



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

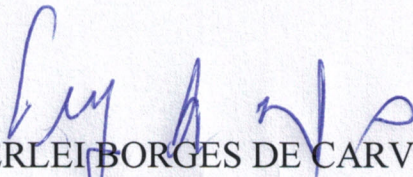
12 de março de 2.018

Of.GAB.nº 335  
Senhor Presidente:

Projeto de Lei nº 30/2018

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 **PLASTON TERMOPLÁSTICOS EIRELI EPP**, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 12.123.091/0001-31, 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: 173 / 2018 Data/Hora: 14/03/2018 08:21

Descrição:

PROJ. LEI EXECUTIVO  
PROJETO DE LEI QUE DISPÕE SOBRE A DOAÇÃO DE  
ÁREA DE PROPRIEDADE DO MUNICIPIO A PLASTON  
TERMONPLASTICOS EIRELI EPP





# 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 **PLASTON TERMOPLÁSTICOS EIRELI EPP**, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 12.123.091/0001-31, 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 **PLASTON TERMOPLÁSTICOS EIRELI EPP**, empresa cadastrada junto ao CNPJ sob nº 12.123.091/0001-31, 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 2458/2016, assim identificado:

*“Lote 02 da Quadra E, com frente para a Rua Três no Distrito Industrial, com área total de 11.975,30 m<sup>2</sup>”*

Art. 2º - Para efeito da doação com encargos fica atribuído ao imóvel o valor total de R\$ 535.924,61 (Quinhentos e trinta e cinco mil, novecentos e vinte e quatro reais, sessenta e um centavos), de conformidade com o laudo elaborado pelos peritos nomeados pela Portaria nº 9.785, de 02 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 doada;
- b) compromisso de iniciar as obras de construção, no prazo de 6 (seis) meses a contar da publicação da lei de doação;





# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\* \* \*

- 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) pelos 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 funcionários na fase de implantação, passando para 15 funcionários na fase de produção.

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 2458/2016, 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 2458/2016, 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 8.666/93 com a redação dada pela Lei Federal nº 8.883/94, 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.





# **PREFEITURA MUNICIPAL**

**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**

**Estado de São Paulo**

\*\*\*

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

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

## **JUSTIFICATIVA**

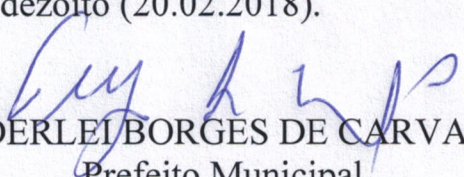
Ante as dificuldades mundiais na geração de empregos e diante da realidade de nossa região, devemos buscar de forma incessante a geração dos mesmos. A doação com encargos visa ao mesmo tempo gerar empregos e incrementar a produção industrial de nosso Município, possibilitando assim o incremento do nosso 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-se em conta que diversos Municípios também disponibilizam áreas e outros incentivos, razão pela qual esperamos contar com a compreensão dos nobres Vereadores na aprovação do presente projeto.

Para subsidiar a análise dos nobres Edis, estamos encaminhando em anexo relatório resumido sobre o processo 2458/2016.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte dias do mês de fevereiro de dois mil e dezoito (20.02.2018).

  
VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal

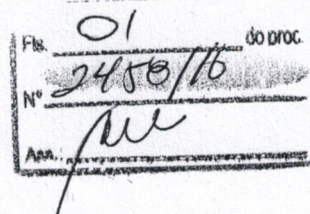


**Processo** Interessado  
**2458** PLASTON TERMOPLÁSTICOS LTDA  
**2016** 12.123.091/0001-31  
16/03/2016 RUA 06 DE AGOSTO, 893-  
Tipo: 5 VILA PAULISTA SP 13632-300  
16/03/2016 PIRASSUNUNGA

**Assunto** 75 SOLICITAÇÃO DE TERRENO NO DISTRITO INDUSTRIAL  
-REQUER LOTE NO DISTRITO INDUSTRIAL PARA INSTALAÇÃO DA EMPRESA-

### Andamento

| Data              | Departamento     | Setor      | Usuário |
|-------------------|------------------|------------|---------|
| 16/03/16 10:36:23 | 5 ADMINISTRATIVO | 11 ARQUIVO | JOEL    |



Consulte o andamento de seu processo pela Internet.

Entre no site [www.saojoao.sp.gov.br](http://www.saojoao.sp.gov.br) , Menu Utilidade Pública, escolha a opção Consulta Processos, digite Ano:2016 Tipo: 5 N°: 2458 informe seu CNPJ ou CPF e clique Localizar.





# **PREFEITURA MUNICIPAL**

**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**

Estado de São Paulo

\*\*\*

## **PORTARIA Nº 9.785, DE 02 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 nº 2458/2016,

### **RESOLVE:**

Art. 1º - Nomear o engenheiro **PETERSON GARCIA ZENUN**, as engenheiras **PAOLA CRISTINA DO COUTO** e **DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS**, para efetuarem avaliação de imóvel com 11.975,30 m<sup>2</sup>, localizado no Distrito Industrial de São João da Boa Vista e fornecerem o respectivo laudo no prazo de até 15 dias contados da vigência desta portaria, para fins de doação à empresa Plaston Termoplásticos Ltda.

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 dois dias do mês de agosto de dois mil e dezesseis (02.08.2016).

**VANDERLEI BORGES DE CARVALHO**  
Prefeito Municipal



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

PAOLA CRISTINA DO COUTO, engenheira civil, CREA – 5069473574 - SP; DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS LIMA, engenheira civil CREA – 5061876313 – SP; PETERSON GARCIA ZENUN, engenheiro civil, CREA – 5063276246 - SP, nomeados conforme portaria nº 9.785 de 02 de agosto de 2016, para efetuar avaliação de um lote identificado como lote 02, de 11.975,30m<sup>2</sup> no local conhecido como Quadra E, no Distrito Industrial, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o Laudo Técnico de Avaliação.



## Índice

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| LAUDO DE AVALIAÇÃO .....                                                 | 3  |
| 1.0 – OBJETIVO: .....                                                    | 3  |
| 2.0 – VISTORIA: .....                                                    | 3  |
| 3.0 – DESCRIÇÃO DO LOTE: .....                                           | 3  |
| 4.0 – TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA: .....                              | 4  |
| 5.0 – METODOLOGIA EMPREGADA: .....                                       | 4  |
| 6.0 – CRITÉRIO PARA AS HOMOGENEIZAÇÕES DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS: ..... | 5  |
| 6.1. FATOR DE OFERTA (Fo): .....                                         | 6  |
| 6.2 - INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA (Fd): .....                               | 6  |
| 6.3 – CONSISTÊNCIA DO TERRENO (Cs): .....                                | 6  |
| 6.4 – ACESSIBILIDADE OU CONDUÇÃO (Ac): .....                             | 6  |
| 6.5 – PROFUNDIDADE EQUIVALENTE (Fp): .....                               | 7  |
| 6.6 – FATOR DE TESTADA (t): .....                                        | 7  |
| 6.7 – ÍNDICE FISCAL (IF): .....                                          | 8  |
| 7.0 – PESQUISA – VALOR UNITÁRIO REAL DO LOCAL: (R\$/m²) .....            | 8  |
| 8.0 – PESQUISA DE VALORES .....                                          | 8  |
| 9.0 – MÉDIA E MÉDIA SANEADA DE VALORES: (R\$/m²) .....                   | 9  |
| 10.0 – VALOR FINAL DO m² HOMOGENEIZADO: (Vf - R\$/m²) .....              | 12 |
| 11.0 – COMENTÁRIO FINAL: .....                                           | 12 |
| 12.0 – ENCERRAMENTO: .....                                               | 13 |
| ANEXOS .....                                                             | 14 |
| FOTOS .....                                                              | 15 |
| A. VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL: .....                   | 16 |
| B. VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL (AMPLIADA): ..           | 16 |
| C. VISTA FRONTAL DO TERRENO (PROXIMO A ESQUINA): .....                   | 17 |
| D. VISTA FRONTAL DO TERRENO: .....                                       | 17 |
| E. VISTA FRONTAL EM DIREÇÃO A LATERAL DIREITA DO TERRENO: .....          | 18 |
| A. VISTA FRONTAL EM DIREÇÃO A LATERAL ESQUERDA DO TERRENO: ..            | 18 |
| MATRÍCULA .....                                                          | 19 |
| FONTE DE PESQUISA DO MERCADO .....                                       | 20 |
| PLANTAS .....                                                            | 21 |
| TOPOGRÁFICAS .....                                                       | 21 |
| TABELAS E GRÁFICOS .....                                                 | 22 |



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1.0 – OBJETIVO:

Avaliação de uma área de terras, com um lote denominado de **lote 02 da quadra E**, contendo **11.975,30m<sup>2</sup>**, com frente para a Rua Três no Distrito Industrial de São João da Boa Vista SP. *A avaliação da área mencionada destina-se a doação para implantação da empresa PLASTON TERMO-PLÁSTICOS LTDA, conforme Processo Administrativo nº 2458/2016.*

### 2.0 – VISTORIA:

A vistoria do imóvel em pauta foi realizada no dia 11 de agosto de 2016.

As diligências cartorárias, Prefeitura Municipal e pesquisas imobiliárias, foram realizadas em agosto e abril de 2016, respectivamente.

### 3.0 – DESCRIÇÃO DO LOTE:

#### Lote 02 – Quadra E: Área 11.975,30m<sup>2</sup>

Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto **1**, onde segue com distância de **103,32m** (cento e três metros e trinta e dois centímetros) e azimuth de **89°22'11"** até o ponto **2**, confrontando com o Lote 1 da Quadra E; deflete à direita e segue com distância de **93,26m** (noventa e três metros e vinte e seis centímetros) e azimuth de **172°51'55"** até o ponto **3**, confrontando com a Rua Três; deflete à direita e segue com distância de **181,66m** (cento e oitenta e um metros e sessenta e seis centímetros) e azimuth de **275°44'00"** até o ponto **4**, confrontando com Avenida Um; deflete à direita e segue com **98,50m** (noventa e oito metros e cinquenta centímetros) e azimuth de **41°57'33"** até o ponto inicial **1**, confrontando com Fazenda São Francisco.

**3.1-** Conforme vistoria efetuada "In loco", o Imóvel descrito acima, apresenta topografia em aclive suave para os fundos (considerando a frente para a Rua Três), parcialmente patamarizado, situa-se numa região alta, não havendo possibilidades de sofrer inundações pluviométricas.



3.2 – 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

#### 4.0 – TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA:

A região que contém o referido imóvel ora avaliado, possui características de ocupação industrial e/ou agropecuária.

