



Câmara Municipal

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Projeto de Lei nº 064/2019 – Do Executivo – Autoriza o Município de São João da Boa Vista a receber em doação os 06 (seis) imóveis que especifica, necessários à melhoria do sistema viário no local.

No mais, por ser legal e regimental, somos de parecer favorável à sua apreciação pelo Plenário.

PARECER FAVORÁVEL.

Plenário Dr. Durval Nicolau, 11 de junho de 2019.

PATRÍCIA MAGALHÃES TEIXEIRA NOGUEIRA MOLLO

RUI NOVA ONDA

GÉRSO N ARAÚJO



Câmara Municipal

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Projeto de Lei nº 064/2019 – Do Executivo – Autoriza o Município de São João da Boa Vista a receber em doação os 06 (seis) imóveis que especifica, necessários à melhoria do sistema viário no local.

Em atenção ao referido documento, somos de parecer favorável à sua apreciação pelo plenário.

PARECER FAVORÁVEL.

Plenário Dr. Durval Nicolau, 11 de junho de 2019.

JOSÉ CLÁUDIO FERREIRA

MARIA CÂNDIDA DE OLIVEIRA COSTA

RUI NOVA ONDA



Câmara Municipal

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS

Projeto de Lei nº 064/2019 – Do Executivo – Autoriza o Município de São João da Boa Vista a receber em doação os 06 (seis) imóveis que especifica, necessários à melhoria do sistema viário no local.

Em atenção ao referido documento, somos de parecer favorável à sua apreciação pelo Plenário.

PARECER FAVORÁVEL.

Plenário Dr. Durval Nicolau, 11 de junho de 2.019.


ANTONIO APARECIDO DA SILVA


JOÃO LUÍS MORETTO


JOÃO BATISTA COSTA



PREFEITURA MUNICIPAL

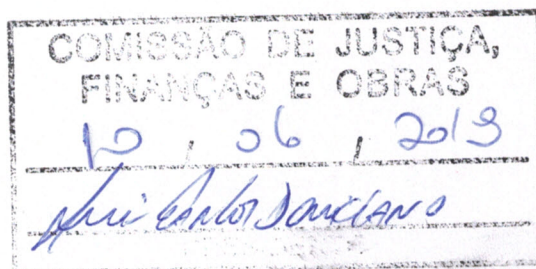
SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

04 de junho de 2.019

Projeto de Lei nº 64/19

Of.GAB.nº 511
Senhor Presidente:



Estamos encaminhando a Vossa Excelência para apreciação dos Senhores Vereadores o incluso Projeto de Lei que autoriza o Município de São João da Boa Vista a receber em doação os 6 (seis) imóveis que especifica, necessários à melhoria do sistema viário no local.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

12 06 2019
APROVADO EM
PRIMEIRA DISCUSSÃO
Presidente

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO

PROTOCOLO DE ENTRADA

Sequência: 445 / 2019 Data/Hora: 05/06/2019 14:00

Descrição:

PROJ. LEI EXECUTIVO

OF.GAB. Nº 511 PROJETO DE LEI

Exmo. Sr. Vereador
LUIS CARLOS DOMICIANO
Presidente da Câmara Municipal
NESTA.

19 08 2019
APROVADO EM
SEGUNDA DISCUSSÃO
Presidente



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

PROJETO DE LEI

“Autoriza o Município de São João da Boa Vista a receber em doação os 6 (seis) imóveis que especifica, necessários à melhoria do sistema viário no local.”

Art. 1º - Fica o Município de São João da Boa Vista, através do Poder Executivo, autorizado a receber em doação sem encargos, os imóveis que abaixo especifica, necessários a melhoria do sistema viário do local, de propriedade de BOA VISTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/S LTDA, tudo conforme processo administrativo nº 4569 de 2016:

1 – IMÓVEL: LOTE 01-B – QUADRA “K” – ÁREA 246,18 M²

- MATRÍCULA NO CRI LOCAL Nº 67.848
- CADASTRO PREFEITURA Nº 07.0170.0030.1

Com área de 246,18 m² (duzentos e quarenta e seis metros e dezoito centímetros quadrados), mede 11,06 m (onze metros e seis centímetros) de frente para Rua Seis, 18,18 m (dezoito metros e dezoito centímetros) em curva da Rua Seis para Rua Dois, no fundo mede 11,21 m (onze metros e vinte e um centímetros) com o lote 15, do lado direito de quem da Rua olha mede 18,30 m (dezoito metros e trinta centímetros) em curva e 10,26 m (dez metros e vinte centímetros) ambos confrontando com o Lote 1-A deste desdobro e do lado esquerdo mede 10,32 m (dez metros e trinta e dois centímetros) com a rua Dois.

2 – IMÓVEL: LOTE 15-A – QUADRA “K” – ÁREA 235,66 M²

- MATRÍCULA NO CRI LOCAL Nº 67.849
- CADASTRO PREFEITURA Nº 07.0170.0015.1

Com área de 235,66 m² (duzentos e trinta e cinco metros e sessenta e seis centímetros quadrados), mede 10,10 m (dez metros e dez centímetros) em curva da Rua Cinco para a Rua Dois, no fundo mede 11,39 m (onze metros e trinta e nove centímetros), sendo 2,23 m (dois metros e vinte e três centímetros) com o Lote 15-C deste desdobro, mede 9,16 m (nove metros e dezesseis centímetros) com o Lote 15-B deste desdobro e 11,20 m (onze metros e vinte centímetros) com o Lote 01, do lado direito de quem da rua olha mede 25,20 (vinte e cinco metros e vinte centímetros) com a Rua Dois e do lado esquerdo mede 16,81 (dezesseis metros e oitenta e um centímetros) com o Lote 16. Este lote será anexado ao sistema viário da Rua Dois.

