Avaliação da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos:

- **Homogeneização dos Elementos:** Consiste em nivelar todos os atributos e característica de cada amostra, em um mesmo padrão, tecnicamente chamado paradigma. Cada amostra do elenco reunido apresenta condições diversas de pagamento, atributos de superfície, extensão de suas áreas, localização, etc., de modo que esta pluralidade de situações deve, antes de tudo, ser sintetizada numa situação única, no mais das vezes, tanto quanto possível similar à do terreno a ser avaliado. Tal situação paradigma pode ser definida pelas condições de pagamento, flexibilidade do valor, acessibilidade, melhoramentos, topografia, condições de superfície, área da gleba, índice do local, etc.

- **4.1. FATOR DE OFERTA (Fo):**

Será previsto um desconto de 10%, quando os elementos comparativos provierem de ofertas, isto para atender a natural elasticidade dos negócios.

- **4.2 - INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA (Fd):**

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em acente ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Como critério em geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.

Para um cálculo mais simplista poderão ser utilizados os seguintes fatores corretivos:

Situação Paradigma:	Fatores Corretivos (Fd)
- Terreno plano	1,00
- Caíndo para os fundos até 5%,	0,95
- Caíndo para os fundos de 5% a 10%	0,90
- Caíndo para os fundos mais de 10%	0,80
- Em acente suave	0,95
- Em declive suave	0,90

- **4.3 – CONSISTÊNCIA DO TERRENO (Cs):**

Situação Paradigma:	Fatores Corretivos (Cs)
- Terreno seco	1,00
- Terreno brejoso ou pantanoso	0,60
- Terreno Alagadiço	0,70

- **4.4 – ACESSIBILIDADE OU CONDUÇÃO (Ac):**

Situação Paradigma:	(Ac)
- Terreno de difícil acesso	1,00
- Terreno de condução próxima	1,02
- Terreno de condução direta	1,05

- **4.5 – PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Fp):**

Situação Paradigma:	(Fp)
$f < Mi$	$(f/Mi)^{1/2}$
$Mi < f < Ma$	1,00
$Ma < f < 2Ma$	$(Ma/f)^{1/2}$
$2Ma < f$	$(Ma/2Ma)^{1/2}$

Onde:

- Relação entre área e testada = (f)
- Profundidade Mínima = (Mi)
- Profundidade Máxima = (Ma)
- Testada de Referência - (ar)
- Área do Lote = (S)
- Testada do Lote = (A)

Cálculos e Valores Referência:

$$f = (S/A)$$

Onde:

$$S = 26.133,09 \text{ m}^2; A = 165,37 \text{ m}$$

$$f = (26.133,09 / 165,37) = f = 158,03 \text{ m}$$

Para tipo exclusivamente industrial:

$$(Mi) = 50,00 \text{ m}$$



46
NP

$$(Ma) = 100,00m$$
$$(ar) = 20,00m$$

$$Ma < f < 2Ma = (100 < 158,03 < 200)$$

$$\text{Portanto} - F_p = (Ma/f)^{1/2}$$

$$F_p = (100,00 / 158,03)^{1/2} = F_p = 0,80$$

- **4.6 – FATOR DE TESTADA (t):**

Situação Paradigma:	(t)
Condição básica: $0,50ar < a < 2ar$	$(a/ar)^{1/4}$

Como $a = 165,37m$ e é maior que $2ar = (20,00 \times 2) = 40,00m$, valor adotado será 40,00m. Portanto:

$$t = (a/ar)^{1/4}$$

$$t = (40,00 / 20,00)^{0,25} - t = 1,1892$$

- **4.7 – ÍNDICE FISCAL (IF):**

Os elementos comparativos deverão ser transpostos para o local da avaliação, através de índices fiscais da última planta genérica de valores, sendo que na falta desta, através dos índices locais. (IF). – Para o presente caso IF = 1,00

- **5.0 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS: (Fmp)**

Para os fatores de melhoramentos públicos existentes, aconselhamos o uso de fatores de ponderação indicados pelo trabalho

R. spull

do proeminente Engenheiro João Rui Canteiro. – Para o Presente caso os valores da tabela abaixo, já estão inclusos na pesquisa de valores dos elementos.

Fator Melhoramentos Públicos	(Fmp)
- Água	15%
- Esgoto	10%
- Rede Pública	5%
- Luz Domiciliar	15%
- Guias e Sarjetas	10%
- Pavimentação	30%
- Telefone	5%
- Águas pluviais	5%

Total Melhoramentos	95%

6.0 – PESQUISA – VALOR UNITÁRIO REAL DO LOCAL: (R\$/m²)

Como as vendas no Distrito Industrial são raras em virtude de que a maioria das áreas foram adquiridas pelo município como lote e posteriormente foram urbanizadas e doadas para as empresas que ali estão instaladas, fica difícil a obtenção de um valor real do metro quadrado urbanizado atual. Motivo este que induziu a realização de pesquisas em várias imobiliárias locais para a obtenção de valores para o lote que aqui está sendo avaliado. Não sendo necessária a homogeneização das amostras por paradigma.

7.0 - PESQUISA DE VALORES:

1 – Imobiliária Porto Seguro:

Corretor Marco Antônio Magalhães da Silva – CRECI – 60.684
Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, nº 423, Centro
Fone 3623-6262



4
pe

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista
Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 01	40,00

2 – Imobiliária Bino:

Corretor Luiz Sabino Caslini – CRECI – 68.445

Rua Cel. José Procópio, nº 480, Vila Conrado

Fone 3633-8781

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 02	32,05

3 – Imobiliária Central:

Corretor Ângelo Morando – CRECI – 26.256

Rua Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, nº 488, Centro

Fone 3633-5822

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 03	35,00

4 – JL – Assessoria Imobiliária:

Corretor Hezion Jaizon Leandrini de Oliveira – CRECI – 79.537

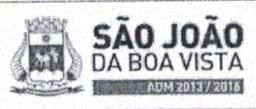
Rua General Osório, nº 477, Centro

Fone 3623-6358

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)



Elemento – 04	62,00
---------------	-------

5 – Corretor Geber Othoniel Leandrini do Oliveira:
Corretor de Imóveis – CRECI – 149.036
Fone 3623-6358

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 05	65,00

6 – Corretora Joilce Ricchini Leandro Rodrigues:
Corretor de Imóveis – CRECI – 97.350
Fone 3633-6358

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
Elemento – 06	58,00

8.0 – MÉDIA DE VALORES: (R\$/m²)

Calculado os resultados de todos os elementos da pesquisa, procede-se à determinação da média aritmética dos unitários. Em seguida, eliminam-se os elementos com valores 30% acima e 30% abaixo da média, determinando-se com os elementos restantes uma nova média saneada, que deverá representar o Valor Básico Unitário procurado. Nos valores coletados em pesquisa, o Item

5 – MELHORAMENTOS PÚBLICOS: (Fmp), encontra-se inclusos.

Para o Presente caso Fmp = 1,00.

1^a - MÉDIA DOS VALORES – M²:

Elementos Pesquisados	Valor do M ² - R\$/m ²)
1 – Imobiliária Porto Seguro: Opinião	
- Elemento – 01	40,00
2 – Imobiliária Bino: Opinião	
- Elemento – 02	32,05
3 – Imobiliária Central: Opinião	
- Elemento – 03	35,00
4 – JL – Assessoria Imobiliária: Opinião	
- Elemento – 04	62,00
5 - Corretor Geber O. Leandrini de Oliveira: Opinião	
- Elemento – 05	65,00
6 - Corretora Joilce Ricchini L. Rodrigues: Opinião	
- Elemento – 06	58,00

Total	292,05 / 6
Média /Pesquisa - (R\$/m²)	48,67

$$qm_{\text{Calc.}} = 48,67 - (\text{R}/\text{m}^2)$$

1^a Média Saneada:

- Verificação da discrepância:
- **Límite Superior:** $48,67 \times 1,30 - (+ 30\%) = 63,28$ (R\$/m²)
- **Límite Inferior :** $48,67 \times 0,70 - (- 30\%) = 34,07$ (R\$/m²)

Portanto observamos que os valores dos Elementos 02 e 05 encontram-se fora dos limites permitidos e por esse motivo foram descartados, encontram-se dentro dos limites permitidos.

