



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\* \* \*

22 de janeiro de 2.020

Projeto de Lei nº 506/2020

Of.GAB.nº 044/2020

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 de uma gleba de terras de 877,32 m<sup>2</sup>, de propriedade de Norival Florêncio Barbosa, situada no lugar denominado Sítio Mata do Picadão, necessária à melhoria do sistema viário daquela região da cidade, bem como a cancelar os débitos de IPTU e Contribuição de Iluminação Pública (CIP), incidentes sobre o imóvel de que trata esta lei, desde 2015.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr. Vereador  
ANTONIO APARECIDO DA SILVA  
Presidente da Câmara Municipal  
NESTA.

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO

PROTOCOLO DE ENTRADA  
Sequência: 128 / 2020 Data/Hora: 12/02/2020 12:43  
Descrição:  
OFICIO PREFEITO  
RECEBIMENTO DE DOAÇÃO DE TERRAS



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

## PROJETO DE LEI

“Autoriza o Município de São João da Boa Vista – SP, a receber em doação de NORIVAL FLORÊNCIO BARBOSA uma área de 877,32 metros quadrados, identificada como Gleba B2-3, Sítio Mata do Picadão, objeto da matrícula nº 63849 do Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis local, necessária à melhoria do sistema viário local – Rua Edésio Tódero, bem como a cancelar os débitos do IPTU e Contribuição de Iluminação Pública (CIP) incidentes sobre a referida área, tudo conforme apurado no processo administrativo 5943/2015”

Art. 1º - Fica a Prefeitura Municipal autorizada a receber em doação de NORIVAL FLORÊNCIO BARBOSA uma área de 877,32 metros quadrados, identificada como Gleba B2-3, Sítio Mata do Picadão, objeto da matrícula nº 63849 do Livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis local, necessária à melhoria do sistema viário local – Rua Edésio Tódero, tudo conforme processo administrativo 5943/2015, assim descrita:

“Uma Gleba de Terras, situada nesta cidade e comarca de São João da Boa Vista, identificada por GLEBA B2-3 (B dois-três), do desdobra da GLEBA B2-3 (B dois-três), no lugar denominado SÍTIO MATA DO PICADÃO, com a área de 877,32 ms<sup>2</sup> (oitocentos e setenta e sete metros e trinta e dois centímetros quadrados), inscrita sob o nº 43.1.6.1 no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, com a seguinte descrição: Tem início a sua demarcação no marco 89A (oitenta e nove A), cravado na divisa da Gleba B2-3A, e margem da Estrada Municipal, daí segue azimute de 274°15'55" a distância de 25,684 ms (vinte e cinco metros seiscentos e oitenta e quatro milésimos), até o marco 89 (oitenta e nove), daí seguindo ainda através da Estrada Municipal (servidão), com azimute de 273°45'56" e distância de 7,510 ms (sete metros e quinhentos e dez milésimos), até o marco 88 (oitenta e oito), daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 287°25'37" a distância de 12,660 ms (doze metros seiscentos e sessenta e seis milésimos), até o marco 87, daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 201°33'05" e a distância de 46,940 ms (quarenta e seis metros novecentos e quarenta milésimos), até o marco 86 (oitenta e seis). Daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 288°34'00" a distância de 22,330 ms (vinte e dois metros

RR



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

trezentos e trinta milésimos), até o marco 85 (oitenta e cinco). Daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de  $280^{\circ}39'59''$  a distância de 25,160 ms (vinte e cinco metros cento e sessenta milésimos), até o marco 84-A, confrontando do marco 89-A (oitenta e nove A), ao marco 84-A (oitenta e quatro A), com margem da Estrada Municipal (servidão), que liga São João da Boa Vista, a outras propriedades. Daí deixa a margem da Estrada Municipal e segue com azimute de  $337^{\circ}15'39''$  a distância de 7,790 ms (sete metros setecentos e noventa milésimos), até o marco 33-A (trinta e três A), confrontando do marco 84-A (oitenta e quatro A), ao marco 33-A, confrontando do marco 84-A (oitenta e quatro A), ao marco 33-A (trinta e três A), com a Gleba B-1. Daí segue através da margem da faixa integrada no sistema viário municipal com azimute de  $109^{\circ}39'59''$  a distância de 29,890 ms (vinte e nove metros oitocentos e noventa milésimos), até o marco 34 (trinta e quatro). Daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de  $108^{\circ}34'00''$  a distância de 23,520 ms (vinte e três metros, quinhentos e vinte milésimos), até o marco 35 (trinta e cinco). Daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de  $121^{\circ}33'05''$  a distância de 46,870 ms (quarenta e seis metros oitocentos e setenta milésimos), até o marco 36 (trinta e seis). Daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de  $107^{\circ}25'37''$  a distância de 11,080 ms (onze metros e oitenta centímetros), até o marco 37 (trinta e sete). Daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de  $093^{\circ}45'56''$  a distância de 6,760 ms (seis metros setecentos e sessenta milésimos), até o marco 38 (trinta e oito). Daí seguindo ainda através da margem da mesma, com azimute de  $094^{\circ}15'55''$  a distância de 17,067 ms (dezessete metros e sessenta e sete milésimos), até o marco 38-A (trinta e oito A), confrontando do marco 33-A (trinta e três A) ao marco 38-A (trinta e oito A), com a Gleba B2-1, daí segue através da curva com um raio de 9,00 ms (nove metros), e um desenvolvimento de 11,600 ms (onze metros e seiscentos milésimos), até o marco 89-A (oitenta e nove A) que foi o referido marco de partida e fim esta demarcação, confrontando do marco 38-A (trinta e oito A), ao marco 89-A (oitenta e nove A) com a Gleba B2-3A. Esta gleba será integrada ao SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL.

Art. 2º - Referida área foi avaliada em R\$ 271.298,42 (duzentos e setenta e um mil, duzentos e noventa e oito reais, quarenta e dois centavos) de acordo com o laudo elaborado por engenheiros da Prefeitura Municipal, nomeados pela Portaria nº 12.557, de 27 de novembro de 2.019, encartado no Processo Administrativo nº 5943/2015.



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

Art. 3º - Considerando que a referida área já está, na prática, incorporada ao sistema viário do município desde 2014, fica a municipalidade autorizada a cancelar os débitos de IPTU e Contribuição de Iluminação Pública (CIP), incidentes sobre o imóvel de que trata esta lei, desde 2015, totalizando R\$ 1.406,80, e custas e horários advocatícios no valor de R\$ 462,62.

Art. 4º - As despesas com a lavratura da escritura e registro da referida área correrão por conta da Prefeitura Municipal, com a seguinte dotação orçamentária:

01.00.00	PODER EXECUTIVO
01.04.00	ASSESSORIA JURÍDICA
01.04.01	GABINETE DO DIRETOR – JURÍDICO

## CLASSIFICAÇÃO ECONÔMICA

339039 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - P.J.

## CLASSIFICAÇÃO PROGRAMÁTICA

0412200012001 MANUTENÇÃO DA ESTRUTURA ADMINISTRATIVA  
DO GOVERNO

Art. 5º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 6º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

## JUSTIFICATIVA

O processo obedeceu aos trâmites normais, senão vejamos:

O requerente por livre e espontânea vontade está oferecendo uma área com 877,32 m<sup>2</sup> ao município, conforme Processo nº 5943/2015, o qual tramitou pelos departamentos competentes desta municipalidade.

Foi expedida a Portaria nº 12.557, de 27 de novembro de 2.019, nomeando peritos para avaliação da área a ser doada ao Município, conforme previsto na Lei Orgânica do Município.

Elaborado o laudo de avaliação concluso com o valor da área de 877,32 m<sup>2</sup> em R\$ 271.298,42 (duzentos e setenta e um mil, duzentos e noventa e oito reais, quarenta e dois centavos).

Como justificativa para o projeto a área em questão será necessária para melhoria do sistema viário daquela região da cidade.

A fim de subsidiar a análise da matéria, anexamos cópias das partes mais importantes do Processo nº 5943/2015, devido ao grande volume de folhas,



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

ao mesmo tempo em que nos colocamos à disposição para mais esclarecimentos, eventualmente necessários.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte e dois dias do mês de janeiro de dois mil e vinte (22.01.2020).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal

A blue ink signature in cursive script, appearing to read "Vanderlei Borges de Carvalho".



# PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
Estado de São Paulo

43  
P  
Processo  
5943/15

## PORTARIA N° 12.557, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2.019

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

Considerando o Processo Administrativo nº 5943/2015, tipo 5, em nome de Norival Florencio Barbosa;

### RESOLVE:

Art. 1º - Nomear os engenheiros **DOUGLAS DANIEL LOPES, JEAN LUCAS CONCEIÇÃO DE MORAES** e a engenheira **DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS LIMA**, para efetuarem avaliação de uma gleba de terras com 877,32 m<sup>2</sup>, de propriedade de Norival Florêncio Barbosa, no local denominado Sítio Mata do Picadão, Matrícula no CRIA sob nº 63849, e fornecerem o respectivo laudo no prazo de 15 dias contados da vigência desta portaria.

Art. 2º - Tornar sem efeito a Portaria nº 12.194, de 29/05/2019.

