



## Câmara Municipal

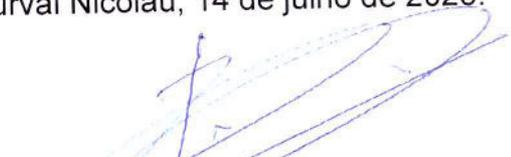
# COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

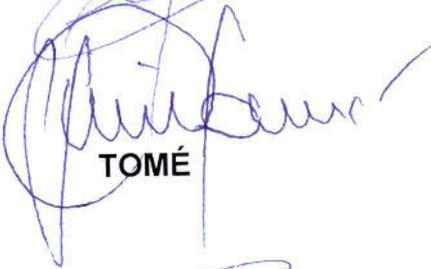
**Projeto de Lei do Executivo nº 074/2025** – *De autoria do Executivo* Dispõe sobre a desafetação e doação de área de propriedade do município com benfeitorias em favor do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial - SENAI, destinado a implantação de uma escola para realização de cursos de formação profissional, programas de treinamentos e programas de aperfeiçoamento destinados a jovens e adultos e dá outras providências.

Em atenção ao referido documento, por ser legal e constitucional, somos de parecer favorável à apreciação do Projeto de Lei do Executivo nº 074/2025 pelo Plenário.

### PARECER PELA LEGALIDADE

Plenário Dr. Durval Nicolau, 14 de julho de 2025.

  
RUI NOVA ONDA

  
TOMÉ

  
LUIZ PARAKI



# Câmara Municipal

## COMISSÃO DE EDUCAÇÃO E ASSISTÊNCIA SOCIAL

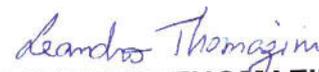
**Projeto de Lei do Executivo nº 074/2025** – *De autoria do Executivo* Dispõe sobre a desafetação e doação de área de propriedade do município com benfeitorias em favor do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial - SENAI, destinado a implantação de uma escola para realização de cursos de formação profissional, programas de treinamentos e programas de aperfeiçoamento destinados a jovens e adultos e dá outras providências.

Em atenção ao referido documento somos de parecer favorável à apreciação do Projeto de Lei do Executivo nº 074/2025 pelo Plenário.

### PARECER FAVORÁVEL

Plenário Dr. Durval Nicolau, 14 de julho de 2025.

  
**PROFESSORA HELLEN**

  
**LEANDRO THOMAZINI**

**ALEXANDRE SASSARÃO**



Município de São João da Boa Vista  
Gabinete do Prefeito  
Secretaria Geral

OFÍCIO Nº 974/2025/GAB/SG

PROJETO DE LEI Nº

741/2025

São João da Boa Vista, 10 de julho de 2025.

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

APRESENTADO EM SESSÃO PÚBLICA  
14 7 25  
per de...  
PRESIDENTE

Assunto: **Projeto de Lei**

Senhor Presidente,

Estamos encaminhando a Vossa Excelência, para apreciação dos Senhores Vereadores, o incluso Projeto de Lei, **em regime de urgência**, que dispõe sobre a desafeitação e doação de área de propriedade do município com benfeitorias em favor do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI, destinado a implantação de uma escola para realização de cursos de formação profissional, programas de treinamentos e programas de aperfeiçoamento destinados a jovens e adultos e dá outras providências.

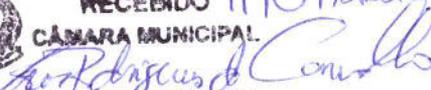
Renovamos os protestos de estima e consideração.

  
VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal



RECEBIDO 11/07/2025

CÂMARA MUNICIPAL

  
SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP



**Município de São João da Boa Vista**  
**Gabinete do Prefeito**  
Secretaria Geral

**PROJETO DE LEI** nº 74/2025

*“Dispõe sobre a desafetação e doação de área de propriedade do município com benfeitorias em favor do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI, destinado a implantação de uma escola para realização de cursos de formação profissional, programas de treinamentos e programas de aperfeiçoamento destinados a jovens e adultos e dá outras providências.”*

Art. 1º - Fica o Município de São João da Boa Vista, através do Poder Executivo, autorizado a desafetar e doar ao Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI, entidade de direito privado, cadastrada junto ao CNPJ(MF) sob o nº 03.774.819/0001-02, com sede na Av. Paulista nº1313-Bela Vista, São Paulo-SP, o imóvel abaixo especificado, destinado a implantação de uma escola para realização de cursos de formação profissional, programas de treinamentos e programas de aperfeiçoamento destinados a jovens e adultos, nos termos do requerido nos autos do Processo Administrativo nº 20.690/2023, com as seguintes medidas e confrontações:

*Imóvel matrícula 79.302:*

*Identificada por GLEBA “A2”, resultado do desmembramento da “Gleba A”, do lugar denominado ‘CEAGESP’, com área de 9,057,90 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: “tem início no Ponto “37” (C), junto a Rua Napoleão Conrado, divisando com a CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (matricula de n 65.990) e deflete com distância 67,00 m (sessenta e sete metros) e AZ= 99°49’10” até o Ponto “18” (B), ainda em confronto com CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado de São Paulo; deste deflete à direita com uma medida de 95,70 m (noventa e cinco metros e setenta centímetros) e AZ = 152°016’11” confrontando com a CDHU até o Ponto “17” (A); deste deflete à direita uma medida de 77,01 m ( setenta e sete metros e um centímetro) e Azimute 239°7’35” até o “Ponto 38”, iniciando uma confrontação com a propriedade de DNIT Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes; deste deflete à direita uma medida de 99,04 m (noventa e nove metros e quatro centímetros) Azimute de 148°10’3” até o Ponto 34; deste deflete à direita a medida de 70,30 m (setenta metros trinta centímetros) e Azimute 72°9’19” até o Ponto 35; deste segue em linha reta a medida de 66,52 m (sessenta e seis metro e cinquenta e dois centímetros) e Azimute 94°54’19” até o Ponto 36; deste deflete direita a medida de 12,13 m (doze metros e treze centímetros) e*