3 – IMÓVEL: LOTE 16-A – QUADRA “K” – ÁREA 72,91 M²

- MATRÍCULA NO CRI LOCAL Nº 67.852
- CADASTRO PREFEITURA Nº 07.0170.0016.1

Com área de 72,91 m² (setenta e dois metros e noventa e um centímetros quadrados), mede 10,00 m (dez metros) de frente para Rua Cinco, no fundo mede 5,44 m (cinco metros e quarenta e quatro centímetros) em curva e 14,10 m (quatorze metros e dez centímetros) ambos confrontando com o Lote 16-B deste desdobro, do lado direito de quem da rua olha, mede 16,80 m (dezesseis metros e oitenta centímetros) com o Lote



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

15 e do lado esquerdo mede 0,32 m (trinta e dois centímetros) com o Lote 17. Este lote será anexado ao Sistema Viário da Rua Cinco.

4 – IMÓVEL: LOTE 17-A – QUADRA “K” – ÁREA 1,57 M²

- MATRÍCULA NO CRI LOCAL Nº 67.854
- CADASTRO PREFEITURA Nº 07.170.0034.1

Com área de 1,57 m² (um metro e cinquenta e sete centímetros quadrados), mede 4,34 m (quatro metros e trinta e quatro centímetros) de frente para Rua Cinco, 4,53 m (quatro metros e cinquenta e três centímetros) em curva com o Lote 17-B deste desdobro e 1,12 m (um metro e doze centímetros) com o lote 16. Este lote será anexado ao sistema viário da Rua Cinco.

5 – IMÓVEL: LOTE 17-B – QUADRA “J” – ÁREA 115,99 M²

- MATRÍCULA NO CRI LOCAL Nº 67.844
- CADASTRO PREFEITURA Nº 07.169.0033.1

Com área de 115,99 m² (cento e quinze metros e noventa e nove centímetros quadrados) mede 3,40 m (Três metros e quarenta centímetros) de frente para a Rua Seis, e 14,14 (quatorze metros e quatorze centímetros), e curva da rua Seis para rua Dois, no fundo mede 5,23 ms (cinco metros e vinte três centímetros) em curva, 17,79 ms (dezessete metros e setenta e nove centímetros), e 4,16 ms (quatro metros e dezesseis centímetros) em curva, todos confrontando com o lote 17-A (dezessete A) deste desdobro, do lado direito de quem da rua olha mede 16,00 ms (dezesseis metros) com a Rua Dois e do lado esquerdo, mede 1,22 m (hum metros e vinte e dois centímetros) com o lote 18(Dezoito) Este lote será anexado ao sistema viário da Rua Dois. Dito imóvel está cadastrado junto à Prefeitura Municipal sob nº 07.0169.0033.1

6 – IMÓVEL: LOTE 18-A – QUADRA “J” – ÁREA 1,79 M²

- MATRÍCULA NO CRI LOCAL Nº 67.845
- CADASTRO PREFEITURA Nº 07.169.0034.1

Com área de 1,79 m² (um metro e setenta e nove centímetros quadrados), mede 4,52 m (quatro metros e cinquenta e dois centímetros) de frente para Rua Seis, 4,74 m (quatro metros e setenta e quatro centímetros) em curva com o Lote 18-B deste desdobro e 1,22 m (um metros e vinte e dois centímetros) com o Lote 17. Este Lote será anexado ao sistema viário da Rua Seis.

Art. 2º - As despesas com a lavratura da escritura de doação e demais atos necessários para a transferência imobiliária, serão de responsabilidade do doador.

Art. 3º - As doações das áreas referidas no Artigo 1º desta lei, serão feitas em caráter irretratável e irrevogável.

Art. 4º - Ficam atribuídos aos imóveis os valores constantes do laudo de avaliação fornecido pelos peritos nomeados através da Portaria nº 11.457, de 31 de outubro de 2.018, quais sejam:

- 1 – IMÓVEL: LOTE 01-B – QUADRA “K” – ÁREA 246,18 M² - R\$ 81.022,47
- 2 – IMÓVEL: LOTE 15-A – QUADRA “K” – ÁREA 235,66 M² - R\$ 77.560,14
- 3 – IMÓVEL: LOTE 16-A – QUADRA “K” – ÁREA 72,91 M² - R\$ 23.996,05



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

4 – IMÓVEL: LOTE 17-A – QUADRA “K” – ÁREA 1,57 M² - R\$ 516,72

5 – IMÓVEL: LOTE 17-B – QUADRA “J” – ÁREA 115,92 M² - R\$ 38.151,45

6 – IMÓVEL: LOTE 18-A – QUADRA “J” – ÁREA 1,79 M² - R\$ 589,12

Valor Total dos imóveis – R\$ 221.835,95

Art. 5º - No ato das doações, o doador deverá declarar expressamente a sua renúncia ao direito de haver do Município donatário, qualquer eventual despesa havida com as áreas em questão, bem como, qualquer indenização seja a que título for.

Art. 6º - A presente lei, bem como o Processo Administrativo nº 4569/2016, integrarão por reprodução xerográfica o traslado das escrituras.

