



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

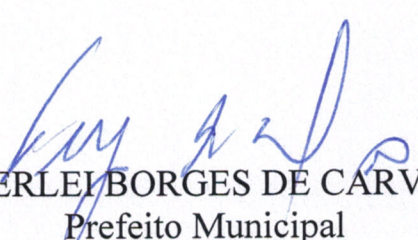
13 de novembro de 2017

Of.GAB.nº 853
Senhor Presidente:

Projeto de Lei nº 163/2017

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a doação de uma área identificada por Lote 1 A da Quadra "U", com 10.012,23 m², com frente para a Avenida Jandira de Oliveira Freitas, no Distrito Industrial, de propriedade do Município, a ADENILZA COSTA ALUMÍNIO ME, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 00.971.599/0001-00, 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 na oportunidade os protestos de estima e consideração.


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador
GERSON ARAÚJO PINTO
Presidente da Câmara Municipal
N E S T A.

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO

PROTOCOLO DE ENTRADA

Sequência: 524 / 2017 Data/Hora: 14/11/2017 08:24

Descrição:

PROJ. LEI EXECUTIVO
PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE A DOAÇÃO DE
UMA ÁREA DE PROPRIEDADE DO MUNICIPIO A
ADENILZA COSTA ALUMINIO ME



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI

“Dispõe sobre a doação de área de propriedade do Município a ADENILZA COSTA ALUMÍNIO ME, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 00.971.599/0001-00, 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 ADENILZA COSTA ALUMÍNIO ME, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 00.971.599/0001-00, 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 5294/2016, assim identificado:

“Lote 1 A da Quadra “U”, com frente para Avenida Jandira de Oliveira Freitas, no Distrito Industrial, com área total de 10.012,23 m².

Art. 2º - Para efeito da doação com encargos fica atribuído ao imóvel o valor total de R\$ 531.782,00 (Quinhentos e trinta e um mil, setecentos e oitenta e dois reais), de conformidade com o laudo elaborado pelos peritos nomeados pela Portaria nº 9.832, 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, em construção, pelo menos 25% da área a ser dotada;
- 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;
- f) destinar o imóvel para implantar sua estrutura;
- g) empregar, diretamente, ao menos, 10 (dez) funcionários.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

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 5294/2016, 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 5294/2016, 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, considerando 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.



PREFEITURA MUNICIPAL

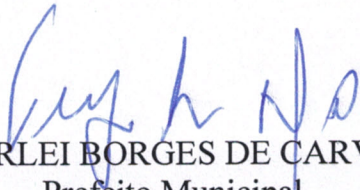
SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

*** * ***

Para subsidiar a análise dos Nobres Edis, estamos encaminhando em anexo xerox do Processo nº 5294/2016.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos treze dias do mês de novembro de dois mil e dezessete (13.11.2017).


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

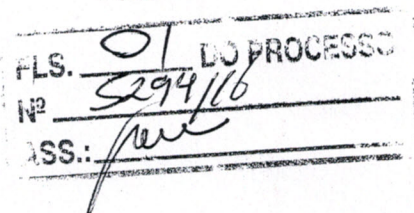
Interessado	
Processo	ADENILZA COSTA ALUMINIO ME
5294	00.971.599/0001-00
2016	AV TRABALHADORES,615
08/07/2016	DISTRITO INDUSTRIAL SP 13.870.000
Tipo: 5	SÃO JOÃO DABOA VISTA
	3633-2668 3624.1066
Assunto	
75 SOLICITAÇÃO DE TERRENO NO DISTRITO INDUSTRIAL -REQUER LOTE NO DISTRITO INDUSTRIAL- 10.000 METROS DE ÁREA- SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO DE VEÍCULOS, LANTERNAGEM, FUNILARIA, PINTURA, MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO ELÉTRICA E ALINHAMENTO.-	

Andamento

Data	Departamento	Setor	Usuário
08/07/16 10:02:50	5 ADMINISTRATIVO	11 ARQUIVO	JOEL

celular 99707-6910

email dricosta20@gmail.com



Consulte o andamento de seu processo pela Internet.

Entre no site www.saojao.sp.gov.br, Menu Utilidade Pública, escolha a opção Consulta Processos, digite Ano:2016 Tipo: 5 Nº: 5294 informe seu CNPJ ou CPF e clique Localizar.



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 Claudio 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

enfaticou 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



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

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 Beti Peças e Serviços Ltda ME – Serviços.