2^a - MÉDIA DOS VALORES – M²:



51
10

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista
Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento

Elementos Pesquisados	Valor do M ² - (R\$/m ²)
1 – Imobiliária Porto Seguro: Opinião	
- Elemento – 01	40,00
3 – Imobiliária Central: Opinião	
- Elemento – 03	35,00
4 – JL – Assessoria Imobiliária: Opinião	
- Elemento – 04	62,00
6 - Corretora Joice Ricchini L. Rodrigues: Opinião	
- Elemento – 06	58,00

Total	195,00 / 4
Média /Pesquisa - (R\$/m²)	48,75

$$qm_{\text{Calc.}} = 48,75 - (\text{R}/\text{m}^2)$$

2ª Média Saneada:

- Verificação da discrepância:
- **Límite Superior:** $48,75 \times 1,30 - (+ 30\%) = 63,37$ (R\$/m²)
- **Límite Inferior :** $48,75 \times 0,70 - (- 30\%) = 34,12$ (R\$/m²)

Portanto observamos que os valores dos **Elementos 01, 03, 04 e 06** encontram-se dentro dos limites permitidos.

O valor médio do metro quadrado da Pesquisa no Polo Industrial, para uma área de topografia em plana, contendo todas as infraestruturas, adotado para cálculo, será de R\$ 48,75 (Quarenta e oito reais, setenta e cinco centavos por metro quadrado).

12.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL TERRENO:

(FONTE DE CONSULTA – LIVRO: I CONGRESSO BRASILEIRO DE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES
INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIA DE ENGENHARIA – IBAPE)



12.1 – VALOR FINAL DO M² HOMOGENEIZADO: (Vf - R\$/m²)

- Lote 1B– Quadra – J - Área = 26.133,09 m²

Situação dos fatores conforme item – 4.0 e 5.0:	Fatores Corretivos
- Valor do metro quadrado calculado – (qm _{Calc.})	48,75
- Área do lote em m ² – (S)	26.133,09
- Fator de oferta – (Fo)	0,90
- Influencia da Topografia (Fd) – Caindo fundos + 10%	0,80
- Consistência (Cs) - Terreno seco	1,00
- Acessibilidade (Ac)- Terreno de condução próxima	1,02
- Profundidade Equivalente (Fp) – Valor Calculado	0,80
– Índice Fiscal (IF):	1,00
– Melhoramentos Públicos: (Fmp)	1,00
– Fator de Testada (t) – Valor Calculado	1,1892

$$Vf = (qm_{Calc.} \times S \times Fo \times Fd \times Cs \times Ac \times Fp \times IF \times Fmp \times t)$$

$$Vf 1 = (48,75 \times 26.133,09 \times 0,90 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,1892)$$

$$Vf = R\$ - 890.108,48 = 890.109,00$$

12.2 - VALOR FINAL DO M²:

$$V_{m^2/Final} = (Vf / S)$$

$$V_{m^2/Final} = (890.109,00 / 26.133,09)$$

$$V_{m^2/Final} = 34,06 - R\$/m^2$$

13.0 - COMENTÁRIO FINAL:

R. spu.



Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista

Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento

Após pesquisas, diligências e demais serviços complementares, concluímos que o imóvel objeto desta avaliação, sendo um Lote com a área de **26.133,09 m²**, têm o seu valor nesta data em **R\$ 890.109,00 (Oitocentos e noventa mil, cento e nove reais)**.

Todos os cálculos efetuados para obtermos o valor dos imóveis, objeto desta avaliação, foi fundamentado em estudos e livros técnicos especializados na área de Avaliação de Glebas Urbanizáveis e Imóveis Urbanos e nas Normas ABNT vigentes.

14.0 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 22 (vinte e duas) laudas, digitadas e impressas eletronicamente de um só lado e todas devidamente timbradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada. Tendo em anexos Croquis de localização, Tabelas, Pesquisas de Preço, Planta da Gleba e Relatório Fotográfico do imóvel.

São João da Boa Vista, 08 de setembro de 2.016.



Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista
Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento

54
MP

Peterson Garcia Zenun

PETERSON GARCIA ZENUN
Engenheiro Civil - CREA – 5063276246

Paola Cristina do Couto

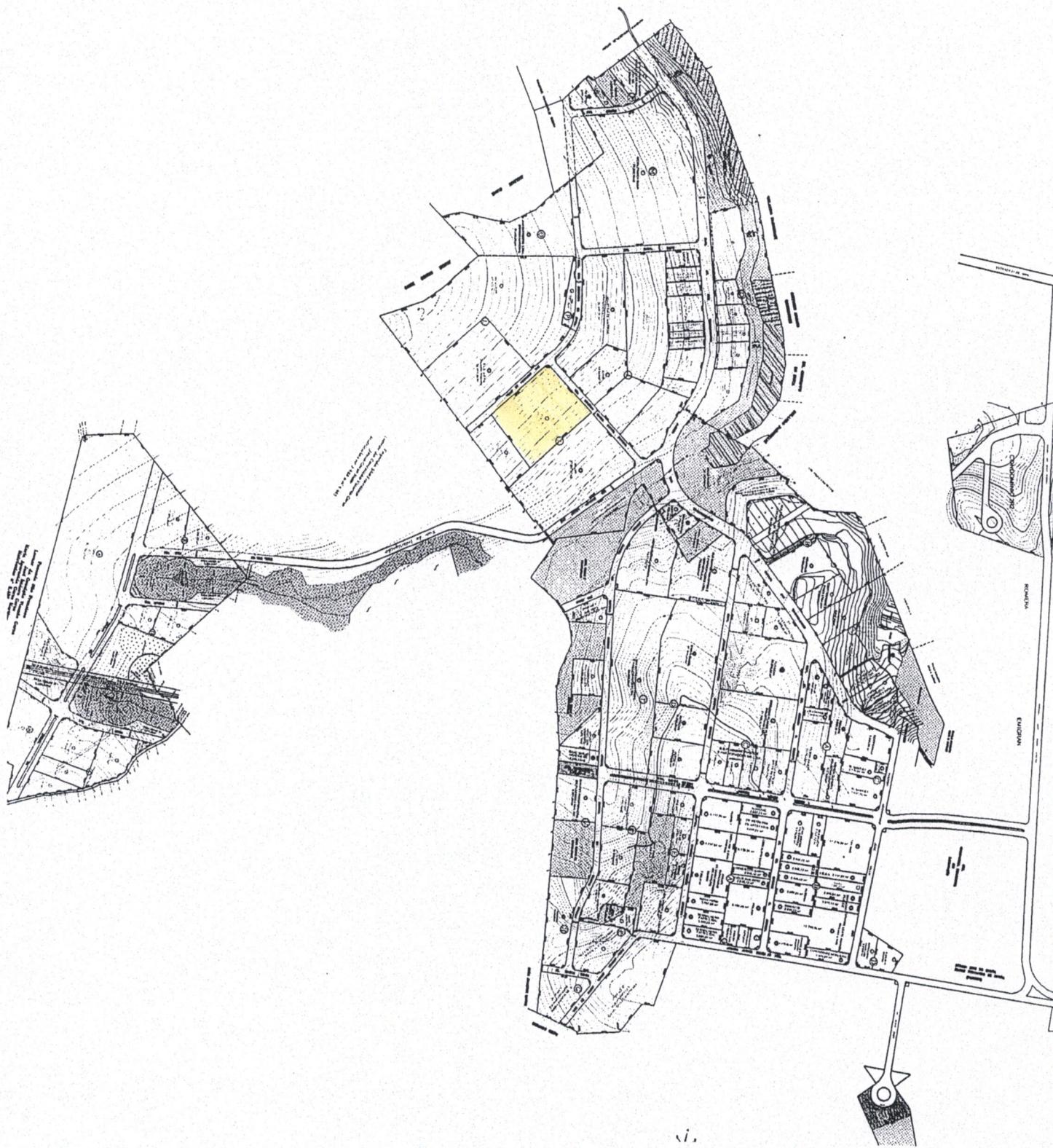
PAOLA CRISTINA DO COUTO
Engenheira Civil - CREA – 5069473574 – SP