**Município de São João da Boa Vista**  
**Gabinete do Prefeito**  
Secretaria Geral

*Azimute de 358°49"10" até o Ponto 37 onde teve início essa descrição. Ao longo da divisa com a Faixa de Domínio do DNIT fica instituída uma Faixa "non aedificand" com largura de 15,00 m em atendimento a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979.*

Art. 2º – Para efeito da doação com encargos fica atribuído ao imóvel o valor total de R\$ 7.829.029,59 (sete milhões, oitocentos e vinte e nove mil, vinte e nove reais e cinquenta e nove centavos), de conformidade com o laudo elaborado pelos peritos nomeados pela Portaria nº 19.070, de 04 de julho de 2.025, através do Processo Administrativo nº 20.690/2023.

Art. 3º – O imóvel objeto da presente lei reverterá ao patrimônio público municipal, independente de interpelação judicial ou extrajudicial, caso não lhe seja dada a destinação prevista, constante no caput do Art. 1º.

Art. 4º – Nos termos da presente lei, a área descrita no Art. 1º não poderá ter sua destinação, fins e objetivos alterados.

Art. 5º - A doação de que trata esta lei será com encargos, ficando o SENAI obrigado a:

I - utilizar o imóvel e o prédio nele edificado exclusivamente para a instalação, manutenção e desenvolvimento de cursos técnicos e de qualificação profissional, bem como atividades correlatas de ensino, pesquisa e extensão, em benefício da população de São João da Boa Vista e região;

II - manter o imóvel e suas benfeitorias em perfeitas condições de conservação e uso, arcando com todas as despesas decorrentes, incluindo impostos, taxas, tarifas de consumo (água, energia elétrica, etc.) e quaisquer outros encargos que recaiam sobre o bem;

III - apresentar anualmente ao Poder Executivo Municipal um relatório das atividades desenvolvidas no imóvel, comprovando o cumprimento da finalidade da doação e o impacto social e econômico no Município;

IV - permitir, a qualquer tempo, a fiscalização do Poder Executivo Municipal quanto ao cumprimento dos encargos e à correta utilização do imóvel;

V - não ceder, alugar, sublocar, vender ou de qualquer forma alienar ou onerar o imóvel a terceiros, total ou parcialmente, sem prévia e expressa autorização do Poder Executivo Municipal e da Câmara Municipal, sob pena de reversão imediata.



**Município de São João da Boa Vista**  
**Gabinete do Prefeito**  
Secretaria Geral

Parágrafo único – Fica estabelecido ao adquirente o prazo de 12 (doze) meses, para início das atividades descritas no inciso I do Art. 5º.

Art. 6º - O descumprimento, total ou parcial, dos encargos estabelecidos no Art. 5º desta Lei, o desvirtuamento da finalidade da doação, ou a dissolução do SENAI, implicará na automática reversão da área e das benfeitorias nela edificadas ao patrimônio do Município de São João da Boa Vista, sem direito a qualquer indenização ou retenção, e sem prejuízo das medidas cabíveis para a recomposição de eventuais danos causados ao erário.

Parágrafo único - Para fins de formalização da reversão, o Poder Executivo Municipal notificará o SENAI, que terá o prazo de 90 (noventa) dias para desocupar o imóvel. Decorrido o prazo sem a desocupação, o Município poderá reaver a posse plena do imóvel por via judicial, caracterizado o esbulho possessório.

Art. 7º – Fica dispensada a realização de licitação em razão do interesse público existente na presente doação com encargos, na forma disposta no § 6º do Artigo 76 da Lei nº 14.133/2021, bem como em razão do constante no inciso I e § 1º do artigo 98 da Lei Orgânica do Município.

Art. 8º – A presente lei, o memorial descritivo, planta topográfica, a portaria que designou os peritos, e o laudo avaliatório integrarão o traslado da escritura por cópias reprográficas.

Art. 9º – Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 10 – Ficam revogadas as disposições em contrário, em especial a Lei nº5.285, de 03 de junho de 2.024.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos dez dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco (10.07.2025).

  
VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal



**Município de São João da Boa Vista**  
**Gabinete do Prefeito**  
Secretaria Geral

**JUSTIFICATIVA:**

Temos a honra de submeter à elevada apreciação de Vossas Excelências o presente Projeto de Lei, que visa autorizar o Poder Executivo Municipal a efetivar a doação de uma área de sua propriedade, com benfeitorias existentes, ao Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI, pessoa jurídica de direito privado sem fins lucrativos, para a instalação e o desenvolvimento de cursos técnicos e de qualificação profissional em São João da Boa Vista.

A presente proposição encontra respaldo no inequívoco interesse público e social em fortalecer a oferta de ensino profissionalizante em nosso Município. O SENAI, reconhecido nacionalmente pela excelência de sua atuação, desempenha um papel fundamental na formação de mão de obra qualificada, essencial para o desenvolvimento econômico local e regional.