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

Processo nº 5295/2016 - Consentine Comércio de Hortifruti 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

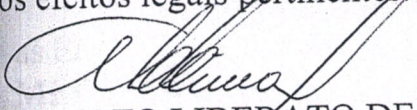
Estado de São Paulo

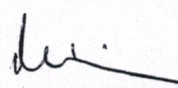
* * *

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



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

PORTARIA Nº 9.832, 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 5294/2016;

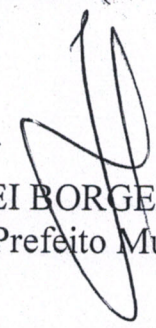
RESOLVE:

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 Avenida Jandira de Oliveira Freitas, com 10.012,23 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).


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

pu

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

PETERSON GARCIA ZENUN, engenheiro civil, CREA – 5062876860 – SP; **PAOLA CRISTINA DO COUTO**, Engenheira Civil - CREA – 5069473574 – SP e **DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS**, Engenheira Civil - CREA – 5061876313 – SP, nomeados conforme **portaria nº 9.832 de 19 de agosto de 2016**, para efetuar avaliação do imóvel localizado no Distrito Industrial de São João da Boa Vista, na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, com **10.012,23 m²**, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo Técnico de Avaliação.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – OBJETIVO:

Avaliação de um Lote sem benfeitorias, com uma área total de **10.012,23 m²**, denominado como **Lote-1A da Quadra U**, de propriedade do Município de São João da Boa Vista, com frente para à Avenida Jandira de Oliveira Freitas, no Distrito Industrial de São João da Boa Vista SP. **A avaliação da área mencionada destina-se a doação para implantação da empresa ADENILZA COSTA ALUMÍNIO - ME – CNPJ Nº 00.971.599/0001-00, conforme Processo Administrativo nº 5294/2016.**

2.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

2.1 – Descrição da Área:

•Área: - **10.012,23 m²**

Mede **84,94m (Oitenta e quatro metros e noventa e quatro centímetros)**, onde segue com um desenvolvimento de **39,70m (Trinta e nove metros e setenta centímetros)**, com frente para à Avenida Jandira de Oliveira de Freitas, até atingir a divisa com o Lote - 1B. Do lado esquerdo de que da Avenida Jandira de Oliveira de Freitas olha para o imóvel, mede **84,94m (Oitenta e quatro metros e noventa e quatro centímetros)** e do lado direito na mesma posição mede **77,67m (Setenta e sete metros e sessenta e sete**

centímetros). Nos fundos partindo com a divisa do Lote – 3, mede **88,70m (Oitenta e oito metros e setenta centímetros)**, daí deflete a esquerda e segue com distância de **3,79m (Três metros e setenta e nove centímetros)**, daí deflete a direita e segue com distância de **38,80m (Trinta e oito metros e oitenta centímetros)** até atingir a divisa com o Lote – 1B, confrontando com a Área Verde – II, apresentando um formato retangular, irregular. O referido lote já se encontra patamarizado, em nível para implantação de benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações).

2.1- Conforme vistoria efetuada **“In loco”**, o Imóvel descrito acima, apresenta topografia em aclive suave, sendo necessário à 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 avaliados, 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)
$f < M_i$	$(f/M_i)^{1/2}$
$M_i < f < M_a$	1,00
$M_a < f < 2M_a$	$(M_a/f)^{1/2}$
$2M_a < f$	$(M_a/2M_a)^{1/2}$

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:

$$S = 10.012,23 \text{ m}^2; A = (84,94 + 39,70) = 124,64\text{m}$$

$$f = (10.012,23 / 124,64) = f = 80,32\text{m}$$

Para tipo exclusivamente industrial:

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

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

$$(ar) = 20,00\text{m}$$

$$Mi < f < Ma = (50 < 80,32 < 100)$$

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

30
4

- **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.

7.

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\$/m²)
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 incluso. Para o Presente caso $Fmp = 1,00$.