Dulcyneia Paiva de Melo

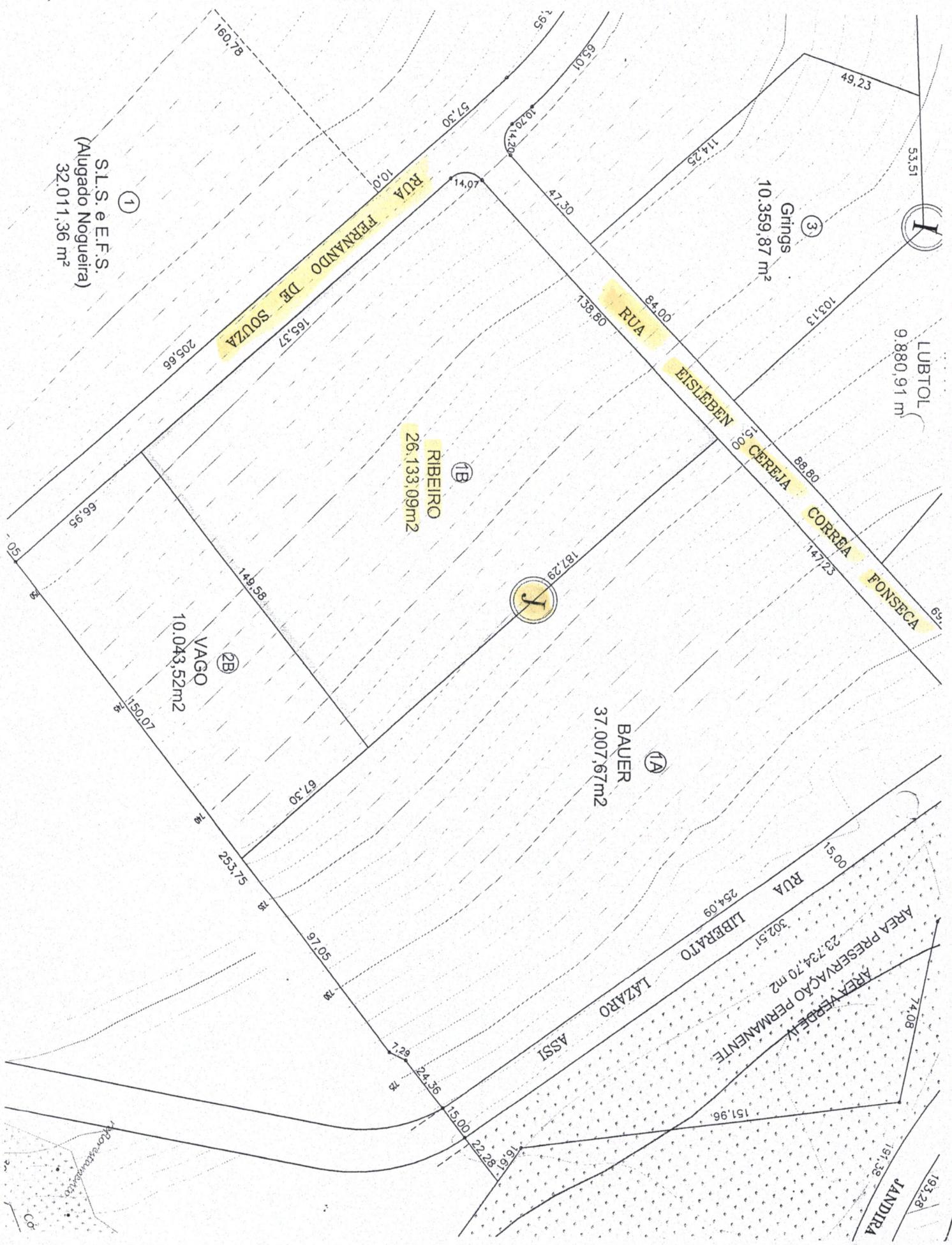
DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS
Engenheira Civil - CREA – 5061876313 – SP

ANEXOS

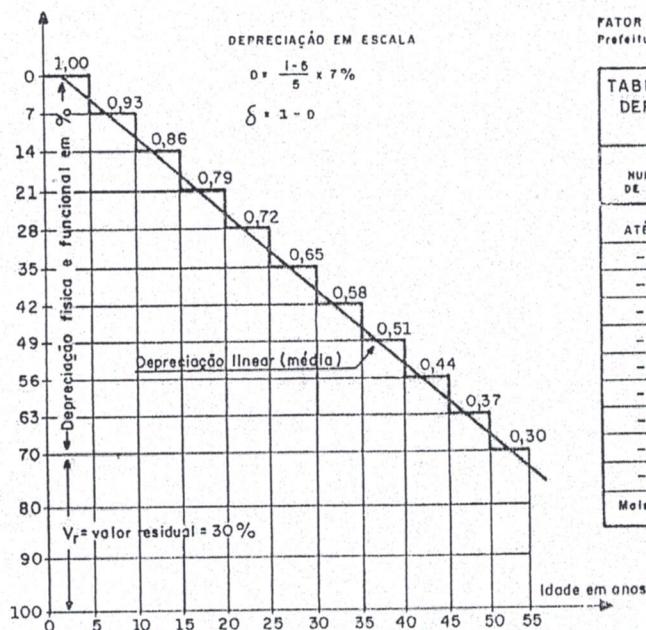
-
- CROQUIS : LOTE-1B – QDRA – “J” – 4^a Etapa
 - TABELAS: PROFUNDIDADE / TESTADA
 - PESQUISA DE VALORES - IMOBILIÁRIAS
 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - LOCAL
-



R. Smith



VARIANTE DO MÉTODO DA LINHA RETA

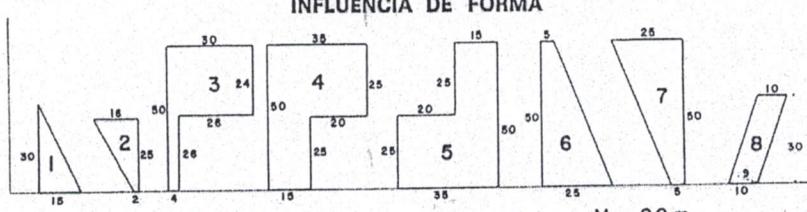


FATOR DE OBSOLETISMO
Prefeitura Municipal de São Paulo

TABELA DOS COEFICIENTES DE DEPRECIAÇÃO DOS PRÉDIOS PELA IDADE

NÚMERO DE ANOS	DEPREC. FÍSICA E FUNCIONAL	FATOR DE OBSOLETISMO
ATÉ 5	0	1,00
- 10	7 %	0,93
- 15	14 %	0,86
- 20	21 %	0,79
- 25	28 %	0,72
- 30	36 %	0,66
- 35	42 %	0,58
- 40	49 %	0,51
- 45	58 %	0,44
- 50	63 %	0,37
Mais de 50	0 %	0,30

QUADRO VII
INFLUÊNCIA DE FORMA



$a_r = 10 \text{ m}$

$q_m = cr\$ 100,00/\text{m}^2$

$M_1 = 20 \text{ m}$

$M_d = 40 \text{ m}$

Nº	Fronte a_m	ÁREAS S_p	FUNDO EQUIV. $F_p = \frac{S_p}{a_m}$	INFLUÊNCIAS		$m^2 \text{ FINAL}$ $q_m \times F_p \times 1$
				PROFOUNDIDADE	TESTADA	
1	15	225	15	$(15/20)^{1/2} = 0,87$	$(15/10)^{1/4} = 1,11$	96,00
2	2	225	112,5	$(40/80)^{1/2} = 0,71$	$(5/10)^{1/4} = 0,84$	60,00
3	4	824	206	$(40/80)^{1/2} = 0,71$	$(5/10)^{1/4} = 0,84$	60,00
4	15	1250	83,3	$(40/80)^{1/2} = 0,71$	$(15/10)^{1/4} = 1,11$	79,00
5	35	1250	35,7	1	$(20/10)^{1/4} = 1,19$	119,00
6	25	750	30	1	$(20/10)^{1/4} = 1,19$	119,00
7	5	750	150	$(40/80)^{1/2} = 0,71$	$(5/10)^{1/4} = 0,84$	60,00
8	9	300	33,3	1	$(9/10)^{1/4} = 0,97$	97,00