Art. 3º - Esta portaria entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos vinte e sete dias do mês de novembro de dois mil e dezenove (27.11.2019).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal



**SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
PLANEJAMENTO**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

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

JEAN LUCAS CONCEIÇÃO DE MORAES, Engenheiro Civil - CREA SP 5069982170; DOUGLAS DANIEL LOPES, Engenheiro Civil - CREA SP 5069379865 e DULCYNEIA PAIVA DE MEDEIROS LIMA, Engenheira Civil - CREA SP 5061876313 e, nomeados conforme portaria nº 12.557 de 27 de novembro de 2.019, para efetuar avaliação dos imóveis abaixo especificados, vem mui respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar o LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO, conforme o processo nº 5493/2015.

**SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
PLANEJAMENTO**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

**Índice**

<b>1.0 Escopo de Trabalho.....</b>	4
1.1. Objetivo .....	4
1.2. Considerações .....	4
1.3. Localização .....	4
1.4. Caracterização do imóvel .....	4
1.5. Vistoria do imóvel avaliando .....	6
1.6. Caracterização da região .....	6
<b>2.0. Metodologia empregada e especificação .....</b>	7
<b>2.1. Tratamento por fatores .....</b>	8
2.1.1. Fator de Oferta (Fo) .....	9
2.1.2. Fator Topográfico (Fd) .....	9
2.1.3. Fator de Consistência do terreno (Cs).....	10
2.1.4. Fator de Acessibilidade ou condução (Ac) .....	10
2.1.5. Fator de Localização (IF) .....	11
2.1.6. Fator Área (Ca) .....	11
2.1.7. Fator discrepância de área (Fat): .....	12
2.1.8. Fatores de Forma - Profundidade (Cp):.....	12
2.1.9. Fatores de forma - Testada (Cf): .....	12
2.1.10. Fator de melhoramentos públicos (Fmp):.....	13
<b>3.0. Avaliação do Imóvel .....</b>	13
<b>3.1. Pesquisa, homogeneização e valor médio unitário do m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>).....</b>	13
3.1.1. Pesquisa e Homogeneização .....	13
3.1.2. Amostras coletadas a partir das fontes .....	14
3.1.3. Média saneada dos valores (R\$/m <sup>2</sup> ) .....	19
<b>4.0. Valor final do m<sup>2</sup> homogeneizado: (Vuf - R\$/m<sup>2</sup>).....</b>	21
<b>5.0. Cálculo do valor do imóvel avaliando: (Vt) .....</b>	21
5.1. Classificação do imóvel quanto à zona de localização.....	21
5.2. Fator de profundidade (Cp).....	22
5.3. Fator de testada (Cf).....	22
5.4. Fator de área (Ca) .....	23
5.5. Fator discrepancia de área (Fat): .....	23
5.6. Fator topográfico (Fd) .....	24



Prefeitura Municipal

# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

5.7. Fator de consistência do terreno (Cs).....	24
5.8. Fator de acessibilidade ou condução (Ac) .....	24
5.9. Fator de melhoramento público (Fmp): .....	25
<b>6.0. Valor final avaliado do imóvel (Vf)</b> .....	<b>25</b>
<b>7.0 Conclusão</b> .....	<b>26</b>
<b>8.0 Encerramento</b> .....	<b>27</b>
<b>ANEXOS</b> .....	<b>28</b>



## 1.0 Escopo de Trabalho

### 1.1. Objetivo

O objetivo deste Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica da gleba em avaliação, em virtude de recebê-la sem encargos para o município, com área total de 877,32 m<sup>2</sup>, de propriedade de Norival Florêncio Barbosa. A presente obra técnica apresentará como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados, conforme processo administrativo nº 5943/2019.

### 1.2. Considerações

Para determinação do Valor de Mercado do terreno, será verificado através de pesquisa o valor médio do metro quadrado de área (R\$/m<sup>2</sup>) para lotes na região onde situa-se o imóvel ora avaliado. A área avaliada será calculada, com aplicações de fórmulas, levando em conta a sua testada, profundidade, coeficientes modificadores de cálculo, e outros.

### 1.3. Localização

A gleba de terras está localizada na Rua Edésio Tódero, identificada como Gleba B2-3 do desdobro da gleba B-2, do lugar denominado Sítio Mata do Picadão, sob matrícula no CRIA de nº 58878, tendo como padrão das propriedades vizinhas (arredores) residencial.

### 1.4. Caracterização do imóvel

- 1) Imóvel matrícula 58878: Uma gleba de terras, situada nesta cidade e comarca de São João da Boa Vista, identificada por Gleba B2-3 (B dois-três), do desdobro da gleba B-2, no lugar denominado SÍTIO DA MATA DO PICADÃO, com a área de 2.452,80 metros quadrados (dois mil, quatrocentos e cinquenta e dois e oitenta metros quadrados). Área de propriedade de NORIVAL FLORENCIO BARBOSA.

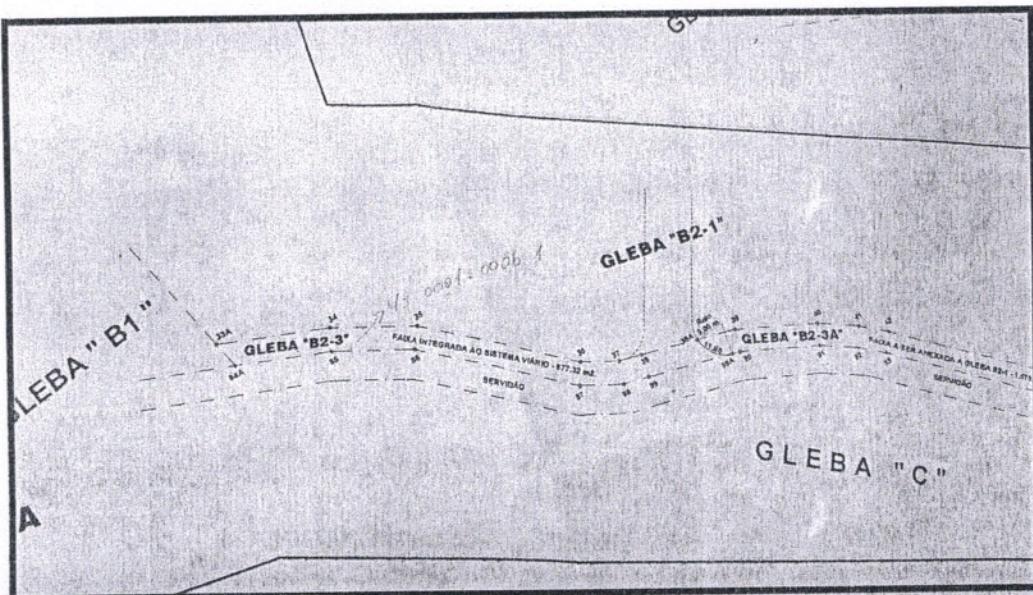


Prefeitura Municipal

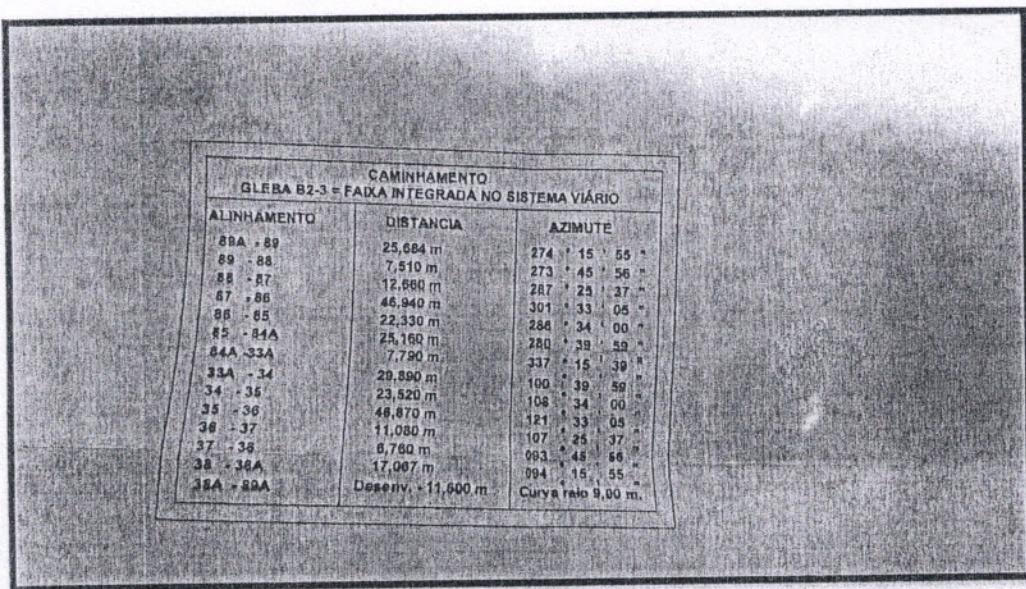
# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



**Figura 1.1:** Croqui da área em avaliação: situação no local.



**Figura 1.2:** Croqui da área em avaliação: tabela de alinhamentos e dimensões referentes.



# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

49

### 1.5. Vistoria do imóvel avaliado

A vistoria da área em avaliação foi realizada no dia **03 de dezembro de 2019**. Como consideração inicial, a área avaliada descrita acima apresenta topografia plana, em geral.