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

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

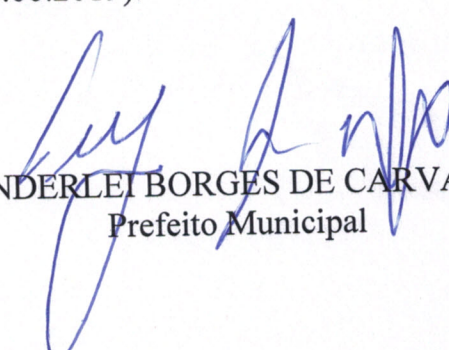
JUSTIFICATIVA

As áreas em questão são necessárias para compor o sistema viário do município, sendo que o presente Projeto de Lei foi objeto de apreciação e parecer pelo Departamento Jurídico, bem como pela Comissão Técnica de Planejamento Urbano e Ambiental que deliberou que nada tem a opor quanto ao recebimento dos referidos lotes.

Os processos pertinentes tiveram a sua tramitação pelas áreas técnicas dessa Municipalidade.

Em anexo estamos encaminhando o Laudo de Avaliação elaborado pelos engenheiros desta Prefeitura conforme determinação da Portaria nº 11.457, de 31 de outubro de 2.018, também anexa.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos quatro dias do mês de junho de dois mil e dezenove (04.06.2019).


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

* * *

PORTARIA Nº 11.457, DE 31 DE OUTUBRO DE 2.018

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

Considerando os Processos. nºs 4569/2016, 6548/2018, 6550/2018 e 6552/2018,

RESOLVE:

Art. 1º - Nomear os engenheiros **JULIO LUIS DE ALMEIDA LINO, DOUGLAS DANIEL LOPES** e a Engenheira **DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS LIMA**, para efetuarem avaliação dos imóveis abaixo especificados, localizados no loteamento Recanto da Serra, e fornecerem o respectivo laudo no prazo de 15 dias contados da vigência desta portaria.

Lote 01-B da Quadra K, com 246,18 m²

Lote 15-A da Quadra K, com 235,66 m²

Lote 16-A da Quadra K, com 72,91 m²

Lote 17-A da Quadra K, com 1,57 m²

Lote 17-B da Quadra J, com 115,92 m²

Lote 18-A da Quadra J, com 1,79 m²

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

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos trinta e um dias do mês de outubro de dois mil e dezoito (31.10.2018).


VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

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

JULIO LUIS DE ALMEIDA LINO, Engenheiro Civil - CREA SP 5062876860;
DOUGLAS DANIEL LOPES, Engenheiro Civil - CREA SP 5069379865 e DULCYNEIA PAIVA
DE MEDEIROS LIMA, Engenheira Civil - CREA SP 5061876313 e, nomeados conforme
processos n°s 4569/16, 6548/18, 6550/18 e 6552/18, portaria nº 11.457 de 31 de
outubro de 2.018, para efetuar avaliação dos imóveis especificados localizados no
loteamento Recanto da Serra que serão objetos de doação, no município de São João
da Boa Vista, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar
o LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO.

2

1
A. P.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – OBJETIVO:

Constitui objetivo do presente laudo a determinação do **valor de mercado** dos lotes 01-B, 15-A, 16-A e 17-A da Quadra K e os lotes 17-B e 18-A da Quadra J do Loteamento Recanto da Serra que serão objetos de doação.

1.1 – CONSIDERAÇÕES:

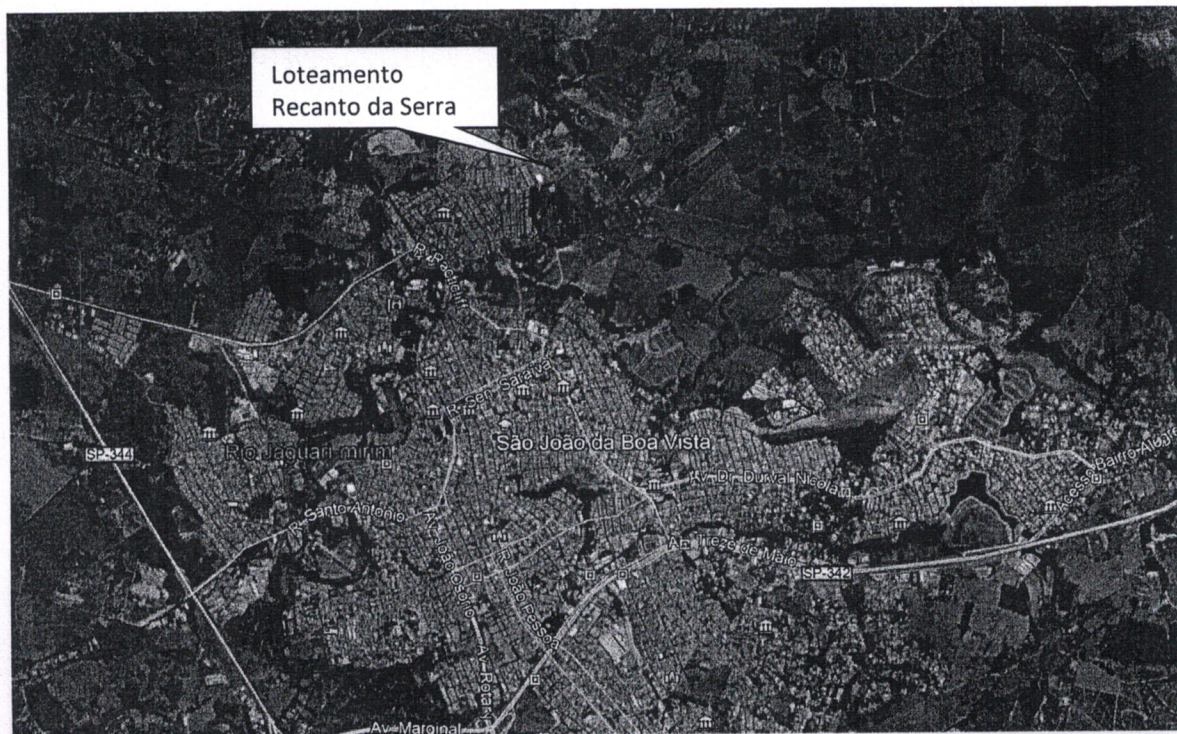
Para determinação do Valor de Mercado do terreno, será verificado através de pesquisa o valor médio do metro quadrado de área (R\$/m²) para lotes na região onde situa-se o imóvel ora avaliado. Primeiramente iremos calcular separadamente o Lote de Terreno sem benfeitorias, com aplicações de formulas, levando em conta a sua testada, profundidade e coeficientes e outros.

