



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

27 de setembro de 2017

Of.GAB.nº **757**

Senhor Presidente:

Projeto de Lei nº 141/2017

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 SINERGIA PRESTADORA DE SERVIÇOS S/S LTDA, EPP, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 09.316.476/0001-00, de acordo com o disposto no § 4º do Artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93, 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: 419 / 2017 Data/Hora: 06/10/2017 13:19

Descrição:

PROJ. LEI EXECUTIVO

OF.GAB.Nº 757, PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE DOAÇÃO DE ÁREA DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO À SINERGIA PRESTADORA DE SERVIÇOS S/S LTDA.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

PROJETO DE LEI 1411/2017

“Dispõe sobre a doação de área de propriedade do Município a SINERGIA PRESTADORA DE SERVIÇOS S/S LTDA, EPP, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 09.316.476/0001-00, de acordo com o disposto no § 4º do Artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93, 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 SINERGIA PRESTADORA EDE SERVIÇOS S/S LTDA. EPP, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 09.316.476/0001-00, o imóvel abaixo especificado, com o encargo de no mesmo implantar um galpão para instalação de sua estrutura, nos termos do requerido nos autos do processo administrativo nº 3683/2016, assim identificado:

“Lote 1 da Quadra B, com frente para a Avenida Um (1), no Distrito Industrial – 5ª Etapa, com área total de 12.695,79 m²”

Art. 2º - Para efeito da doação com encargos fica atribuído ao imóvel o valor total de R\$ 648.598,00 (seiscentos e quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e oito reais), de conformidade com o laudo elaborado pelos peritos nomeados pela Portaria nº 9.836, 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;
- 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;



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

- f) destinar o imóvel para implantar sua estrutura;
- g) empregar, diretamente, ao menos, 28 (vinte e oito) funcionários.

Parágrafo único – Somente após o cumprimento dos encargos assumidos e constantes das alíneas anteriores 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 3683/2016, 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 3683/2016, 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 avaliatório integrarão o traslado 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.

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



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA


Estado de São Paulo

* * *

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 3683/2016.

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

* * *

PORTARIA Nº 9.836, 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 3683/2016;

RESOLVE:

Art. 1º - Nomear o Engenheiro **FRED MARCON WESTIN** 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 Avenida Um, com 12.695,79 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 dezanove dias do mês de agosto de dois mil e dezesseis (19.08.2016).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

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

FRED MARCON WESTIN, Engenheiro Civil / Sanitarista - CREA – 0601137190; **PAOLA CRISTINA DO COUTO**, Engenheira Civil - CREA – 5069473574 – SP e **DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS**, Engenheira Civil - CREA – 5061876313 – SP, nomeados conforme **portaria nº 9.836 de 19 de agosto de 2016**, para efetuar avaliação do imóvel localizado no Distrito Industrial de São João da Boa Vista, na Avenida Um (1), com **12.695,79 m²**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo Técnico de Avaliação.

3683

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – OBJETIVO:

Avaliação de um Lote sem benfeitorias, com uma área total de **12.695,79 m²**, denominado como **Lote-1 da Quadra B**, de propriedade do Município de São João da Boa Vista, com frente para à Avenida Um (1), no Distrito Industrial – 5ª Etapa de São João da Boa Vista SP. A avaliação da área mencionada destina-se a doação para implantação da empresa **SINERGIA PRESTADORA DE SERVIÇOS S/S LTDA – EPP – CNPJ Nº 09.316.476/0001-00**, conforme **Processo Administrativo nº 3683/2016**.

