PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo
* * *

28 de fevereiro de 2.020

Projeto de Lei nº 019/2020

Of.GAB **102/2020**
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 adquirir, mediante desapropriação amigável ou judicial, um terreno, situado nesta cidade de São João da Boa Vista, identificado por Gleba B-1-C, Cadastro Municipal nº 40.002. 0170.001, descrito na Matrícula 73.682, livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista-SP, destinado a integrar ao Sistema de Lazer do Recanto do Lago, vinculado ao reservatório R3 e já declarada de Utilidade Pública pelo Decreto nº 6.261, de 30 de setembro de 2.019.

Renovamos os protestos de estima e consideração.

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO
Prefeito Municipal

CAMARA MUNICIPAL DE SAO JOAO

PROTOCOLO DE ENTRADA
Sequência: 152 / 2020 Data/Hora: 28/02/2020 13:55

Descrição:
PROJ. LEI EXECUTIVO
OF.GAB. 102/2020 PROJETO DE LEI

Exmo. Sr. Vereador
ANTONIO APARECIDO DA SILVA
Presidente da Câmara Municipal
N E S T A.

PROJETO DE LEI

"Autoriza o Município de São João da Boa Vista a adquirir, mediante desapropriação amigável ou judicial, um terreno, situado nesta cidade de São João da Boa Vista, identificado por Gleba B-1-C, Cadastro Municipal nº 40.002.0170.001, descrito na Matrícula 73.682, livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista-SP, destinado a integrar ao Sistema de Lazer do Recanto do Lago, vinculado ao reservatório R3 e já declarada de Utilidade Pública pelo Decreto nº 6.261, de 30 de setembro de 2.019"

Art. 1º - Fica o Município de São João da Boa Vista autorizado a adquirir, mediante desapropriação amigável ou judicial, um terreno, situado nesta cidade de São João da Boa Vista, identificado por Gleba B-1-C, Cadastro Municipal nº 40.002. 0170.001, descrito na Matrícula 73.682, livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista-SP, de propriedade de Álvaro Luiz Guimarães Ambroso, destinado a integrar ao Sistema de Lazer do Recanto do Lago, vinculado ao reservatório R3, abaixo especificado:

"Um terreno, situado nesta cidade e comarca de São João da Boa Vista, identificado por Gleba B-1-C (B-UM-C), do desdobro da Gleba "B-1", no imóvel denominado "Angola", com a área total de 1.626,35 m² (um mil, seiscentos e vinte e seis metros e trinta e cinco centímetros quadrados), com a seguinte descrição: Tem início no marco 15 (quinze) situado junto a divisa da Gleba "B-1B e a Rua Haug Moussessian; daí segue pela Rua Haug Moussessian com azimute de 316°07'43" e distância de 22,25 m (vinte e dois metros e vinte e cinco centímetros) até o marco 08 (oito), confrontando com a Haug Moussessian; daí segue à esquerda com azimute de 222°30'13" e distância de 22,03 (vinte e dois metros e três centímetros) até o marco 09 (nove); daí segue com azimute de 201°25'56" e distância de 45,00 m (quarenta e cinco metros) até o marco 10 (dez); daí segue com azimute de 237°36'14" e distância de 17,58 (dezessete metros e cinquenta e oito centímetros) até o marco 11 (onze); daí segue com azimute de 119°53"39" e distância de 22,30 m (vinte e dois metros e trinta centímetros) até o marco 12 (doze), confrontando do marco 08 (oito) até aqui com o Município de São João da Boa Vista; daí segue à esquerda com azimute de 34°00'14" e distância de 75,56 m (setenta e cinco metros e cinquenta e seis centímetros) até o marco 15 (quinze), onde teve início a demarcação, confrontando com a Gleba 'B-1B'."

Art. 2º - A aquisição autorizada pelo Artigo 1º far-se-á pelo valor total de R$ 117.506,59 (cento e dezessete mil, quinhentos e seis reais e cinquenta e nove centavos), de acordo com o laudo de avaliação, elaborado pelos engenheiros nomeados através da Portaria nº 12.440, de 07 de outubro de 2019, alterada pela Portaria nº 12.665, de 07 de janeiro de 2.020.