A transferência definitiva da propriedade por meio da doação, com a imposição de encargos claros e irretiráveis, assegura que o imóvel será utilizado exclusivamente para a finalidade de ensino técnico e qualificação profissional. A lei prevê cláusulas de reversão que garantem o retorno do bem ao patrimônio municipal caso os encargos não sejam cumpridos ou a finalidade seja desvirtuada, protegendo o patrimônio público e o interesse da coletividade.

A dispensa de licitação para esta doação com encargos está amparada na legislação vigente, em razão do notório interesse público na qualificação profissional e na parceria com uma instituição de reconhecida idoneidade e capacidade técnica como o SENAI.

Diante do exposto, e considerando a relevância social e econômica da formação profissional oferecida pelo SENAI, contamos com o apoio dos nobres Vereadores e Vereadoras para a aprovação deste Projeto de Lei em regime de urgência, que representa um avanço significativo para a educação e o desenvolvimento de São João da Boa Vista.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos dez dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco (10.07.2025).

  
**VANDERLEI BORGES DE CARVALHO**  
Prefeito Municipal



# **PREFEITURA MUNICIPAL**

SÃO JOÃO DA BOA VISTA

Estado de São Paulo

\*\*\*

## **PORTARIA Nº 19.070, DE 04 DE JULHO DE 2.025**

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

Considerando o processo nº 20.690/2023,

### **RESOLVE:**

Art. 1º - Nomear os engenheiros JEAN LUCAS CONCEIÇÃO DE MORAES, Engenheiro Civil/ CREA-SP 5069.98217-0, LUCIANO LOPES GONÇALEZ, Engenheiro Civil/ CREA 5070.53180-1 e PETERSON GARCIA ZENUN, Engenheiro Civil/ CREA 5063.27624-6, para elaborarem laudo de avaliação do imóvel, situado à Rua Napoleão Conrado – antiga CEAGESP, área que será doada para a escola do SENAI – São João da Boa Vista - SP.

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

Art. 3º - Ficam revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista, aos quatro dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco (04.07.2025).

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO:72340606853  
Assinado de forma digital por VANDERLEI BORGES DE CARVALHO:72340606853  
Dados: 2025.07.04 15:36:57 -03'00'

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal

Publicado no Jornal Oficial Eletrônico  
no Município nº 1645 na Edição do  
dia 04/07/25

Secretaria-Geral do Gabinete

Rua Ana de Oliveira, nº  
27, Centro, São João da  
Boa Vista, SP. Fone: (19)  
3631-7704

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Conforme NBR 14.653:2011 e Instituto Brasileiro de  
Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP

**Processo nº:** 20690/8023 – SERVIÇO NACIONAL DE  
APRENDIZAGEM - SENAI

**Imóvel:** Imóvel destinado à implantação da nova escola do  
SENAI – Gleba A2 – Imóvel objeto da licitação de Tomada de  
Preços nº 003/2021 – contrato nº 134/2021.

**Portaria:** 19.070, de 04 de julho de 2025

**Matrícula do imóvel:** 79.302, do C.R.I local



110



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Urbanismo e Planejamento Urbano  
Secretaria de Desenvolvimento e Projetos

|  |           |
|--|-----------|
| <b>3.0. Homogeneização das amostras para avaliação do terreno .....</b>                            | <b>52</b> |
| 3.1. Pesquisa, homogeneização e valor médio unitário do m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ) ..... | 52        |
| 3.1.1. Pesquisa e Homogeneização .....   | 52        |
| 3.1.2. Amostras coletadas a partir das fontes .....  | 52        |
| 3.1.3. Média saneada dos valores (R\$/m <sup>2</sup> ) .....                                       | 61        |
| <b>4.0. Valor final do m<sup>2</sup> homogeneizado (Vf - R\$/m<sup>2</sup>).....</b>               | <b>63</b> |
| <b>5.0. Avaliação do Imóvel .....</b>  | <b>63</b> |
| <b>5.1. Avaliação da faixa de área .....</b>   | <b>63</b> |
| 5.1.1. Classificação do imóvel quanto à zona de localização .....                                  | 64        |
| 5.1.2. Fator de Forma: Profundidade (Cp) .....   | 64        |
| 5.1.3. Fator de Forma: Testada (Cf) .....  | 64        |
| 5.1.4. Fator de área (Ca) .....  | 65        |
| 5.1.5. Fator diferença de área (Fadif) .....   | 65        |
| 5.1.6. Fator de frentes múltiplas (Fml) .....  | 66        |
| 5.1.7. Fator topográfico (Fd) .....  | 66        |
| 5.1.8. Fator de consistência do terreno (Cs) .....   | 67        |
| 5.1.9. Fator de acessibilidade ou condução (Ac) .....  | 67        |
| 5.1.10. Fator de melhoramentos públicos (Fmp).....   | 67        |
| 5.1.11. Valor final do terreno (Vt) .....  | 68        |
| <b>6. Avaliação da (s) benfeitoria (as).....</b>   | <b>69</b> |
| <b>7.0. Valor final de mercado do Imóvel (VI) .....</b>  | <b>76</b> |
| <b>8.0 Conclusão .....</b>   | <b>78</b> |
| <b>10.0 Encerramento .....</b>   | <b>79</b> |
| <b>ANEXOS.....</b>   | <b>80</b> |