FÓRMULAS

para $f < M_1$:

$$F_p = \left(\frac{f}{M_1}\right)^{1/2}$$

$f/M_d \leq 2M_1$, se $f > 2M_1$:

$$F_p = \left(\frac{f}{2M_1}\right)^{1/2}$$

$f/M_d \leq M_d$,

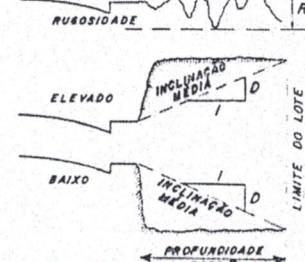
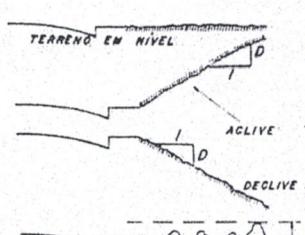
$$F_p = 1$$

TESTADA

$$f = \left(\frac{a_r}{a_m}\right)^{1/4}$$

para $\frac{a_r}{a_m} \leq f \leq 2a_r$

QUADRO XII
INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA



J. RUY CANTEIRO MÉXICO - TOLUCA

$F_p = 1,00$ $F_e = 1,00$

DECLIVIDADE

ACLIVE	$F_p = 1 - \frac{D}{E}$ para $D \leq 1$
Suave	0,95
Acentuado	0,90
$< 5\%$	0,95
$5 \text{ a } 10\%$	0,90
$> 10\%$	0,80

DECLIVE

$F_p = 1 - \frac{2D}{3}$ para $D \leq 1$
0,95
0,90

RUGOSIDADE

$F_p = 1 - \frac{R}{10}$ para $R \leq 3m$
0,7

$F_p = 0,7$ para $R > 3m$

COSTA RICA ELEVACÕES

$0 \text{ a } 2m F_p = 1,00$

$2 \text{ a } 4m F_p = 0,90$

DEPRESSÕES

$0 \text{ a } 1m F_p = 1,00$

$1 \text{ a } 2,5m F_p = 0,90$

$2,5 \text{ a } 4m F_p = 0,80$

ELEVACÕES

$F_p = 1 - \frac{3D}{2}$ para $D \leq 1$

$F_p = 0,25$ para $D > 1$

DEPRESSÕES

$F_p = 1 - \frac{5D}{6}$ para $D \leq 1$

$F_p = 0,167$ para $D > 1$

MÉXICO D.F.

DEPRESSÕES

F_p

$0 \text{ a } 1m 1,00$

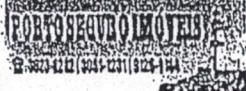
$1 \text{ a } 3m 0,90 \text{ a } 0,80$

$3 \text{ a } 5m 0,80 \text{ a } 0,60$

$5 \text{ a } 8m 0,60 \text{ a } 0,40$

$> 8m 0,40$

R. APPEL



São João da Boa Vista SP 15 de Abril de 2016

À PEDIDO DE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

AVALIAÇÃO IMOBILIARIA

Eu, Marco Antonio Magalhães da Silva, corretor de imóveis Creci 60.684 e avaliador de valores imobiliários, cadastrado junto ao CNAI sob Nº 00 9567, endereço comercial R. Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, 423 Centro nesta cidade, venho por meio desta avaliar o imóvel abaixo como segue:

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente tem por objetivo encontrar o valor do imóvel localizado no Distrito Industrial, procurando encontrar o valor de mercado mais próximo da realidade dentro da atual situação política e econômica e do mercado local

DESCRICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado no Distrito Industrial, mais precisamente na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, lotes 3 A da quadra "V", contendo área total de terreno com 4.992,14 (Quatro mil novecentos e noventa e dois metros e quatorze centímetros quadrados), contendo 101,53 metros de frente para a referida avenida, com formato de triângulo, sua topografia é em declive acentuado de aproximadamente 8 metros de declive, o que demanda muita movimentação de terra e serviço de terraplenagem, aparentemente faz divisa com APP, dentro do distrito sua posição geográfica está com certa distância da rodovia o que logicamente desagrega valor na propriedade.

METODOLOGIA APLICADA

O valor do imóvel será determinado de acordo com a norma ABNT-NBR 14.653 reconhecida pelo Creci e Cofeci, pelos Métodos, Conceitos e Comparativos Diretos de dados de Mercado, ajustando o valor de acordo com a atual situação em que o imóvel se

60
P

encontra, considerando o tipo de imóvel e metragem de terreno, a topografia, a metragem de frente, a região, a infra-estrutura, a localização, acesso a comércio em geral, e extraídos através de vasta experiência profissional e consulta com outros profissionais com reconhecida atuação na área do mercado local e também ajustando o valor conforme o valor aplicado no mercado local e a atual situação política e econômica.

VISTORIA - Realizada no dia 15 de Abril às 9 horas.

RESUMO GERAL

O imóvel topografia em declive acentuado com aproximadamente 8 metros de declive, está localizado dentro do distrito Industrial próximo a grandes empresas, sua posição geográfica é inferior em relação às demais empresas, pois está localizado com certa distância da rodovia principal quase no final do distrito, porém possui boas vias de acesso todas pavimentadas.

Está longe de posto de saúde, escola, hospitais e comércio em geral, e dotado de vias urbanas pavimentadas, rede de água e esgoto, galerias de águas pluviais, rede coletora de lixo, rede de energia elétrica em alta e baixa tensão, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo, entrega postal, TV a cabo, internet entre outras.

CRITÉRIOS ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO

Para a definição do valor da propriedade, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, extraídos através de vasta experiência no mercado imobiliário e construção civil, onde através pesquisa no mercado junto a outros profissionais da área com amplio conhecimento no mercado imobiliário e reconhecida atuação e experiência no mercado local, pesquisa junto a revistas especializadas da construção civil onde aplicamos o valor do metro quadrado comparado com outros imóveis com as mesmas características e semelhanças, comparando seus valores homogeneizados, o tipo do imóvel, a infra estrutura existentes na região, a classificação da região em relação ao solo, a metragem de terreno, a distância do centro e comércio em geral, vias de acesso, a logística e a distância da rodovia, sua posição geográfica.

IMÓVEIS COMERCIALIZADOS PARA EFEITO DE COMPARAÇÃO:

Segue anexo mapa da área que foi comercializada pela Imobiliária Porrino em meados de 2015 no valor de R\$ 60,00 o metro quadrado, valor essa baseada na topografia e a posição geográfica dentro do Distrito, onde está próximo a rodovia que facilita sua logística.

P
ro
à
via

R. SPUL

VALOR ENCONTRADO:

Considerando o acima descrito, avalio o referido imóvel em R\$ 40,00 (Quarenta reais) por metro quadrado, vezes a metragem total de 4.992,14 metros quadrados, total a R\$ 199.685,60 (Cento e Noventa e nove mil setecentos e oitenta e cinco reais e sessenta e cinco centavos), podendo atribuir uma margem de erro em até 5% para mais ou para menos.

ANEXOS

- Anexo 1: Mapa da área comercializada para efeito de parâmetro;
- Anexo 2: Fotos tiradas com a localização da área;
- Anexo 3: currículo do avaliador que compõe o parecer técnico de avaliação imobiliária.

ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, nada mais havendo a avaliar, com fotos anexas que acompanha o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, todas devendo ser rubricadas e assinadas pelo avaliador e seu currículo com algumas empresas onde se encontra a disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos. As informações contidas nesse parecer foram obtidas através de fontes seguras e são informações confidenciais, atendendo exclusivamente o objeto que se destina, de direito e protegida pelo sigilo legal. Qualquer forma de divulgação, distribuição, reprodução ou utilização do teor deste diferente do que se destina, depende de autorização do emissor. O emissor deste trabalho utiliza este recurso somente no exercício do seu ofício em razão dele.

Por ser verdade, firmo o presente.

Marco Antonio Magalhães da Silva
Corretor de imóveis
CRECI 60.684.

P. Corr.

R. Jau

62
P

AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

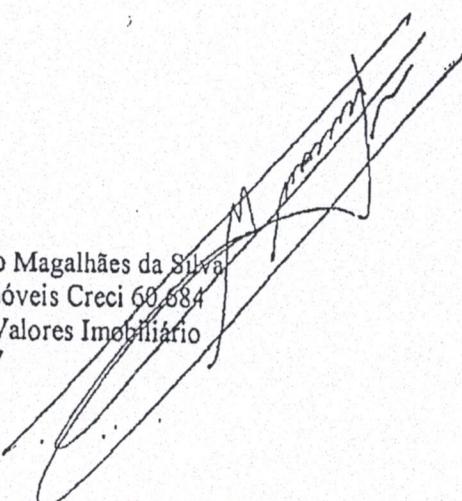
São João da Boa Vista SP 14 de Abril de 2016

CURRICULO DO AVALIADOR

Marco Antonio Magalhães da Silva, corretor de imóveis Creci 60.684 e avaliador de valores imobiliários cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob N° 009567, endereço comercial R. Dr. Teófilo Ribeiro de Andrade, 423 Centro em São João da Boa Vista proprietário do Imobiliário Porto Seguro Imóveis, atua como corretor de imóveis há mais de 20 anos, vem de família reconhecida da construção civil e imobiliária, agregando conhecimento e reconhecida experiência no mercado local. Fez vários cursos de Avaliação Mercadológica Imobiliária, Avaliação Imobiliária, sempre trabalhando com ética, responsabilidade, imparcialidade e profissionalismo, atende vários clientes entre eles Banco Creditar Cooperativa de Crédito Rural da Mogiana, Fio – Fundação de Ensino Octávio Bastos Municipal Local, Cimentolandia, São João Abrasivos, Bebidas Ipiranga Reno vias, empresas do distrito industrial, entre outros.

Coloca-se a disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos que forem necessários.

Marco Antonio Magalhães da Silva
Corretor de Imóveis Creci 60.684
Avaliador de Valores Imobiliário
CNAI: 009567



R. spm

63
PF

Laudo técnico de Avaliação de imóveis

BINO IMÓVEIS
CRECI: 68.445



A parceria
certa
para um
bom negócio

Locação - Vendas - Avaliação

Fone: (19) 3633-8781

WWW.BINOIMOVEIS.COM.BR

Rua Cel José Procópio, 480 - Vila Conrado

C
P. Góide
P. P. J. J.

64
ns



BINO IMÓVEIS

CRECI: 68.445

A parceria certa para um bom negócio

Locação – Vendas – Avaliação

Rua Cel. José Procópio, 480 – Vila Conrado.

Fone: (19) 3633-8781

Avaliação de Imóveis

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Um terreno localizado no Distrito Industrial na
Avenida Jandira de Oliveira Freitas
– Lote 3 - Quadra V

Contendo uma área de 4.992,14 (Quatro mil novecentos e noventa e dois metros quadrados mais quatorze centímetros) ,sendo 101,53 (Cento e um metros quadrados mais cinquenta e três centímetros) de frente para a referida Avenida,sendo um terreno irregular em forma de triangulo .

Terreno este de péssima topografia em relação a Avenida pois fica mais ou menos cinco metros do nível dessa avenida necessitando de um bom aterro



BINO IMÓVEIS

CRECI: 68.445

A parceria certa para um bom negócio

Locação - Vendas - Avaliação

Rua Cel. José Procópio, 480 - Vila Conrado.

Fone: (19) 3633-8781

27/04/16
66

Levando em consideração a localização ,
topografia , metragem do terreno e outros
terrenos que foram vendido este ano e no final do
ano passado dentro do Distrito Industrial avalio
em :

R\$ 160.000 ,00

(CENTO E SESSENTA MIL REAIS)

São João da Boa Vista, 15 / 04 / 2016

Luiz Sabino Caslini

LUIZ SABINO CASLINI
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

P. J. P. P.
P. G. P.
P. J. P. P.

Avaliação Imobiliária

63
P.R.C.
86.11115

Atendendo pedido da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, visitamos o imóvel abaixo descrito de propriedade de para fins de avaliação, usando para todos os meios necessários, tais como, pesquisas de mercado, consultas, localização, conservação, etc., como segue:

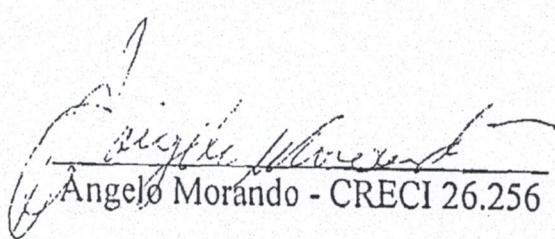
IMÓVEL: Imóvel localizado no Distrito Industrial, procurando encontrar o valor de mercado mais próximo da realidade dentro da atual situação política e econômica e do mercado local.

Encontra-se na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, lote 3 A da quadra "V", contendo área total de terreno com 4.992,14(Quatro mil novecentos e noventa e dois metros e quatorze centímetros quadrados), contendo 101,53 metros de frente para a referida avenida, com formato em triangulo, sua topografia com grande declive.

AVALIAÇÃO: Considerando o acima descrito, avalio o referido imóvel em R\$ 35,00(trinta e cinco reais), o metro quadrado, vezes a metragem total de 4.992.14 metros quadrados, igual a R\$ 174.724,90 (Cento e setenta e quatro mil setecentos e vinte e quatro reais e noventa centavos).

Para clareza, firmamos a presente, em uma lauda digitada para os fins necessários.

São João da Boa Vista, 15 de abril de 2016.


Angelo Morando - CRECI 26.256

Escritório - Rua Guiomar Novares, 411 - Centro - São João da Boa Vista - SP
CEP: 13870-225. Fone: (19) 3633-5822 / 99734-6025

R.
J...
du

68
fim
861111

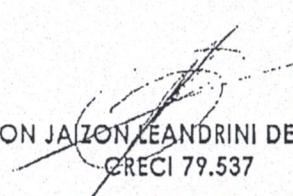
PARECER DE VALORES

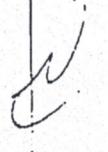
Hezion Jaizon Leandrini de Oliveira, corretor de Imóveis com CRECI nº 79.537, com escritório nesta cidade, à Rua General Osório nº 477, centro, em atendimento a solicitação de Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista - SP para atribuir valor a imóvel neste município, a seguir descrito, para fins diversos.

"Terreno em aberlo e sem benfeitorios, situado à Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3º. Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oitocentos e duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), com cadastro junto a municipalidade sob nº 22.32.3.1, e registrado sob nº 66.885 junta ao Cartório de Registro de Imóveis local."

Considerando que o imóvel acima descrito se encontra região industrial, em plena expansão, viabilizou o valor do metro quadrado em R\$ 62,00 (sessenta e dois reais).

São João da Boa Vista, 13 de Abril de 2016.


HEZION JAIZON LEANDRINI DE OLIVEIRA
CRECI 79.537


P. Costa

R. 7
p/n

AVALIAÇÃO

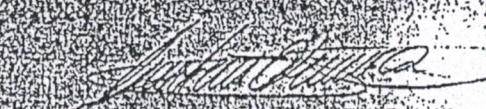
Geber, Othonel Leandrini de Oliveira, corretor de imóveis, CREGI/SP 149.036, com endereço na Rua Carlos Nóbrega nº 234, Jardim Novo Horizonte, nessa cidade, avalia imóvel neste município, atsegurado descrito conforme solicitação da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista/SP:

Térreo no com endereço na Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550 - 3º Bloco - Bairro Ampliação Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oitenta e dois mil e duzentos e quinze metros e cinco centímetros quadrados), com cadastro junto à municipalidade sob nº 22.324.311, ter registrado sob nº 66.385 junto ao Cartório do Registro de Imóveis locais.