#### 5.0 – METODOLOGIA EMPREGADA:

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 MICRORREGIÃO, 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/2016.**

- Efetuando pesquisa através de opiniões imobiliárias de pessoas credenciadas. As amostras coletadas serão apuradas e homogeneizadas quanto à situação, fator de topografia, dimensões, localização, acessibilidade, condições de superfície, índices fiscais e melhoramentos públicos existentes de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

- 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.

## **6.0 – 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.



• **6.1. 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.

• **6.2 - 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                    |

• **6.3 – CONSISTÊNCIA DO TERRENO (Cs):**

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

• **6.4 – 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 |



• **6.5 – 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 Máxima: (Ma)

Profundidade Mínima: (Mi)  
Testada de Referência: (ar)

**Cálculos e Valores Referência:**

$f = \frac{S}{A}$  onde S = área do lote (11.975,30 m<sup>2</sup>) e A = testada do lote (81,97m)

$$f = 146,10$$

**Para tipo exclusivamente industrial:**

$$(Mi) = 50,00m \quad (Ma) = 100,00m \quad (ar) = 20,00m$$

$$Ma < f < 2Ma$$

$$(100 < 146,10 < 200)$$

**Portanto Fp = (Ma/f)<sup>1/2</sup>:**

$$Fp = (100/146,10)^{0,50}$$

$$Fp = 0,8273$$

• **6.6 – FATOR DE TESTADA (t):**

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

Como a = 81,97m e é maior que 2ar = 40,00m, valor adotado será 40,00m.

Portanto:

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

$$t = 1,1892$$



• **6.7 – 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. (IL).

**7.0 – PESQUISA – VALOR UNITÁRIO REAL DO LOCAL: (R\$/m<sup>2</sup>)**

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.

**8.0 – PESQUISA DE VALORES**

Nos itens seguintes o resultado das pesquisas efetuadas junto a imobiliárias e profissionais locais com os respectivos dados de cada uma:

**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/m<sup>2</sup> lote 02: 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/m<sup>2</sup> lote 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/m<sup>2</sup> lote 02: 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/m<sup>2</sup> gleba A2: 62,00

**5 – Corretor Geber Othoniel Leandrini do Oliveira:**

**Corretor de Imóveis – CRECI – 149.036**  
**Fone 3623-6358**  
- Valor Médio/m<sup>2</sup> lote 02: 65,00

**6 – Corretora Joice Ricchini Leandro Rodrigues:**

**Corretor de Imóveis – CRECI – 97.350**  
**Fone 3633-6358**  
- Valor Médio/m<sup>2</sup> lote 02: 58,00

**9.0 – MÉDIA E MÉDIA SANEADA DE VALORES: (R\$/m<sup>2</sup>)**

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.



Para o lote 02:

| Elementos Pesquisados                           | Valor do M <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Imobiliária Porto Seguro</b>                 |                                               |
| - Elemento – 01                                 | 40,00                                         |
| <b>Bino Imóveis</b>                             |                                               |
| - Elemento – 02                                 | 32,05                                         |
| <b>Imobiliária Central</b>                      |                                               |
| - Elemento – 03                                 | 35,00                                         |
| <b>Imobiliária José Leandro</b>                 |                                               |
| - Elemento – 04                                 | 62,00                                         |
| <b>Corretor Geber O. Leandrini de Oliveira</b>  |                                               |
| - Elemento – 05                                 | 65,00                                         |
| <b>Corretora Joice Ricchini L. Rodrigues</b>    |                                               |
| - Elemento – 06                                 | 58,00                                         |
|                                                 | -----                                         |
| <b>Total</b>                                    | <b>292,05/6</b>                               |
| <b>Média De Valores (Qm) / Pesquisa - (R\$)</b> | <b>48,67</b>                                  |

**Média Saneada de Valores:**

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):

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



Portanto observamos que os valores dos Elementos 02 e 05 encontram-se fora dos limites permitidos e por esse motivo foram descartados, como disposto a seguir:

Para o lote 02:

| Elementos Pesquisados                           | Valor do M <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ) |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Imobiliária Porto Seguro</b>                 |                                               |
| - Elemento – 01                                 | 40,00                                         |
| <b>Bino Imóveis</b>                             |                                               |
| - Elemento – 02                                 | -                                             |
| <b>Imobiliária Central</b>                      |                                               |
| - Elemento – 03                                 | 35,00                                         |
| <b>Imobiliária José Leandro</b>                 |                                               |
| - Elemento – 04                                 | 62,00                                         |
| <b>Corretor Geber O. Leandrini de Oliveira</b>  |                                               |
| - Elemento – 05                                 | -                                             |
| <b>Corretora Joice Ricchini L. Rodrigues</b>    |                                               |
| - Elemento – 06                                 | 58,00                                         |
|                                                 | -----                                         |
| <b>Total</b>                                    | <b>195,00/4</b>                               |
| <b>Média De Valores (Qm) / Pesquisa - (R\$)</b> | <b>48,75</b>                                  |

**Média Saneada de Valores:**

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):

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



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

#### 10.0 – VALOR FINAL DO m<sup>2</sup> HOMOGENEIZADO: (Vf - R\$/m<sup>2</sup>)

| Situação dos fatores conforme item 7.0:            | Fatores Corretivos |
|----------------------------------------------------|--------------------|
| - Fator de oferta - Fo                             | 0,90               |
| - Influencia da Topografia (Fd) – Active Suave     | 0,95               |
| - Consistência (Cs) - Terreno seco                 | 1,00               |
| - Acessibilidade (Ac)- Terreno de condução próxima | 1,02               |
| - Profundidade Equivalente (Fp) – Valor Calculado  | 0,8273             |
| – Fator de Testada (t) – Valor Calculado           | 1,1892             |

$$Vf = Qm \times S \times Fo \times Fd \times Cs \times Ac \times Fp \times t$$

$$Vf 1= 48,75 \times 11.975,30 \times 0,90 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,02 \times 0,8273 \times 1,1892$$

$$Vf = R\$ 500.893,31$$

#### 11.0 – COMENTÁRIO FINAL:

Após pesquisas, diligências e demais serviços complementares, concluímos que o imóvel objeto desta avaliação, sendo um **Lote com a área de 11. 975,30m<sup>2</sup>, têm o seu valor nesta data em R\$ 535.924,61** (Quinhentos e trinta e cinco mil, novecentos e vinte e quatro reais e sessenta e um centavo).

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.



## 12.0 – 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, planta da Gleba, cópia do Jornal Para-brisa, tabelas e gráficos e Pesquisa de Valores de Mercado.

São João da Boa Vista, 11 de agosto de 2.016.