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

## 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 do imóvel avaliando, em virtude de avaliação de imóvel com característica e enquadramento industrial e comercial, situado dentro da zona urbana do município de São João da Boa Vista, em área residencial e comercial, tratando-se da Gleba A2 a ser desmembrada da Gleba A, constante do projeto de desmembramento elaborado pelo Departamento de Gestão e Planejamento Urbano às fls. 140 do processo administrativo nº 20690/2023, onde a Gleba A2 a ser desmembrada possui área territorial total de  $9.057,90 m^2$ , a ser desmembrada da Gleba A, com área territorial total original de  $78.550,67 m^2$ . A referida Gleba A2, objeto desta avaliação, é objeto da ficha cadastral municipal nº 05.037.0780.001, onde a mesma contém ainda uma edificação do tipo galpão industrial com área total construída de  $2.374,75 m^2$ , edificação esta que fora objeto recente de obra pública de reforma desenvolvida e entregue por este mesmo departamento, objeto da licitação de Tomada de Preços nº 003/2021, contrato nº 134/2021, processo contrato nº 15636/2021; com objetivo de doação do referido imóvel para a implantação da nova escola do Serviço Nacional de Aprendizagem (SENAI), conforme planta de desmembramento de área elaborada pela Engenheira Agrimensor Mariana dos Santos Pelegrini, CREA 5070.24921-5, de propriedade do Município de São João da Boa Vista, com a finalidade de doação para a implantação da nova escola do SENAI, conforme processo administrativo nº 20690/2023.

A referida Gleba A2, objeto de desmembramento do processo supramencionado e objeto desta avaliação, conforme projeto de desmembramento e memorial descritivo constante das fls. 138 do referido processo, tem a seguinte descrição: (...) "Identificada por GLEBA "A2", resultado do desmembramento da "Gleba A", do



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

lugar denominado 'CEAGESP', com área de 9,057,90 m<sup>2</sup>, com as seguintes medidas e confrontações: "tem início no Ponto "37" (C), junto a Rua Napoleão Conrado, divisando com a CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (matricula de n 65.990) e deflete com distância 67,00 m (sessenta e sete metros) e AZ= 99°49'10" até o Ponto "18" (B), ainda em confronto com CDHU Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado de São Paulo; deste deflete à direita com uma medida de 95,70 m (noventa e cinco metros e setenta centímetros) e AZ = 152°016'11" confrontando com a CDHU até o Ponto "17" (A); deste deflete à direita uma medida de 77,01 m ( setenta e sete metros e um centímetro) e Azimute 239°7'35" até o "Ponto 38", iniciando uma confrontação com a propriedade de DNIT Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes; deste deflete à direita uma medida de 99,04 m (noventa e nove metros e quatro centímetros) Azimute de 148°10'3" até o Ponto 34; deste deflete à direita a medida de 70,30 m (setenta metros trinta centímetros) e Azimute 72°9'19" até o Ponto 35; deste segue em linha reta a medida de 66,52 m (sessenta e seis metro e cinquenta e dois centímetros) e Azimute 94°54'19" até o Ponto 36; deste deflete direita a medida de 12,13 m (doze metros e treze centímetros) e Azimute de 358°49'10" até o Ponto 37 onde teve início essa descrição. Ao longo da divisa com a Faixa de Domínio do DNIT fica instituída uma Faixa "non aedificand" com largura de 15,00 m em atendimento a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

## 1.2. Localização e Caracterização da região e do imóvel em avaliação

O imóvel avaliando em questão trata-se de um imóvel com característica e enquadramento industrial e comercial, tratando-se da Gleba A2 a ser desmembrada da Gleba A, constante do projeto de desmembramento elaborado pelo Departamento de Gestão e Planejamento Urbano às fls. 140 do processo administrativo nº 20690/2023, onde a Gleba A2 a ser desmembrada possui área territorial total de 9.057,90 m<sup>2</sup>, a ser desmembrada da Gleba A, com área territorial total original de 78.550,67 m<sup>2</sup>. A referida Gleba A2, objeto desta avaliação, é objeto



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

da ficha cadastral municipal nº 05.037.0780.001, onde a mesma contém ainda uma edificação do tipo galpão industrial com área total construída de 2.374,75 m<sup>2</sup>, edificação esta que fora objeto recente de obra pública de reforma desenvolvida e entregue por este mesmo departamento, objeto da licitação de Tomada de Preços nº 003/2021, contrato nº 134/2021, processo contrato nº 15636/2021, com objetivo de doação do referido imóvel para a implantação da nova escola do Serviço Nacional de Aprendizagem (SENAI), conforme planta de desmembramento de área elaborada pela Engenheira Agrimensor Mariana dos Santos Pelegrini, CREA 5070.24921-5, de propriedade do Município de São João da Boa Vista, com a finalidade de doação para a implantação da nova escola do SENAI, conforme processo administrativo nº 20690/2023.

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

- Energia Elétrica;
- Pavimentação asfáltica;
- Iluminação Pública;
- Rede de Distribuição de Água Potável;
- Rede de coleta de esgoto sanitário;
- Rede de telefonia e sinais de telefonia celular.
- Sistemas de drenagem de águas pluviais, como galerias, guias e sarjetas.

A região geoeconômica onde encontra-se o imóvel ora avaliado possui características de ocupação residencial e de serviços.

Dentre os bairros comerciais e industriais dessa região de num raio de até 1,50 Km podemos citar:

- São Benedito;
- Centro;



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projeto

- Vila Operária;
- Jardim Yara;
- Santo Antônio;
- Jardim Recanto do Jaguarí;
- Jardim Novo Horizonte;
- Jardim Dona Tereza;
- Jardim Industrial;
- Jardim Recanto;
- Jardim Molinari.