1.2 – LOCALIZAÇÃO:

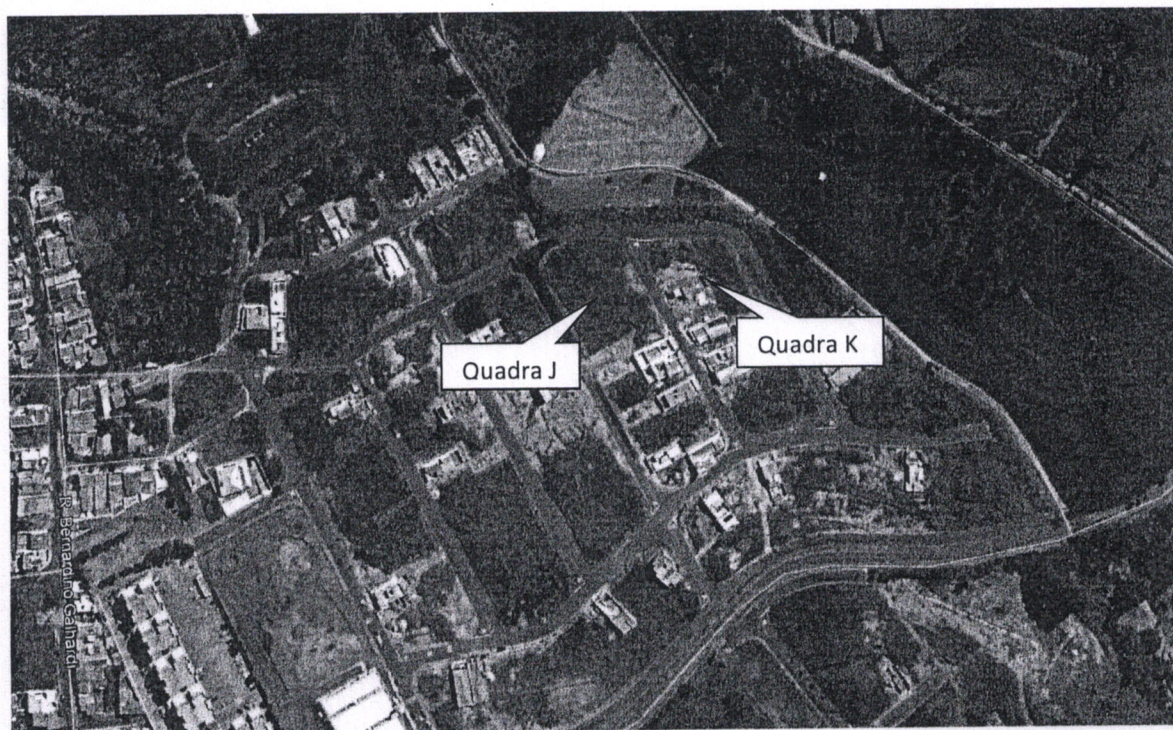
Estes lotes estão localizados no loteamento Recanto da Serra, município de São João da Boa Vista - SP.

A foto aérea de localização do imóvel, demonstra que está inserido no perímetro urbano do município de São João da Boa Vista.

59
no



VISTA AÉREA DA REGIÃO ONDE SE SITUA OS IMÓVEIS.



VISTA AÉREA LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

2



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

60
ms

1.3 – DESCRIÇÃO DOS LOTE / TERRENOS:

- Lote 01-B da Quadra K

- Matrícula n. 67.848 - CRI
- Área Terreno: 246,16 m²
- Não existem edificações no terreno.

- Lote 15-A da Quadra K

- Matrícula n. 67.849 - CRI
- Área Terreno: 235,66 m²
- Não existem edificações no terreno.

- Lote 16-A da Quadra K

- Matrícula n. 67.852 - CRI
- Área Terreno: 72,91 m²
- Não existem edificações no terreno.

- Lote 17-A da Quadra K

- Matrícula n. 67.854 - CRI
- Área Terreno: 1,57 m²
- Não existem edificações no terreno.

- Lote 17-B da Quadra J

- Matrícula n. 67.843 - CRI
- Área Terreno: 115,92 m²
- Não existem edificações no terreno.

- Lote 18-A da Quadra J

- Matrícula n. 67.845 - CRI
- Área Terreno: 1,79 m²
- Não existem edificações no terreno.