2.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Descrição da Área:

•Área: - **12.695,79 m²**

Mede **205,57m (Duzentos e cinco metros e cinquenta e sete centímetros)**, onde segue com um desenvolvimento de **17,47m (Dezessete metros e quarenta e sete centímetros)**, até atingir a Rua Cinco. Do lado esquerdo de que da Avenida Um (1) olha para o imóvel, mede **61,51m (Sessenta e um metros e cinquenta e um centímetros)**, daí deflete a esquerda e segue com distância de **36,38m (Trinta e seis metros e trinta e oito centímetros)**, até atingir a divisa com a propriedade de Leonor da Conceição Vicente Corso e Josué Corso – Matrícula nº 3.488 e nº 4.465 – Fazenda São Francisco. Nos fundos mede **176,02m (Cento e setenta e seis metros e dois centímetros)**, confrontando com a propriedade de Leonor da Conceição Vicente Corso e Josué Corso – Matrícula nº 3.488 e nº 4.465 – Fazenda São Francisco, apresentando um formato irregular.

P.
[Handwritten signature]

2.1- Conforme vistoria efetuada "In loco", o Imóvel descrito acima, apresenta topografia em aclive suave, 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
- Coleta de Lixo

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.

- 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 aclave 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
- Caindo para os fundos até 5%,	0,95
- Caindo para os fundos de 5% a 10%	0,90
- Caindo para os fundos mais de 10%	0,80
- Em aclave 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:

$S = 12.695,79 \text{ m}^2; A = 205,57\text{m}$

$f = (12.695,79 / 205,57) = \mathbf{f = 61,76m}$

Para tipo exclusivamente industrial:

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

$(Ma) = 100,00\text{m}$

367

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

$$Mi < f < Ma = (50 < 61,76 < 100)$$

$$Fp = 1,00 \text{ (conforme tabela anterior)}$$

- **4.6 – FATOR DE TESTADA (t):**

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

Como $a = 205,57m$ e é maior que $2ar = 40,00m$, valor adotado será $40,00m$. Portanto:

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

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

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

P.
ru

367

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

- Valor Médio/m²:

- Pesquisa dos Elementos:

Elementos	Valor – (R\$/m ²)
-----------	-------------------------------

P.
fmm
M

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\$/m²)
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\$/m²)
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\$/m²)
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 Joice 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 $Fmp = 1,00$.

1ª - MÉDIA DOS VALORES – M²:

Elementos Pesquisados	Valor do M ² - R\$/m ²)
-----------------------	--

367

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 Joice Ricchini L. Rodrigues: Opinião	
- Elemento – 06	58,00

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

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

1ª Média Saneada:

- Verificação da discrepância:
- **Limite Superior:** $48,67 \times 1,30 - (+ 30\%) = 63,28 (\text{R}\$/\text{m}^2)$
- **Limite Inferior :** $48,67 \times 0,70 - (- 30\%) = 34,07 (\text{R}\$/\text{m}^2)$

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.

2ª - MÉDIA DOS VALORES – M²:

Elementos Pesquisados	Valor do M² - (R\$/m²)
1 – Imobiliária Porto Seguro: Opinião	
- Elemento – 01	40,00

P.
P. P. P.
P. P. P.

3683

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:
- **Limite Superior:** $48,75 \times 1,30 - (+ 30\%) = 63,37 (\text{R}\$/\text{m}^2)$
- **Limite Inferior :** $48,75 \times 0,70 - (- 30\%) = 34,12 (\text{R}\$/\text{m}^2)$

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)

P.
[Handwritten signature]

- - Lote 04– Quadra – C / 5ª Etapa - Área = 4.185,86 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 m²– (S)	12.695,79
- Fator de oferta – (Fo)	0,90
- Influencia da Topografia (Fd) – Aclive Suave	0,95
- Consistência (Cs) - Terreno seco	1,00
- Acessibilidade (Ac)- Terreno de condução próxima	1,02
- Profundidade Equivalente (Fp) – Valor Calculado	1,00
– Índice Fiscal (IF):	1,00
– Melhoramentos Públicos: (Fmp)	1,00
– Fator de Testada (t) – Valor Calculado	1,1892

$$V_f = (q_{m_{Calc.}} \times S \times F_o \times F_d \times C_s \times A_c \times F_p \times I_F \times F_{mp} \times t)$$

$$V_f 1 = (48,75 \times 12.695,79 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,1892)$$

$$V_f = R\$ - 640.598,74 = 640.599,00$$

12.2 - VALOR FINAL DO M²:

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

$$V_{m^2/Final} = (640.599,00 / 12.695,79)$$

$$V_{m^2/Final} = 50,46 - R\$/m^2$$

13.0 - COMENTÁRIO FINAL:

Após pesquisas, diligências e demais serviços complementares, concluímos que o imóvel objeto desta avaliação,

P.
fmm

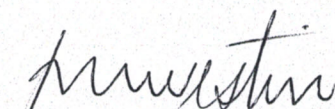
sendo um Lote com a área de **12.695,79 m²**, têm o seu valor nesta data em **R\$ 648.598,00 (Seiscentos e quarenta e oito mil, quinhentos e noventa e oito reais)**.

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:

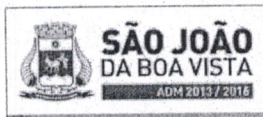
Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 19 (dezenove) laudas, digitadas e impressas eletronicamente de um só lado e todas devidamente timbradas e rubricadas, sendo a última folha datada e assinada. Tendo em anexos Croquis de localização, Tabelas, Pesquisas de Preço, Planta da Gleba e Relatório Fotográfico do imóvel.

São João da Boa Vista, 30 de agosto de 2.016.

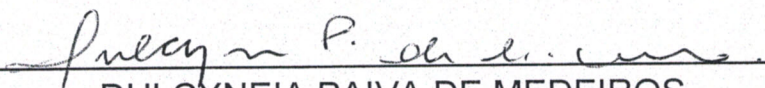


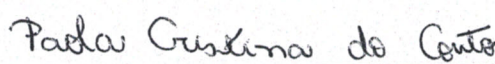
FRED MARCON WESTIN

Engenheiro/Civil/Sanitarista - CREA – 0601137190



36


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


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

ANEXOS

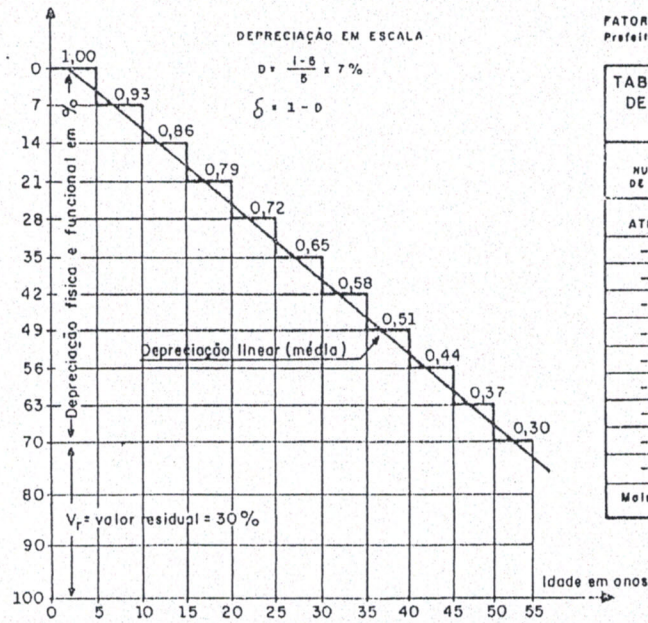
-
- CROQUIS : LOTE-1 – QDRA – “B” – 5ª Etapa
 - TABELAS: PROFUNDIDADE / TESTADA
 - PESQUISA DE VALORES - IMOBILIÁRIAS
 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - LOCAL
-