12
processo
14647/19

PREFEITURA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA
Estado de São Paulo

* * *

DECRETO Nº 6.261, DE 30 DE SETEMBRO DE 2.019

"Declara de utilidade pública um terreno, situado nesta cidade de São João da Boa Vista, identificado por Gleba B-1-C, Cadastro Municipal nº 40.002.0170.001, descrito na Matrícula 73.682, livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista-SP, destinado a integrar ao Sistema de Lazer do Recanto do Lago, vinculado ao reservatório R3"

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO, Prefeito Municipal de São João da Boa Vista, Estado de São Paulo etc., usando de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei, em especial as dos Artigos 64, inciso V, 85, inciso I, alínea "e", ambos da Lei Orgânica do Município de São João da Boa Vista, e com fundamento nas alíneas "i" e "k" do Artigo 5º e no Artigo 6º e demais disposições do Decreto Lei 3.365, de 21 de junho de 1941, e suas alterações;

D E C R E T A:

Art. 1º - Fica declarada de utilidade pública, a fim de ser adquirido mediante desapropriação amigável ou judicial, um terreno, situado nesta cidade de São João da Boa Vista, identificado por Gleba B-1-C, Cadastro Municipal nº 40.002.0170.001, descrito na Matrícula 73.682, livro 2 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São João da Boa Vista-SP, de propriedade de Álvaro Luiz Guimarães Ambroso, destinado a integrar ao Sistema de Lazer do Recanto do Lago, vinculado ao reservatório R3, abaixo especificado:

"Um terreno, situado nesta cidade e comarca de São João da Boa Vista, identificado por Gleba B-1-C (B-UM-C), do desdobro da Gleba "B-1", no imóvel denominado "Angola", com a área total de 1.626,35 m² (um mil, seiscentos e vinte e seis metros e trinta e cinco centímetros quadrados), com a seguinte descrição: Tem início no marco 15 (quinze) situado junto a divisa da Gleba "B-1B e a Rua Haug Moussessian; daí segue pela Rua Haig Moussessian com azimute de 316°07'43" e distância de 22,25 m (vinte e dois metros e vinte e cinco centímetros) até o marco 08 (oito), confrontando com a Haig Moussessian; daí segue à esquerda com azimute de 222°30'13" e distância de 22,03 (vinte e dois metros e três centímetros) até o marco 09 (nove); daí segue com azimute de 201°25'56" e distância de 45,00 m (quarenta e cinco metros) até o marco 10 (dez); daí segue com azimute de 237°36'14" e distância de 17,58 (dezessete metros e cinquenta e oito centímetros) até o marco 11 (onze); daí segue com azimute de 119°53"39" e distância de 22,30 m (vinte e dois metros e trinta centímetros) até o marco 12 (doze), confrontando do marco 08 (oito) até aqui com o Município de São João da Boa Vista; daí segue à esquerda com azimute de 34°00'14" e distância de 75,56 m (setenta e cinco metros e cinquenta e seis centímetros)

FLS. 90 PROCESSO
Nº
ASS.:

IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia, as quais relacionamos:

2.1.1.1. 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**.

2.1.1.2. Fator Topográfico (Fd)

A topografia do terreno, em elevação ou depressão, em aclive 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.

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 2.1.1.2.1.

Topografia	Depreciação	Fator*
Situação Paradigma: Terreno Plano		1,00
Declive até 5%	5%	1,05
Declive do 5% até 10%	10%	1,11
Declive do 10% até 20%	20%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive 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 as expressões previstas em 10.6		

Tabela 2.1.1.2.1: Coeficientes topográficos de cálculo.

2.1.1.3. 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 alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tabela 2.1.1.3.1: Coeficientes de consistência de terreno.

2.1.1.4. 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 2.1.1.4.1: Coeficientes de acessibilidade ou condução.

2.1.1.5. 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.

28

2.1.1.6. Fator Área (Ca)

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

$$Ca = (A/125)^{0,20}$$, onde A = 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.

2.1.1.7. Fator de frentes múltiplas (Fml)

Fator que considera o fato de que lotes situados em esquinas ou que tenham frentes múltiplas tem maior possibilidade de serem utilizados para negócios e maior perímetro de vitrines, sendo, portanto mais valorizados. A norma para avaliação de imóveis urbanos considera a utilização do fator de frentes múltiplas apenas para imóveis e/ou áreas situados em zonas comerciais (7ª, 8ª e 9ª zona) e zonas de incorporação (4ª, 5ª e 6ª zona), assim como observa-se na tabela 2.1.1.7.1.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis as expressões previstas em 10.6		

Tabela 2.1.1.7.1: Fatores de frentes múltiplas aplicáveis.