61
MR

PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

1.3.2 – No local onde se localizam os imóveis existem melhoramentos públicos tais como:

- 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

2.0 – AVALIAÇÃO DO IMÓVEL TERRENO:

Os valores obtidos dos Elementos de Pesquisa Imobiliária, irão conduzir ao valor médio unitário praticado no mercado local, decorrendo deste, o valor do metro quadrado de terreno em estudo.

3.0 – METODOLOGIA EMPREGADA E ESPECIFICAÇÃO:

Para elaboração do presente laudo foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, esse é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, segundo a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011**, complementado pelo **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogêneos para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."

3.1 – TRATAMENTO POR FATORES:

A Norma IBAPE:2011 cita que: No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliando, em todas as suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais ou para menos, são levadas em conta. É admitida a priori a existência de relações fixas entre as diferenças dos atributos específicos e os respectivos preços. Os fatores devem ser aplicados sempre ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório. No valor original do elemento devem ser considerados, quando aplicáveis:

- A elasticidade de preços representada pelo fator oferta
- A transformação de preços à vista e a prazo, e/ou conversões de preços que sejam ofertados em outras moedas

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor coeficiente de variação dos dados que o conjunto original. Devem refletir, em termos relativos, o comportamento do mercado, numa determinada abrangência espacial e temporal, com a consideração de:

- Localização;
- Fatores de forma (testada, profundidade, área ou múltiplas frentes);
- Fatores padrão construtivo e depreciação.

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



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

63
WP

- **3.1.1 FATOR DE OFERTA (Fo):**

Conforme a Norma IBAPE:2011: "A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta."

Para esse estudo adotaremos o valor recomendado de 0,90.

- **3.1.2 FATOR TOPOGRAFIA (Ft):**

A Norma IBAPE:2011 recomenda que para a utilização do fator de topografia devem ser examinadas detalhadamente as condições topográficas de todos os elementos componentes da amostra. A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em alicive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante.

Na utilização destes fatores, além de sua validação, deve ser fundamentada sua aplicação. No caso de impossibilidade da fundamentação, podem ser adotados os seguintes fatores corretivos genéricos:

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano	-	1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive de 5% até 10%	10%	1,11
Declive de 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em alicive até 10%	5%	1,05
Em alicive até 20%	10%	1,11
Em alicive acima de 20%	15%	1,18
Abaixo do nível da rua até 1,00m	-	1,00
Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Abaixo do nível da rua 2,50m até 4,00m	20%	1,25
Acima do nível da rua até 2,00m	-	1,00
Acima do nível da rua de 2,00m até 4,00m	10%	1,11
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

- **3.1.3 FATOR LOCALIZAÇÃO (IF):**

Para a transposição da parcela do valor referente ao terreno de um local para outro, poderá ser empregada a relação entre os valores dos lançamentos fiscais, obtidos da Planta de Valores Genéricos editada pela Prefeitura Municipal, se for

2

7
P. P.



64
mo

PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

constatada a coerência dos mesmos. Nos casos de inexistência desses valores ou se forem constatadas incoerências nas suas inter-relações, deverá ser procedido estudo devidamente fundamentado de novos índices para a região.

Tanto quanto possível, deverá ser evitada a utilização de valores oriundos de locais cujos índices de transposição discrepem excessivamente daquele para o qual a pesquisa deve ser feita, limitando-os entre a metade e o dobro do local a avaliar.

No caso de São João da Boa Vista - SP a planta genérica não tem atualização dos valores de forma geral há muitos anos, assim descartamos a utilização desse fator para não prejudicar a homogeneização da amostra.

• **3.1.4 FATOR DE MELHORAMENTOS PÚBLICOS: (Fmp)**

Para os fatores de melhoramentos públicos existentes, utilizamos os índices de valorização indicados pelo trabalho do Engenheiro João Rui Canteiro.

Fator Melhoramentos Públicos	Valorização	Fator (Fmp)
- Rede de Água	15%	0,15
- Rede de Esgoto	10%	0,10
- Iluminação Pública	5%	0,05
- Energia Elétrica	15%	0,15
- Guias e Sarjetas	10%	0,10
- Pavimentação	30%	0,30
- Rede ou sinal de Telefonia	5%	0,05
- Galeria de Aguas Pluviais	10%	0,10

4.0 – PESQUISA, HOMOGENEIZAÇÃO e VALOR MÉDIO UNITÁRIO M2: (R\$/m²)

Elem.	Local	Valor (R\$)	Área (m ²)	R\$/m ²	Fonte
1	Recanto da Serra	95.000,00	250,00	380,00	Porto Seguro Imóveis
2	Recanto da Serra	120.000,00	252,43	475,38	Porto Seguro Imóveis
3	Recanto da Serra	85.000,00	270,83	313,85	Porto Seguro Imóveis
4	Recanto da Serra	90.000,00	250,00	360,00	L. Bócoli Imoveis
5	Recanto da Serra	90.000,00	257,63	349,34	L. Bócoli Imoveis
6	Recanto da Serra	82.000,00	250,00	328,00	L. Bócoli Imoveis
7	Recanto da Serra	85.000,00	250,00	340,00	L. Bócoli Imoveis
8	Recanto da Serra	95.000,00	250,00	380,00	L. Bócoli Imoveis
9	Recanto da Serra	90.000,00	250,00	360,00	L. Bócoli Imoveis
10	Recanto da Serra	90.000,00	250,00	360,00	L. Bócoli Imoveis



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Foram pesquisados 10 elementos para compor a amostra inicial (vide anexo), que passaram pela validação inicial de 0,50 a 2 e após aplicado o Fator de Oferta (0,90) e outros fatores de Topografia e Melhoramentos Públicos e submetidos à media saneada.