No local onde se localiza o imóvel existem melhoramentos públicos tais como:

- Energia Elétrica e Iluminação Pública;
- Guias, Sarjetas e Pavimentação asfáltica;
- Rede de Distribuição de Água Potável;
- Rede de Coleta de Esgoto;
- Rede de Telefonia e sinais de Telefonia Celular;
- Coleta de Lixo;

### 1.6. Caracterização da região

A região geoeconômica onde encontra-se a área ora avaliada possui características de ocupação residencial.

Dentro de um raio de 1 Km da gleba B2-3, existem alguns pontos característicos, tais como:

- EMEB Luiz de Lima Teixeira;
- Supermercado Honorato;
- Mercearias e Lojas.

Dentre os bairros residenciais desta região de num raio de até 1 Km podemos citar:

- Parque dos Rosedás;
- Jardim Ypê;
- Jardim das Flores;
- Jardim Azaléias;

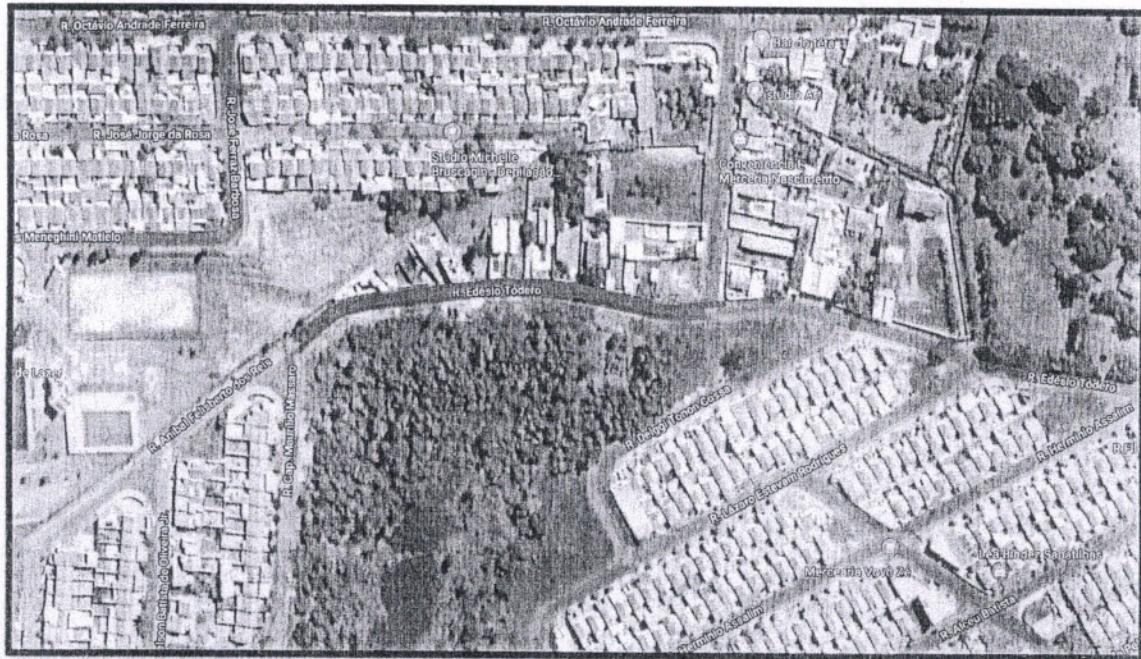


# SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

- Jardim das Acácias;
  - Jardim das Hortências.

Na figura 1.3, segue a imagem da vista aérea onde localiza-se a área em avaliação.



**Figura 1.3:** Vista aérea da região onde se localiza a área em avaliação.

## 2.0. 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 avaliado, segundo a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011**, complementado pelo **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno ( $R\$/m^2$ ). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).



# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

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 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."

Em função das particularidades da área a ser avaliada e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, e a Norma para avaliação de Imóveis, do IBAPE/SP:2011 – Tabelas 3 e 4, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II**.

### 2.1. Tratamento por fatores

A Norma IBAPE:2011 cita que: No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliado, 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:

### **2.1.1. 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, adotar-se-á o valor recomendado de **0,90**.

### **2.1.2. Fator Topográfico (Fd)**

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em acente ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Como critério em geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas pela dedução ou acréscimo correspondente aos gastos necessários a se colocar o terreno em situação de máximo aproveitamento.



Prefeitura Municipal  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**PLANEJAMENTO**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

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, conforme demonstra a tabela 2.1.

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 acente até 10%	5%	1,05
Em acente até 20%	10%	1,11
Em acente 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		

Tabela 2.1: Coeficientes topográficos de cálculo.

### 2.1.3. Fator de Consistência do terreno (Cs)

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco	-	1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tabela 2.2: Coeficientes de consistência de terreno.

### 2.1.4. Fator de Acessibilidade ou condução (Ac)

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

Tabela 2.3: Coeficientes de acessibilidade ou condução.

### 2.1.5. Fator de 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 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.

### 2.1.6. Fator Área (Ca)

A Norma IBAPE:2011 recomenda que em zona residencial horizontal popular (1a zona) aplique-se somente o fator área, utilizado dentro dos limites de áreas previstos, sem aplicação dos fatores testada e profundidade, pela seguinte fórmula:

$$Ca = (A/125)^{0,20}, \text{ onde } A = \text{área do comparativo.}$$

A influência da área em outras zonas, se utilizada, deve ser fundamentada. Este estudo é destinado a avaliar terrenos em São João da Boa Vista – SP que não se enquadra nessa zona, que é exclusiva para o município de São Paulo SP.



Prefeitura Municipal  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**PLANEJAMENTO**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

55

#### 2.1.7. Fator discrepância de área (Fat):

Aplicar-se-á o fator discrepância de área com a finalidade de correção das diferenças entre a área do (s) imóvel (s) avaliado com as áreas das amostras coletadas, quando estas apresentarem dimensões significativamente inferiores ou superiores à área do imóvel avaliado. Em caso de similaridade, este coeficiente torna-se o mais próximo possível de um valor unitário, não causando impactos significativos no valor final do imóvel avaliado. Este fator visa principalmente, evitar que um valor alto de custo por metro quadrado homogeneizado seja atribuído a um imóvel avaliado com baixa área, e vice-versa, por exemplo.

$$Fat = \frac{-1,521 \times \ln(\text{área paradigma}) + 21,285}{-1,521 \times \ln(\text{área imóvel}) + 21,285}$$

#### 2.1.8. Fatores de Forma - Profundidade (Cp):

As influências de profundidade podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

$$Pe = \frac{\text{área do Imóvel}}{\text{Testada Projetada (Fp)}}$$

##### Condições aplicáveis:

Para:  $Pmi < Pe < Pma$ ,  $Cp = 1,00$ ;

Para:  $1/2Pmi \leq Pe \leq Pmi$ ,  $Cp = \frac{Pmi^p}{Pe}$

Para:  $Pe \leq 1/2Pmi$ ,  $Cp = 0,5^p$

Para:  $Pma \leq Pe \leq 3Pma$ ,  $Cp = \frac{1}{[(\frac{Pma}{Pe}) + [(1 - (\frac{Pma}{Pe})) \times (\frac{Pma}{Pe})^p]]}$

Para:  $Pe > 3Pma$ ,  $Cp = \frac{1}{[(\frac{Pma}{3Pma}) + [(1 - (\frac{Pma}{3Pma})) \times (\frac{Pma}{3Pma})^p]]}$

#### 2.1.9. Fatores de forma - Testada (Cf):

As influências de profundidade podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

**SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
PLANEJAMENTO**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

50

**Condição aplicável:**Para:  $Fr/2 < Fp < 2Fr$ ,

$$Cf = \frac{Fr^f}{Fp}$$

**2.1.10. Fator de melhoramentos públicos (Fmp):**

Para os fatores de melhoramentos públicos existentes, aconselhamos o uso de fatores de ponderação para o cálculo de seu respectivo coeficiente. Para o presente caso, utilizar-se-á os valores da tabela 2.4, pois já estão inclusos nos elementos da pesquisa.

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

Tabela 2.4: Coeficientes de melhoramento público.

**3.0. Avaliação do Imóvel**

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.

**3.1. Pesquisa, homogeneização e valor médio unitário do  $m^2$  (R\$/m $^2$ )****3.1.1. Pesquisa e Homogeneização**

Efetuando pesquisa de mercado de lotes em oferta para venda e opiniões de pessoas credenciadas, situados na mesma microrregião onde se situa o imóvel avaliado, atendendo a suas características, porém para obter-se uma avaliação



# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

mais precisa e sensível ao mercado atual, coletou-se informações de transações imobiliárias, através do jornal O PARABRISA e da empresa L. Bócoli Negócios Imobiliários, fontes especializadas em venda de terrenos, glebas e imóveis. As amostras coletadas próxima à região serão apuradas e homogeneizadas de forma que o desvio padrão fique simétrico com o valor real do imóvel.

### 3.1.2. Amostras coletadas a partir das fontes

Elem.	Local	Valor (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>	Valor Oferta	Fonte
1	Jd das Tulipas	R\$ 85.000,00	240,00	354,17	R\$ 318,75	Jornal O Parabrisa
2	Jd dos Ypê I	R\$ 110.000,00	250,00	440,00	R\$ 396,00	L. Bócoli N. Imobiliários
3	Jd Lucas Teixeira	R\$ 100.000,00	188,00	531,91	R\$ 478,72	Jornal O Parabrisa
4	Jd Lucas Teixeira	R\$ 270.000,00	463,00	583,15	R\$ 524,84	Jornal O Parabrisa
5	Jd Lucas Teixeira	R\$ 240.000,00	460,00	521,74	R\$ 469,57	Jornal O Parabrisa
6	Jd dos Ypê I	R\$ 270.000,00	458,00	589,52	R\$ 530,57	L. Bócoli N. Imobiliários

Tabela 3.1.2.1: Amostras utilizadas na presente avaliação.