*Paola Cristina do Couto*

PAOLA CRISTINA DO COUTO

Engenheira Civil - CREA – 5069473574 – SP

*Dulcyneia Paiva de Almeida Lima*

DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS LIMA

Engenheira Civil - CREA – 5061876313 – SP

*Peterzon Garcia Zenun*

PETERSON GARCIA ZENUN

Engenheiro Civil - CREA – 5063276246 – SP



87  
A

# **ANEXOS**

- 
- FOTOS
  - MATRÍCULA
  - FONTE DE PESQUISA DO MERCADO
  - PLANTA TOPOGRÁFICA
  - GRÁFICOS E TABELAS
- 

P.  
S.



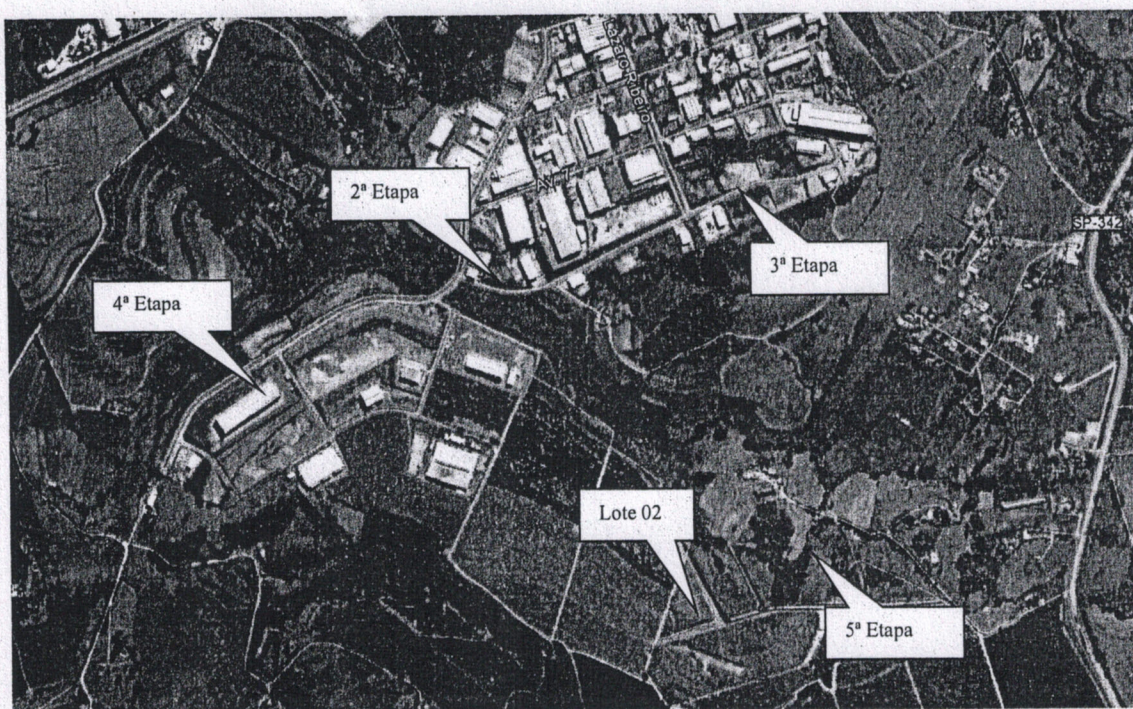
# FOTOS



A. VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL:



B. VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA O IMÓVEL (AMPLIADA):





C. VISTA FRONTAL DO TERRENO (PROXIMO A ESQUINA):

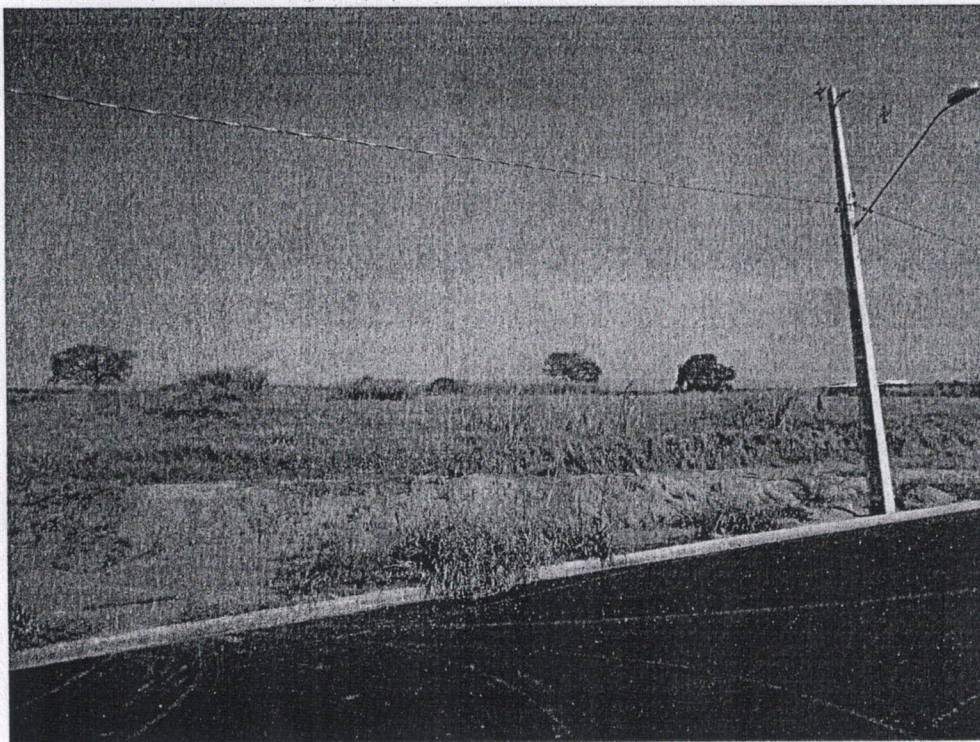


D. VISTA FRONTAL DO TERRENO:

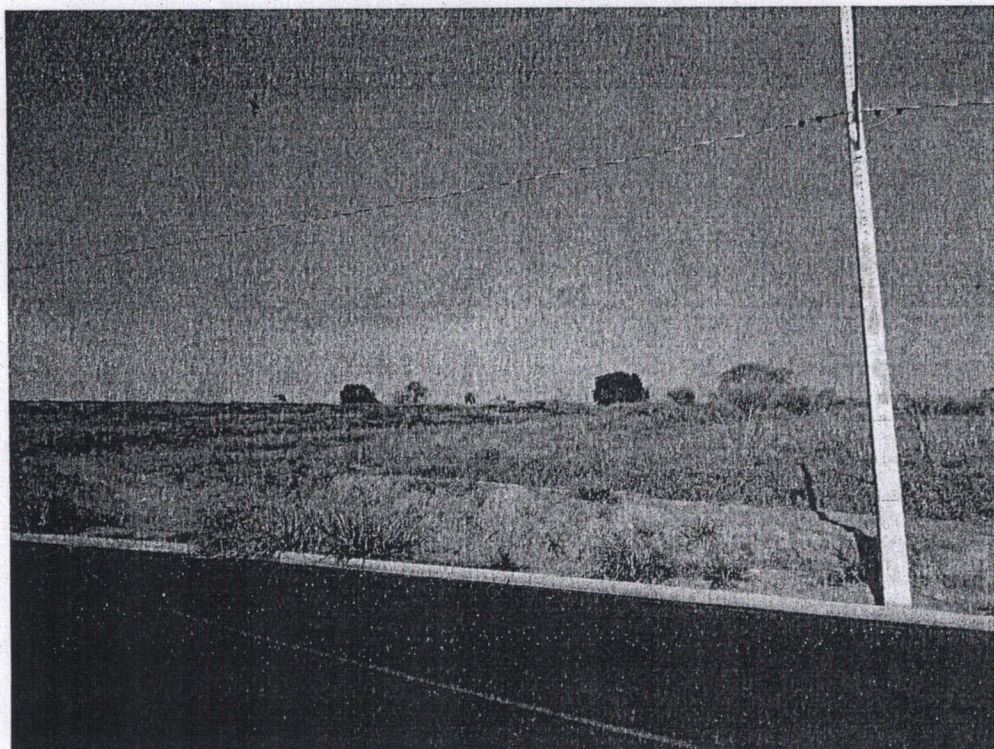




E. VISTA FRONTAL EM DIREÇÃO A LATERAL DIREITA DO TERRENO:



A. VISTA FRONTAL EM DIREÇÃO A LATERAL ESQUERDA DO TERRENO:





92  
A

# MATRÍCULA

P.

1  
gu.



SÍTIO SANTA RITA

Município: São João da Boa Vista - S.P.

Area: 263.732,00 m2, ou 26,3732 hectares - Perímetro: 2.399,86 m2.

INCRA: 620.084.004.634-DV 7 - Receita Federal: 3.494.609-8

CERTIFICAÇÃO: 080905000067-08

IMÓVEL: Uma Gleba de Terras, denominada "Sítio Santa Rita", deste município de São João da Boa Vista, em terras de culturas, pastos e cultivados, contendo a área de 263.732,00 m2. (duzentos e sessenta e três mil, setecentos e trinta e dois metros quadrados), ou 26,3732 hectares, com a seguinte descrição e confrontação: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice DYD-M-0032, de coordenadas N 7.564.628,38m e E 313.967,70m; cravado às margens da Estrada Municipal e na divisa com o Sítio Nossa Senhora da Conceição Aparecida, Matrícula n. 19.543, de propriedade do Sr. Reinaldo de Souza Aguiar e Jussara de Souza Aguiar, deste, segue confrontando com a Estrada Municipal, com os seguintes azimutes e distâncias: 100º00'26" e 49,26 ms. (quarenta e nove metros e vinte e seis centímetros) até o vértice DYD-V-1087, de coordenadas N 7.564.619,82m e E 314.016,21m; 119º53'24" e 26,45 ms. (vinte e seis metros e quarenta e cinco centímetros) até o vértice DYD-V-1089, de coordenadas N 7.564.606,64m e E 314.039,14m; 118º18'46" e 26,10 ms. (vinte e seis metros e dez centímetros) até o vértice DYD-V-1091, de coordenadas N 7.564.594,26m e E 314.062,12m; 109º56'57" e 28,84 ms. (vinte e oito metros e oitenta e quatro centímetros) até o vértice DYD-V-1093, de coordenadas N 7.564.584,42m e E 314.089,23m; 94º51'24" e 15,36 ms. (quinze metros e trinta e seis centímetros) até o vértice DYD-V-1095, de coordenadas N 7.564.583,12m e E 314.104,53m; 85º53'07" e 29,55 ms. (vinte e nove metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice DYD-V-1097, de coordenadas N 7.564.585,24m e E 314.134,00m; 113º21'05" e 22,66 ms. (vinte e dois metros e sessenta e seis centímetros) até o vértice DYD-V-1099, de coordenadas N 7.564.576,26 e E 314.154,80m; 128º42'49" e 19,95 ms. (dezenove metros e noventa e cinco centímetros) até o vértice DYD-V-1101, de coordenadas N 7.564.563,78m e E 314.170,37m; 133º48'14" e 22,70 ms. (vinte e dois metros e setenta centímetros) até o vértice DYD-V-1103, de coordenadas N 7.564.548,07m e E 314.186,75m; 123º24'04" e 18,15 ms. (dezoito metros e quinze centímetros) até o vértice DYD-V-1105, de coordenadas N 7.564.538,08m e E 314.201,90m; 130º44'58" e 22,23 ms. (vinte e dois metros e vinte e três centímetros) até o vértice DYD-V-1107, de coordenadas N 7.564.523,57m e E 314.218,74m; 137º14'34" e 13,55 ms. (treze metros e cinquenta e cinco centímetros) até o vértice DYD-V-1109, de coordenadas N 7.564.513,62m e E 314.227,94m; 141º20'36" e 28,61 ms. (vinte e oito metros e sessenta e um centímetros) até o vértice DYD-V-1111, de coordenadas N 7.564.491,28m e E 314.245,81m; 137º48'28" e 32,19 ms. (trinta e dois metros e dezenove centímetros) até o vértice DYD-V-1113, de coordenadas N 7.564.467,43m e E 314.267,43m; 141º45'22" e 14,85 ms. (quatorze metros e oitenta e cinco centímetros) até o vértice DYD-V-1115, de coordenadas N 7.564.455,77m e E 314.276,62m; 136º56'01" e 17,60 ms. (dezessete metros e sessenta centímetros) até o vértice DYD-V-1117, de coordenadas N 7.564.442,91m e E 314.288,64m; 133º53'09" e 63,64 ms. (sessenta e três metros e sessenta e quatro centímetros) até o vértice DYD-V-1119, de coordenadas N 7.564.398,79m e E 314.334,51m; 137º12'46" e 19,96 ms. (dezenove metros e noventa e seis centímetros) até o vértice DYD-V-1121, de coordenadas N 7.564.384,14m e E 314.348,07m; 138º01'53" e 15,91 ms. (quinze metros e noventa e um centímetros) até o vértice DYD-M-0037, de coordenada N