33
3683186



P.
Pini

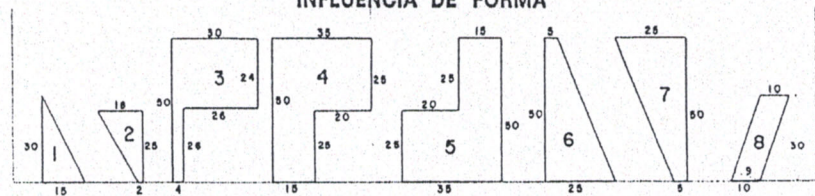
VARIANTE DO MÉTODO DA LINHA RETA



FATOR DE OBSOLETISMO
Prefeitura Municipal de São Paulo

NUMERO DE ANOS	DEPREC. FISICA 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 %	0,65
- 35	42 %	0,58
- 40	49 %	0,51
- 45	56 %	0,44
- 50	63 %	0,37
Mais de 50	0 %	0,30

QUADRO VII INFLUÊNCIA DE FORMA



$a_r = 10m$

$q_m = crS 100,00/m^2$

$M_i = 20m$
 $M_a = 40m$

Nº	FRENTE m	ÁREAS m²	FUNDO EQUIV. m	INFLUÊNCIAS		m² FINAL $q_m \cdot F_p \cdot I$
				PROFUNDIDADE	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	63,3	$(40/80)^{1/2} = 0,71$	$(15/10)^{1/4} = 1,11$	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 $I < M_i$:

$$F_p = \left(\frac{I}{M_i} \right)^{1/2}$$

para $M_i \leq 2M_a$: si $I > 2M_a$

$$F_p = \left(\frac{M_a}{I} \right)^{1/2} \quad F_p = \left(\frac{M_a}{2M_i} \right)^{1/2}$$

para $M_i \leq 1 \leq M_a$

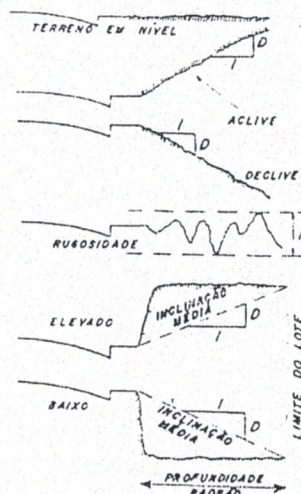
$$F_p = 1$$

TESTADA

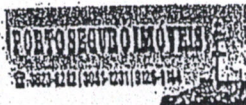
$$I = \left(\frac{a_r}{a} \right)^{1/4}$$

para $\frac{a_r}{a} \leq 0 \leq 24$

QUADRO XII INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA



J. RUY CANTEIRO	MÉXICO - TOLUCA
$F_p = 1,00$	$F_p = 1,00$
DECLIVIDADE	
ACLIVE	
SUAVE 0,95	$F_p = 1 - \frac{D}{2}$ para $D \leq 1$
ACENTUADO 0,90	$F_p = 0,50$ para $D > 1$
DECLIVE	
$< 5\%$ 0,95	$F_p = 1 - \frac{2D}{3}$ para $D \leq 1$
$5 \text{ a } 10\%$ 0,90	$F_p = 0,333$ para $D > 1$
$> 10\%$ 0,80	
RUGOSIDADE	
	$F_p = 1 - \frac{R}{10}$ para $R \leq 3m$
	$F_p = 0,7$ para $R > 3m$
COSTA RICA ELEVACOES	ELEVACOES
0 a 2m $F_p = 1,00$	$F_p = 1 - \frac{2D}{3}$ para $D \leq 1$
2 a 4m $F_p = 0,90$	$F_p = 0,25$ para $D > 1$
DEPRESSOES	DEPRESSOES
0 a 1m $F_p = 1,00$	$F_p = 1 - \frac{2D}{3}$ para $D \leq 1$
1 a 2,5m $F_p = 0,90$	$F_p = 0,167$ para $D > 1$
2,5 a 4m $F_p = 0,80$	
MÉXICO D.F.	DEPRESSOES
0 a 1m 1,00	
1 a 3m 0,90 e 0,80	
3 a 5m 0,80 e 0,60	
5 a 8m 0,60 e 0,40	
$> 8m$ 0,40	