Foram pesquisados 6 imóveis em imobiliárias para compor a amostra inicial, validando assim o Grau de Fundamentação e Precisão exposto no item 2.0 desta obra técnica.

As amostras utilizadas apresentam médias de área de pesquisa e desvio padrão das mesmas de forma satisfatória, como apresenta-se na tabela 2.6.

Área Média Pesquisa	343,17 m <sup>2</sup>
Desvio Padrão - Área	130,07 m <sup>2</sup>
Percentual Relativo	37,90%

Tabela 3.1.2.2: Médias e desvio padrão das amostras utilizadas.

#### ELEMENTO Nº 01:

**Fonte:** Jornal O Parabrisa – Edição 1344, de 25 de novembro a 01 de dezembro de 2.109;

**Local:** Jardim das Tulipas;

**Área:** 240 m<sup>2</sup> – S;



Prefeitura Municipal

# SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

58

**Valor:** R\$ 85.000,00 – (Vt);

**Fator de Oferta:** Redução de 10% (Fator 0,90);

**Topografia:** Terreno Plano – Fd = 1,00;

**Característica do Solo:** Firme e Seco – C = 1,00;

**Acessibilidade:** Local de condução direta – Ac = 1,00;

**Melhoramentos Públicos:** Todos os melhoramentos públicos – Fmp = 1,00;

**Aproveitamento:** Residencial;

**Data:** Dezembro/2019.

## HOMOGENEIZAÇÃO:

$$Vu1 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu1 = 318,75 \times \{1 + [(1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu1 = R\$ 318,75/m^2$$

## ELEMENTO Nº 02:

**Fonte:** I. Bócoli Negócios Imobiliários;

**Local:** Jardim dos Ypê's I;

**Área:** 250  $m^2$  – S;

**Valor:** R\$ 110.000,00 – (Vt);

**Fator de Oferta:** Redução de 10% (Fator 0,90);

**Topografia:** Terreno com declive em até 5% – Fd = 1,00/0,95 = 1,05;

**Característica do Solo:** Firme e Seco – C = 1,00;

**Acessibilidade:** Local de condução direta – Ac = 1,00;

**Melhoramentos Públicos:** Todos os melhoramentos públicos – Fmp = 1,00;



Prefeitura Municipal  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**PLANEJAMENTO**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

59

**Aproveitamento:** Residencial;

**Data:** Dezembro/2019.

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

$$Vu2 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu2 = 396 \times \{1 + [(1,05 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu2 = R\$ 440,00/m^2$$

**ELEMENTO Nº 03:**

**Fonte:** Jornal O Parabrisa – Edição 1344, de 25 de novembro a 01 de dezembro de 2.109;

**Local:** Jardim Lucas Teixeira;

**Área:** 188  $m^2$  – S;

**Valor:** R\$ 100.000,00 – (Vt);

**Fator de Oferta:** Redução de 10% (Fator 0,90);

**Topografia:** Terréno Plano – Fd = 1,00;

**Característica do Solo:** Firme e Seco – C = 1,00;

**Acessibilidade:** Local de condução direta – Ac = 1,00;

**Melhoramentos Públicos:** Todos os melhoramentos públicos – Fmp = 1,00;

**Aproveitamento:** Residencial;

**Data:** Dezembro/2019.

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

$$Vu3 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu3 = 478,72 \times \{1 + [(1,00 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu3 = R\$ 478,72/m^2$$



# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### ELEMENTO Nº 04:

**Fonte:** Jornal O Parabrisa – Edição 1344, de 25 de novembro a 01 de dezembro de 2.109;

**Local:** Jardim Lucas Teixeira;

**Área:** 463 m<sup>2</sup> – S;

**Valor:** R\$ 270.000,00 – (Vt);

**Fator de Oferta:** Redução de 10% (Fator 0,90);

**Topografia:** Terreno Plano – Fd = 1,00;

**Característica do Solo:** Firme e Seco – C = 1,00;

**Acessibilidade:** Local de condução direta – Ac = 1,00;

**Melhoramentos Públicos:** Todos os melhoramentos públicos – Fmp = 1,00;

**Aproveitamento:** Residencial;

**Data:** Dezembro/2019.

### HOMOGENEIZAÇÃO:

$$Vu4 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu4 = 524,84 \times \{1 + [(1,00 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu4 = R\$ 524,84/m^2$$

### ELEMENTO Nº 05:

**Fonte:** Jornal O Parabrisa – Edição 1344, de 25 de novembro a 01 de dezembro de 2.109;

**Local:** Jardim Lucas Teixeira;

**Área:** 460 m<sup>2</sup> – S;

**Valor:** R\$ 240.000 – (Vt);



Prefeitura Municipal

# SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

63

**Fator de Oferta:** Redução de 10% (Fator 0,90);

**Topografia:** Terreno Plano – Fd = 1,00;

**Característica do Solo:** Firme e Seco – C = 1,00;

**Acessibilidade:** Local de condução direta – Ac = 1,00;

**Melhoramentos Públicos:** Todos os melhoramentos públicos – Fmp = 1,00;

**Aproveitamento:** Residencial;

**Data:** Dezembro/2019..

## HOMOGENEIZAÇÃO:

$$Vu5 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu5 = 469,57 \times \{1 + [(1,00 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu5 = R\$ 469,57/m^2$$

## ELEMENTO Nº 06:

**Fonte:** L. Bócoli Négócios Imobiliários;

**Local:** Jardim dos Ypê's I;

**Área:** 458 m<sup>2</sup> – S;

**Valor:** R\$ 270.000,00 – (Vt);

**Fator de Oferta:** Redução de 10% (Fator 0,90);

**Topografia:** Terreno com declive em até 5% – Fd = 1,00/0,95 = 1,05;

**Característica do Solo:** Firme e Seco – C = 1,00;

**Acessibilidade:** Local de condução direta – Ac = 1,00;

**Melhoramentos Públicos:** Todos os melhoramentos públicos – Fmp = 1,00;

**Aproveitamento:** Residencial;

**Data:** Dezembro/2019.



# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

62

### HOMOGENEIZAÇÃO:

$$Vu6 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu6 = 530,57 \times \{1 + [(1,05 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu6 = R\$ 558,49/m^2$$

### 3.1.3. Média saneada dos 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. O item **2.1.9 MELHORAMENTOS PÚBLICOS (Fmp)**, encontra-se incluído na pesquisa de valores, para o presente caso, **Fmp = 1,00**.

1º MEDIA			
ELEMENTOS PESQUISADOS		SITUAÇÃO DA DISCREPANCIA	Valor M <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
ELEMENTO	E-1	FORA Menor	R\$ 318,75
ELEMENTO	E-2	OK	R\$ 416,84
ELEMENTO	E-3	OK	R\$ 478,72
ELEMENTO	E-4	OK	R\$ 524,84
ELEMENTO	E-5	OK	R\$ 469,57
ELEMENTO	E-6	OK	R\$ 558,49
			R\$ 0,00
A - TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS ( $\Sigma$ ELEMENTOS)			R\$ 2.767,21
B - TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		6,00	
Valor médio metro quadrado (R\$/m <sup>2</sup> ) => qmcalc = A / B			R\$ 461,20
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA INICIAL			
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,5 (0,5)		R\$ 230,60
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 2,0 (2,0)		R\$ 922,40
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA FINAL			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,30 (+30%)		599,56
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,70 (-30%)		322,84
OBS.:	VALORES FORA DO LIMITE		

Média Saneada de Valores: 461,20 R\$ / m<sup>2</sup>



# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Verificação da Discrepância Inicial (Grau de Fundamentação II):

Limite Inferior:  $461,20 \times 0,5 = 230,60 \text{ R\$/m}^2$ Limite Superior:  $461,20 \times 2,00 = 922,40 \text{ R\$/m}^2$ 

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):

Limite Superior:  $461,20 \times 1,30 (+30\%) = 599,56 \text{ R\$/m}^2$ Limite Inferior:  $461,20 \times 0,70 (-30\%) = 322,84 \text{ R\$/m}^2$ 

Observa-se que há valores fora do limite.

Devido à ocorrência de valores fora do limite na homogeneização descritas acima, efetua-se novamente a homogeneização das amostras coletadas, adim de estabilizar o valor final do custo unitário por metro quadrado para as amostras selecionadas.