MATRÍCULA

67362

FICHA

01

-VERSO-

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

7.564.372,31m e E 314.358,71m; deste segue confrontando com o Rancho Primavera, propriedade do Sr. Alfredo Ramos das Neves e Vera Maria Luciano das Neves, propriedade urbana, com os seguintes azimutes e distâncias: 203º20'58" e 3,99 ms. (três metros e noventa e nove centímetros) até o vértice DYD-M-0038, de coordenadas N 7.564.368,65m e E 314.357,13m; 295º15'13" e 44,75 ms. (quarenta e quatro metros e setenta e cinco centímetros) até o vértice DYD-M-0640, de coordenadas N 7.564.387,74m e E 314.316,66m; 248º18'52" e 61,51 ms. (sessenta e um metros e cinquenta e um centímetros) até o vértice DYD-M-0299, de coordenadas N 7.564.365,01m e E 314.259,50m; 171º06'45" e 36,38 ms. (trinta e seis metros e trinta e oito centímetros) até o vértice DYD-M-0039, de coordenadas N 7.564.329,07m e E 314.265,12m; deste, segue confrontando com a Fazenda São Francisco, matrícula n. 3.488, e 4.465, de propriedade do Sr. Josué Corso Neto e Leonor da Conceição Vicente Corso, com os seguintes azimutes e distâncias: 251º41'34" e 761,51 ms. (setecentos e sessenta e um metros e cinquenta e um centímetros) até o vértice DYD-M-0040, de coordenadas N 7.564.089,87m e E 313.542,15m; 256º59'51" e 5,38 ms. (cinco metros e trinta e oito centímetros) até o vértice DYD-M-0423, de coordenadas N 7.564.088,66m e E 313.536,91m; 270º26'39" e 2,58 ms. (dois metros e cinquenta e oito centímetros) até o vértice DYD-M-0663, de coordenadas N 7.564.088,68m e E 313.534,33m; 302º01'43" e 5,26 ms. (cinco metros e vinte e seis centímetros) até o vértice DYD-M-0664, de coordenadas N 7.564.091,47m e E 313.529,87m; 324º59'50" e 82,20 ms. (oitenta e dois metros e vinte centímetros) até o vértice DYD-M-0080, de coordenadas N 7.564.158,80m e E 313.482,72m; 326º26'21" e 29,52 ms. (vinte e nove metros e cinquenta e dois centímetros) até o vértice DYD-M-0667, de coordenadas N 7.564.183,40m e E 313.466,40m; 18º57'29" e 412,25 ms. (quatrocentos e doze metros e vinte e cinco centímetros) até o vértice DYD-M-0668, de coordenadas N 7.564.573,29m e E 313.600,33m; 50º51'12" e 7,90 ms. (sete metros e noventa centímetros) até o vértice DYD-M-0670, de coordenadas N 7.564.578,28 e E 313.606,46m; deste, segue confrontando com o Sítio Nossa Senhora da Conceição Aparecida, Matrícula n. 19.543, de propriedade do Sr. Reinaldo de Souza Aguiar e Jussara de Souza Aguiar, com os seguintes azimutes e distâncias: 102º16'22" e 33,26 ms. (trinta e três metros e vinte e seis centímetros) até o vértice DYD-M-0669, de coordenadas N 7.564.571,21m e E 313.638,96m; 105º09'02" e 248,32 ms. (duzentos e quarenta e oito metros e trinta e dois centímetros) até o vértice DYD-M-0993, de coordenadas N 7.564.506,31m e E 313.878,65m; 105º09'13" e 26,24 ms. (vinte e seis metros e vinte e quatro centímetros) até o vértice DYD-V-1360, de coordenadas N 7.564.499,45m e E 313.903,98m; deste, segue confrontando pelo eixo do Córrego, com os seguintes azimutes e distâncias: 35º47'20" e 6,36 ms. (seis metros e trinta e seis centímetros) até o vértice DYD-V-1361, de coordenadas N 7.564.504,61m e E 313.907,70m; 34º19'11" e 49,22 ms. (quarenta e nove metros e vinte e dois centímetros) até o vértice DYD-V-1362, de coordenadas N 7.564.545,26m e E 313.935,45m; 358º40'31" e 31,58 ms. (trinta e um metros e cinquenta e oito centímetros) até o vértice DYD-V-1363, de coordenadas N 7.564.576,83m e E 313.934,72m; 35º54'06" e 39,53 ms. (trinta e nove metros e cinquenta e três centímetros) até o vértice DYD-V-1364, de coordenadas N 7.564.608,85m e E 313.957,90m; 46º57'10" e 11,41 ms. (onze metros e quarenta e um centímetros) até o vértice DYD-V-1365, de coordenadas N 7.564.616,64m e E 313.966,24m; 36º27'29" e 3,62 ms. (três metros e sessenta e dois centímetros) até o vértice DYD-V-1366, de coordenadas N 7.564.619,55m e E 313.968,39m; 335º39'58" e 5,17 ms. (cinco metros e dezessete centímetros) até o vértice DYD-V-1367, de coordenadas N 7.564.624,26m e E 313.966,26m; 19º15'55" e 4,36 ms. (quatro metros e trinta e seis centímetros) até o vértice DYD-M-0032, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, a partir dos vértices do IBGE Cachoeira Paulista (CHPI) de coordenadas E 501.542,48 e N 7.491.112,30 e Varginha (VARG) de coordenadas E 454.968,97 e N

1  
2  
3  
4  
5

P.

pu.



## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

## REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S.J.B.VISTA

MATRÍCULA

67.362

FICHA

02

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 08 de Maio de 2.014

--(continuação da matrícula n. 67.362 do livro 2 de Registro Geral).--

7.617.727,29, representadas no sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central 45º WGR, tendo como DATUM SIRGAS 2000. Os azimutes, distâncias Área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Referido imóvel encontra-se cadastrado junto a Secretaria da Receita Federal do Brasil com o NIRF: 3.494.609-8, e no INCRA n. 620.084.004.634-7, tendo suas áreas discriminadas a saber: Área Total: 26,3732 ha; Módulo Rural: 0,00 ha; Número de Módulos Rurais: 0,00; Módulo Fiscal: 22,00 ha; Número de Módulos Fiscais: 1,1987, e Fração Mínima de Parcelamento: 2,00 ha. ....

Proprietários: 1) ARMANDA SASSARON SALMASO, brasileira, viúva, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG/SSP/SF. n. 15.213.230 e inscrita no CPF n. 385.645.148-00, natural desta cidade de São João da Boa Vista-SF, onde nasceu no dia 28 de Abril de 1.950, filha de Armando Sassaron e Helena Giofaneti Sassaron, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua André Franco Montouro n. 100, Jardim Nova República I, (possuidora de uma parte ideal equivalente à 20% (vinte por cento), ou 1/5 (um quinto) do imóvel; 2) LUDOVICO SASSARON NETO, lavrador, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SF. n. 8.167.308 e inscrito no CPF n. 024.982.228-80, natural desta cidade de São João da Boa Vista-SF, onde nasceu no dia 20 de Julho de 1.953, filho de Armando Sassaron e Helena Giofaneti Sassaron, e sua esposa MARIA HELENA DE OLIVEIRA SASSARON, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG/SSP/SF. n. 30.137.562-8 e inscrita no CPF n. 410.715.678-88, natural desta cidade de São João da Boa Vista-SF, onde nasceu no dia 22 de Outubro de 1.952, filha de Silvério Borges de Oliveira e Regina Sacardo de Oliveira, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, residentes e domiciliados neste município, no Sítio Bairro Mamonal, na Estrada São João da Boa Vista - Santo Antonio do Jardim, (possuidor de uma parte ideal equivalente à 20% (vinte por cento) ou 1/5 (um quinto) do imóvel; 3) JOANA SASSARON GABRIEL, brasileira, viúva, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG/SSP/SF. n. 19.699.686 e inscrita no CPF n. 269.649.138-07, natural desta cidade de São João da Boa Vista-SF, onde nasceu no dia 04 de Fevereiro de 1.956, filha de Armando Sassaron e Helena Giofaneti Sassaron, residente e domiciliada neste município, no Sítio Bairro Mamonal, na Estrada São João da Boa Vista - Santo Antonio do Jardim, (possuidora de uma parte ideal equivalente à 20% (vinte por cento), ou 1/5 (um quinto) do imóvel; 4) FRANCISCO SASSARON, brasileiro, lavrador, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SF. n. 10.954.946 e inscrito no CPF n. 024.982.568-65, natural desta cidade de São João da Boa Vista-SF, onde nasceu no dia 20 de Abril de 1.957, filho de Armando Sassaron e Helena Giofaneti Sassaron, casado com LAIDE REGINA ALVES SASSARON, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG/SSP/SF. n. 26.562.869-6 e inscrita no CPF n. 248.358.788-76, natural desta cidade de São João da Boa Vista-SF, onde nasceu no dia 28 de Agosto de 1.972, filha de Patrocínio Alves de Carvalho e Maria Mastigui Alves, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, por quem neste ato encontra-se assistido, residentes e domiciliados neste município, no Sítio Bairro Mamonal, na Estrada São João da Boa Vista - Santo Antonio do Jardim, (possuidor de uma parte ideal equivalente à 20% (vinte por cento) ou 1/5 (um quinto) do imóvel, e 5) ASSUNTIA SASSARON DIAS, brasileira, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG/SSP/SF. n. 26.515.069-3 e inscrita no CPF n. 173.814.768-19, natural desta cidade de São João da Boa Vista-SF, onde nasceu no dia 05 de Setembro de 1.965, filha de Armando Sassaron e Helena Giofaneti Sassaron, casada com ROVILSON DA SILVA DIAS, brasileiro, balconista, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SF. n. 17.190.940 e inscrito no CPF n. 079.472.818-90, natural desta cidade de São João da Boa Vista-SF, onde nasceu no dia 18 de

1  
2  
3  
4  
5

P.

pu



MATRÍCULA

67.362

FICHA

02

VERSO

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

Outubro de 1.963, filho de Teodoro da Silva Dias e Amélia Betoni Dias, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, por quem neste ato encontra-se assistida, residentes e domiciliados neste município, no Sítio Bairro Mamonal, na Estrada São João da Boa Vista - Santo Antonio do Jardim, (possuidora de uma parte ideal equivalente a 20% (vinte por cento) ou 1/5 (um quinto) do imóvel

Título Aquisitivo: R.4/ M-25.424 do livro 2, em data de 09 de Dezembro de 2.008. Aquisição feita através da Escritura Pública de Inventário e Partilha Amigável, lavrada em decorrência do falecimento de Helena Gioffaneti Sassaron, nas notas do 1º Serviço Notarial local, em 19 de Novembro de 2.008, livro n. 599, páginas 205, pelo valor de R\$44.440,00 (quarenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta reais).= O Escrevente, João (José Antonio Mourão). O Oficial: Ladislau Asturiano Filho. 211.671 - 24/04/2014.