1ª - MÉDIA DOS VALORES – M²:

Elementos Pesquisados	Valor do M² - R\$/m²)
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
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)

- - Lote 1A– Quadra – U - Área = 10.023,23 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)	10.012,23
- Fator de oferta – (Fo)	0,90
- Influencia da Topografia (Fd) – Patamarizado	1,00
- 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

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

$$Vf = (48,75 \times 10.012,23 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,02 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,1892)$$

$$Vf = R\$ - 531.781,91 = 531,782,00$$

12.2 - VALOR FINAL DO M²:

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

$$V_{m^2/Final} = (531.782,00 / 10.012,23)$$

$$V_{m^2/Final} = 53,11 - R\$/m^2 \text{ (53,1132)}$$

13.0 - COMENTÁRIO FINAL:

Após pesquisas, diligências e demais serviços complementares, concluímos que o imóvel objeto desta avaliação, sendo um Lote com a área de **10.012,23 m²**, têm o seu valor nesta data em **R\$ 531.782,00** (Quinhentos e trinta e um mil, setecentos e oitenta e dois reais).

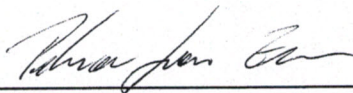
Todos os cálculos efetuados para obtermos o valor dos imóveis, objeto desta avaliação, foi fundamentado em estudos e livros técnicos especializados na área de Avaliação de Glebas Urbanizáveis e Imóveis Urbanos e nas Normas ABNT vigentes.

14.0 – ENCERRAMENTO:

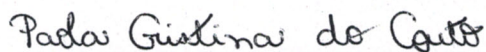
Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 22 (vinte e duas) laudas,

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.

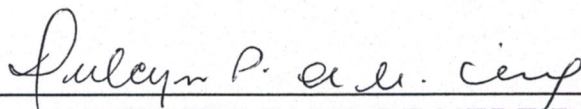
São João da Boa Vista, 02 de setembro de 2.016.