São João da Boa Vista SP 15 de Abril de 2016

À PEDIDO DE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Eu, Marco Antonio Magalhães da Silva, corretor de imóveis Creci 60.684 e avaliador de valores imobiliários, cadastrado junto ao CNAI sob N° 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

DESCRIÇÃO 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

36
P.
P.
pu

F 36
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 conhecimento civil, onde através pesquisa no mercado junto a outros profissionais da área com amplo 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 bairro, 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 Port em meados de 2015 no valor de R\$ 60,00 o metros quadrado, valor esse topografia e a posição geográfica dentro do Distrito, onde está próximo : o que facilita sua logística.

ro P
a
via
↓
P.
pel

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 quadrado, total a R\$ 199.685,60 (Cento e Noventa e nove mil setecentos e oitenta e cinco reais e sessenta centavos), podendo atribuir uma margem de erro em até 5% para mais ou para menos.

ANEXOS

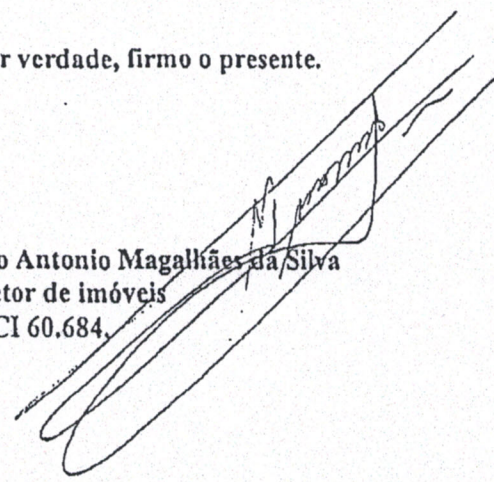
- Anexo 1: Mapa da área comercializada para efeito de parâmetro;
- Anexo 2: Fotos tiradas com a localização da área;
- Anexo 2: currículo do avaliador que compõe o parecer técnico de avaliação imobiliária.

ENCERRAMENTO

Encerro o presente trabalho, nada mais havendo a avaliar, com fotos anexas que acompanha o Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, todas devidamente 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 reservado 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 autor. O emissor deste trabalho utiliza este recurso somente no exercício da sua função ou em razão dele.

Por ser verdade, firmo o presente.

Marco Antonio Magalhães da Silva
Corretor de imóveis
CRECI 60.684



P. Costa

P. Costa

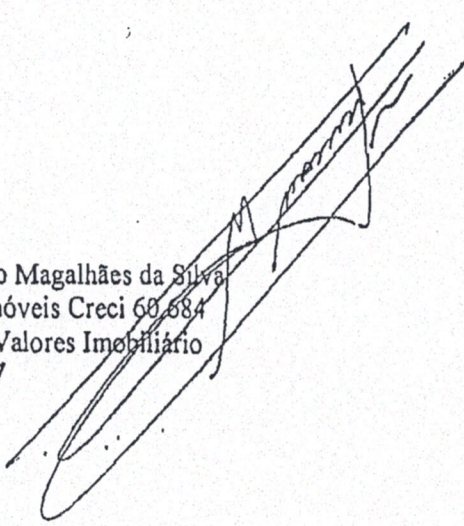
São João da Boa Vista SP 14 de Abril de 2016

CURRICULO DO AVALIADOR

Marco Antonio Magalhães da Silva, corretor de imóveis CRECI 684 e avaliador de valores imobiliários cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis sob Nº 009567, endereço comercial R. Dr. Teófilo Ribeiro de Andrada, 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 de construção civil e imobiliária, agregando conhecimento e reconhecida experiência no mercado local. Fez vários cursos de Avaliação Mercadológica Imobiliária, em Avaliação Imobiliária, sempre trabalhando com ética, responsabilidade, honestidade e profissionalismo, atende vários clientes entre eles Banco Credissul, Caixa de Crédito Rural da Mogiana, Fio - Fundação de Ensino Octávio Bastos, Prefeitura Municipal Local, Cimentolândia, São João Abrasivos, Bebidas Ipiranga, Colônia, 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 684
Avaliador de Valores Imobiliário
CNAI: 009567



P.
P.
P.

26/11/15 36

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

P. Costa
P. Costa



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 triângulo .