5º MEDIA		SITUAÇÃO DISCREPANCIA	Valor M <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
ELEMENTO	E-1	FORA Menor	0,00
ELEMENTO	E-2	OK	416,84
ELEMENTO	E-3	OK	478,72
ELEMENTO	E-4	OK	524,84
ELEMENTO	E-5	OK	469,57
ELEMENTO	E-6	OK	558,49
ELEMENTO	E-7	FORA Menor	0,00
TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS			2448,46
TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		5,00	
Valor médio metro quadrado - (R\$/m <sup>2</sup> ) = qmcalc			489,69
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,30 (+30%)		636,60
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,70 (-30%)		342,78
OBS.:	TODOS OS VALORES DENTRO DOS LIMITES		



Prefeitura Municipal

# SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Média Saneada de Valores: 489,69 R\$ / m<sup>2</sup>

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):

Limite Superior: 489,69 x 1,30 (+30%) = 636,60 R\$/m<sup>2</sup>

Limite Inferior: 489,69 x 0,70 (-30%) = 342,78 R\$/m<sup>2</sup>

Observa-se que os valores dentro do limite estabilizam o valor final da média saneada, caracterizando a homogeneização de forma satisfatória.

## 4.0. Valor final do m<sup>2</sup> homogeneizado: (Vuf - R\$/m<sup>2</sup>)

Como resultado de pesquisa e homogeneização de valores, conforme cálculos descritos nos itens 3.1.2. e 3.1.3, apresenta-se o valor final do metro quadrado homogeneizado para a presente avaliação.

$$Vuf = R\$ 489,69/m^2$$

## 5.0. Cálculo do valor do imóvel avaliado: (Vt)

Considerando o tratamento por fatores preconizado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o imóvel avaliado é sujeito à aplicação de fatores de forma modificadores de seu valor de mercado, de acordo com suas características físicas, dimensionais e geográficas. Para tal, aplica-se devidamente os fatores de profundidade, testada e fator de área, sendo este último somente para imóveis localizados em zonas horizontais residenciais populares, segundo preconização do IBAPE/SP – Instituto brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### 5.1. Classificação do imóvel quanto à zona de localização

- ❖ **Padrão do Imóvel:** Gleba B2-3 (Grupo I: Zona de Uso Residencial Médio – 2ª Zona).
- ❖ **Profundidade Mínima (Pmi):** 25 metros;



Prefeitura Municipal

# SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

- ❖ Profundidade Máxima (Pma): 40 metros;
- ❖ Testada de Referência (Fr): 10 metros.
- ❖ Testada projetada (Fp): 7,790 metros.
- ❖ Área total avaliada: Gleba B2-3 = 877,32 m<sup>2</sup>.

## 5.2. Fator de profundidade (Cp)

Segue a aplicação do fator de profundidade para o imóvel avaliado, conforme descrito no item 2.1.8.

$$Pe = \frac{\text{área do Imóvel}}{\text{Testada Projetada (Fp)}}$$

$$Pe = \frac{877,32}{7,790}$$

$$Pe = 112,62 \text{ m}$$

Sendo:

$$Pe = 112,62 \text{ (4ª Condição), vem:}$$

$$Cp = \frac{1}{[(\frac{40}{7,790}) + \{[1 - (\frac{40}{7,790})] \times (\frac{40}{7,790})^{0,50}\}]}$$

$$Cp = 1,3523$$

Portanto, adotar-se-á o fator profundidade como **Cp = 1,3523**.

## 5.3. Fator de testada (Cf)

Segue a aplicação do fator de profundidade para o imóvel avaliado, conforme descrito no item 2.1.9.

**SÃO JOÃO DA BOA VISTA  
PLANEJAMENTO**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

$$Cf = \frac{10}{7,790}^{0,20}$$

$$Cf = 1,0512$$

Portanto, adotar-se-á o fator testada como **Cf = 1,0512**.

Uma vez que a área de avaliação se trata de uma gleba proveniente de desdouro e devido ao fato de a gleba em avaliação ser um trecho de via pública, os coeficientes de testada e de profundidade serão desconsiderados nesta avaliação, apresentando valores modificadores de cálculo de forma unitária.

**5.4. Fator de área (Ca)**

Este fator é aplicável somente quando o imóvel avaliado enquadra-se como localizado em Zona Residencial Horizontal Popular (1ª Zona). Quando este fato ocorre, pode-se desconsiderar os fatores de profundidade e de testada anteriormente discorridos.

**5.5. Fator discrepância de área (Fat):**

Aplicar-se-á este fator para homogeneizar as diferenças incorridas das áreas referentes ao imóvel avaliado e as amostras coletadas.

$$Fat = \frac{-1,521 \times \ln(\text{área paradigma}) + 21,285}{-1,521 \times \ln(\text{área imóvel}) + 21,285}$$

$$Fat = \frac{-1,521 \times \ln(343,17) + 21,285}{-1,521 \times \ln(877,32) + 21,285}$$

$$Fat = 1,1301$$

Portanto, adotar-se-á o fator discrepância de área como **Fat = 1,1301**.



Prefeitura Municipal  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**PLANEJAMENTO**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

### 5.6. Fator topográfico (Fd)

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 active até 10%	5%	1,05
Em active até 20%	10%	1,11
Em active 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		

Tabela 5.6.1: Coeficientes topográficos de cálculo.

Para efeito prático, a presente avaliação considera a gleba avaliada como Terreno com declive em até 5%, ou seja,  $Fd = 1,05$ .

### 5.7. Fator de consistência do terreno (Cs)

Situação	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Seco		1,00
Terreno situado em região inundável, que impede ou dificulta o seu acesso, mas não atinge o próprio terreno, situado em posição mais alta	10%	1,11
Terreno situado em região inundável e que é atingido ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alargado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tabela 5.7.1: Coeficientes de consistência de terreno.

Para efeito prático, a presente avaliação considera a gleba avaliada como Terreno seco, ou seja,  $Cs = 1,00$ .

### 5.8. Fator de acessibilidade ou condução (Ac)

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

Tabela 5.8.1: Coeficientes de acessibilidade ou condução.



# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

Para efeito prático, a presente avaliação considera a gleba avaliada como Terreno de condução direta, ou seja,  $Ac = 1,00$ .

### 5.9. Fator de melhoramento público (Fmp):

Fator Melhoramentos Públicos	(Fmp)	Melhoramentos Existentes no imóvel avaliado	Melhoramento Percentual
Rede de Água	15%	X	15,00%
Rede de Esgoto	10%	X	10,00%
Iluminação Pública	5%	X	5,00%
Energia Elétrica	15%	X	15,00%
Guias e Sarjetas	10%	X	10,00%
Pavimentação	30%	X	30,00%
Sist. Telefonia	5%	X	5,00%
Águas pluviais	10%	X	10,00%
	-----	Total Melhoramentos	100,00%
Total Melhoramentos	100%	Total Depreciação	0,00%
		Fator a utilizar	1,0000

Para efeito prático, a presente avaliação considera a área em avaliação como possuindo todos os melhoramentos públicos possíveis, resultando em uma depreciação de 0,00%. Portanto, o coeficiente de melhoramento público a ser utilizado é  $Fmp = 1,00$ .

### 6.0. Valor final avaliado do imóvel (Vf)

Para o cálculo do valor final de mercado da gleba de terras avaliada, segue a presente equação:

$$Vt = \frac{Vuf}{\{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (Cp - 1) + (Cf - 1) + (Fdisc - 1)]\}} \times Aterreno$$



Prefeitura Municipal

# SÃO JOÃO DA BOA VISTA

## PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

$$Vt = \frac{489,69}{\{1+[(1,05-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,0-1)+(1,3523-1)+(1,0512-1)+(1,1301-1)]\}} \times 877,32$$

Vt = R\$ 271.298,42 (duzentos e setenta e um mil, duzentos e noventa e oito reais e quarenta e dois centavos).

### 7.0 Conclusão

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 REFERIDO IMÓVEL**, afirmando como valor final para a gleba avaliada em R\$ 271.298,42 (duzentos e setenta e um mil, duzentos e noventa e oito reais e quarenta e dois centavos).



Prefeitura Municipal

# SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

70

## 8.0 Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 27 (vinte e sete) laudas, digitadas e impressas eletronicamente de um só lado e todas devidamente timbradas e rubricadas, sendo a última delas datada e assinada, tendo em anexos: Relatório fotográfico, pesquisa imobiliária e matrícula oficial do imóvel.

São João da Boa Vista, 18 de dezembro de 2.019.