PETERSON GARCIA ZENUN
Engenheiro Civil - CREA – 5062876860



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

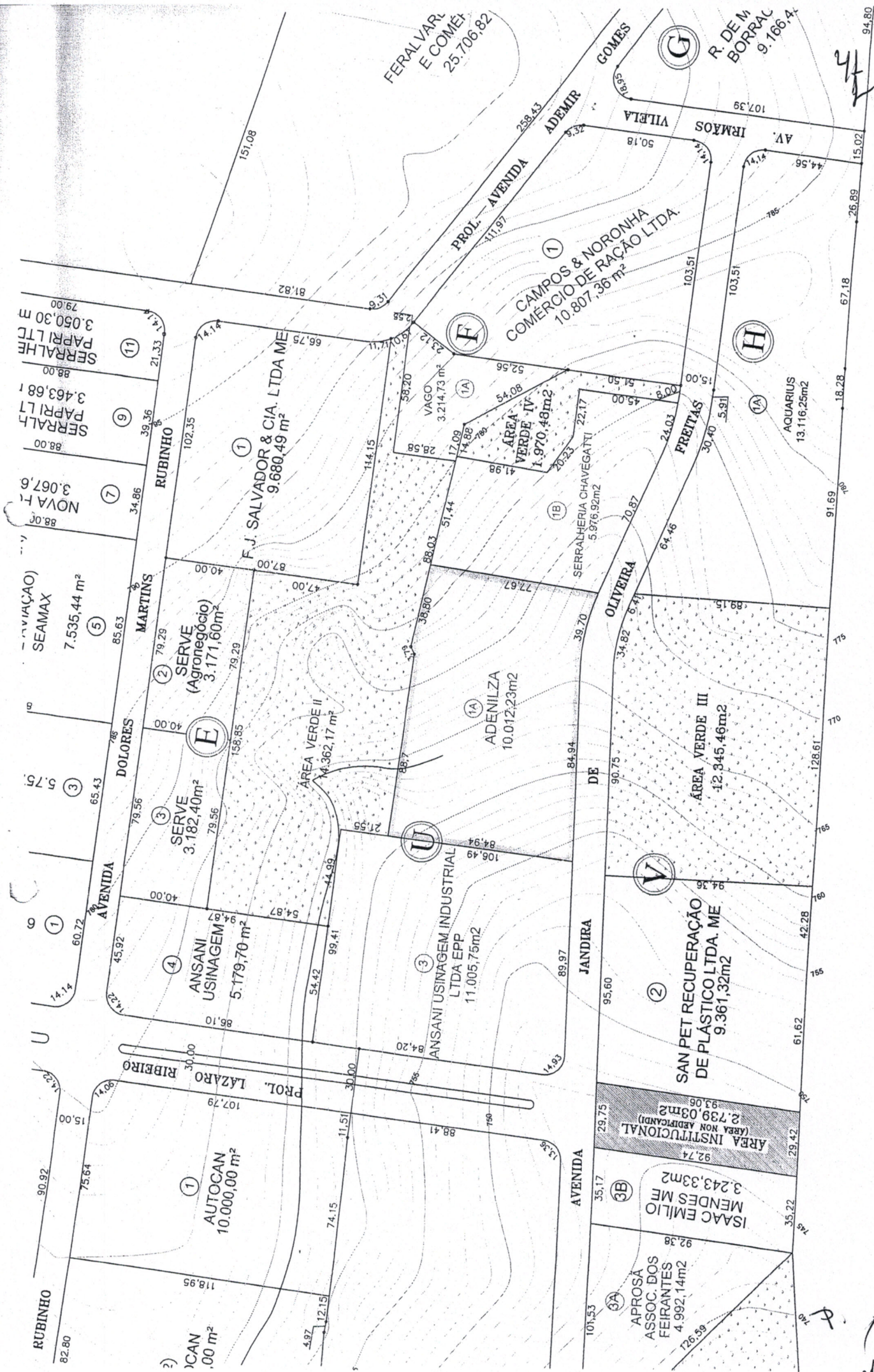


DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS
Engenheira Civil - CREA – 5061876313 – SP

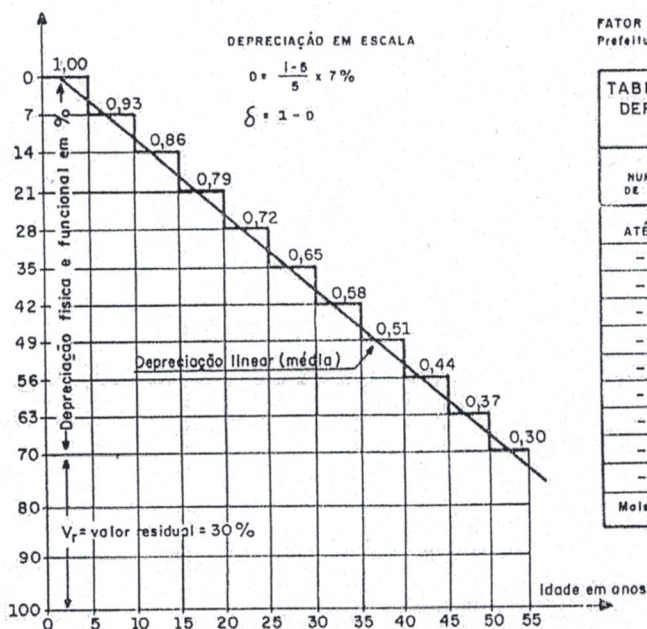
ANEXOS

-
- CROQUIS : LOTE-1A – QDRA – “U”
 - TABELAS: PROFUNDIDADE / TESTADA
 - PESQUISA DE VALORES - IMOBILIÁRIAS
 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - LOCAL
-





VARIANTE DO MÉTODO DA LINHA RETA

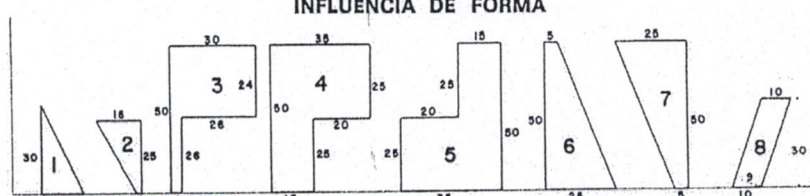


FATOR DE OBSOLETISMO
Prefeitura Municipal de São Paulo

TABELA DOS COEFICIENTES DE DEPRECIÇÃO DOS PRÉDIOS PELA IDADE

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	35 %	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



$a_r = 10 \text{ m}$

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

$M_i = 20 \text{ m}$

$M_o = 40 \text{ m}$

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

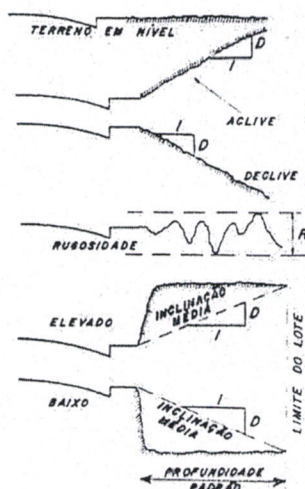
FÓRMULAS

para $l < M_i$:
 $F_p = (\frac{l}{M_i})^{1/2}$
 para $M_i \leq l \leq 2M_o$:
 $F_p = (\frac{M_o}{l})^{1/2}$
 para $M_i \leq l \leq M_o$:
 $F_p = 1$