Após a pesquisa realizada, encontrou-se o valor do metro quadrado em R\$65,00 (sessenta e cinco reais) – totalizando para o imóvel o seguinte valor:

R\$3.353.055,55 - quinhentos e trinta e cinco mil, trezentos e cinco reais e cinquenta e cinco centavos.

São Paulo, São João da Boa Vista, 11 de Abril de 2016


Geber, Othonel Leandrini de Oliveira

R.
Pai

JOILCE LEANDRO
CORRETORA DE IMÓVEIS
CRECI - 97.350

AVALIAÇÃO

Joilce Ricchini Leandro Rodrigues, Corretora de Imóveis, inscrita no CRECI/SP sob nº 97.350 residente e domiciliada à Rua Lindolfo Mesquita nº 461, Terras de São José, São João Boa Vista, atendendo ao pedido do Município de São João da Boa Vista para avaliar o imóvel abaixo descrito:

"Terreno situado à Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3^a. Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oito mil, duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), com matrícula nº 66.885 no Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastro na Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista sob nº 22.82.8.1."

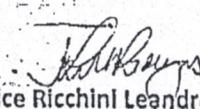
Após análise e pesquisas, encontrou-se para o metro quadrado do imóvel, o valor de:

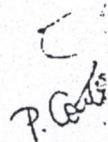
R\$58,00 (CINQUENTA E OITO REAIS)

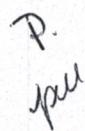
Critérios adotados para avaliação:

Valor de mercado;
Nível de infra-estrutura;
Nível de acesso, ruas e meios de transportes;
Topografia;
Localização e região;
Dados fornecidos para a avaliação (outros);
Quantidade de folhas deste laudo: 01 (uma);
Verso em branco.

São João da Boa Vista, 14 de Abril de 2.016.


Joilce Ricchini Leandro Rodrigues
CRECI/SP 97.350


P. Goto


P. Goto



Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista
Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

IMÓVEL

Lote-1B / Qdra – “J”- A= 26.133,09 m²

Distrito Industrial – 4^a Etapa

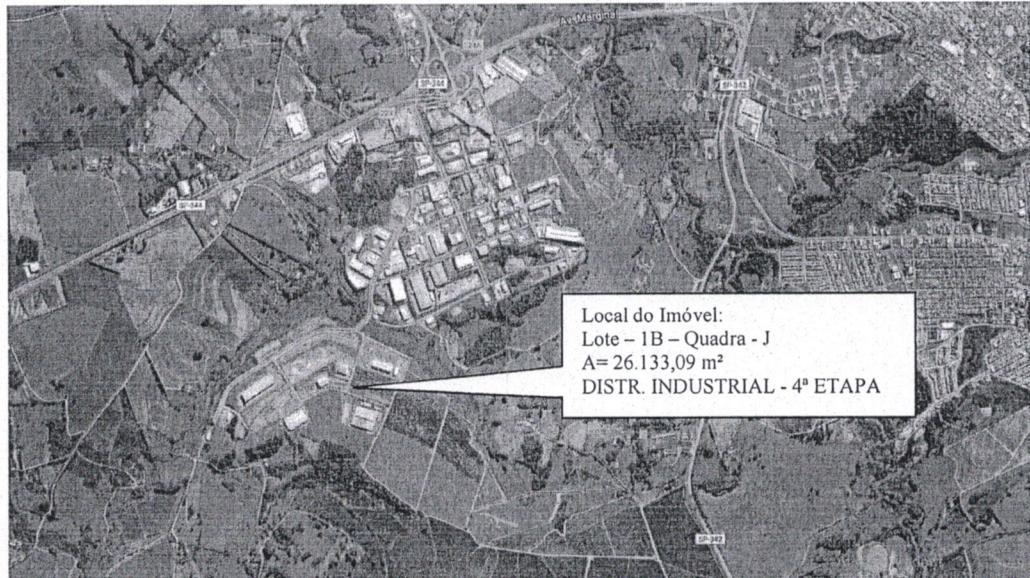
São João da Boa Vista - SP.



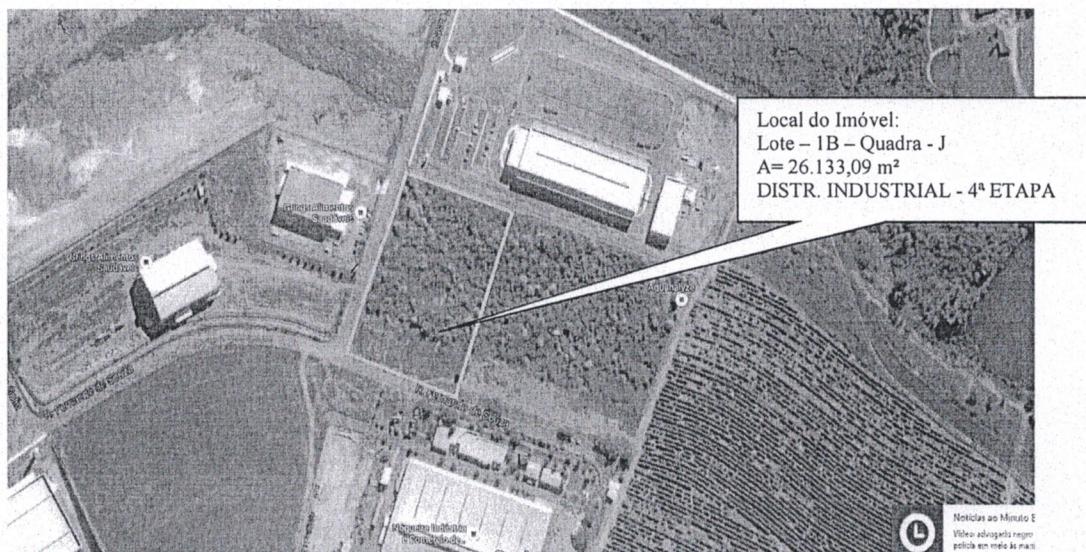
**SÃO JOÃO
DA BOA VISTA**
ADM 2013 / 2016

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista

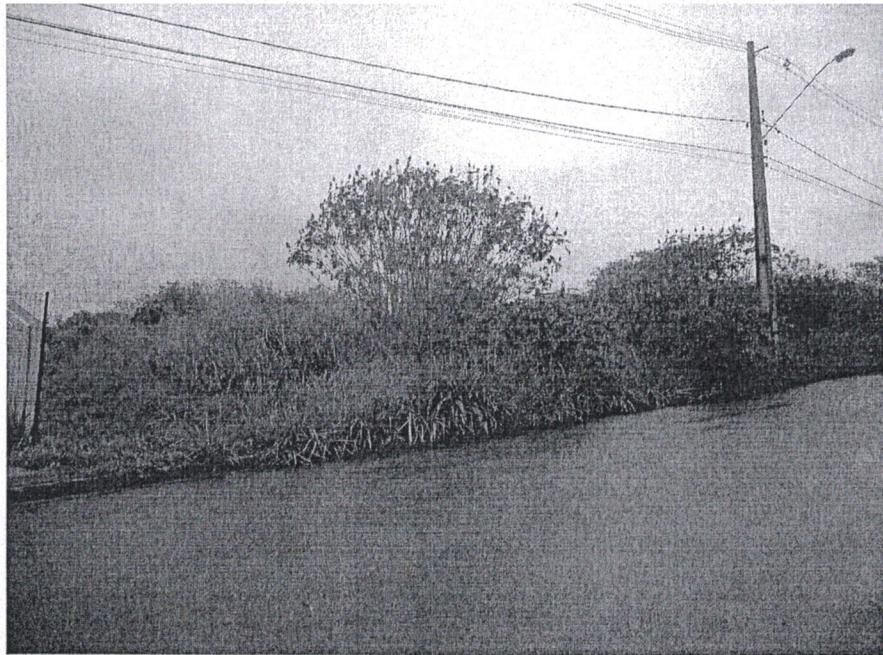
Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento



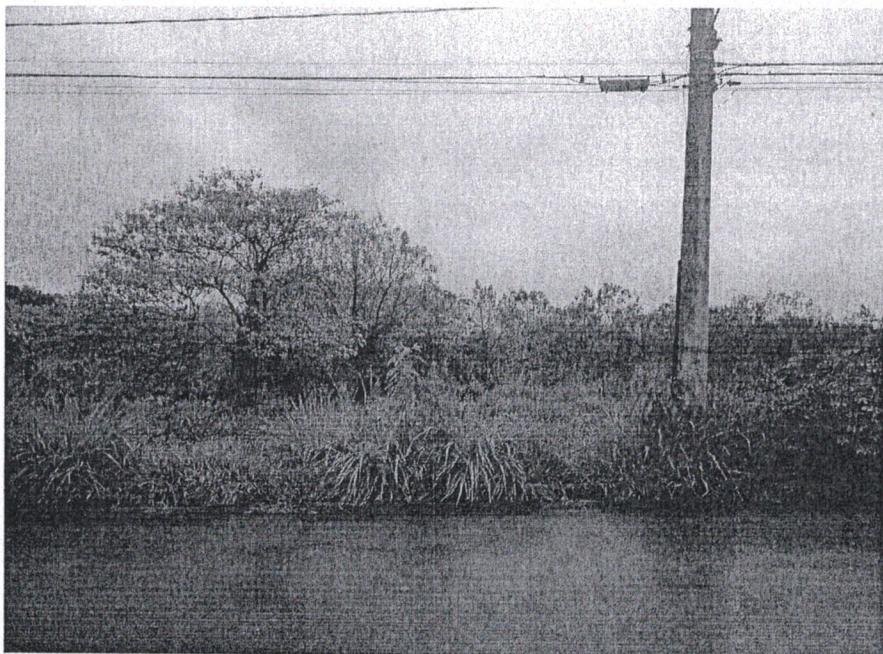
VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL.



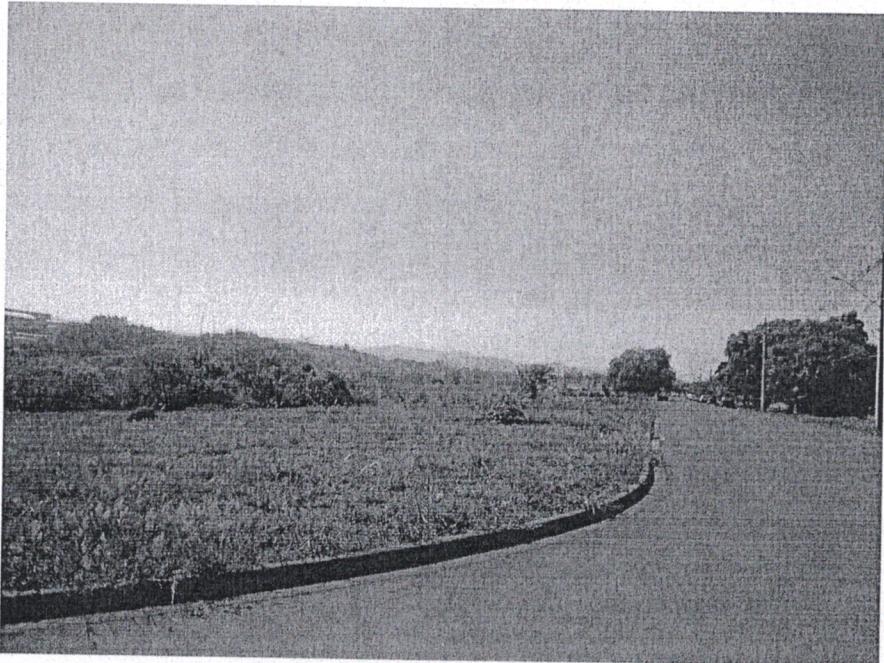
VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL
DISTRITO INDUSTRIAL – 4ª ETAPA



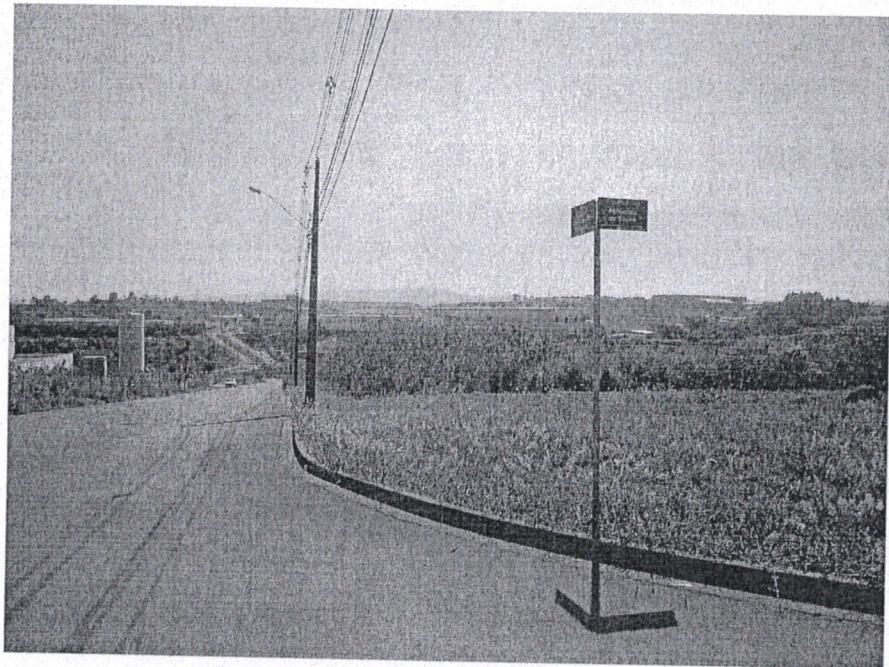
VISTA PARCIAL DO LOTE-1B – QUADRA – J
RUA EISLEBEN CEREJA CORREA FONTÃO – 4^a ETAPA