2.1.1.8. Fator discrepância de área (Fdisc):

Aplicar-se-á o fator discrepância de área com a finalidade de correção das diferenças entre a área do (s) imóvel (s) avaliando com as áreas das amostras coletadas, quando estas apresentarem valores significativamente inferiores ou superiores à área do imóvel avaliando. 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 avaliando. Este fator visa principalmente, evitar que um valor alto de custo por metro quadrado homogeneizado seja atribuído a um imóvel avaliando com baixa área, e vice-versa, por exemplo.

$$Fdisc = \frac{-1{,}521\ x\ Ln\ (área\ paradigma) + 21{,}285}{-1{,}521\ x\ Ln\ (área\ imóvel) + 21{,}285}$$

2.1.1.9. Fator de Forma: Profundidade (Cp):

As influências de profundidade podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

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

Condições aplicáveis:

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

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

Para: Pe <= 1/2Pmi, Cp = $0{,}5^p$

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

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

2.1.1.10. Fator de Forma: Testada (Cf):

As influências de testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

Condição aplicável:

Para: Fr/2 < Fp < 2Fr,

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

2.1.1.11. 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 2.1.1.11.1, 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 2.1.1.11.1: Coeficientes de melhoramento público.

2.2. Método Evolutivo

Para elaboração de avaliação referente a benfeitorias (edificações) existentes, utiliza-se o **MÉTODO EVOLUTIVO**, preconizado pelos diplomas normativos ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 1 – Procedimentos Gerais e ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens - Parte 2 – Imóveis Urbanos e detalhado pelo IBAPE/SP.

Em função das particularidades do imóvel a ser avaliado, 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 o Manual Consolidado Final – Manual de Avaliação de Imóveis, do Patrimônio da União– Tabelas 9 e 10, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II e Grau de Enquadramento do Laudo II, no método Evolutivo.**

2.3. Método Involutivo

O Método Involutivo de avaliação identifica o valor de um bem, focando no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de

viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

2.3. Metodologia empregada

Uma vez que o imóvel avaliando, trata-se apenas de terreno, desconsiderando-se quaisquer benfeitorias construtivas a ele incorporadas, o presente laudo utilizar-se-á do **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"** para elaboração da presente avaliação.

3.0. Homogeneização das amostras para avaliação do 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.

3.1. Pesquisa, homogeneização e valor médio unitário do m^2(R$/m²)

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 mais precisa e sensível ao mercado atual, coletou-se informações de transações imobiliárias, através das imobiliárias Alpi Imóveis e L. Bócoli Négocios 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$)	Área (m²)	R$/m²	Valor Oferta	Fonte
1	Riviera de São João	R$ 130.000,00	300,00	433,33	R$ 390,00	Alpi Imóveis TV0564

2	Riviera de São João	R$ 130.000,00	300,00	433,33	R$ 390,00	Alpi Imóveis TV0420
3	Riviera de São João	R$ 120.000,00	300,00	400,00	R$ 360,00	Alpi Imóveis TV1043
4	Riviera de São João	R$ 200.000,00	546,00	366,30	R$ 329,67	Alpi Imóveis TV0973
5	Riviera de São João	R$ 125.000,00	283,00	441,70	R$ 397,53	Alpi Imóveis TV0880
6	Recanto do Lago	R$ 140.000,00	300,00	466,67	R$ 420,00	L. Bócoli. C.5697

Tabela 3.1.2.1: Amostras utilizadas na presente avaliação.

Foram pesquisados 6 imóveis 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 3.1.2.2.

Área Média Pesquisa	338,17 m^2
Desvio Padrão - Área	102,94 m^2
Percentual Relativo	30,18%

Tabela 3.1.2.2: Médias e desvio padrão das amostras utilizadas.

ELEMENTO Nº 01:

Fonte: Alpi Imóveis – Amostra: TV0564;

Local: Riviera de São João;

Área: 300 m^2 – S;

Valor: R$ 130.000,00 – (Vt);

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

Topografia: Terreno em declive de 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: janeiro/2020.

HOMOGENEIZAÇÃO:

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

$$Vu1 = 390{,}00\ x\ \{1 + [(1{,}05 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1)]\}$$

$$Vu1 = R\$\ 410{,}53/m^2$$

ELEMENTO Nº 02:

Fonte: Alpi Imóveis – Amostra: TV0420;

Local: Riviera de São João;

Área: 300 m^2 – S;

Valor: R$ 130.000,00 – (Vt);

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

Topografia: Terreno em aclive de 5% a 10% – Fd = 1,00/0,90 = 1,11;

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: janeiro/2020.

HOMOGENEIZAÇÃO:

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

$$Vu2 = 390{,}00\ x\ \{1 + [(1{,}11 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1)]\}$$

$$Vu2 = R\$\ 433{,}33/m^2$$

ELEMENTO Nº 03:

Fonte: Alpi Imóveis – Amostra: TV1043;

Local: Riviera de São João;

Área: 300 m^2 – S;

Valor: R$ 120.000,00 – (Vt);

Topografia: Terreno plano – Fd = 1,00;

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

Caracteristica 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: janeiro/2020;

HOMOGENEIZAÇÃO:

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

$$Vu3 = 360{,}00\ x\ \{1 + [(1{,}00 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1)]\}$$

$$Vu3 = R\$\ 360{,}00/m^2$$

ELEMENTO Nº 04:

Fonte: Alpi Imóveis – Amostra: TV0973;

Local: Riviera de São João;

Área: 546 m^2 – S;

Valor: R$ 200.000,00 – (Vt);

Topografia: Terreno plano – Fd = 1,00;

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

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: janeiro/2020.