R.1/ M-67.362. São João da Boa Vista, 08 de Maio de 2.014. Expropriados: 1) Armanda Sassaron Salmaso, 2) Ludovico Sassaron Neto, e sua esposa Maria Helena de Oliveira Sassaron, 3) Joana Sassaron Gabriel, 4) Francisco Sassaron, casado com Laide Regina Alves Sassaron 5) Assunta Sassaron Dias, casada com Rovilson da Silva Dias, todos já qualificados. EXPROPRIANTE: MUNICIPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade na Rua Marechal Deodoro n. 366, inscrito no CNPJ/MF. n. 46.429.379/0001-50, neste ato representado pelo Prefeito Municipal NELSON MANCINI NICOLAU, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG/SSP/SP. n. 3.554.711 e inscrito no CPF n. 113.365.288-34, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Capitão José Alexandre n. 104, centro, em exercício no cargo de Prefeito Municipal, eleito no pleito de 05/Octubro/2008, e legalmente empossado no dia 01/Janeiro/2009, conforme Termo de Posse ora exibido, cópia do qual fica arquivado no 1º Tabelionato local, na pasta própria, sob número de ordem 1.201. Título: Desapropriação Amigável. Forma do Título: Escritura Pública de Aquisição em decorrência de Desapropriação Amigável, lavrada em data de 17 de Fevereiro de 2.011, no 1º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, desta Comarca, Bel. Orlando Ceschin Filho, (livro n. 627, páginas 33). Valor R\$749.674,45 (setecentos e quarenta e nove mil, seiscentos e setenta e quatro reais e quarenta e cinco centavos). Consta do título, que o Município de São João da Boa Vista, através da Lei Municipal n. 2.938, de 01 de Fevereiro de 2.011, ficou autorizado a adquirir mediante desapropriação amigável ou judicial, a área retro, com um total de 263.732,00 m2, ou 26,3732 hectares, necessária para a ampliação do Distrito Industrial, já declarada de utilidade pública pelo Decreto n. 3.748, de 04/01/2011. Que através da Portaria n. 5.826, de 16/12/2010, foram nomeados os engenheiros Luis Antonio Gonçalves, Fred Marcon Westin, e Lucien Donizeti Silva, para efetuar a avaliação do imóvel, fornecendo o respectivo laudo. Que atendendo à referida nomeação, os referidos profissionais procederam a avaliação do imóvel e efetuaram o respectivo Laudo de Avaliação em data de 20/12/2010, tendo sido avaliado em R\$749.674,45; Presente a todo esse ato, Laide Regina Alves Sassaron, e Rovilson da Silva Dias, e por eles foi dito que sendo casados com os outorgantes expropriados, Francisco Sassaron e Assunta Sassaron Dias, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77, e, estando a quota parte ideal por eles vendida extremado da comunhão, compareciam a essa escritura para, em conformidade com o artigo 1647, do Código Civil, declararem que estão de pleno e inteiro acordo nos termos da mesma. Consta ainda que foram apresentados: Recibo de Entrega da Declaração do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR/2010, recebida via Internet pelo agente receptor SERPRO em 02/09/2010, número do recibo de entrega: 14.71.77.72.21.05; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR-2006/2007/2008/2009, expedido pelo INCRA, quitado em 10/01/2011;=



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA

MATRÍCULA

67.362

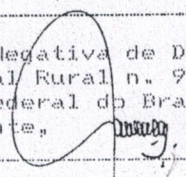
FICHA

03

Bel. Ladislau Asturiano Filho - Oficial

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 08 de Maio de 2.014

---(Continuação da matrícula n. 67.362 do livro 2 de Registro Geral).---

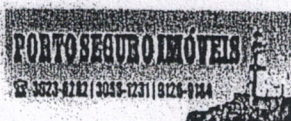
Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural n. 9102.BA55.RB5C.4EE5, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 07/01/2011, válida até 06/07/2011.==.==. O Escrevente,  (José Antonio Mourão). 211.671 - 24/04/2014.==.

1  
2  
3  
4  
5



# **FONTE DE PESQUISA** **DO MERCADO**





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 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 logisticamente 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

86111  
P. G. G. G.  
P.



8  
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 comercio 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 comercio em geral, e dotado de vias urbanas pavimentadas, rede de água e esgoto, galerias de águas pluviais, rede coletora de lixo, rede de energia elétrica em alta e baixa tensão, rede telefônica, iluminação pública, transporte coletivo, entrega postal, TV a cabo, internet entre outras.

### CRITÉRIOS ADOTADOS PARA AVALIAÇÃO

Para a definição do valor da propriedade, foi utilizado o método comparativo de dados de mercado, extraídos através de vasta experiência no mercado imobiliário e construção civil, onde através pesquisa no mercado junto a outros profissionais da área com 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 distancia do centro e comercio 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 Porto Seguro em meados de 2015 no valor de R\$ 60,00 o metros quadrado, valor esse devido à topografia e a posição geográfica dentro do Distrito, onde está próximo a Rodovia o que facilita sua logística.

P. Auto  
P.  
du



### VALOR ENCONTRADO:

Considerando o acima descrito, avalio o referido imóvel em **R\$ 40,00** (Quarenta reais), o metro quadrado, vezes a metragem total de 4.992,14 metros quadrados, igual 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.

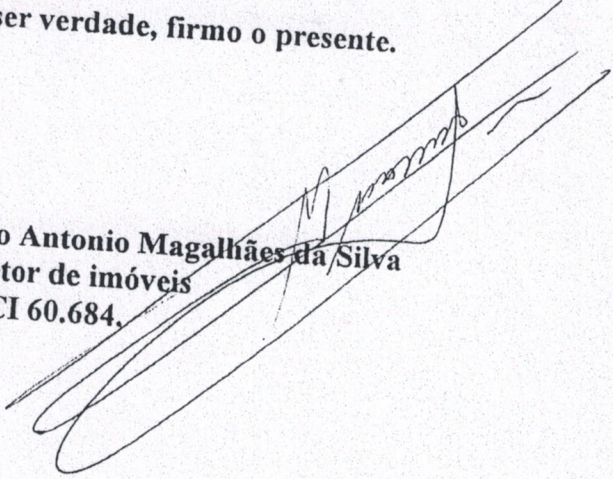
### ANEXOS

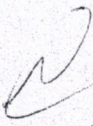
- Anexo 1: Mapa da área comercializada para efeito de parâmetro;
- Anexo 2: Fotos tiradas com a localização da área;
- Anexo 2: currículo do avaliador que compõe o parecer técnico de avaliação imobiliária.

### 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 clientes, 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 autoral 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 do seu trabalho ou em razão dele.

Por ser verdade, firmo o presente.

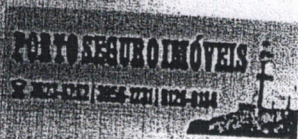
  
Marco Antonio Magalhães da Silva  
Corretor de imóveis  
CRECI 60.684.

  
P. Couto

P.

qui





São João da Boa Vista SP 14 de Abril de 2016

### CURRICULO DO AVALIADOR

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

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

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

P. Gato

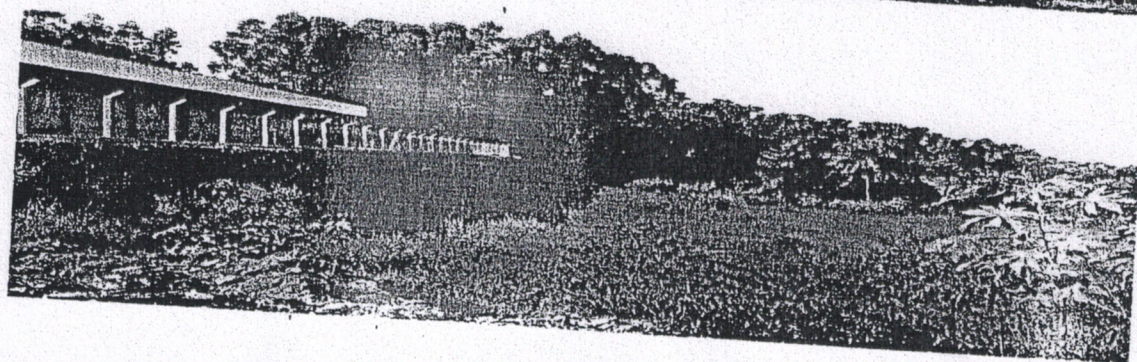
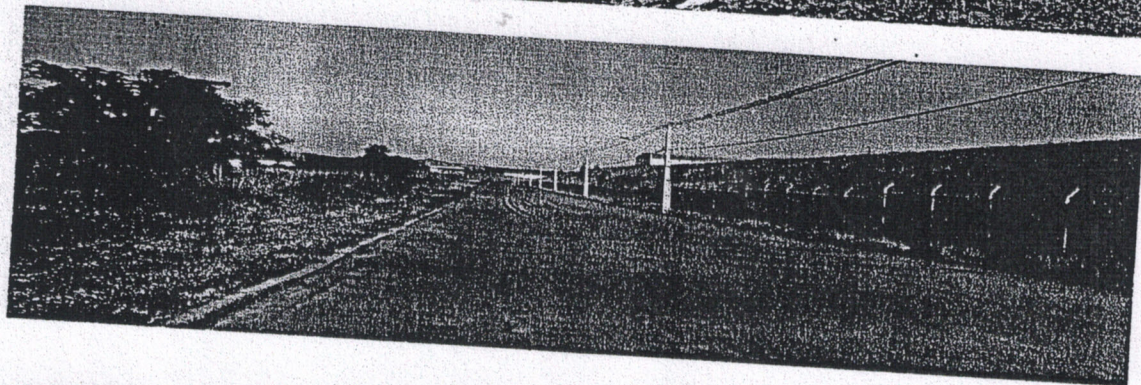
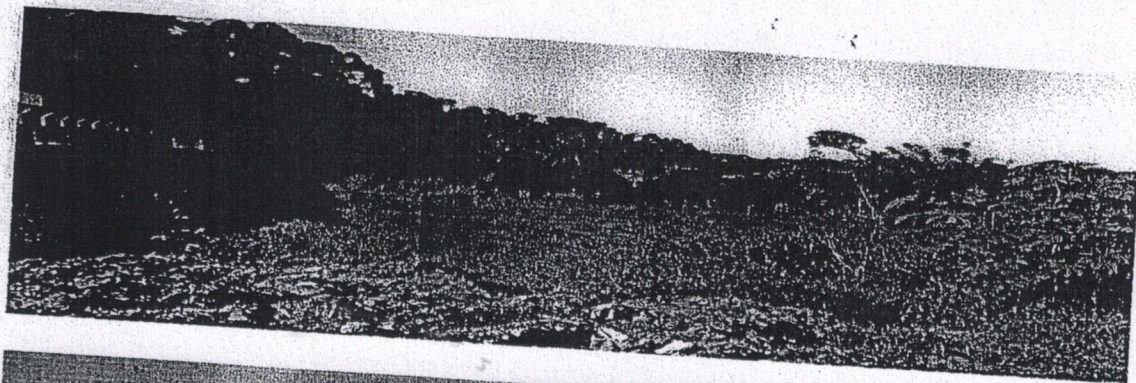
filho

P

P.

you





P. 68  
4/11



Distrito Industrial

LOTE

SANTA IZABEL

Image © 2016 CNES / Airbus  
Image © 2016 DigitalGlobe  
© 2016 Google

Google

P. 104 K10



*Distrito Industrial*

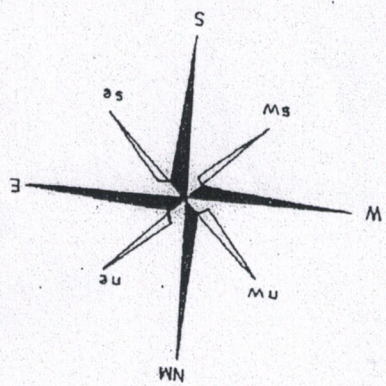
|                                            |         |              |      |
|--------------------------------------------|---------|--------------|------|
| GLEBA B3-6 - AREA = 2000,18 m <sup>2</sup> | EST.    | DISTANCIA    | RUMO |
| 18C-18D                                    | 20,41 m | 89°09'32" NE |      |
| 18D-16F                                    | 98,00 m | 00°59'03" NW |      |
| 16F-16E                                    | 20,41 m | 89°09'32" SW |      |
| 16E-18C                                    | 98,00 m | 00°59'03" SE |      |