VISTA PARCIAL DO LOTE-1B – QUADRA – J
RUA EISLEBEN CEREJA CORREA FONTÃO – 4^a ETAPA



VISTA PARCIAL DO LOTE-1B – QUADRA – J
RUA EISLEBEN CEREJA CORREA FONTÃO – 4^a ETAPA



VISTA PARCIAL DO LOTE-1B – QUADRA – J
RUA EISLEBEN CEREJA CORREA FONTÃO – 4^a ETAPA

S.L.S. e E.F.S.
(Alugado Nogueira)
32.011,36 m²





PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO – CMD

São João da Boa Vista – SP

Ata da reunião do dia 12 de julho de 2.016

Aos doze dias do mês de julho de dois mil e dezesseis (12.07.2016), às 18:30 horas, no Salão de Reuniões da Prefeitura Municipal, na Rua Marechal Deodoro nº 366, Município de São João da Boa Vista, realizou-se a reunião extraordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento-CMD, tendo comparecido os senhores Paulo Roberto Merlin, Presidente do CMD; Adriano César Cardoso, Antonio José Curtiu, Carolus Johannes Barth, Diego Fernando Visconde, Djalma Gama Filho, Eduardo Marmo Moreira, José Roberto Moreira, Jozué Vieira Filho, Saturnino Castilho Júnior, Membros do CMD. Estavam presentes também nesta reunião, como convidados, os senhores Antonio Cláudio Ribeiro, acompanhado de Nery Signorini Neto, da empresa Ribeiro Fabril; José Carlos da Silva Doria, Chefe de Gabinete; Amélia Maria de Queiroz Melo, Chefe da Assessoria de Planejamento, Gestão e Desenvolvimento da Prefeitura; Julio Luis de Almeida Lino, Engenheiro da Assessoria de Planejamento da Prefeitura; Antonio Liberato de Lima, Secretário Geral da Prefeitura. Os Membros Luciano da Silva Cruz, enviou e-mail justificando ausência a esta reunião. Esses e-mails encontram-se arquivados em pasta própria sob os cuidados da Secretaria Geral desta Prefeitura. O Membro Olympio Guilherme Cabral, telefonou para Antonio Liberato de Lima, Secretário da Prefeitura, justificando que por motivo de viagem não estaria presente a esta reunião. Iniciando os trabalhos, o Prefeito Vanderlei agradeceu a presença de todos, passando a palavra para o Presidente Paulo Merlin que apresentou o pedido de uma área de terreno no Distrito Industrial para a empresa Ribeiro Fabril (MC RIBEIRO SIGNORINI EIRELI), indústria de produtos plásticos elétricos, para a construção de um Centro de Distribuição (CD São João), para a centralização da operação de distribuição dos produtos que fabrica. Informou o requerente que atualmente a empresa não dispõe de espaço útil que propicie o correto armazenamento dos produtos no portfólio de vendas; ou espaço para aumento da quantidade de caminhões de sua frota ou o desenvolvimento de novos produtos em seu portfólio, pois não haveria espaço para produção, acabamento e armazenagem de maneira correta e seguindo as melhores práticas vigentes no mercado. Antonio Cláudio Ribeiro contou um pouco da história sobre a luta no começo da sua instalação no Distrito Industrial;



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

35
P

enfatizou que hoje a realidade é outra; é motivo de orgulho estar instalado naquele local. Esclareceu o Tenente Cláudio que possui pronta entrega de seus produtos; que a fábrica é conhecida no Brasil inteiro, atendendo consumidores até do Nordeste, Centro-Oeste e Belo Horizonte. Que a empresa tem a confiança da clientela. Alguns clientes até pagam antecipadamente pelos produtos. Com a construção do Centro de Distribuição haverá aumento de postos de trabalho e geração de renda para o município (informado no questionário do CMD). Neste momento, Amélia alerta que o número de funcionários irá constar na lei de doação e que portanto, terá que ser cumprido. Tenente Cláudio informou que o terreno solicitado é destinado à construção de um Centro de Distribuição e assim continuar crescendo. Além da apresentação de vídeo institucional feita por Nery Signorini Neto, foi distribuído um caderno com o título de Centro de Distribuição Central – Unidade II – SJBV a todos os presentes, onde poderão ser encontradas respostas às perguntas tipo: Quem Somos? Como Operamos? Objetivo - Limitações Atuais, além de planta mostrando a forma de ocupação da área solicitada e croqui de vista aérea. Colocado em votação, o Conselho opinou favoravelmente à doação de uma área com 20.000 metros quadrados, podendo a Prefeitura prosseguir com a tramitação do pedido. Tenente Cláudio convidou os Conselheiros que desejarem visitar sua empresa. O próximo assunto tratou do perímetro urbano. Houve a exibição do mapa do município, tendo o Conselho Municipal de Desenvolvimento-CMD aprovado o mapa cuja cópia encontra-se anexado a esta ata com as seguintes legendas de identificação dos traçados: na cor *vermelha* que significa a Proposta de Novo Perímetro Urbano, na cor *branca* que significa o PERÍMETRO URBANO ATUAL e na cor *amarela* que significa a ÁREA INDUSTRIAL. Amélia aproveita para reforçar o convite para a Reunião Técnica sobre o Plano Diretor Estratégico que será realizada dia 14 de julho, 5ª feira próxima, no prédio do CIESP, com o palestrante Dr. Lourenço Gimenez.

Deliberado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento-CMD a elaboração de um documento a ser assinado pelo Presidente do CMD comunicando a aprovação do mapa do novo perímetro urbano do Município de São João da Boa Vista.

Em seguida, foram apresentados os processos de solicitação de terrenos, oportunidade em que Amélia exibiu um mapa com a demarcação das áreas. Antes, porém, Amélia perguntou ao Adriano se o terreno reservado para o SENAI tem condições para as manobras de carretas, ou então poderia ver outro terreno que oferecesse essas condições, mas não houve uma resposta. O terreno para ao SENAI é uma reserva. O Membro Adriano César Cardoso

[Signature]

[Signature]



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

36
10

pediu para que constasse da ata desta reunião que só quem pôde decidir sobre a mudança do terreno é o Conselho do SENAI em São Paulo. Adriano afirma que não tem autonomia para tomar esta decisão.

Com relação aos processos das pequenas empresas que estão solicitando área no Distrito Industrial, o Presidente Paulo Merlin sugeriu à Amélia que entre em contato com cada interessado a fim de constatar se vão ter condições de atender as exigências da lei pertinente no fornecimento da documentação de praxe, antes da formalização do processo, dando por encerrado este assunto.

Então ficou decidido que será liberada a tramitação dos seguintes processos:
Processo nº 3682/2016 - M.V. do L. Silveira ME – Produtos Alimentícios (Maria Valdivina do Lago Silveira).

Processo nº 3671/2016 – Sergio Antonio Benedeti ME – Serviços.

Processo nº 3667/2016 – Guinchos Líder S/C Ltda ME – Serviços.

Processo nº 3676/2016 – Alex Gruli ME – Metalmecânica.

Processo nº 3681/2016 – TRM Comercial de Medicamentos Ltda – Química.

Processo nº 3683/2016 – Sinergia Prestadora de Serviços S/S Ltda EPP – Construção Civil.

Processo nº 3687/2016 – Comércio de Embalagens Plásticas Poveda Ltda EPP – Logística.

Processo nº 3688/2016 – J.G. Instalações, Empreendimentos e Montagens Industriais Ltda – Construção Civil.

Processo nº 3677/2016 – Genova Indústria e Comércio de Balanças Ltda EPP Serviços.

Processo nº 3689/2016 – Auto Betti Peças e Serviços Ltda ME – Serviços.

Processo nº 5294/2016 – Adenilza Costa Aluminio ME – Metalmecânica (baú).

Processo nº 5295/2016 - Consentine Comércio de Hortifrutti Ltda EPP – Logística.

Processo nº 3679/2016 – Marilda Callandrini ME Gesso e Arte – Fabricação de Gesso.

Processo nº 3670/2016 – Portal São João Comércio de Madeiras Ltda EPP – Madeiras.

Processo nº 3669/2016 – Lubtol Produtos Químicos Industriais Eireli EPP – Química.

Processo nº 3672/2016 – Ricardo Tavares Orrú Ferragens EPP.

Processo nº 3674/2016 – Fábrica de Vassouras Tobias Ltda EPP – Vassouras em Geral.

Processo nº 3685/2016 – SIMPLISS Sistemas de Informação Ltda EPP – Tecnologia

Processo nº 3686/2016 – Link Serviços Industriais Eireli EPP – Metalmecânica.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

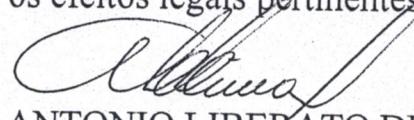
* * *

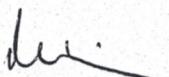
37
MP

Processo nº 3680/2016 – Ressolagem Boa Vista Ltda EPP – Serviços.
Processo nº 3675/2016 – NB Comércio de Produtos Recicláveis Ltda ME –
Reciclagem.

Finalizando os trabalhos, o Prefeito Vanderlei expôs a situação da Santa Casa, esclarecendo que todas as providências estão sendo tomadas junto ao Ministério da Saúde e Secretaria da Saúde, onde protocolou solicitação formal, visando a regularização dos repasses pertinentes.

A reunião terminou às 22:10 horas. Para constar, eu, Antonio Liberato de Lima, Secretário Geral da Prefeitura, convidado para secretariar esta reunião, lavrei esta ata a qual vai assinada por mim e pelo Presidente do CMD, para os efeitos legais pertinentes.


ANTONIO LIBERATO DE LIMA
Secretário Geral da Prefeitura


PAULO ROBERTO MERLIN
Presidente do CMD