TESTADA

$l = (\frac{a}{a_r})^{1/4}$
 para $\frac{a_r}{2} \leq a \leq 2a_r$

QUADRO XII
INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA



J. RUY CANTEIRO	MÉXICO - TOLUCA
$F_o = 1,00$	$F_o = 1,00$
DECLIVIDADE	
ACÍVE	
Suave 0,95	$F_o = 1 - \frac{D}{2}$ para $D \leq 1$
Acentuada 0,90	$F_o = 0,50$ para $D > 1$
DEGLIVE	
< 5% 0,95	$F_o = 1 - \frac{2D}{3}$ para $D \leq 1$
5 a 10% 0,90	$F_o = 0,333$ para $D > 1$
> 10% 0,80	
RUGOSIDADE	
$F_o = 1 - \frac{R}{10}$ para $R \leq 3m$	
$F_o = 0,7$ para $R > 3m$	
COSTA RICA ELEVACOES	
0 a 2m $F_o = 1,00$	$F_o = 1 - \frac{2D}{3}$ para $D \leq 1$
2 a 4m $F_o = 0,90$	$F_o = 0,25$ para $D > 1$
DEPRESSOES	
0 a 1m $F_o = 1,00$	$F_o = 1 - \frac{2D}{3}$ para $D \leq 1$
1 a 2,5m $F_o = 0,90$	$F_o = 0,167$ para $D > 1$
2,5 a 4m $F_o = 0,80$	

MÉXICO D.F.

DEPRESSOES

F_o
 0 a 1m 1,00
 1 a 3m 0,90 a 0,80
 3 a 5m 0,80 a 0,60
 5 a 8m 0,60 a 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 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

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 deságrega 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

44
L

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 distancia 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 entorno, a metragem de terreno, a distancia do centro e comércio em geral, vias de acesso, a logística e a distancia 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 a o que facilita sua logística.

ro
à
via

7
1
apv

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 real e protegida pelo sigilo legal. Qualquer forma de divulgação, 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 do seu trabalho ou em razão dele.

Por ser verdade, firmo o presente.

Marco Antonio Magalhães da Silva
Corretor de imóveis
CRECI 60.684.

P. C.

46
L

São João da Boa Vista SP 14 de Abril de 2016

CURRICULO DO AVALIADOR

Marco Antonio Magalhães da Silva, corretor de imóveis CRECI 60.584 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, integridade 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, Colá, Renovias, 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 60.584
Avaliador de Valores Imobiliário
CNAI: 009567

7.
SPV

47
26/11/10

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



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 notes and signatures in the bottom right corner, including the name "P. Gato" and other illegible markings.



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

P. Costa

Avaliação Imobiliária

pre.
26/11/15

50
1

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:

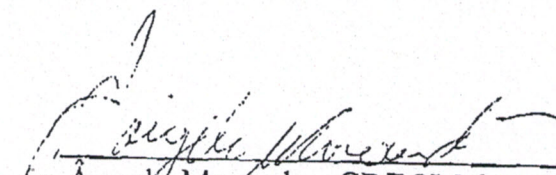
IMÓVEL: Imóvel localizado no Distrito Industrial, procurando encontrar o valor de mercado mais próximo da realidade dentro da atual situação política e econômica e do mercado local. Encontra-se na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, lote 3 A da quadra "V", contendo área total de terreno com 4.992,14 (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.

1.
7. Gentes
11.


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

7.

42



PARECER DE VALORES

fincc
8644115

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.

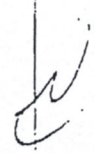
"Terreno em aberto e sem benfeitorias, situado à Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3ª. Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oito mil, duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), com cadastro junto a municipalidade sob nº 22.32.3.1, e registrado sob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

Considerando que o imóvel acima descrito se encontra região industrial, em plena 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
11

AVALIACAO

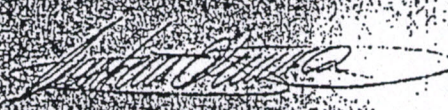
Geber Othoniel Leandrini de Oliveira, corretor de Imóveis
CRECI/SP 149.036, com endereço a Rua Carlos Nóbis nº 34
Jardim Novo Horizonte, nesta cidade, avalia imóvel neste
município a seguir descrito, conforme solicitação da Prefeitura
Municipal de São João da Boa Vista - SP:

Terreno com endereço na Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº
550-3 (Etap. Ampl. Distrito Industrial) com 8.235,47 m² (oitro
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 66.385 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



53
1

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."