*Area 3443*

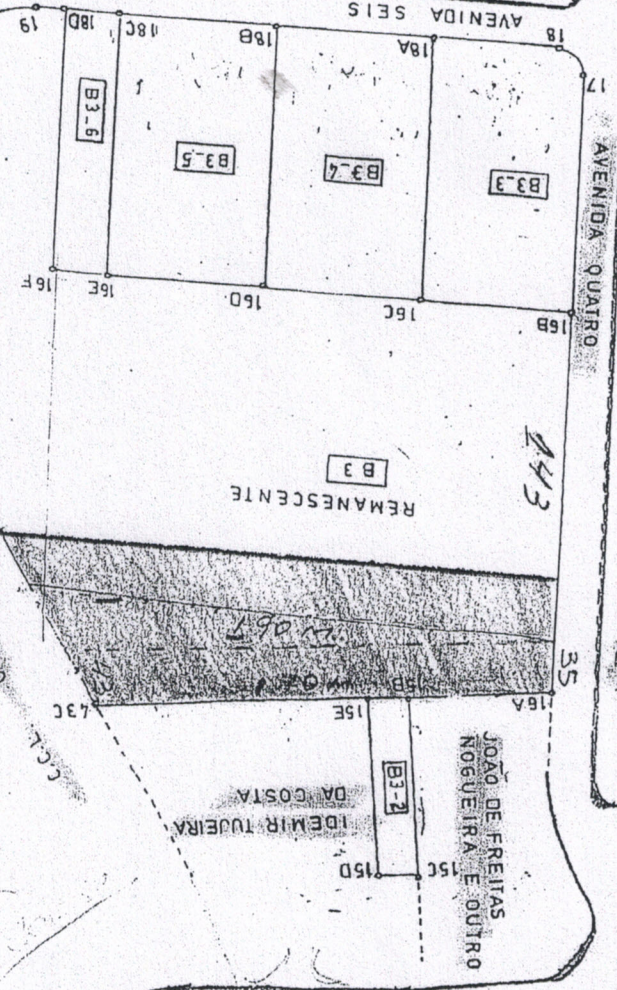
|                                |         |              |
|--------------------------------|---------|--------------|
| AREA = 5.725,16 m <sup>2</sup> | RUMO    | DISTANCIA    |
| 18C-18D                        | 20,41 m | 89°09'32" NE |
| 18D-16F                        | 98,00 m | 00°59'03" NW |
| 16F-16E                        | 20,41 m | 89°09'32" SW |
| 16E-18C                        | 98,00 m | 00°59'03" SE |

*Comentário*

PREFEITURA MUNICIPAL  
GLEBA B4



*C.C.L. - CORSO E COMPANHIA LTDA*



|                                  |         |              |
|----------------------------------|---------|--------------|
| AREA = 41.344,908 m <sup>2</sup> | RUMO    | DISTANCIA    |
| 18C-18D                          | 20,41 m | 89°09'32" NE |
| 18D-16F                          | 98,00 m | 00°59'03" NW |
| 16F-16E                          | 20,41 m | 89°09'32" SW |
| 16E-18C                          | 98,00 m | 00°59'03" SE |

|                                           |         |              |      |
|-------------------------------------------|---------|--------------|------|
| GLEBA B3-2 - AREA = 997,54 m <sup>2</sup> | EST.    | DISTANCIA    | RUMO |
| 15B-15E                                   | 14,70 m | 83°48'20" NE |      |
| 15E-15D                                   | 67,86 m | 06°11'40" NW |      |
| 15D-15C                                   | 14,70 m | 83°28'08" SW |      |
| 15C-15B                                   | 67,86 m | 06°11'40" SE |      |

|              |         |           |
|--------------|---------|-----------|
| GLEBA B3-3 - | EST.    | DISTANCIA |
| 16B-17       | 89,00 m | 17,14 m   |
| 17-18        | 49,60 m | 98,00 m   |
| 18-18A       | 98,00 m | 58,60 m   |
| 18A-16C      | 98,00 m | 16C-16B   |

*Rodovia Aguaré - São João*

*7. 105 P. Auto*





**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

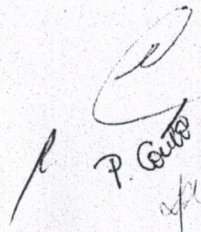
## Avaliação de Imóveis

### 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

P.   
P. Guterres





## 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

P.



## Avaliação Imobiliária

pro-  
86 11/15

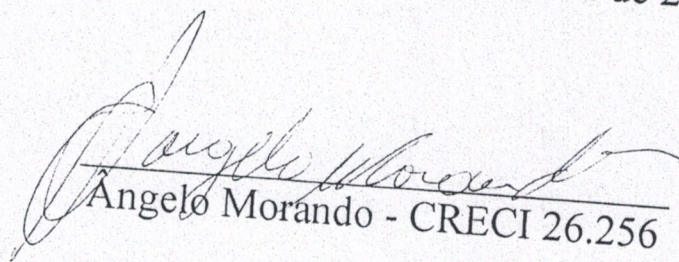
Atendendo pedido da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, visitamos o imóvel abaixo descrito de propriedade de para fins de avaliação, usando para todos os meios necessários, tais como, pesquisas de mercado, consultas, localização, conservação, etc., como segue:

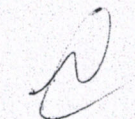
**IMÓVEL:** Imóvel localizado no Distrito Industrial, procurando encontrar o valor de mercado mais próximo da realidade dentro da atual situação política e econômica e do mercado local. Encontra-se na Avenida Jandira de Oliveira Freitas, lote 3 A da quadra "V", contendo área total de terreno com 4.992,14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

**AVALIAÇÃO:** Considerando o acima descrito, avalio o referido imóvel em R\$ 35,00 (trinta e cinco reais), o metro quadrado, vezes a metragem total de 4.992,14 metros quadrados, igual a R\$ 174.724,90 (Cento e setenta e quatro mil setecentos e vinte e quatro reais e noventa centavos).

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

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

  
Angelo Morando - CRECI 26.256

  
F. Couto  
pela

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

P.





## PARECER DE VALORES

Proc.  
86111

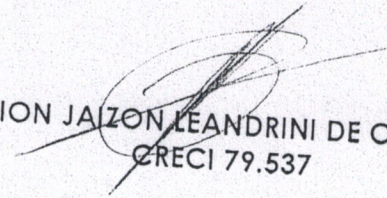
Hezion Jaizon Leandrini de Oliveira, corretor de Imóveis com CRECI nº 79.537, com escritório nesta cidade, à Rua General Osório nº 477, centro, em atendimento a solicitação de **Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista - SP** para atribuir valor a imóvel neste município, a seguir descrito, para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

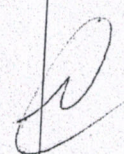
"Terreno em aberto e sem benfeitorias, situado à Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3ª. Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m2 (oito mil, duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), com cadastro junto a municipalidade sob nº 22.32.3.1, e registrado sob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

P.

ipu



AValiação

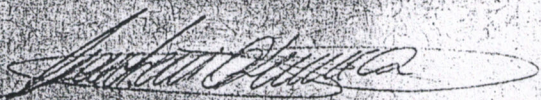
Geber Othoniel Leandrini de Oliveira, corretor de Imóveis, CRECI/SP 149.036, com endereço à Rua Carlos Nhola nº 34, Jardim Novo Horizonte, nesta cidade, avalia imóvel neste município, a seguir descrito, conforme solicitação da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista - SP

Terreno com endereço na Avenida Jandira de Oliveira Freitas nº 550, 3ª. Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m<sup>2</sup> (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.

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 2.016

  
Geber Othoniel Leandrini de Oliveira



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 n.º 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. Etapa Ampl. Distrito Industrial, com 8.235,47 m² (oito mil, duzentos e trinta e cinco metros e quarenta e sete centímetros quadrados), cm matrícula nº 66.885 no Cartório de Registro de Imóveis competente e cadastro na Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista sob nº 22.32.3.1."*

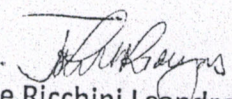
Após análise e pesquisas, encontrou-se para o metro quadrado do imóvel, o valor de:

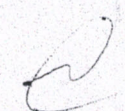
**R\$58,00 (CINQUENTA E OITO REAIS)**

Critérios adotados para avaliação:

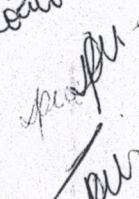
Valor de mercado;  
Nível de infra-estrutura;  
Nível de acesso, ruas e meios de transportes;  
Topografia;  
Localização e região;  
Dados fornecidos para a avaliação (outros):  
Quantidade de folhas deste laudo: 01 (uma);  
Verso em branco.