HOMOGENEIZAÇÃO:

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

$$Vu4 = 329{,}67\ x\ \{1 + [(1{,}00 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1)]\}$$

$$Vu4 = R\$\ 329{,}67/m^2$$

ELEMENTO Nº 05:

Fonte: Alpi Imóveis – Amostra: TV0880;

Local: Riviera de São João;

Área: 283 m^2 – S;

Valor: R$ 125.000,00 – (Vt);

Topografia: Terreno em aclive em até 10% – Fd = 1,00/0,95 = 1,05;

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

Caracteristica 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: janeiro/2020.

HOMOGENEIZAÇÃO:

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

$$Vu5 = 397{,}53x\ \{1 + [(1{,}05 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1)]\}$$

$$Vu5 = R\$\ 418{,}45\ /m^2$$

ELEMENTO Nº 06:

Fonte: L. Bócoli Negócios Imobiliários – Amostra: 5697;

Local: Jardim Recanto do Lago;

Área: 300 m^2 – S;

Valor: R$ 140.000,00 – (Vt);

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

Topografia: Terreno em declive de 5% a 10% – Fd = 1,00/0,90 = 1,11;

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: janeiro/2020.

HOMOGENEIZAÇÃO:

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

$$Vu6 = 420{,}00\ x\ \{1 + [(1{,}11 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1) + (1{,}0 - 1)]\}$$

$$Vu6 = R\$\ 466{,}67/m^2$$

3.1.3. Média saneada dos 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$/m²)
ELEMENTO	E-1	OK	R$ 410,53
ELEMENTO	E-2	OK	R$ 433,33

ELEMENTO	E-3	OK	R$ 360,00
ELEMENTO	E-4	OK	R$ 329,67
ELEMENTO	E-5	OK	R$ 418,45
ELEMENTO	E-6	OK	R$ 466,67
			R$ 0,00
A - TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS (∑ ELEMENTOS)			R$ 2.418,65
B - TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS		6,00	
Valor médio metro quadrado (R$/m²) => qmcalc = A / B			R$ 403,11
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA INICIAL			
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,5 (0,5)		R$ 201,55
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 2,0 (2,0)		R$ 806,22
VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA FINAL			
LIMITE SUPERIOR	qmcal x 1,30 (+30%)		524,04
LIMITE INFERIOR	qmcal x 0,70 (-30%)		282,18
OBS.: TODOS OS VALORES DENTRO DOS LIMITES			

Tabela 3.1.3.1: Homogeneização das amostras – 1ª média.

Média Saneada de Valores: 403,11 R$ / m²

Verificação da Discrepância Inicial (Grau de Fundamentação II):

Limite Inferior: 403,11 x 0,5 = **201,55 R$/m²**
Limite Superior: 403,11 x 2,00 = **806,22 R$/m²**

Verificação da Discrepância (limite dos 30%):

Limite Superior: 403,11 x 1,30 (+30%) = **524,04 R$/m²**
Limite Inferior: 403,11 x 0,70 (-30%) = **282,18 R$/m²**

Observa-se que todos os valores estão dentro do limite.

4.0. Valor final do m² homogeneizado (Vf - R$/m²)

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$ 403,11 /m²

5.0. Avaliação do Imóvel

5.1. Avaliação do terreno

Considerando o tratamento por fatores preconizado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o imóvel avaliando 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.

5.1.1. Classificação do imóvel quanto à zona de localização

- **Padrão do Imóvel:** Terreno de caráter geral (Grupo I: Zona Residencial Horizontal Médio – 2ª Zona);
- **Profundidade Mínima (Pmi):** 25 metros;
- **Profundidade Máxima (Pma):** 40 metros;
- **Testada de Referência (Fr):** 10 metros.
- **Testada projetada (Fp):** 22,25 metros (para Rua Haig Moussessian).
- **Área total avaliada do terreno:** 1.626,35 m².

5.1.4. Fator de área (Ca)

Este fator é aplicável somente quando o imóvel avaliando 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.

5.1.5. Fator discrepância de área (Fdisc):

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

$$\text{Fdisc} = \frac{-1{,}521\ x\ Ln\ (área\ paradigma) + 21{,}285}{-1{,}521\ x\ Ln\ (área\ imóvel) + 21{,}285}$$

$$\text{Fdisc} = 1{,}2380$$

Portanto, adotar-se-á o fator discrepância de área como **Fdisc = 1,2380.**

5.1.6. Fator de frentes múltiplas (Fml):

Como o terreno avaliando não se trata de área localizada em esquinas (com múltiplas frentes projetadas), desconsidera-se a aplicação do fator de frentes múltiplas ao mesmo.