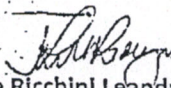
Após análise e pesquisas, encontrou-se para o metro quadrado do imóvel, o valor de:

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

7.

1

APR



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

Ata da reunião do dia 05 de setembro de 2017

Aos cinco dias do mês de setembro de dois mil e dezessete (05.09.2017), às 18h30, no Salão de Reuniões da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, à Rua Marechal Deodoro nº 366, realizou-se a reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento-CMD, tendo comparecido o senhor Saturnino Castilho Júnior, Presidente do CMD, e os Membros do CMD Adriano César Cardoso, Eduardo Marmo Moreira, Guilherme Furlaneto Konishi, Jozué Vieira Filho, Luciano da Silva Cruz, Pedro Domingos Tavares e Sandra Isabel da Conceição Silva Pinto Alves Folgosa do Amaral.

Membros ausentes: Ana Claudia Z. de C. R. dos Santos (ausência justificada por e-mail), Antonio Baesso Jr, Eduardo Barth, Carolus Johannes Barth, José Roberto Moreira (ausências não justificadas), João Otávio Bastos Junqueira, Antonio José Curtiu (ausências justificadas por e-mail), Olympio Guilherme Cabral e Djalma Gama Filho (ausências justificadas por telefonema ao Secretário Geral da Prefeitura). O Membro Luis Gonzaga Antoniazzi Sobrinho não pode comparecer a esta reunião e nem poderá nas próximas, por motivo de viagem ao exterior, tendo embarcado em 29/08/2017, com retorno programado para o dia 15/11/2017. Demétrius Panagoulis (ausência justificada por e-mail). Todos os documentos referentes às justificativas encontram-se em pasta própria do CMD sob a guarda da Secretaria da Prefeitura.

Estiveram também presentes nesta reunião os senhores Prof. Luis Carlos Evaristo, representando a UNIFAE; Vanderlei Borges de Carvalho, Prefeito Municipal; José Carlos da Silva Doria, Chefe de Gabinete do Prefeito; Amélia Maria de Queiroz Melo, Assessora de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura; Antonio Liberato de Lima, Secretário Geral da Prefeitura.

O Presidente Saturnino fez a abertura dos trabalhos, agradecendo a presença de todos nesta reunião. Foram apresentados aos Membros do Conselho as atas das reuniões realizadas dias 18 de julho e 8 de agosto de 2017, tendo as mesmas sido aprovadas.

Em seguida, foi liberada a palavra ao Prof. Luis Carlos Evaristo, para que o mesmo se pronunciasse acerca do **Processo nº 5295/2016 em nome de CONSENTINE COMÉRCIO HORTIFRUTI LTDA – EPP**; foi sugerido que levantasse se o imóvel onde se encontra instalado atualmente está em nome do empresário ou da empresa. Evaristo, após as considerações pertinentes, concluiu que devem continuar os trabalhos de avaliação quanto à capacidade técnica e financeira da empresa.

Também foram colocados em avaliação os seguintes processos em andamento:

Processo nº 2458/2016 em nome de PLASTON TERMOPLÁSTICOS LTDA – continuam os trabalhos em busca de fontes que possam melhorar os índices que demonstrem a sua capacidade financeira que ficaram abaixo do desejado, segundo parecer do Departamento de Finanças da Prefeitura.

Processo nº 8182/2012 em nome de RODRIGUES & MORAES PEDRAS DECORATIVAS LTDA ME - o interessado já esteve na reunião passada do CMD e



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

também já entregou o cronograma físico de execução da obra para Amélia Queiroz, Assessora de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura a qual anexou ao processo. Há uma pendência da Prefeitura quanto à definição da área a ser liberada para esta empresa, tendo o Prefeito Vanderlei se disponibilizado a verificar esta questão junto ao Departamento de Engenharia da municipalidade.

Processo nº 3674/2016 em nome de FÁBRICA DE VASSOURAS TOBIAS LTDA – EPP – o interessado pediu para apresentar em setembro uma garantia para melhorar o seu índice de capacidade financeira. Até o momento não houve manifestação do empresário. O Conselho deliberou que o processo deve continuar tramitando.