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

  
Joilce Ricchini Leandro Rodrigues  
CRECI/SP 97.350

  
P. Costa

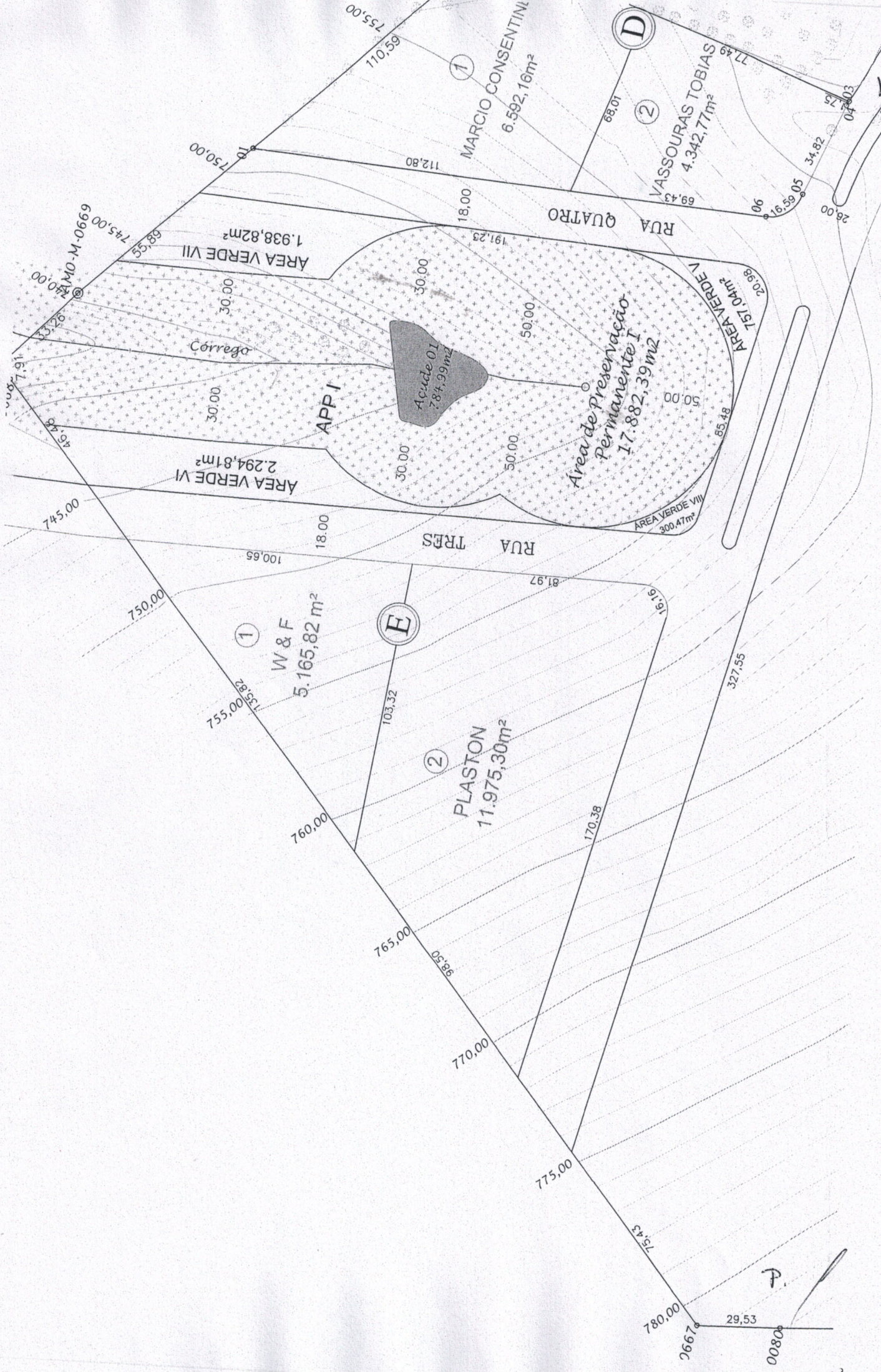
P.

  
P. Costa



# PLANTAS TOPOGRÁFICAS



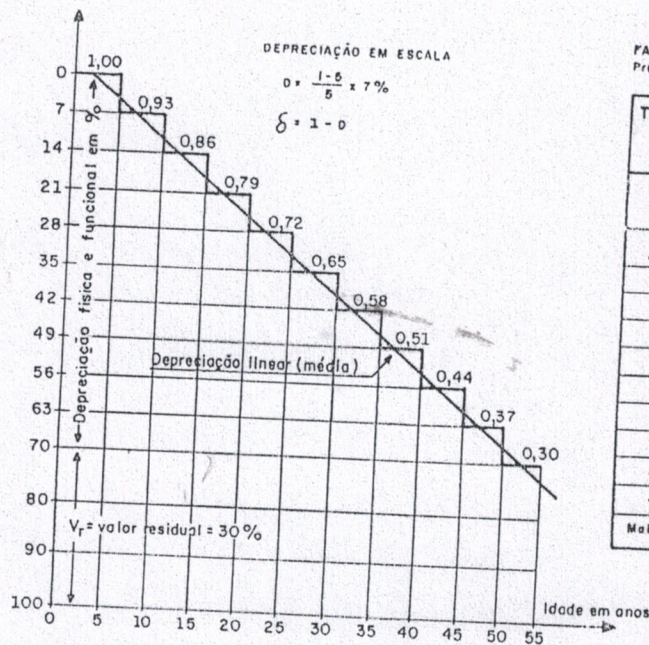




# TABELAS E GRÁFICOS



# VARIANTE DO MÉTODO DA LINHA RETA

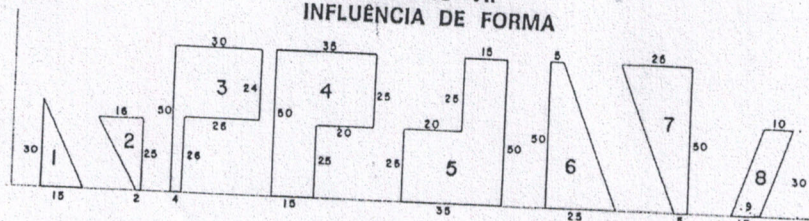


FATOR DE OBSOLETISMO  
Prefeitura Municipal de São Paulo

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     | 70 %                       | 0,30                 |

QUADRO VII  
INFLUÊNCIA DE FORMA



$q_r = 10 \text{ m}$

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

$M_1 = 20 \text{ m}$

$M_0 = 40 \text{ m}$

| Nº | Frente<br>m | ÁREAS<br>S m² | FUNDO<br>EQUIV.<br>f = S/S | INFLUÊNCIAS            |                        | m² FINAL<br>$q_m \times F_p \times f$ |
|----|-------------|---------------|----------------------------|------------------------|------------------------|---------------------------------------|
|    |             |               |                            | 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          | 83,3                       | $(40/80)^{1/2} = 0,71$ | $(15/10)^{1/4} = 1,11$ | 79,00                                 |
| 5  | 35          | 1250          | 35,7                       | 1                      | $(20/10)^{1/4} = 1,19$ | 119,00                                |
| 6  | 25          | 750           | 30                         | 1                      | $(20/10)^{1/4} = 1,19$ | 119,00                                |
| 7  | 5           | 750           | 150                        | $(40/80)^{1/2} = 0,71$ | $(5/10)^{1/4} = 0,84$  | 60,00                                 |
| 8  | 9           | 300           | 33,3                       | 1                      | $(9/10)^{1/4} = 0,97$  | 97,00                                 |

FÓRMULAS

para  $1 < M_1$ :

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

para  $M_1 \leq 2M_0$ : si  $1 > 2M_0$

$$F_p = \left( \frac{M_0}{T} \right)^{1/2}$$

para  $M_1 \leq M_0$

$$F_p = 1$$

TESTADA

$$1 = \left( \frac{q_r}{q_m} \right)^{1/4}$$

para  $\frac{q_r}{q_m} \leq 0 \leq 2q$

QUADRO XII  
INFLUÊNCIA DE TOPOGRAFIA

|  | J. RUY CANTEIRO                                    | MÉXICO - TOLUCA                                    |
|--|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  | $F_p = 1,00$                                       | $F_p = 1,00$                                       |
|  | DECLIVIDADE                                        | DECLIVIDADE                                        |
|  | ACLIVE                                             | 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                                            | DECLIVE                                            |
|  | < 5% 0,95                                          | $F_p = 1 - \frac{D}{5}$ para $D \leq 1$            |
|  | 5 a 10% 0,90                                       | $F_p = 0,333$ para $D > 1$                         |
|  | > 10% 0,80                                         | RUGOSIDADE                                         |
|  | RUGOSIDADE                                         | RUGOSIDADE                                         |
|  | $F_p = 1 - \frac{R}{10}$ para $R \leq 3 \text{ m}$ | $F_p = 1 - \frac{R}{10}$ para $R \leq 3 \text{ m}$ |
|  | $F_p = 0,7$ para $R > 3 \text{ m}$                 | $F_p = 0,7$ para $R > 3 \text{ m}$                 |
|  | ELEVADO                                            | ELEVADO                                            |
|  | ELEVADO                                            | ELEVADO                                            |
|  | 0 a 2 m $F_p = 1,00$                               | $F_p = 1 - \frac{D}{2}$ para $D \leq 1$            |
|  | 2 a 4 m $F_p = 0,90$                               | $F_p = 0,85$ para $D > 1$                          |
|  | DEPRESSÕES                                         | DEPRESSÕES                                         |
|  | DEPRESSÕES                                         | DEPRESSÕES                                         |
|  | 0 a 1 m $F_p = 1,00$                               | $F_p = 1 - \frac{D}{6}$ para $D \leq 1$            |
|  | 1 a 2,5 m $F_p = 0,90$                             | $F_p = 0,187$ para $D > 1$                         |
|  | 2,5 a 4 m $F_p = 0,80$                             |                                                    |
|  | MÉXICO D.F.                                        | MÉXICO D.F.                                        |
|  | DEPRESSÕES                                         | DEPRESSÕES                                         |
|  | 0 a 1 m 1,00                                       | 0 a 1 m 1,00                                       |
|  | 1 a 3 m 0,90 a 0,80                                | 1 a 3 m 0,90 a 0,80                                |
|  | 3 a 5 m 0,80 a 0,60                                | 3 a 5 m 0,80 a 0,60                                |
|  | 5 a 8 m 0,60 a 0,40                                | 5 a 8 m 0,60 a 0,40                                |
|  | > 8 m 0,40                                         | > 8 m 0,40                                         |
|  |                                                    |                                                    |





# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

## CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

Ata da reunião do dia 10 de outubro de 2017.

Aos dez dias do mês de outubro de dois mil e dezessete (10.10.2017), às 18h30, Salão Nobre da Prefeitura Municipal, localizado na Rua Marechal Deodoro nº 366, realizou-se a reunião ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD, tendo comparecido os senhores Saturnino Castilho Júnior, Presidente do CMD; Adriano Célio Cardoso, Antonio José Curtiu, Djalma Gama Filho, Guilherme Furlaneto Konishi, Lucia da Silva Cruz, Olympio Guilherme Cabral, Sérgio Eduardo Marcon, Membros do CMD.

Esteve presente também Vanderlei Borges de Carvalho, Prefeito Municipal; João Carlos da Silva Doria, Chefe de Gabinete do Prefeito; Antonio Liberato de Lima, Secretário Geral da Prefeitura; Gustavo Belloni Rodrigues Ferreira e Riviane Cristine Combe Pinheiro, funcionários da Assessoria de Desenvolvimento Econômico da Prefeitura.

Justificaram ausência por e-mails enviados à Secretaria da Prefeitura os Membros João Otávio Bastos Junqueira, Ana Cláudia Z. de C. R. dos Santos, Eduardo Marcondes Moreira e Jozué Vieira Filho, cujos documentos encontram-se arquivados em pasta própria do CMD sob a guarda da Secretaria.

A pedido de seus proprietários, as empresas ANSANI USINAGEM INDUSTRIAL LTDA e NORA & BARRETO TRANSPORTES E LOGÍSTICA compareceram ao CMD para explicar aos Conselheiros suas colocações frente ao processo de reversão dos imóveis doados. Essas empresas não cumpriram os prazos estabelecidos pelas leis de doação pertinentes. O Conselho já deliberou anteriormente pela reversão destes imóveis ao patrimônio público.