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.



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

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
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

F. Costa

P. ...

Avaliação Imobiliária

26/11/15

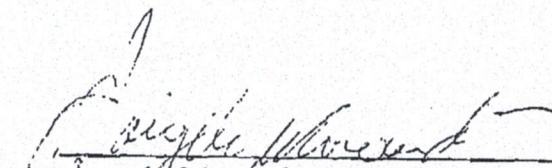
Atendendo pedido da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, visitamos o imóvel abaixo descrito de propriedade de para fins de avaliação, usando para todos os meios necessários, tais como, pesquisas de mercado, consultas, localização, conservação, etc., como segue:

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 triângulo, sua topografia com grande declive.

AVALIACÃO: 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



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 aberto e sem benfeitorias, situado à Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3ª. Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oito mil, 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 junto ao Cartório de Registro de Imóveis local."

Considerando que o imóvel acima descrito se encontra região industrial, em plena exposição, 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

AVALIAÇÃO

Geber Othoniel Leandrini de Oliveira, corretor de Imóveis
CRECI/SP 149.036, com endereço a Rua Carlos Nholá nº 34
Jardim Novo Horizonte, nesta cidade, avalia imóvel neste
município a seguir descrito, conforme solicitação da Prefeitura
Municipal de São João da Boa Vista - SP:

Terreno com endereço na Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº
550, 3º - Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oito
mil, duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete
centímetros quadrados), com cadastro junto a municipalidade
sob nº 22.32.311 e registrado sob nº 66.885 junto ao Cartório de
Registro de Imóveis local.

Após 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\$535.305,55 - quinhentos e trinta e cinco mil, trezentos e
cinco reais e cinquenta e cinco centavos.

São João da Boa Vista, 11 de Abril de 2016



Geber Othoniel Leandrini de Oliveira



P.
Xinu



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, 3ª. Etap. Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oito mil, duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), em matrícula nº 66.885 no Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastro nº 22.32.3.1."

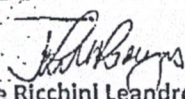
Após análise e pesquisas, encontrou-se para o metro quadrado do imóvel, o valor de:

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. Costa

P.
P. Costa

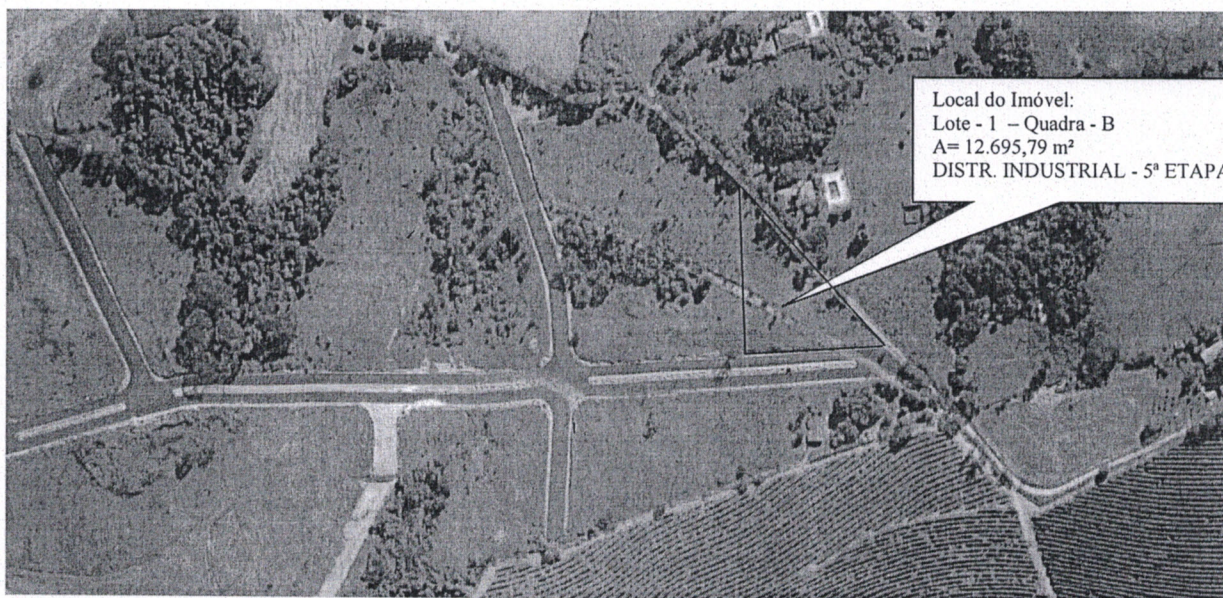
RELATÓRIO FOTOGRAFICO

IMÓVEL

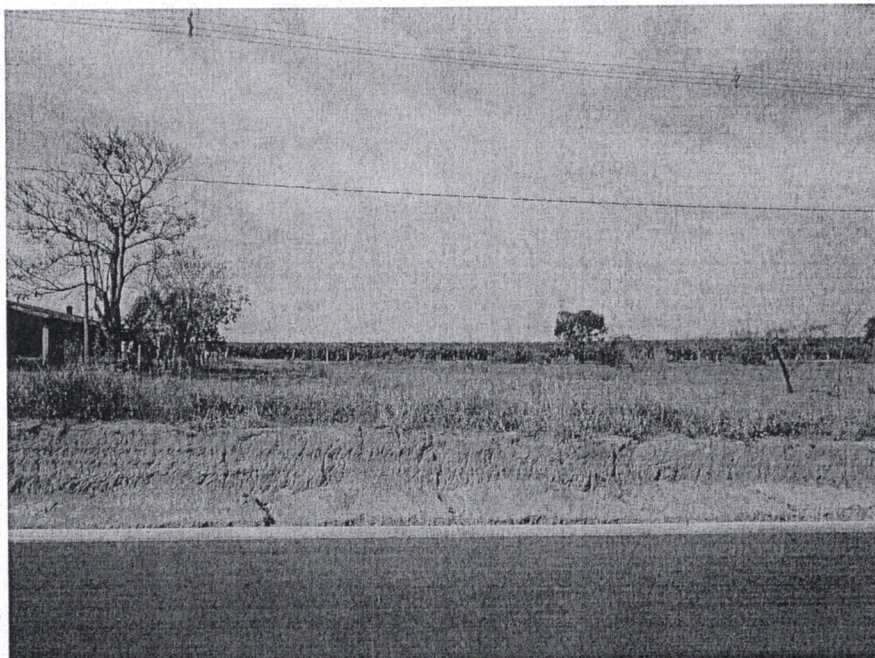
**Lote-1 / Qdra – “B”- A= 12.695,79 m²
Distrito Industrial – 5ª Etapa
São João da Boa Vista - SP.**