Processo nº 1675/2012 em nome de LILIA M.L.FARDIM-ME – O Conselho ouviu os Membros Adriano Cardoso e Pedro Tavares que, designados pelo CMD visitou a empresa, localizada em Espírito Santo do Pinhal. Informaram que se trata de empresa bem organizada, cujos proprietários têm condições técnicas. A empresa já construiu um galpão no terreno. O Sr. Marcos Flávio Franco Fernandes entregou cronograma para terminar a obra no Distrito Industrial de São João da Boa Vista, bem detalhado (dia-a-dia), sendo que por esse cronograma não poderá haver redução do terreno, conforme foi ventilado na reunião anterior. O Conselho deliberou por unanimidade pela aprovação do pedido de prorrogação do prazo para que a empresa entre em funcionamento.

Processo nº 6509/10 em nome de HIDROMECÂNICA GERMEK LTDA – Foi feita a leitura da Notificação à empresa, notificação esta para que a mesma cumpra o cronograma físico apresentado pelos seus proprietários correspondente ao período de abril a maio de 2018. Em princípio, o CMD aceitou o cronograma, mas deliberou por solicitar de seus proprietários um cronograma mais detalhado, com gráficos periódicos das ações. A Prefeitura efetuará visitas e vistorias e apresentará relatórios de acompanhamento da execução da obra para conhecimento do CMD. Pedido de prorrogação aprovado por unanimidade.

Processo nº 5294/2016 em nome de ADENILZA COSTA ALUMÍNIO ME. O Conselho opinou, em caráter definitivo, favoravelmente à doação da área requerida, considerando o seu ramo de atividade; os benefícios que serão proporcionados com a sua instalação e funcionamento no Distrito Industrial como por exemplo a proposta de geração de novos empregos para a população; aumento de impostos para crescimento da arrecadação municipal; parecer da Assessoria Jurídica às fls. 101, de que a empresa satisfaz a exigência jurídica e o parecer favorável do Departamento de Finanças às fls. 131 e 132.

Processo nº 4809/2017 em nome de AQUANALYZE BRASIL PRODUTOS QUÍMICOS LTDA – EPP. O Conselho opinou, em caráter definitivo, favoravelmente à doação da área requerida, considerando o seu ramo de atividade; os benefícios que serão proporcionados com a sua instalação e funcionamento no Distrito Industrial como por exemplo a proposta de geração de novos empregos para a população; aumento de impostos para crescimento da arrecadação municipal; parecer da Assessoria Jurídica às fls. 29, de que a empresa satisfaz a exigência jurídica e o parecer favorável do Departamento de Finanças às fls. 40, 41 e 42.



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

Processo nº 3686/2016 em nome de LINK SERVIÇOS INDUSTRIAIS EIRELI – EPP. O Conselho opinou, em caráter definitivo, favoravelmente à doação da área requerida, considerando o seu ramo de atividade; os benefícios que serão proporcionados com a sua instalação e funcionamento no Distrito Industrial como por exemplo a proposta de geração de novos empregos para a população; aumento de impostos para crescimento da arrecadação municipal; parecer da Assessoria Jurídica às fls. 106, de que a empresa satisfaz a exigência jurídica e o parecer favorável do Departamento de Finanças às fls. 124, 125, 126 e 127, observada a ressalva de que a empresa deverá reapresentar as seguintes certidões que se encontram atualmente fora do prazo de validade: certidão negativa de débitos estaduais (CND), certidão negativa de débitos federais e da dívida ativa da união e certidão negativa de débitos municipais.

Processo nº 1289/2017 em nome de ANSANI USINAGEM INDUSTRIAL LTDA – EPP. O Conselho decidiu chamar o proprietário da empresa, Sr. Carlos Alberto Ansani, para comparecer na próxima reunião do CMD, tendo o Presidente Saturnino se prontificado de avisá-lo.

Processo nº 5498/2011 em nome de G MAUCH & G MAUCH COMÉRCIO DE PEDRA LTDA ME (Referente a implantação de 3 empresas: G Mauch & G Mauch Comércio de Pedra Ltda, Lajes e Blocos Santa Maria e Jair Mauch Gianuci). O Conselho deliberou que a Prefeitura deverá fazer vistoria no local da obra no Distrito Industrial e apresentar relatório quanto ao andamento da mesma, ficando este caso para voltar à pauta da próxima reunião do CMD.