5.0 – MÉDIA SANEADA 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.

1º MEDIA			
ELEMENTOS PESQUISADOS		SITUAÇÃO DA DISCREPANCIA	Valor M² (R\$/m²)
ELEMENTO	E-1	OK	380,00
ELEMENTO	E-2	FORA Maior	475,38
ELEMENTO	E-3	OK	282,47
ELEMENTO	E-4	OK	324,00
ELEMENTO	E-5	OK	314,40
ELEMENTO	E-6	OK	295,20
ELEMENTO	E-7	OK	340,00
ELEMENTO	E-8	OK	342,00
ELEMENTO	E-9	OK	360,00
ELEMENTO	E-10	OK	324,00
A - TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS (Σ ELEMENTOS)			3437,45
B - TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		10,00	
Valor médio metro quadrado (R\$/m²) => qmcalc = A / B			343,74
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,30 (+30%)		446,87
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,70 (-30%)		240,62
OBS.:			
VALORES FORA DO LIMITE			

Média Saneada de Valores: 343,74 R\$ / m²

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):

Limite Superior: 343,74 x 1,30 (+30%) = 446,87 R\$/m²

Limite Inferior: 343,74 x 0,70 (-30%) = 240,62 R\$/m²



66
11/0

PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Observamos que desta forma o valor do elemento pesquisado E2 ficou fora dos limites permitidos, sendo assim há uma nova verificação de discrepância, excluindo os valores que ficaram fora dos limites.

2º MEDIA			
ELEMENTO PESQUISADO		SITUAÇÃO DISCREPANCIA	Valor M² (R\$/m²)
ELEMENTO	E-1	OK	380,00
ELEMENTO	E-2	FORA Menor	0,00
ELEMENTO	E-3	OK	282,47
ELEMENTO	E-4	OK	324,00
ELEMENTO	E-5	OK	314,40
ELEMENTO	E-6	OK	295,20
ELEMENTO	E-7	OK	340,00
ELEMENTO	E-8	OK	342,00
ELEMENTO	E-9	OK	360,00
ELEMENTO	E-10	OK	324,00
TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS			2962,07
TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		9,00	
Valor médio metro quadrado - (R\$/m²) = qmcalc			329,12
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,30 (+30%)		427,85
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,70 (-30%)		230,38
OBS.:			
TODOS OS VALORES DENTRO DOS LIMITES			

Média Saneada de Valores: 329,12 R\$ / m²

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):

Limite Superior: $329,12 \times 1,30 (+30\%) = 427,85 \text{ R\$/m}^2$

Limite Inferior: $329,12 \times 0,70 (-30\%) = 230,38 \text{ R\$/m}^2$

Observamos que todos os valores estão dentro dos limites permitidos.

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

Vf = R\$ 329,12 R\$/m²



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

67
ms

7.0 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO: (Vt)

Para o cálculo do valor de cada lote (Vt), multiplicaremos o valor do m² homogeneizado (Vf) com a área territorial de cada terreno (At) da seguinte forma:

$$Vt = (Vf \times At)$$

7.1 - Lote 01-B da Quadra K:

- Área do Terreno: At = 246,18 m²

- Valor Final do Lote:

Vt = R\$ 81.022,47 (oitenta e um mil e vinte e dois reais e quarenta e sete centavos)

7.2 - Lote 15-A da Quadra K:

- Área do Terreno: At = 235,66 m²

- Valor Final do Lote:

Vt = R\$ 77.560,14 (setenta e sete mil, quinhentos e sessenta reais e quatorze centavos)

7.3 - Lote 16-A da Quadra K:

- Área do Terreno: At = 72,91 m²

- Valor Final do Lote:

Vt = R\$ 23.996,05 (vinte e três mil, novecentos e sessenta e seis reais e cinco centavos)

7.4 - Lote 17-A da Quadra K:

- Área do Terreno: At = 1,57 m²

- Valor Final do Lote:

Vt = R\$ 516,72 (quinhentos e dezesseis reais e setenta e dois centavos)

7.5 - Lote 17-B da Quadra J:

- Área do Terreno: At = 115,92 m²

- Valor Final do Lote:

Vt = R\$ 38.151,45 (trinta e oito mil, cento e cinquenta e um reais e quarenta e cinco centavos)

2

AP'



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

7.6 - Lote 18-A da Quadra J:

- Área do Terreno: $A_t = 1,79 \text{ m}^2$

- Valor Final do Lote:

$V_t = \text{R\$ } 589,12$ (quinhentos e oitenta e nove reais e doze centavos)

8.0 - COMENTÁRIO FINAL:

Tendo concluído os trabalhos dentro da técnica adequada, procurando ser o mais objetivo possível, onde dá-se aos signatários por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DOS REFERIDOS IMÓVEIS, temos como valor de mercado nesta data, o seguinte:

Imóvel	Área (m ²)	Valor Final
Lote 01-B Quadra K	246,18	R\$ 81.022,47
Lote 15-A Quadra K	235,66	R\$ 77.560,14
Lote 16-A Quadra K	72,91	R\$ 23.996,05
Lote 17-A Quadra K	1,57	R\$ 516,72
Lote 17-B Quadra J	115,92	R\$ 38.151,45
Lote 18-A Quadra J	1,79	R\$ 589,12



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

69
m

9.0 – ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 13 (treze) 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: Pesquisa Imobiliária.