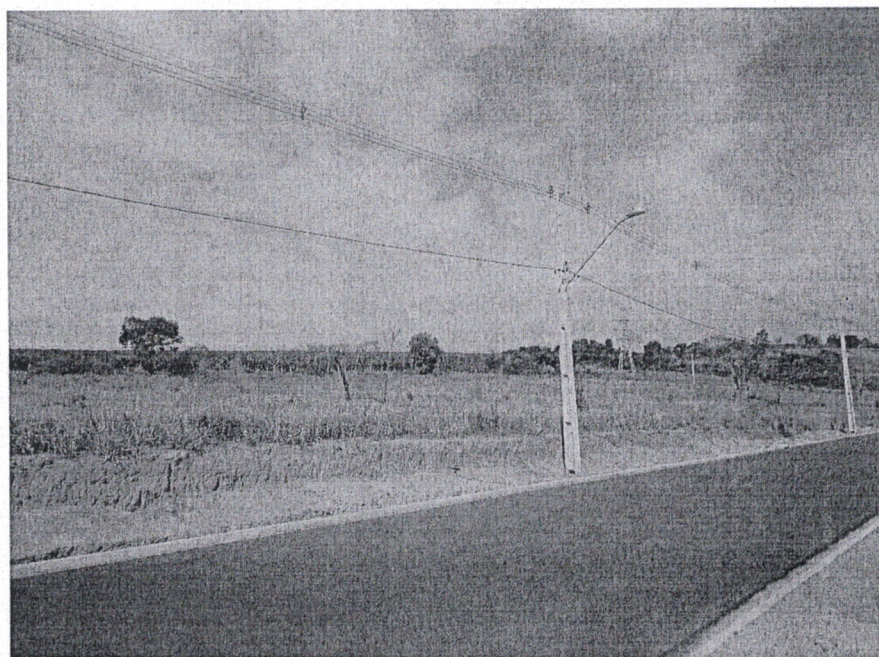
VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL.



VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL
DISTRITO INDUSTRIAL – 5ª ETAPA



VISTA PARCIAL DO LOTE-1 – QUADRA – B
AVENIDA UM (1) – 5ª ETAPA



VISTA PARCIAL DO LOTE-1 – QUADRA – B
AVENIDA UM (1) – 5ª ETAPA



PREFEITURA MUNICIPAL

São João da Boa Vista

Estado de São Paulo

DESPACHO APD/116/2016

Assunto: Avaliação de imóveis

Processo nº 3683/2016

Destino: GAB

Senhor (a) Chefe (a) do GAB

Tendo em vista a portaria nº 9.830 de 19 de agosto de 2016, segue o laudo de avaliação efetuado pela Engenheira Dulcyneia Paiva de Medeiros, Engenheiro Paola Cristina do Couto e Engenheiro Fred Marcon Westin, nas folhas nº 16 até a nº 49, referente a avaliação, para dar continuidade e devidos procedimentos.

APD, 01 de setembro de 2016

Atenciosamente

Amélia Maria de Queiroz Melo
Chefe da Assessoria Técnica de Planejamento e Desenvolvimento
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO – CMD

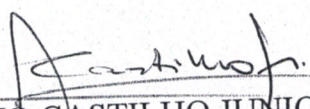
SÃO JOÃO DA BOA VISTA – SP

PARECER DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO – CMD

Senhor Prefeito:

Atendendo à legislação vigente, considerando que a empresa SINERGIA PRESTADORA DE SERVIÇOS S/S LTDA - EPP, CNPJ nº 09.316.476/0001-00, foi aprovada em sua capacidade técnica conforme documentos anexados ao Processo nº 3683/2016, considerando os pareceres favoráveis da Assessoria Jurídica e Departamento de Finanças da municipalidade, também anexos, e considerando o atendimento das diretrizes de geração de novas oportunidades de trabalho para a população e de aumento da arrecadação de impostos para o Município, o Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMD, reunido em 02 de maio de 2017, deliberou pela sua aprovação em caráter definitivo, opinando favoravelmente pela doação do terreno com 12.695,79 m², identificado como Lote 1 da Quadra B, com frente para a Avenida Um (1), no Distrito Industrial – 5ª Etapa, destinado à implantação do empreendimento, devendo as áreas pertinentes da Prefeitura Municipal observar as normas legais cabíveis na formalização da alienação do imóvel.

Em 03 de maio de 2017.


SATURNINO CASTILHO JUNIOR
Presidente do CMD