Processo nº 9923/2014 em nome de SERRALHERIA CHAVEGATI LTDA ME – Amélia Queiroz se prontificou a enviar uma carta ao seu proprietário solicitando que o mesmo formalize a desistência do terreno que lhe fora doado no Distrito Industrial, a fim de que a Prefeitura possa tomar as providências cabíveis visando reverter o imóvel para o patrimônio do município. **Processo nº 2814/2013 em nome de READE COMÉRCIO E TRANSPORTES DE ALIMENTOS LTDA, atual DISTRIDAN COMÉRCIO E TRANSPORTE DE ALIMENTOS LTDA** – Este processo já se encontra em vias de ser enviado à Assessoria Jurídica para as providências cabíveis visando a reversão do terreno que foi doado a essa empresa no Distrito Industrial, para o patrimônio do município, e seu consequente arquivamento.

Processo nº 9834/2013 em nome de AQUARIUS COMÉRCIO DE DERIVADOS DE PETRÓLEO LTDA – Esta empresa recebeu um terreno de 13 mil metros quadrados para instalação de uma atividade referente à reciclagem de embalagem da empresa Texaco. No entanto este terreno foi dividido e cercado em 50% da sua extensão e a outra parte está praticamente abandonada. Em função disto ficou decidido que a Assessoria de Desenvolvimento Econômico identificasse a área construída e o número de empregos e além disto a A.D.E. deverá entrar em contato com a empresa para obter informações sobre a ocupação do terreno que hoje está sem utilização.

Assuntos extra-pauta:

1. O Conselho sugeriu que a Prefeitura Municipal verifique junto aos departamentos competentes da municipalidade se as próximas liberações de imóveis para



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

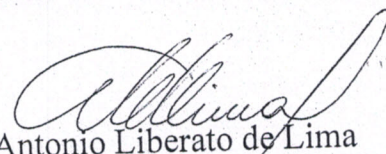
a instalação de empresas no Distrito Industrial poderiam ser por meio de cessão ao invés de doação, tendo o Prefeito Vanderlei se prontificado em consultar a Assessoria Jurídica.

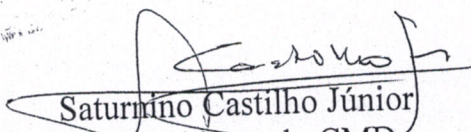
2. Por sugestão do Membro Pedro Tavares, o Conselho cumprimentou todos os envolvidos no encontro, no CIESP, para recepção do Cônsul Africano, Sr. Malose William Mogale, realizado dia 04/09/2017. Esse encontro marcou o início da possibilidade de intercâmbio de negócios entre o país sul-africano e nosso município.

3. O Conselho solicitou à Prefeitura a possibilidade de executar a sondagem da quadra "O" do Distrito Industrial que tem em torno de 32.000 m², a fim de dirimir dúvidas sobre a qualidade do terreno e tipo de projeto a ser feito, tendo o Prefeito se comprometido a enviar a solicitação ao departamento competente.

4. O Conselho solicitou também que a Prefeitura verifique um local para ser adaptado de acordo com as necessidades do SENAI, em função da vinda de novos cursos de aprendizagem industrial para São João.

Nada mais havendo para ser discutido, o Presidente reiterou agradecimentos pela presença de todos, dando por encerrada a reunião por volta das 22:45 horas. Eu, Antonio Liberato de Lima, Secretário Geral desta Prefeitura, convidado para secretariar esta reunião, lavrei esta ata que vai assinada por mim e pelo Presidente do CMD, para os efeitos legais pertinentes.....


Antonio Liberato de Lima
Secretário Geral


Saturnino Castilho Júnior
Presidente do CMD



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

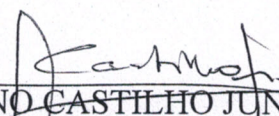
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

PARECER DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO – CMD

Senhor Prefeito:

Atendendo à legislação vigente, considerando que a empresa ADENILZA COSTA ALUMINIO - ME, CNPJ nº 00.971.599/0001-00, foi aprovada em sua capacidade técnica conforme documentos anexados ao Processo nº 5294/2016, considerando os pareceres favoráveis da Assessoria Jurídica (fl. 101) e Departamento de Finanças da municipalidade (fls.131 e 132), também anexos, 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 05 de setembro de 2017, deliberou pela sua aprovação em caráter definitivo, opinando favoravelmente pela doação do terreno com 10.012,23 m², localizado na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, no Distrito Industrial de São João da Boa Vista, destinado à implantação do empreendimento, devendo as áreas pertinentes da Prefeitura Municipal observar as normas legais cabíveis na formalização da alienação do imóvel.

Em 11 de outubro de 2017.


SATURNINO CASTILHO JUNIOR
Presidente do CMD