Jean Lucas Conceição de Moraes

Engenheiro Civil - CREA Nº 5069982170

Douglas Daniel Lopes

Engenheiro Civil - CREA Nº 5069379865

Dulcyneia Paiva de Medeiros Lima

Engenheira Civil - CREA Nº 5061876313



Prefeitura Municipal

## SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

# ANEXOS

- 
- ❖ Anexo I: Relatório Fotográfico
  - ❖ Anexo II: Pesquisa Imobiliária
  - ❖ Anexo III: Matrícula oficial do Imóvel

P'



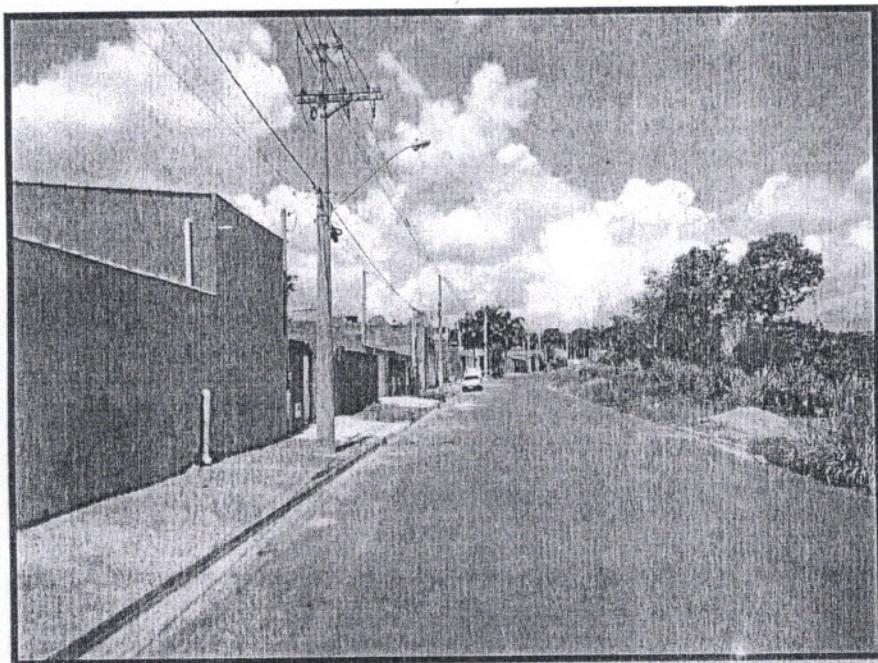
Prefeitura Municipal  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**PLANEJAMENTO**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

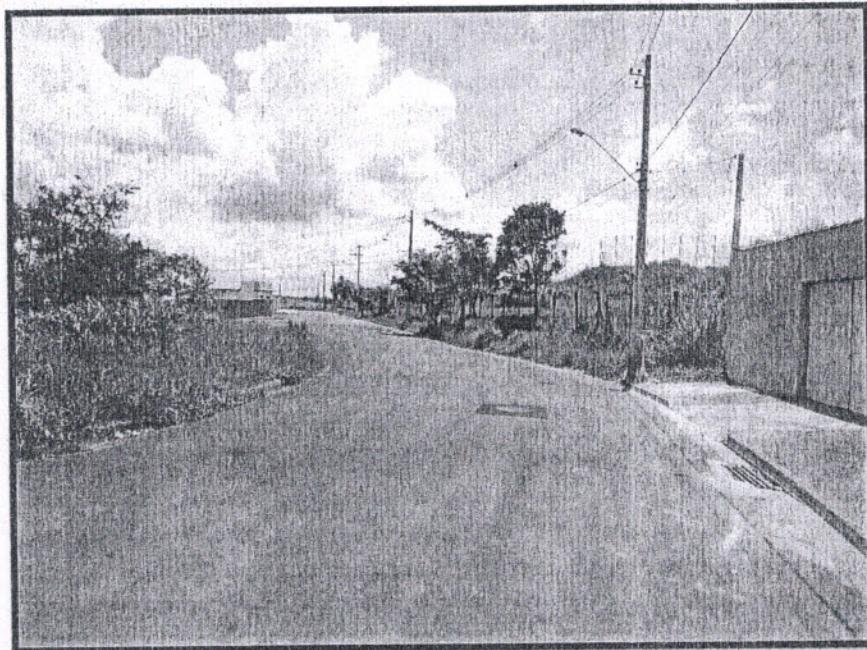
72

## Anexo I: Relatório Fotográfico

Segue, como anexo, o referido relatório fotográfico da gleba avaliada (via pública), devidamente referenciados em legenda.



**Fotografia 01:** Gleba B2-3 incorporada à Rua Edésio Tódero.

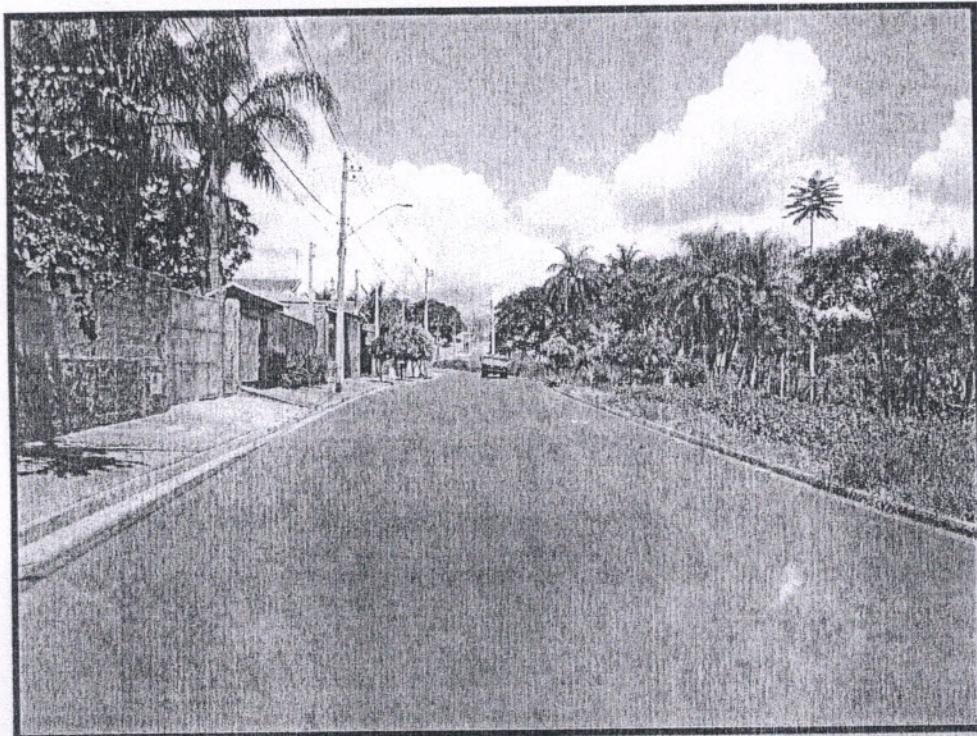


**Fotografia 02:** Gleba B2-3 incorporada à Rua Edésio Tódero.

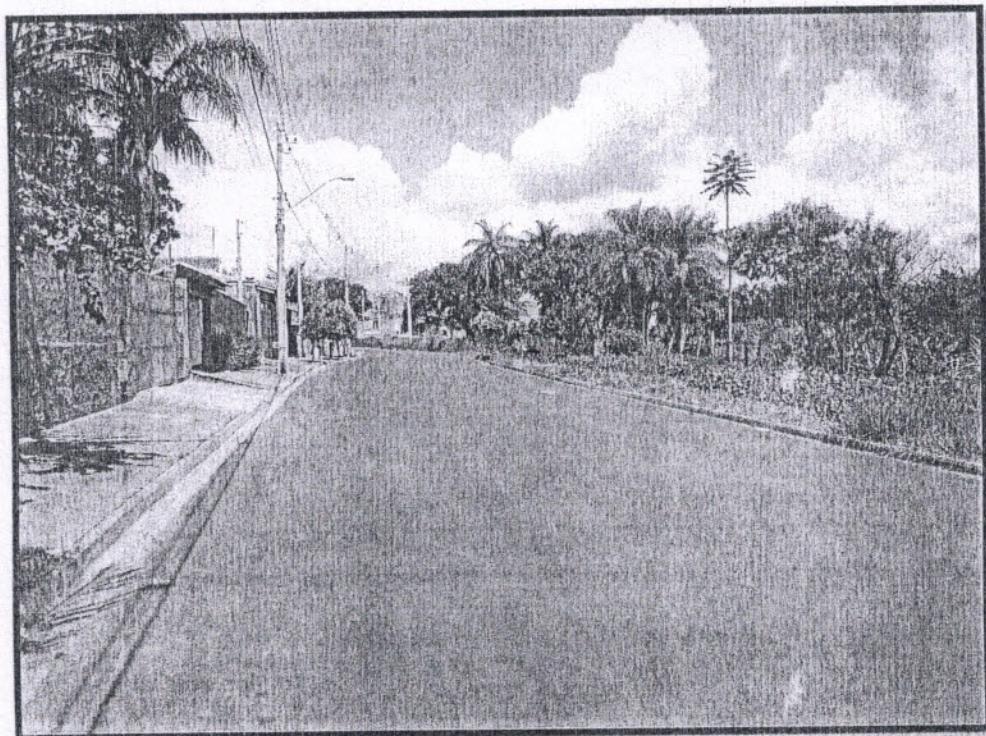


Prefeitura Municipal  
**SÃO JOÃO DA BOA VISTA**  
**PLANEJAMENTO**

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Fotografia 03: Gleba B2-3 incorporada à Rua Edésio Tódero.