O primeiro empresário a falar foi o senhor Carlos Alberto Ansani, acompanhado do senhor Maercio Moniz, da empresa ANSANI USINAGEM INDUSTRIAL LTDA (Processo nº 4045/2010 - Lei de doação nº 3.222/2012, alterada pela Lei nº 3.710/2012). Explicou os motivos pelos quais não conseguiu cumprir os prazos determinados, narrando que tal fato decorreu da necessidade de adaptações das instalações da empresa, somada à crise econômica do país e que, quando tudo estava se encaixando, ocorreu um acidente com seu filho que veio a falecer, fato que o desestruturou completamente por um longo tempo. O empresário apresentou aos Conselheiros a planta baixa do galpão industrial que pretende construir, com o cronograma de execução da obra, prestando esclarecimentos e respondendo às perguntas dos Conselheiros do CMD.

Na sequência, teve a palavra o senhor Jair Nora, acompanhado do senhor Welington Aparecido Donizete Barreto, da empresa NORA & BARRETO TRANSPORTES E LOGÍSTICA LTDA (Processo nº 7817/2009 - Lei de doação nº 3.224/2012). O Sr. Nora narrou que, em 2015, após terem recebido da Prefeitura os serviços de terraplenagem,





# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

## CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

do terreno, enfrentaram problemas financeiros para iniciar a construção; mas que agora o quadro é diferente, que a empresa possui duas cotas premiadas em um consórcio de caminhões, cotas estas que poderão ser convertidas em valores monetários, gerando recursos para investimento no imóvel a ser construído no Distrito Industrial.

Foi decidido pelo Conselho que estes dois casos serão objetos de apreciação na próxima reunião do CMD.

Em seguida foi submetida à apreciação dos Conselheiros a ata da reunião do CMD realizada dia 5 de setembro de 2017, sendo aprovada sem ressalvas.

A seguir, foram colocados em apreciação os seguintes processos:

### **Processo nº 2458/2016 em nome de PLASTON TERMOPLÁSTICOS LTDA**

Ramo de atividade: reciclagem de materiais plásticos e comércio de sucatas

CNPJ nº 12.123.091/0001-31

Pessoa de contato: Wellington Alvarez Zanetti

Rua João Manoel Barbeiro Almeida Júnior nº 99 – Pratinha – SJB Vista

Telefone: (19) 36231879

Área do terreno: 11.975,30 m<sup>2</sup>

Localização: lote 02 da quadra “E” Distrito Industrial.

Colocado o processo em apreciação, com os pareceres Jurídico e Financeiro, os Conselheiros aprovaram por unanimidade o pedido de doação, no entendimento de que a empresa tem condições financeiras de executar o empreendimento proposto.

### **Processo nº 5295/2016 em nome de Consentine Comércio Hortifruti Ltda – EPP**

Ramo de atividade: Comércio Atacadista de frutas, verduras, raízes, tubérculos, hortaliças e legumes frescos.

CNPJ nº 02.512.789/0001-95

Pessoa de contato: Dejamir

Av. Luiz Gambeta Sarmento, 749

Telefone: 3623-3237

e-mail: dejamiredval@uol.com.br

Terreno solicitado: 6.000,00 m<sup>2</sup>

Colocado o processo em apreciação, com os pareceres Jurídico e Financeiro, os Conselheiros aprovaram por unanimidade o pedido de doação.

### **Processo nº 3674/2016 em nome de Fábrica de Vassouras Tobias Ltda – EPP**

Para continuidade do processo, o Conselho solicitou à Prefeitura que, através da Assessoria de Desenvolvimento Econômico, notifique o interessado, Sr. Tobias, a comparecer à





# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

## CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

referida Assessoria para fornecer as informações anteriormente solicitadas.

Em seguida foi apresentada ao Conselho a solicitação de doação de terreno à empresa Prodem, ainda sem processo protocolado, conforme abaixo:

### **PRODEM – SISTEMAS DE MOVIMENTAÇÃO LTDA**

Ramo de atividade: Industrialização de equipamentos de movimentação para indústria automobilística

Endereço: Rua Fernando de Souza, 1065 – Galpão A5

Pessoa de contato: André Ferreira/João Paulo Milan

Telefone: (19) 3624-1190

E-mails: joaopaulo@prodem-ind.com.br e andre@prodem-ind.com.br

Área solicitada: 40.000 m<sup>2</sup>

Área a ser construída: 12.000 m<sup>2</sup>, em 2 etapas de 6.000 m<sup>2</sup> cada uma

O Conselho deliberou convidar seus proprietários para a próxima reunião do CMD, a ser realizada no dia 7 de novembro de 2017, para prestar mais informações sobre o empreendimento.

**Processo nº 4352/2017 em nome da SERTA DO BRASIL INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA** – A empresa está trazendo para a região uma fábrica de espumas, matéria-prima utilizada na fabricação de colchões; na indisponibilidade de terrenos para doação, Prefeitura propõe-se pagar o aluguel para instalação desta nova fábrica, até viabilizar um novo terreno.

**Processo nº 2114/2012 em nome de 2R2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA** – Na reunião realizada pelo CMD em 17/04/2012, foi aprovada a doação dos serviços de terraplenagem a serem realizados em área de propriedade da donatária, com aproximadamente 14.395 m<sup>2</sup>, localizado no prolongamento da Av. Marginal Luiza Bodani Farnetani – Polo Industrial de São João da Boa Vista, pela Lei de doação nº 3156, de 12/06/2012, com Contrato assinado em 06 de agosto de 2012. Foi solicitado que a Assessoria de Desenvolvimento Econômico, através do funcionário Gustavo Belloni, faça um levantamento e instrua o processo com as informações necessárias.

**Processo nº 4805/2017 em nome de A. G. RUBBO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA.** A empresa solicita um terreno com 15.000 m<sup>2</sup>, porém a Assessoria de Desenvolvimento Econômico relata que no momento não há disponibilidade de áreas para doação. Situação idêntica ocorre com outras três empresas: Auto Betti com 6.000 m<sup>2</sup>, P&G com 8.000 m<sup>2</sup> e Rede Forte com 8.000 m<sup>2</sup>. O Conselho recomenda à Assessoria de Desenvolvimento Econômico que, nos novos processos de solicitação de terreno no Distrito Industrial, os interessados sejam esclarecidos da inexistência de área para





# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

## CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

doação imediata, ficando o processo em compasso de espera (na fase de análise Jurídica Financeira) até o surgimento de novas áreas. Paralelamente a isto, com o objetivo de liberar novas áreas, o Conselho e a Prefeitura Municipal devem voltar seus esforços para resolver os processos passíveis de reversão por não cumprimento dos encargos assumidos pelo adquirente.

**Processo nº 5498/2011 em nome de G MAUCH & G MAUCH COMÉRCIO DE PEDRA LTDA.** O Conselho tomou ciência que a empresa entrou com recurso pleiteando a retomada do terreno (Processo 6852/2017); após apreciação, o Conselho manteve a decisão anterior, de reversão do terreno para o patrimônio do Município, conforme consta na ata da reunião do CMD de 18/07/2017.

### PALAVRA LIVRE

#### CMD

O Conselho reiterou solicitação para que a Prefeitura reavalie a questão dos prazos estabelecidos para cumprimento dos encargos referentes à doação de terrenos no Distrito Industrial. Pelas leis vigentes, esse prazo começa a contar a partir da data de publicação da lei de doação, tendo o donatário um prazo de 6 (seis) meses para início das obras e de 24 (vinte e quatro) meses para funcionamento da empresa no local. O conflito maior é o ponto de início de contagem do prazo e são vários os fatores que concorrem para o atraso do início da obra: terraplenagem, que muitas vezes é executada pela Prefeitura; ciclo de chuvas; licenças e atendimento a requisitos legais, etc.

Solicitou também que a Prefeitura verifique junto à Assessoria Jurídica a possibilidade de se mudar, nas leis de doação dos terrenos, o termo "doação" por outro mais conveniente, como por exemplo "cessão". Apesar de ser uma "doação com encargos", alguns empresários agem como donos de plenos direitos mesmo sem cumprir os encargos.

#### INPAER

O Conselheiro Luciano Cruz comunicou a mudança do nome da empresa localizada no Aeroporto de São João da Boa Vista de **INPAER** - Indústria Paulista de Aeronáutica Ltda para **OCTANS AIRCRAFT**. Enfatizou: "iniciamos um novo ciclo na história de nossa empresa, a marca Inpaer mudou para Octans Aircraft". Luciano expos que a criação da nova marca está alinhada ao planejamento estratégico da empresa, no contexto das grandes mudanças havidas na atual gestão, com importantes investimentos realizados nas áreas de governança corporativa, profissionalização, tecnologia, modernização da planta e desenvolvimento de novos produtos. O principal objetivo é a adoção de uma marca de inserção mais natural no mercado global, vinculando a Octans Aircraft à produção de aeronaves homologadas, trazendo consigo qualidade, segurança, tecnologia, inovação e luxo.





# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
Estado de São Paulo

\*\*\*

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

## PREFEITO

O Prefeito Vanderlei noticiou a aprovação de lei na Câmara Municipal autorizando a Prefeitura a contratar no Banco do Brasil S.A. operações de crédito no valor total de R\$5.000.000,00, destinados a investimento em iluminação pública da cidade.

Nada mais havendo para ser discutido, a reunião foi encerrada às 22:30 horas, tendo sido lavrada esta ata, assinada pelo Sr. Antonio Liberato de Lima, Secretário Geral da Prefeitura convidado para secretariar os trabalhos desta reunião, e pelo Sr. Saturnino Castilho Junior, Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento - CMD.

ANTONIO LIBERATO DE LIMA  
Secretário Geral

  
SATURNINO CASTILHO JUNIOR  
Presidente do CMD





# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

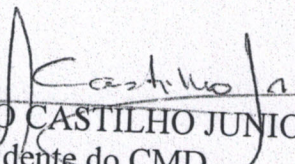
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO - CMD

## PARECER DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO – CMD

Senhor Prefeito:

Atendendo à legislação vigente, considerando que a empresa PLASTON TERMOPLÁSTICOS EIRELI - EPP, CNPJ nº 12.123.091/0001-31, foi aprovada em sua capacidade técnica conforme documentos anexados ao Processo nº 2458/2016, considerando os pareceres da Assessoria Jurídica e Departamento de Finanças da municipalidade, 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 10 de outubro de 2017, deliberou pela sua aprovação em caráter definitivo, opinando favoravelmente pela doação do terreno com 11.975,30 m², identificado como lote 02 da Quadra “E”, no Distrito Industrial, destinado à implantação do empreendimento, devendo as áreas pertinentes da Prefeitura Municipal observar as normas legais cabíveis na formalização da alienação do imóvel.

Em 16 de novembro de 2017.

  
SATURNINO CASTILHO JUNIOR  
Presidente do CMD