Na figura 1.3.1, segue a imagem da vista aérea onde localiza-se o imóvel em avaliação.

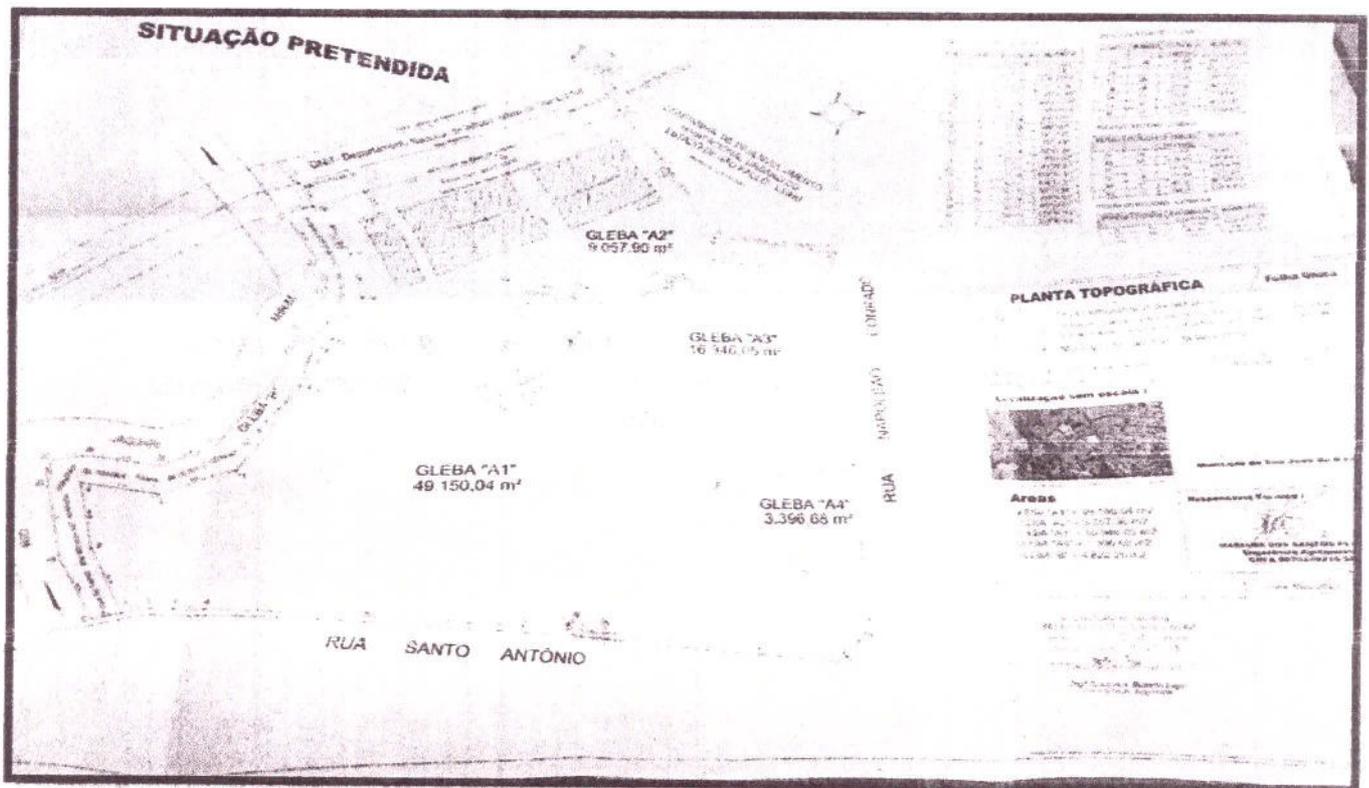


Figura 1.2.1: Croqui extraído da planta de desdobro contendo a área em avaliação, designado com o Gleba A2.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