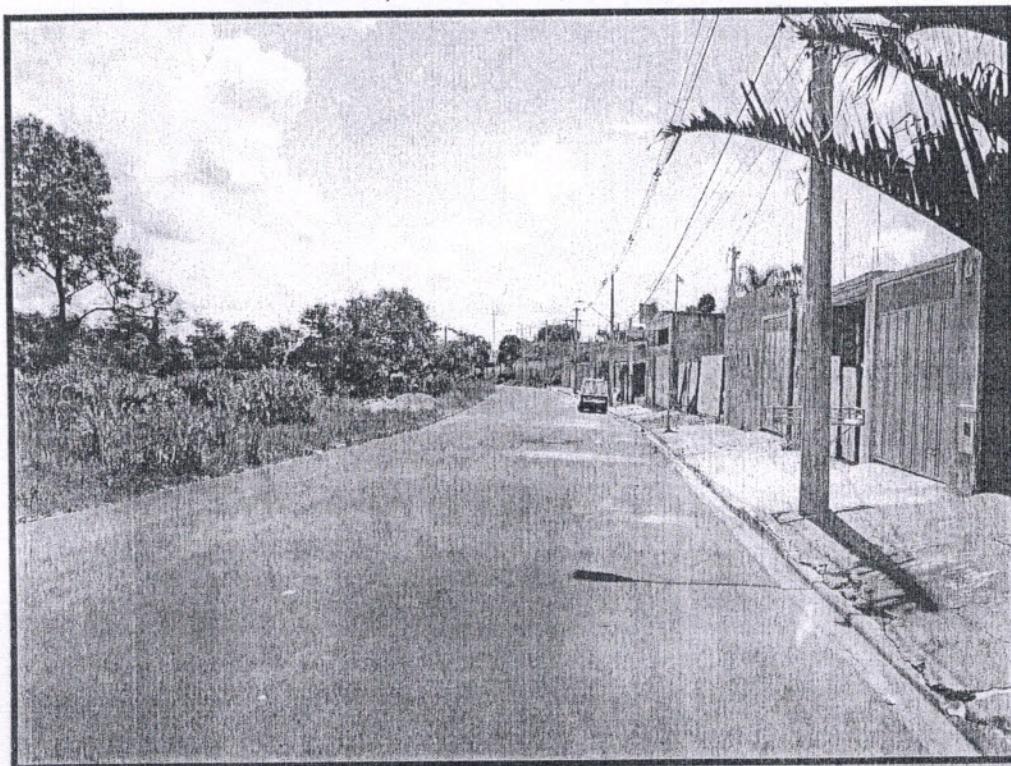


Fotografia 04: Gleba B2-3 incorporada à Rua Edésio Tódero.

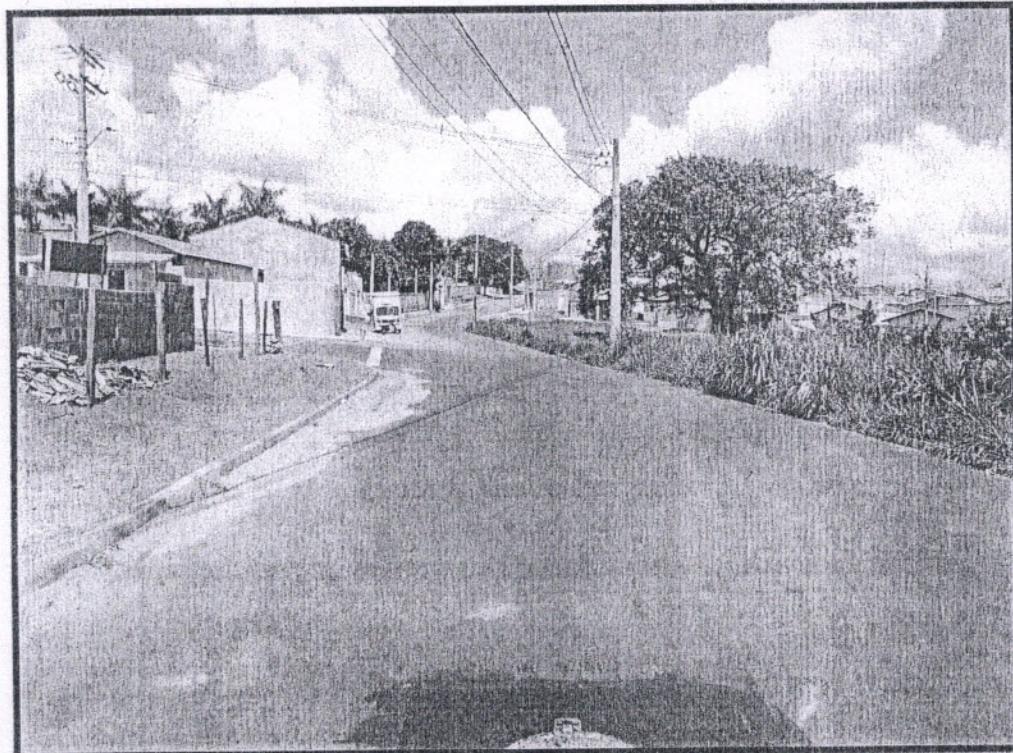


## SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Fotografia 05: Gleba B2-3 incorporada à Rua Edésio Tódero.



Fotografia 06: Gleba B2-3 incorporada à Rua Edésio Tódero.

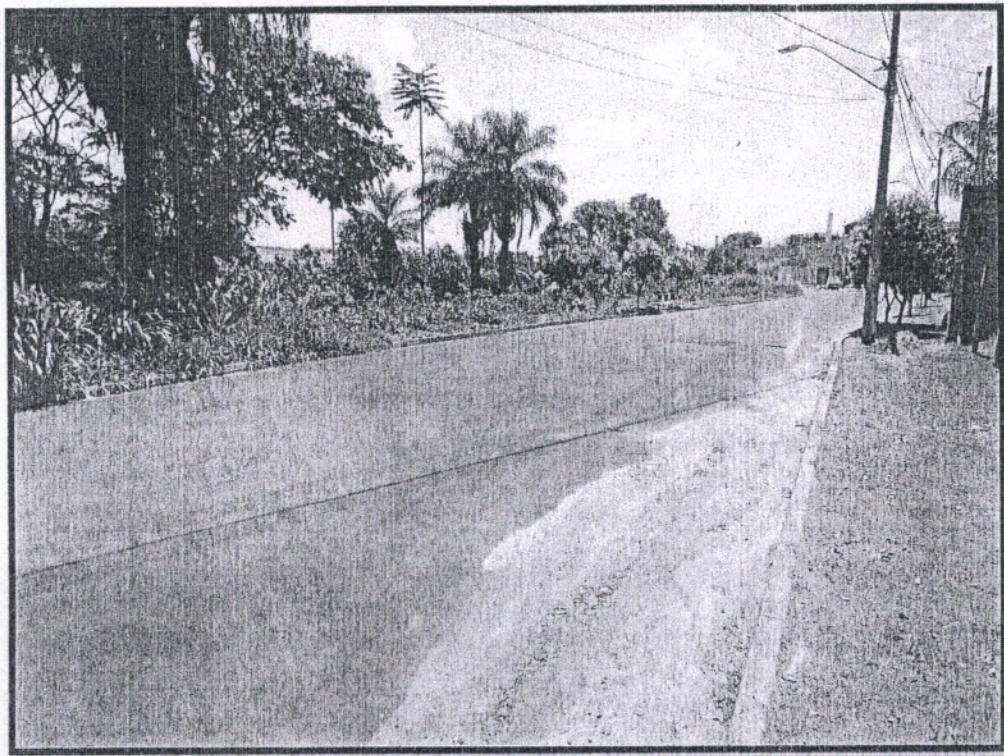


Prefeitura Municipal

# SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

75



Fotografia 08: Gleba B2-3 incorporada à Rua Edésio Tódero.



Fotografia 09: Gleba B2-3 incorporada à Rua Edésio Tódero.



Prefeitura Municipal

## SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

76

### Anexo II: Pesquisa Imobiliária

Segue, como anexo, a referida pesquisa imobiliária utilizada como fonte de coleta das amostras utilizadas para a composição da presente avaliação.

**DESTAQUES COMPRAR ALUGAR IMOBILIÁRIA SEU IMÓVEL FALE CONOSCO**  
Terreno para Venda :: Jardim dos Ipês I :: São João da Boa Vista  
código 4953



250m<sup>2</sup> área terreno  
OPORTUNIDADE!!! ÓTIMA LOCALIZAÇÃO E PRÓXIMO À VÁRIAS CONVENIÊNCIAS!!! Terreno com 10 (dez) metros de frente por 25 (vinte e cinco) metros de fundo.  
valor venda  
R\$ 110.000,00

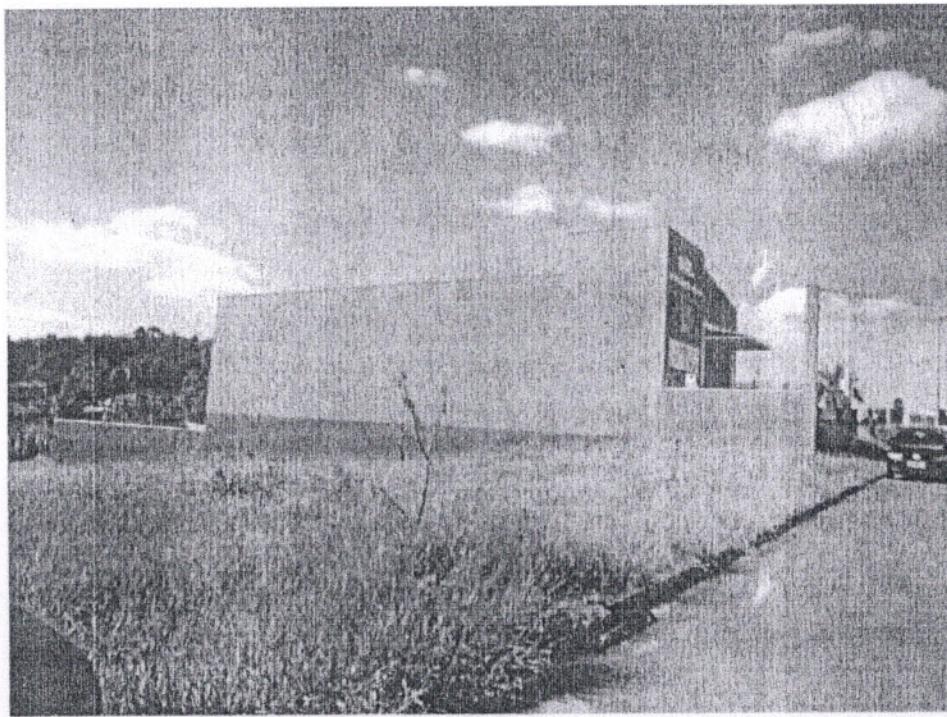
**Pesquisa Imobiliária:** Terrenos Jardim dos Ipês I. **Fonte:** L. Bócoli N. Imobiliários.