Zona	Valorização	Fator*
4ª Zona Incorporações Padrão Popular	10%	0,91
5ª Zona Incorporações Padrão Médio	10%	0,91
6ª Zona Incorporações Padrão Alto	5%	0,95
7ª Zona Comercial Padrão Popular	10%	0,91
8ª Zona Comercial Padrão Médio	10%	0,91
9ª Zona Comercial Padrão Alto	5%	0,95
*Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tabela 5.1.6.1: Fatores de frentes múltiplas aplicáveis.

Portanto, adotar-se-á o fator de frentes múltiplas como **Fml = 1,00.**

5.1.7. 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%	25%	1,25
Declive acima de 20%	30%	1,43
Em aclive até 10%	5%	1,05
Em aclive até 20%	10%	1,11
Em aclive acima de 20%	15%	1,18
Aterro do nível da rua até 1,00m		1,00
Aterro do nível da rua de 1,00m até 2,50m	10%	1,11
Aterro 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 5.1.7.1: Coeficientes topográficos de cálculo.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliando como terreno com declive acima de 20%, ou seja, **Fd = 1,43**.

5.1.8. 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 alagado ou afetado periodicamente pela inundação	30%	1,43
Terreno permanentemente alagado	40%	1,67
Fatores aplicáveis às expressões previstas em 10.6		

Tabela 5.1.8.1: Coeficientes de consistência de terreno.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliando como terreno seco, ou seja, **Cs = 1,00**.

5.1.9. 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 5.1.9.1: Coeficientes de acessibilidade ou condução.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o terreno avaliando como terreno de condução próxima, ou seja, **Ac = 1,02**.

5.1.10. Fator de melhoramentos públicos (Fmp):

Fator Melhoramentos Públicos	(Fmp)	Melhoramentos Existentes no imóvel avaliando	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**

Tabela 5.1.10.1: Cálculo de pesos de melhoramentos públicos.

Para efeito prático, a presente avaliação considera o imóvel avaliando 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**.

5.1.11. Valor final do terreno (Vt):

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

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

suprido de elementos nutritivos para as plantas, apresentam declividade suave e pode ser cultivado sem práticas especiais de controle de erosão.

2. CLASSE II: São terras cultiváveis, que exigem uma ou mais práticas especiais, de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, segura e permanentemente, com produção de colheita média ou elevada, de todas as culturas, climaticamente adaptadas. São terras boas sob todos os aspectos com exceção de certas condições, em razão das quais não podem ser classificadas na Classe I. Algumas apresentam declividade capaz de pouca erosão, outras exigem drenagem, e ainda outras podem apresentar baixa fertilidade ou baixa capacidade de retenção de água.

3. CLASSE III: São terras cultiváveis, que exigem práticas intensivas ou complexas, para que possam ser cultivadas com colheita médias ou elevadas das culturas climaticamente adaptadas. São terras moderadamente boas com maiores limitações, que as da Classe-II, apresentando um ou mais fatores restritivos.

4. CLASSE IV: São terras que não se prestam para cultivos contínuos ou regulares, porem em períodos curtos, podem ser cultivados, desde que sejam protegidas adequadamente. São terras suficientemente boas, para certas culturas permanentes, ou para culturas ocasionais, das culturas anuais, climaticamente adaptadas. Poderiam ser usadas para culturas de ciclos largos, ou uma vez em cada seis anos, com culturas anuais, ou com pastagens e capineiras.

5. CLASSE V: São terras imprestáveis, para culturas anuais, sendo especialmente adaptadas para produção de algumas culturas permanentes e para pastagens ou florestas, sem a aplicação de restrição ou medidas especiais de proteção do solo. Podem apresentar ingremes, ou serem praticamente planas, porem com impedimentos como baixa fertilidade, encharcamentos permanentes, afloramentos de rochas, ou alguma outra

obstrução, fazem que não sejam adaptadas para cultivos com culturas anuais.

6. CLASSE VI: São terras impróprias para o cultivo de culturas anuais e que podem ser utilizadas para certas culturas permanentes, pastagem ou florestas, com restrições moderadas a seu uso, a fim de assegurar uma cobertura vegetal adequada, capaz de conservar o solo e permitir a continuidade de colheitas econômicas. Devido a declividade excessiva e pequena profundidade do solo, são suscetíveis de danificação por erosão.

7. CLASSE VII: São terras que além de impróprias para cultivos anuais, apresentam severas limitações, mesmo para certas culturas permanentes e protetoras de solo Ex. – pastagem e florestas, sendo altamente suscetíveis a erosão, e exige severas restrições de uso.