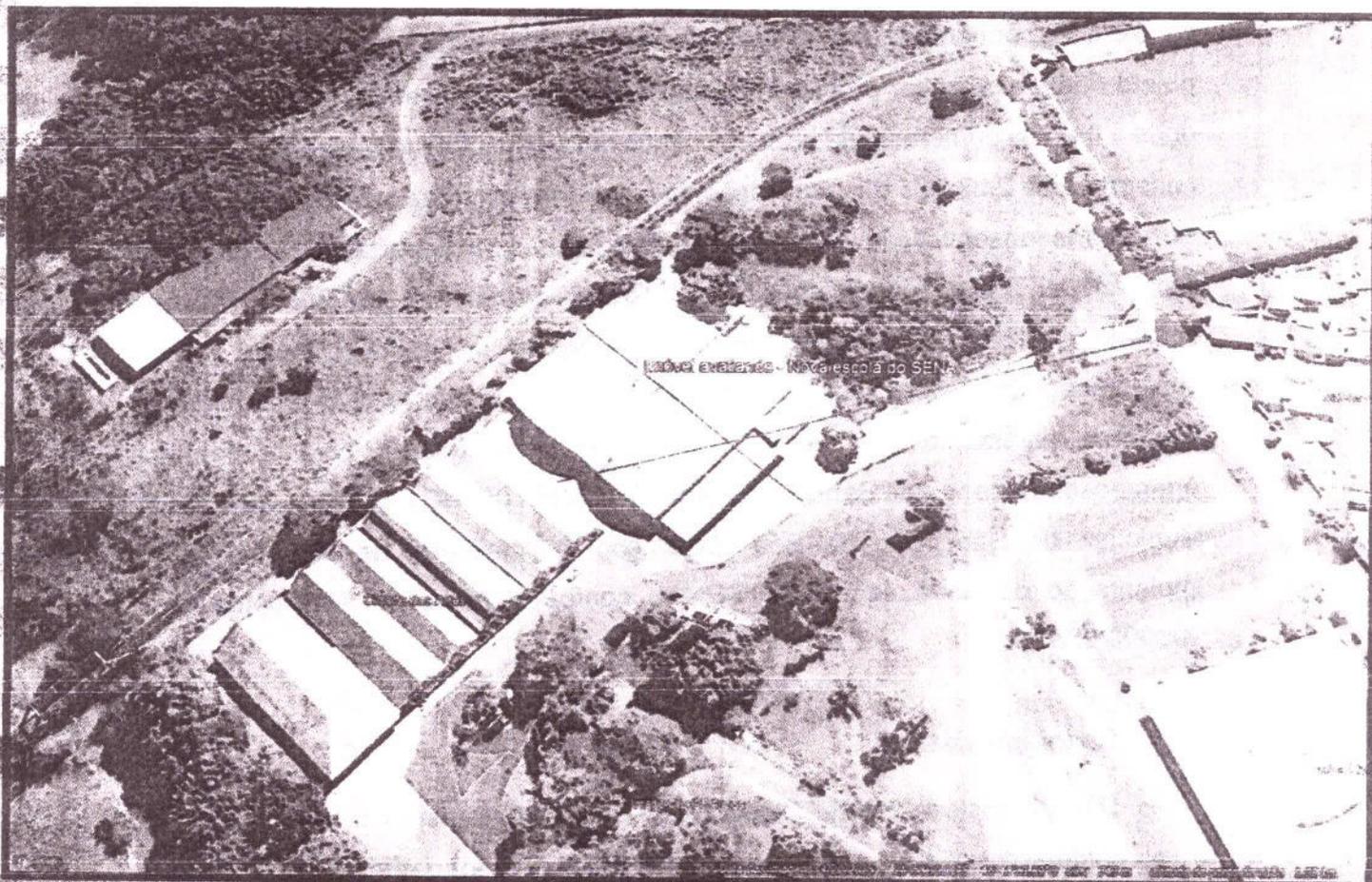


**Figura 1.2.2:** Vista aérea do raio amostral de determinação do banco amostral para o imóvel avaliando, definido em 1,50 Km em torno do mesmo.

*[Handwritten signature]*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Figura 1.2.3:** Vista aérea da localização do imóvel avaliando.

### **1.3. Vistoria do imóvel avaliando**

#### **1.3.1. Objeto de Vistoria**

Fora realizada vistoria para aferição do estado de conservação e análise técnica do imóvel, quanto às características da área a ser doada tratando-se da Gleba a A2 a ser desmembrada da Gleba A, constante do projeto de desmembramento elaborado pelo Departamento de Gestão e Planejamento Urbano às fls. 140 do processo administrativo nº 20690/2023, onde a Gleba A2 a ser desmembrada possui área territorial total de 9.057,90 m<sup>2</sup>, a ser desmembrada

DGP - RUA ANA DE OLIVEIRA, Nº 27, CENTRO - FONE: (19) 3631-7704

*Handwritten signature and initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

da Gleba A, com área territorial total original de 78.550,67 m<sup>2</sup>. A referida Gleba A2, objeto desta avaliação, é objeto da ficha cadastral municipal nº 05.037.0780.001, onde a mesma contém ainda uma edificação do tipo galpão industrial com área total construída de 2.374,75 m<sup>2</sup>, edificação esta que fora objeto recente de obra pública de reforma desenvolvida e entregue por este mesmo departamento, objeto da licitação de Tomada de Preços nº 003/2021, contrato nº 134/2021, processo contrato nº 15636/2021, com objetivo de doação do referido imóvel para a implantação da nova escola do Serviço Nacional de Aprendizagem (SENAI), conforme planta de desmembramento de área elaborada pela Engenheira Agrimensor Mariana dos Santos Pelegrini, CREA 5070.24921-5, de propriedade do Município de São João da Boa Vista, com a finalidade de doação para a implantação da nova escola do SENAI, conforme processo administrativo nº 20690/2023.

**Dados da vistoria**

- Data da Vistoria Imóvel: 08/07/2025 – às 11:30 horas.
- Vistoriador: Eng. Jean Lucas C. Moraes - Departamento de Gestão e Planejamento Urbano de São João da Boa Vista.