São João da Boa Vista, 13 de novembro de 2.018.

Julio Luís da Almeida Lino
Engenheiro Civil - CREA Nº 5062876860

Douglas Daniel Lopes
Engenheiro Civil - CREA Nº 5069379865

Dulcyneia Paiva de Medeiros Lima
Engenheira Civil - CREA Nº 5061876313



ANEXOS

-
- Pesquisa Imobiliária



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

06/11/2018

Porto Seguro Imóveis



Terrenos



Código: T-2751

Bairro: Recanto da Serra

Cidade: SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Dormitórios: 0

Suítes: 0

Vagas na garagem: 0

R\$ 95.000,00

Descrição

TERRENO DE 250mts

Contato

☎ (19) 3623-6262 / (19) 3056-1231

📞 (19) 99126-9184 / (19) 99164-2599

✉ imobiliariaportoseguro@bol.com.br

Mapa do Site

HOME (/home)

QUEM SOMOS (/quem-somos)

LOCALIZAÇÃO (/localizacao)

LINKS ÚTEIS (/links-uteis)

CRECI SP (/creci-sp)



Elemento Pesquisado 1



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

08/11/2018

Porto Seguro Imóveis



Terrenos



Código: T-2775

Bairro: RECANTO DA SERRA

Cidade: SAO JOAO DA BOA VISTA

Dormitórios: 0

Suítes: 0

Vagas na garagem: 0

consulte-nos

Descrição

VENDO 2 LOTES : TERRENO DE 252,43m² = 120.000,00 TERRENO DE 270,83m² = 85.000,00

Contato

☎ (19) 3623-6262 / (19) 3056-1231

📞 (19) 99126-9184 / (19) 99164-2599

✉ imobiliariaportoseguro@bol.com.br

Mapa do Site

HOME (/home)

QUEM SOMOS (/quem-somos)

LOCALIZAÇÃO (/localizacao)

LINKS ÚTEIS (/links-uteis)

CRECI SP (/creci-sp)



Elementos Pesquisados 2 e 3



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

73
mu

06/11/2018

L. Bócoli Negócios Imobiliários



250m² área terreno
EXCELENTE OPORTUNIDADE - Terreno com linda vista para Serra.
valor venda
R\$ 90.000,00

buscar imóvel pelo código 

[veja todos os imóveis a venda](#)



BOCOLI | Negócios Imobiliários
Rua Rio de Janeiro, 05 - Centro
São João da Boa Vista / SP
(19) 3631-2212 | 3056-4169
bocolialuguel@hotmail.com | lbocoli@hotmail.com
plano vendas: 99188-7600 (claro) | 99615-6107 (tim)

Elemento Pesquisado 4






PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

06/11/2018

L. Bócoli Negócios Imobiliários



veja todas
as fotos

257m² área terreno

EXCELENTE TERRENO NO RECANTO DA SERRA - R\$63.000,00(sessenta e três mil reais) de entrada + 58 parcelas de R\$471,00(quatrocentos e setenta e um reais), ou R\$90.000,00(noventa Mil) a vista. Excelente vista para a serra, privilegiada, levemente caído para a direita. OPORTUNIDADE!

valor venda

R\$ 63.000,00

buscar imóvel pelo código



[veja todos os imóveis a venda](#)



BOCOLI | Negócios Imobiliários

Rua Rio de Janeiro, 05 - Centro

São João da Boa Vista / SP

(19) 3631-2212 | 3056-4169

bocolialuquel@hotmail.com | l.bocoli@hotmail.com

plantaão vendas: 99188-7600 (claro) | 99615-6107 (tim)

Elemento Pesquisado 5



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

06/11/2018

L. Bócoli Negócios Imobiliários



veja todas
as fotos

250m² área terreno

EXCELENTE - terreno com excelente vista para a serra, com queda para a parte de baixo, excelente para construção de sobrado. 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrado).

valor venda

R\$ 82.000,00

buscar imóvel pelo código



[veja todos os imóveis a venda](#)



BÓCOLI | Negócios Imobiliários

Rua Rio de Janeiro, 05 - Centro

São João da Boa Vista / SP

(19) 3631-2212 | 3056-4169

bocolialuguel@hotmail.com | lbocoli@hotmail.com

plantaõ vendas: 99188-7600 (claro) | 99615-6107 (tim)

Elemento Pesquisado 6



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

06/11/2018

L. Bócoli Negócios Imobiliários



250m² área terreno

Excelente oportunidade - Lote com 250,20 m² ! Com vista exclusiva para a Serra, oportunidade de investimento!

valor venda

R\$ 85.000,00

buscar imóvel pelo código

[veja todos os imóveis a venda](#)



BOCOLI | Negócios Imobiliários

Rua Rio de Janeiro, 05 - Centro

São João da Boa Vista / SP

(19) 3631-2212 | 3056-4169

bocolialuguel@hotmail.com | lbocoli@hotmail.com

plantão vendas: 99188-7600 (claro) | 99615-6107 (tim)