8. CLASSE VIII: São terras que não servem para exploração de qualquer tipo de cultura com intuito de produção econômica. São formadas por terrenos íngremes, montanhosos, afloramento rochosos, areias costeiras, etc.

No caso do imóvel avaliado, podemos deduzir que em função dos dados fornecidos e colhidos no local e microrregião, conforme características e condições do solo, o terreno avaliando será classificado como sendo de **CLASSE- VII.**

Valor das terras rústicas segundo a capacidade de uso e situação (Vuso):

Classe/Situação	I-100%	II - 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI- 40%	VII 30%	VIII- 20%
Ótima – 100%	1.000	0.950	0,750	0.550	0.500	0.400	0,300	0,200
Muito Boa – 95%	0.950	*0,903*	0.713	0.523	0.475	0.380	0.285	0,190
Boa – 90%	0.900	0.855	0,710	0,495	0.450	0,360	0.270	0,180
Desfavorável – 80%	0.800	0.760	0,600	0,440	0.400	0.320	0.240	0,160
Má – 75%	0.750	0.713	0.563	0.413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima – 70%	0.700	0,665	0.525	0.385	0.350	0.280	0.210	0.140

Portanto conclui-se que o imóvel avaliando terá o valor de 30% do valor real da área útil calculado anteriormente, devido ao mesmo estar localizado em uma área de preservação permanente (APP).

$$V_t = (391.688,64)\ x\ 0,30$$

Vt = **R$ 117.506,59** (cento e dezessete mil, quinhentos e seis reais e cinquenta e nove centavos).

6.0. Valor final de mercado do Imóvel (VI)

Com a determinação dos valores referentes à (s) benfeitoria (s) avaliada (s), o valor referente às acessões incorporadas e o valor final do terreno do imóvel, determina-se então o valor final do imóvel avaliando:

$$V_I = (V_T + V_B + V_A)\ x\ Fc$$

Em que:

V_I – Valor final de mercado do imóvel;
V_T – Valor do terreno;
V_B – Valor de avaliação da (s) benfeitoria (as), no caso inexistentes;
V_A – Valor das acessões incorporadas à edificação, no caso inexistentes;
F_C – Fator de Comercialização, que possui valor unitário para o caso analisado.

Portanto, determina-se o valor final do imóvel avaliando:

$$V_I = (V_T + V_B + V_A)\ x\ Fc$$

$$V_I = \{117.506,59 + 0,00 + 0,00\}\ x\ 1,00$$

Vt = **R$ 117.506,59** (cento e dezessete mil, quinhentos e seis reais e cinquenta e nove 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$ 117.506,59** (cento e dezessete mil, quinhentos e seis reais e cinquenta e nove centavos).

8.0 Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 32 (trinta e duas) 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 de Imobiliária e Matrícula oficial do imóvel.

São João da Boa Vista, 08 de janeiro de 2.020.