# SÃO JOÃO DA BOA VISTA PLANEJAMENTO

Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

**DESTAQUES COMPRAR ALUGAR IMOBILIÁRIA SEU IMÓVEL FALE CONOSCO**  
 Terreno para Venda :: Jardim dos Ipês I :: São João da Boa Vista  
 código 3139



458m<sup>2</sup> área terreno  
 TERRENOS COMERCIAIS, SENDO 2 LOTES DE 450 METROS UM E O OUTRO DE 458, TOTALIZANDO UMA ÁREA DE 908 METROS. OS DOIS TERRENOS SÃO R\$ 540.000,00.  
 valor venda  
 R\$ 270.000,00

**Pesquisa Imobiliária:** Terrenos Jardim dos Ipês I. **Fonte:** L. Bócoli N. Imobiliários.

<b>TERRENOS</b>	
<b>VILA LOYOLA</b>	<b>REGIÃO SOLÁRIO/ V.BRASIL</b>
1.677 m² R\$ 1.420,00/m² RT 100x60, Av. Brasil, Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.	1.650 m² R\$ 1.300,00/m² RT 100x60, Av. Brasil, Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.
<b>REGIÃO PRATINHA</b>	<b>JARDIM AEROPORTO</b>
1.677 28m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.	1.420 7,50m² R\$ 1.700,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.
<b>ALTO DA PAULISTA</b>	<b>JARDIM DAS BROMÉLIAS</b>
1.677 28m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.	1.650 20m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.
<b>REGIÃO DER</b>	<b>JO FLEMING</b>
1.650 20m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.	1.650 20m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.
<b>RECANTO DA SERRA</b>	<b>JD LUCAS TEIXEIRA</b>
1.650 20m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.	1.650 20m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.
<b>JD DAS TULIPAS</b>	<b>JO ANELIA</b>
1.650 20m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.	1.650 20m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.
<b>JD das Tulipas</b>	<b>REGIÃO DER</b>
1.650 20m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.	1.650 20m² R\$ 1.600,00/m² Centro, ponto de referência: 100m da Praça da Matriz.

**Pesquisa Imobiliária:** Terrenos Jd das Tulipas e Jd Lucas Teixeira. **Fonte:** Jornal O Parabrisa.

78

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Ladislau Asturiano Filho**

OFICIAL

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

58878

FICHA

01

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

Bel. *Ladislau Asturiano Filho* - Oficial

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 23 NOV 2010

03

5943/15

**GLEBA B2-3 (B dois-três) - SITIO MATA DO PICADÃO.**

Município de São João da Boa Vista - SP.

Cadastro Municipal nº 43.0001.0006.

*W. Machado*

**IMÓVEL:** Um área de terras, situada nesta cidade e comarca de São João da Boa Vista, identificada por Gleba B2-3 (B dois-três), do desdobro da Gleba B-2, no lugar denominado SITIO MATA DO PICADÃO, com a área de 2.452,80 ms<sup>2</sup> (dois mil quatrocentos e cinquenta e dois metros e cem centímetros quadrados), com a seguinte descrição: Tem início a sua demarcação no marco 10 (dez), e cravada no vértice aqui formado pela faixa a ser integrada no sistema viário municipal (estrada municipal) e propriedade de Pelaio Alves Junior; daí seguindo através da margem da mesma com azimute de 221°25'52" a distância de 6,560 m. (seis metros e quinhentos e sessenta milésimos) até o marco 53 (cinquenta e três); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 252°53'44" a distância de 5,310 m. (cinco metros e trezentos e dez milésimos) até o marco 54 (cinquenta e quatro); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 286°36'45" a distância de 10,900 m. (dez metros e novecentos milésimos) até o marco 55 (cinquenta e cinco); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 290°38'41" a distância de 79,350 m. (setenta e nove metros e trezentos e cinquenta milésimos) até o marco 56 (cinquenta e seis); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 301°28'28" a distância de 6,230 m. (seis metros e duzentos e trinta milésimos) até o marco 7 (sete); daí atravessando a passagem de servidão com azimute de 309°28'30" a distância de 9,600 m. (nove metros e seiscentos milésimos) até o marco 6 (seis); daí seguindo ainda através da margem da faixa a ser integrada no sistema viário municipal com azimute de 308°32'19" a distância de 5,220 m. (cinco metros e duzentos e vinte milésimos) até o marco 94 (noventa e quatro); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 303°25'01" a distância de 68,150 m. (sessenta e oito metros e cento e cinquenta milésimos) até o marco 93 (noventa e três); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 299°26'49" a distância de 8,620 m. (oitto metros e seiscentos e vinte milésimos) até o marco 92 (noventa e dois); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 292°31'21" a distância de 11,660 m. (onze metros e seiscentos e sessenta milésimos) até o marco 91 (noventa e um); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 284°43'45" a distância de 23,810 m. (vinte e três metros e oitocentos e dez milésimos) até o marco 90 (noventa); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 274°15'55" a distância de 28,140 m. (vinte e oito metros e cento e quarenta milésimos) até o marco 89 (oitenta e nove); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 273°45'56" a distância de 7,510 m. (sete metros e quinhentos e dez milésimos) até o marco 88 (oitenta e oito); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 287°25'37" a distância de 12,660 m. (doze metros e seiscentos e sessenta milésimos) até o marco 87 (oitenta e sete); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 301°33'05" a distância de 46,940 m. (quarenta e seis metros e novecentos e quarenta milésimos) até o marco 86 (oitenta e seis); daí seguindo ainda através da margem da mesma com azimute de 288°34'00" a distância de 22,330 m. (vinte e dois metros e

1  
2  
3  
4  
5

80

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
COMARCA DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Ladislau Asturiano Filho**

OFICIAL

Pá 04  
594315  
Natalia

**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

M-58.878.-

FICHA

02

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

*Bel Ladislau Asturiano Filho - Oficial*

SÃO JOÃO DA BOA VISTA, 23 de novembro de 2.010.-

**==Continuação da Matrícula nº 58.878 do Livro 2 de Registro Geral ==**

140044'15" a distância de 6,590 m. (seis metros e quinhentos e noventa milésimos) até o Marco 10 (dez), que foi o referido marco de partida e fim desta demarcação, confrontando do marco 48 (quarenta e oito) ao marco 10 (dez), com propriedade de Pelaio Alves Junior. Esta gleba será integrada ao SISTEMA VIÁRIO MUNICIPAL.- =====

**PROPRIETÁRIO:** NORIVAL FLORENCIO BARBOSA, brasileiro, divorciado, aposentado, portador da RG nº 7.253.398-5-SSP/SP e CPF nº 718.038.078-49, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Sebastião Pessoa de Almeida nº 10, Jardim Primavera.- =====

**TÍTULO:** R.2 da Matrícula nº 54.753, do Livro nº 2 de Registro Geral desta Serventia, em 17 de julho de 2.007, (adquirido por Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em 31 de julho de 2.006, das notas do 1º Serviço Notarial local, (livro nº 571, páginas, 239), pelo valor de R\$ 13.800,00, com a área maior, de 29.974,00 ms2).- Matrícula aberta nos termos do item 45, letra "a" Seção II, Cap. XX das NSECJ. O Escrivante, Roberto Ferreira Rodrigues. (Roberto Ferreira Rodrigues).- O Oficial, Ladislau Asturiano Filho. (Ladislau Asturiano Filho).-vPJ Protocolo nº 187062.-

Ao Oficial...: R\$ 22,01 Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da MATRÍCULA  
Ao Estado....: R\$ 6,26 Nº 58878 a que se refere aos atos protocolados até o dia imediatamente  
Ao IPESP.....: R\$ 1,64 anterior, extraída nos termos do art.19, §1º da Lei n.º 6.015, de 31/12/1973,  
Ao Reg. Civil: R\$ 1,16 NADA MAIS CONSTANDO COM RELAÇÃO AO IMÓVEL DA MATRÍCULA  
Ao Tfib.Just.: R\$ 1,16 CERTIFICADA, inclusive citações em ações reais ou pessoais  
Total.....: R\$ 35,23 reipersecutórias.- A PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE DE TRINTA (30)  
CUSTAS DEVIDAS AO ESTADO DIAS PARA EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS (Proc.  
E IPESP PAGAS POR VERBA. 000.02.004824-6 da CGJSP), São João da Boa Vista/SP, 15 de março de  
<>

Caio Augusto Asturiano Cavalheiro  
Escrivente

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS  
São João da Boa Vista/SP  
Caio Augusto A. Cavalheiro  
Escrivente

1  
2  
3  
4  
5

Pedido de certidão nº: 9143

Controle:



103638

Página: 0003/0003