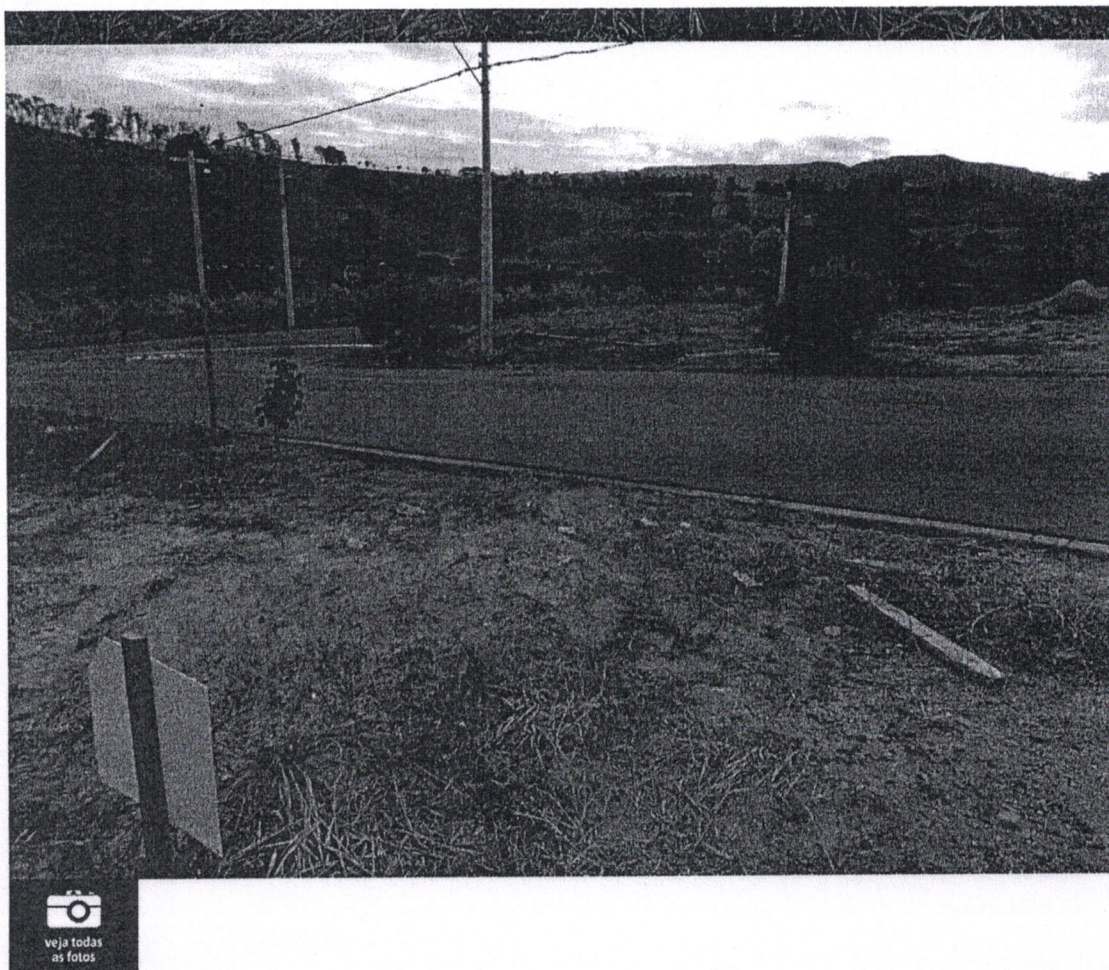
Elemento Pesquisado 7



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

06/11/2018

L. Bócoli Negócios Imobiliários



250m² área terreno
EXCELENTE LOCALIZAÇÃO!!! Terreno com 10 (dez) metros de frente por 25 (vinte e cinco) metros de fundo. Aceita veículo!
valor venda
R\$ 95.000,00

buscar imóvel pelo código

[veja todos os imóveis a venda](#)



BOCOLI | Negócios Imobiliários
Rua Rio de Janeiro, 05 - Centro
São João da Boa Vista / SP
(19) 3631-2212 | 3056-4169
bocolialuguel@hotmail.com | lbocoli@hotmail.com
plantão vendas: 99188-7600 (claro) | 99615-6107 (tim)

Elemento Pesquisado 8



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

06/11/2018

L. Bócoli Negócios Imobiliários



250m² área terreno
OPORTUNIDADE - Lote de Terreno com 10m²(dez metros) por 25M²(vinte e cinco metros), em bairro que esta crescendo. Excelente para investimento.
valor venda
R\$ 90.000,00

buscar imóvel pelo código

[veja todos os imóveis a venda](#)



BÓCOLI | Negócios Imobiliários
Rua Rio de Janeiro, 05 - Centro
São João da Boa Vista / SP
(19) 3631-2212 | 3056-4169
bocolialuguel@hotmail.com | lbocoli@hotmail.com
plantão vendas: 99188-7600 (claro) | 99615-6107 (tim)

Elemento Pesquisado 9



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JOÃO DA BOA VISTA
ESTADO DE SÃO PAULO
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

79
ms

06/11/2018

L. Bócoli Negócios Imobiliários



250m² área terreno
EXCELENTE LOCALIDADE - Lote em bairro que esta crescendo, ótima oportunidade para investimento!
valor venda
R\$ 90.000,00

buscar imóvel pelo código

[veja todos os imóveis a venda](#)



BÓCOLI | Negócios Imobiliários
Rua Rio de Janeiro, 05 - Centro
São João da Boa Vista / SP
(19) 3631-2212 | 3056-4169
bocolialuguel@hotmail.com | lbocoli@hotmail.com
plantão vendas: 99188-7600 (claro) | 99615-6107 (tim)

Elemento Pesquisado 10