Jean Lucas Conceição de Moraes
Engenheiro Civil - CREA Nº 5069982170

Júlio Luis de Almeida Lino
Engenheiro Civil - CREA Nº 5062876860

Peterson Garcia Zenun
Engenheiro Civil - CREA N° 5063276246

1

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

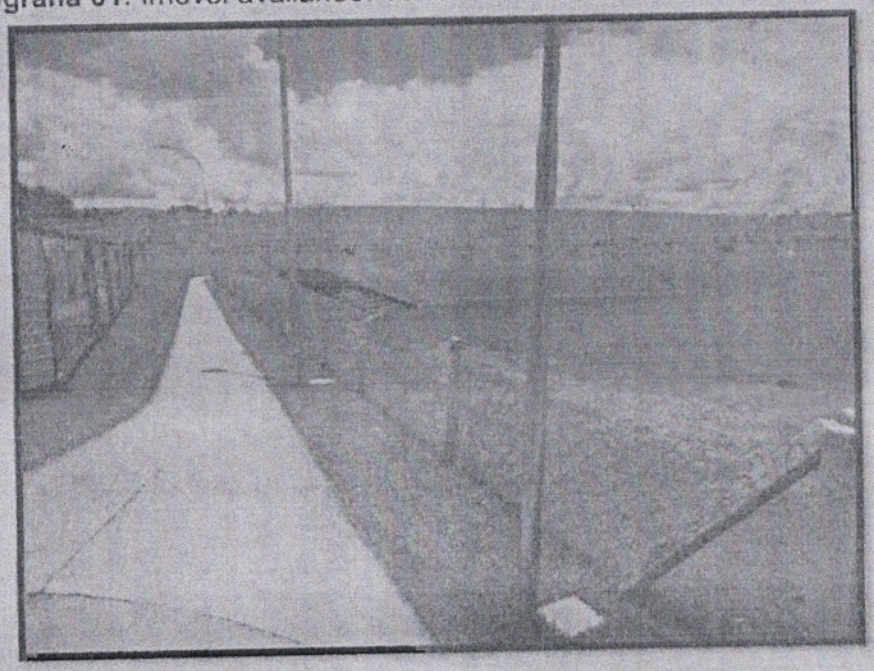
ANEXOS

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

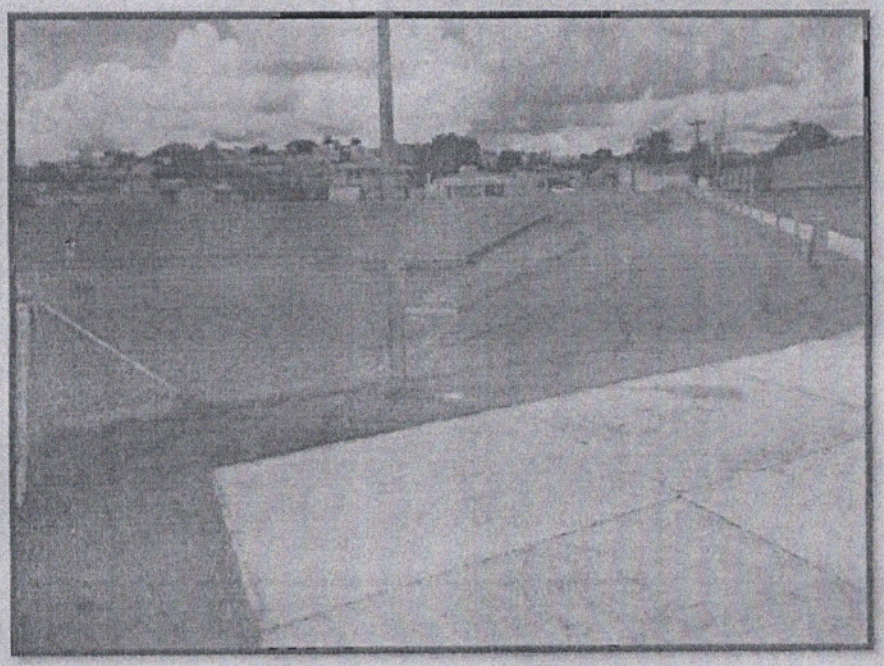
Anexo I: Relatório Fotográfico

Segue, como anexo, o referido relatório fotográfico do imóvel avaliando, devidamente referenciados em legenda.

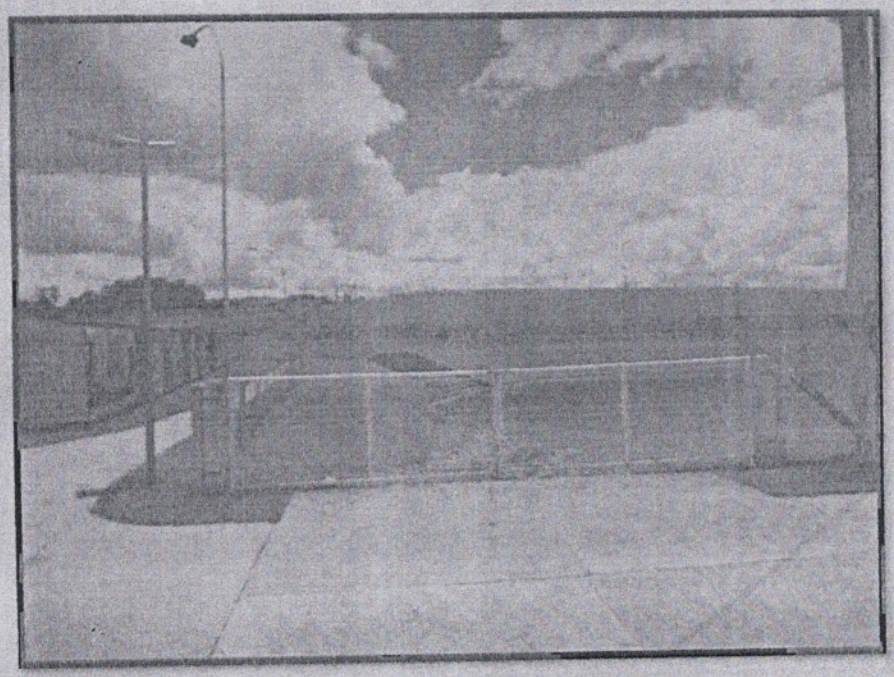
Fotografia 01: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.