**1.3.2. Condição atual da edificação e infraestrutura**

**A. Área externa**

Após a realização da vistoria in loco, fora constatada a situação construtiva e de conservação da área externa da edificação, onde a mesma se encontra em estado contínuo de manutenção periódica desde a implantação da vigilância 24 horas por parte do SENAI, caracterizando uma evolução positiva no estado de conservação e funcionamento da edificação em relação ao primeiro laudo de vistoria elaborado. A edificação, bem como o imóvel em si apresenta estado de conservação de regular a necessitando de reparos simples, no tocante a alguns



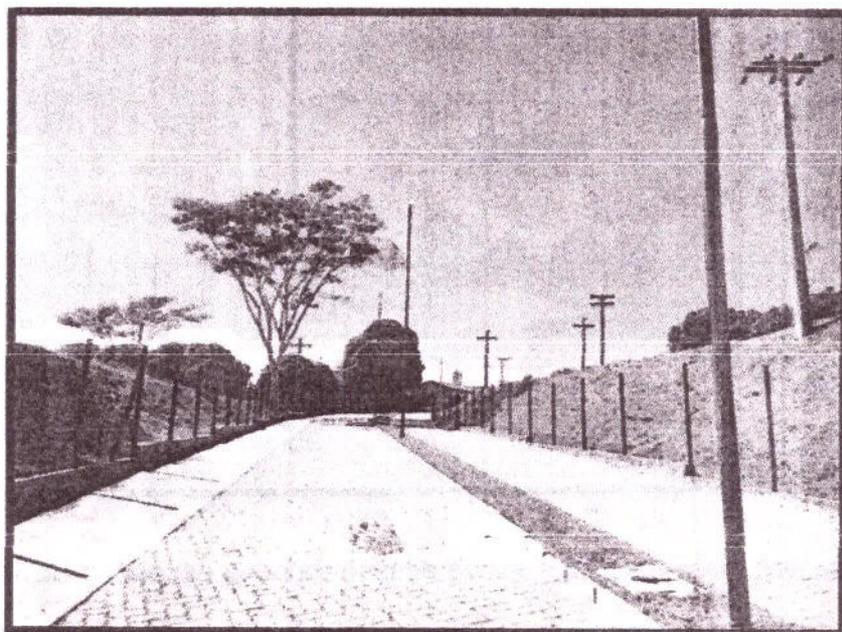
*Handwritten signature or initials.*

*Handwritten signature or initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

elementos construtivos específicos, porém, sem comprometer a integridade de seu valor de mercado. Em suma, a edificação se encontra com manutenção periódica e pronta para receber melhorias de implantação após a instalação da nova escola.



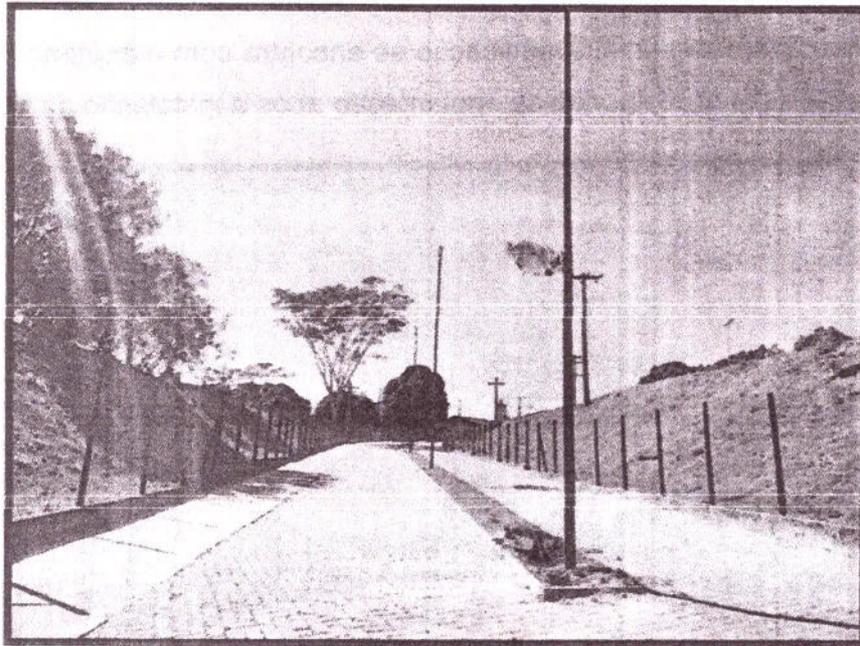
**Imagem:** área externa e via de acesso da nova escola do SENAI.



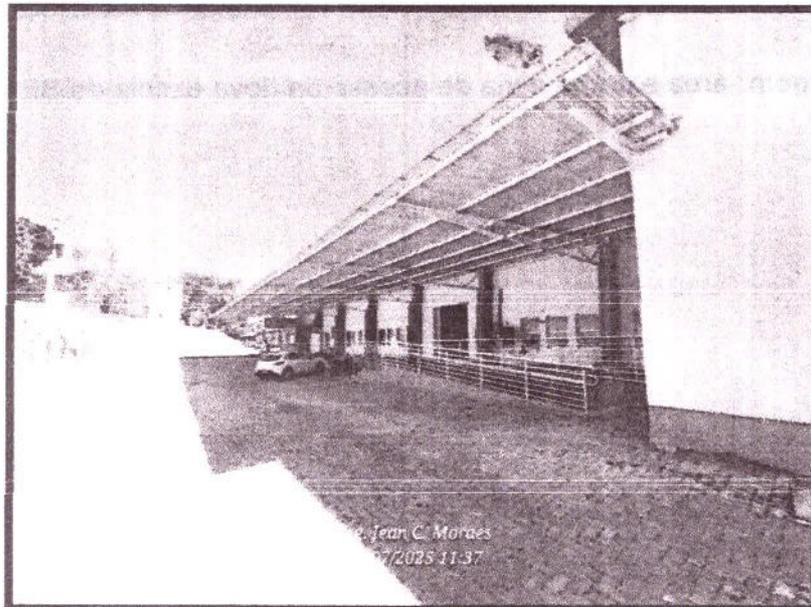
*Handwritten signature and scribbles.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** área externa e via de acesso da nova escola do SENAI.