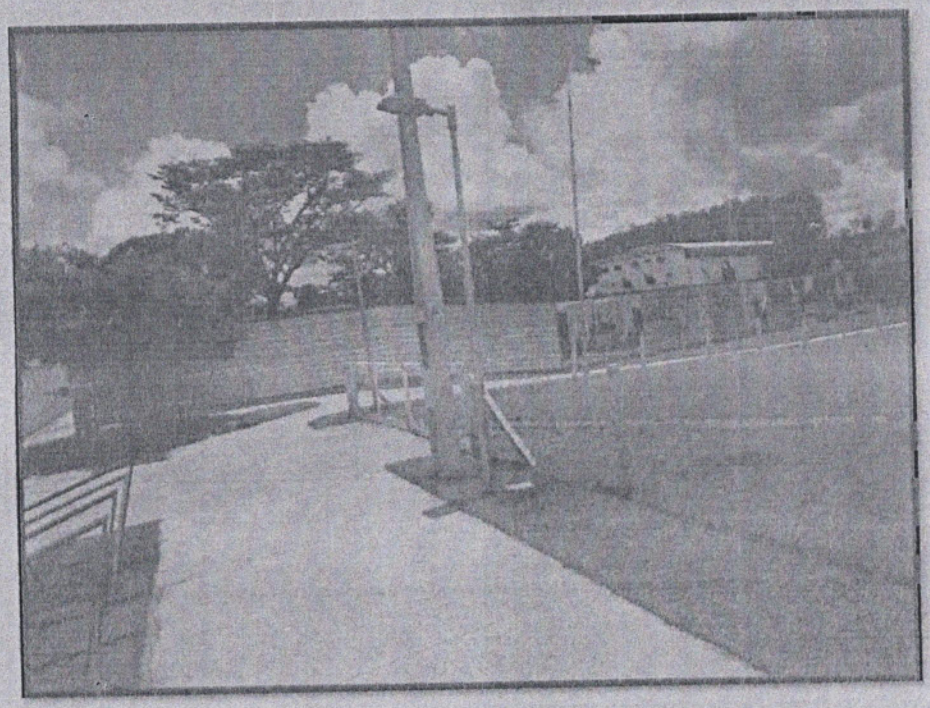
Fotografia 02: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.



Fotografia 03: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.



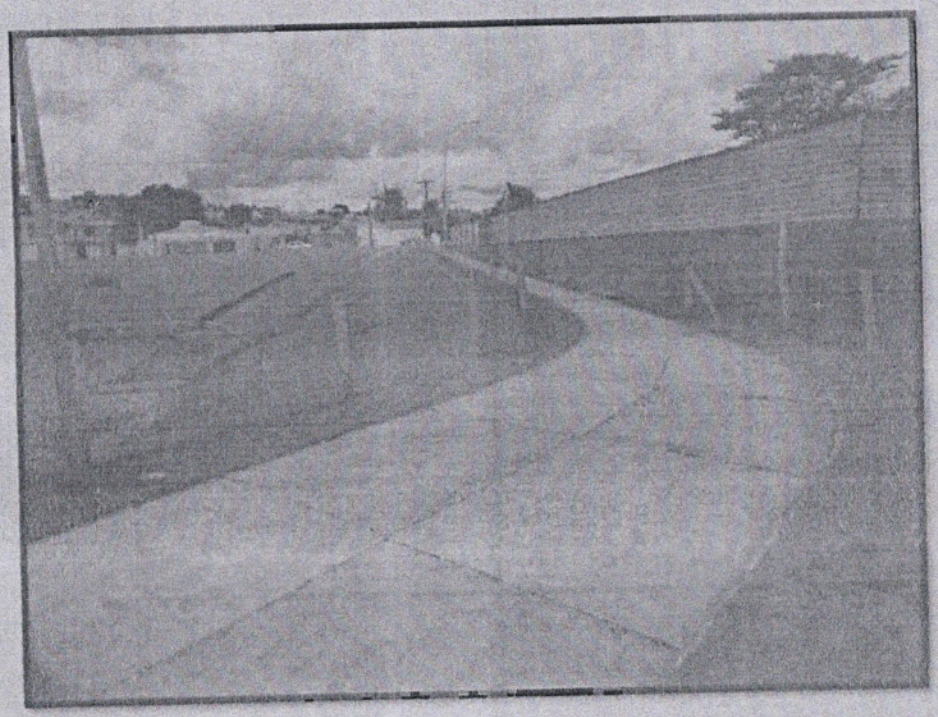
Fotografia 04: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.



Fotografia 05: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.

Fotografia 06: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.

Fotografia 07: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.



Fotografia 08: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.

Fotografia 09: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.

Fotografia 10: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.

Fotografia 11: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.

Fotografia 12: Imóvel avaliando. Terreno "Gleba B1-C" – Recanto do Lago.