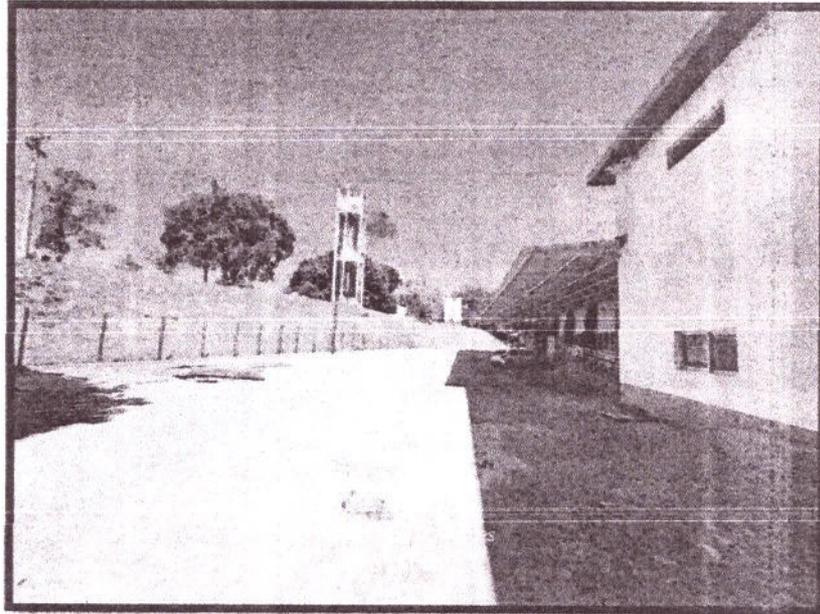
**Imagem:** fachada principal da edificação e área externa defronte ao imóvel.



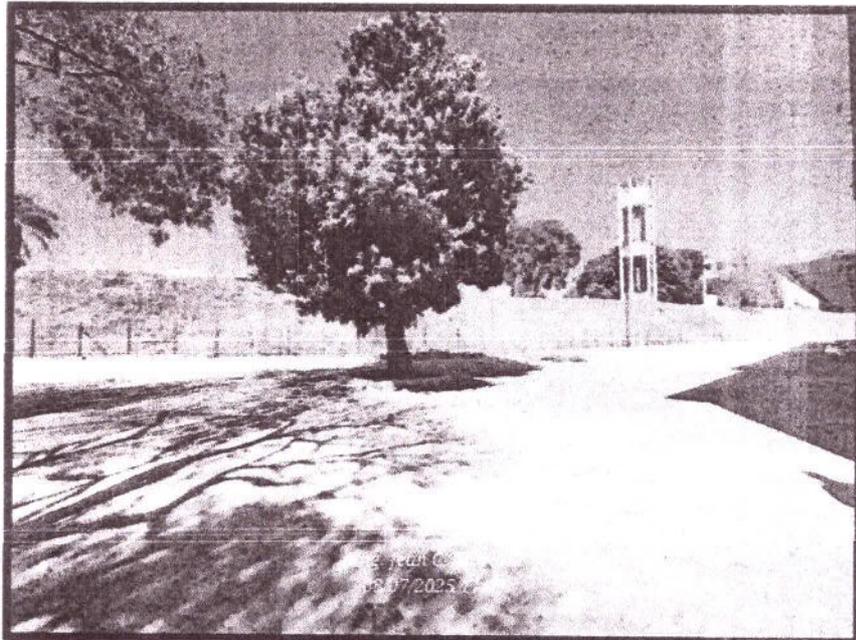
*Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** fachada principal da edificação e área externa defronte ao imóvel.



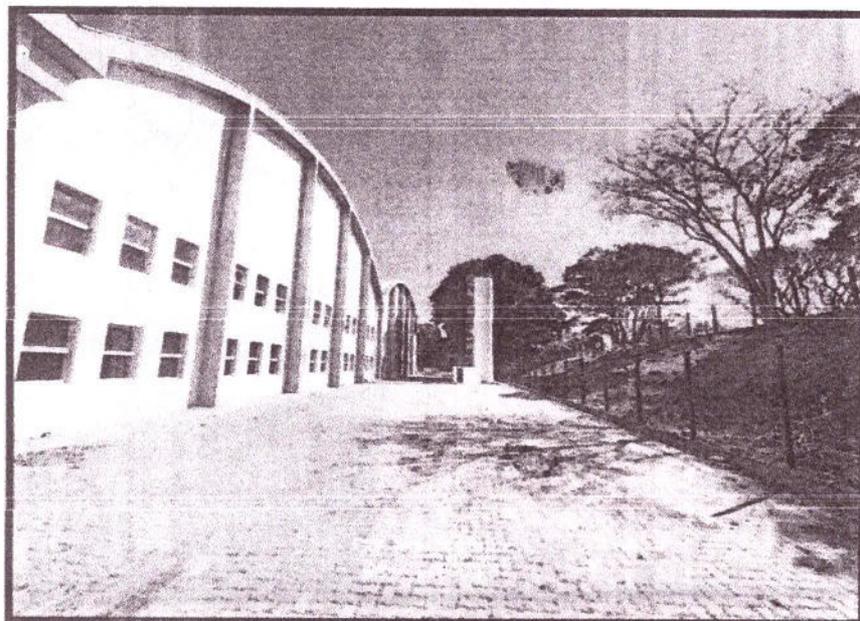
**Imagem:** área externa defronte ao imóvel.



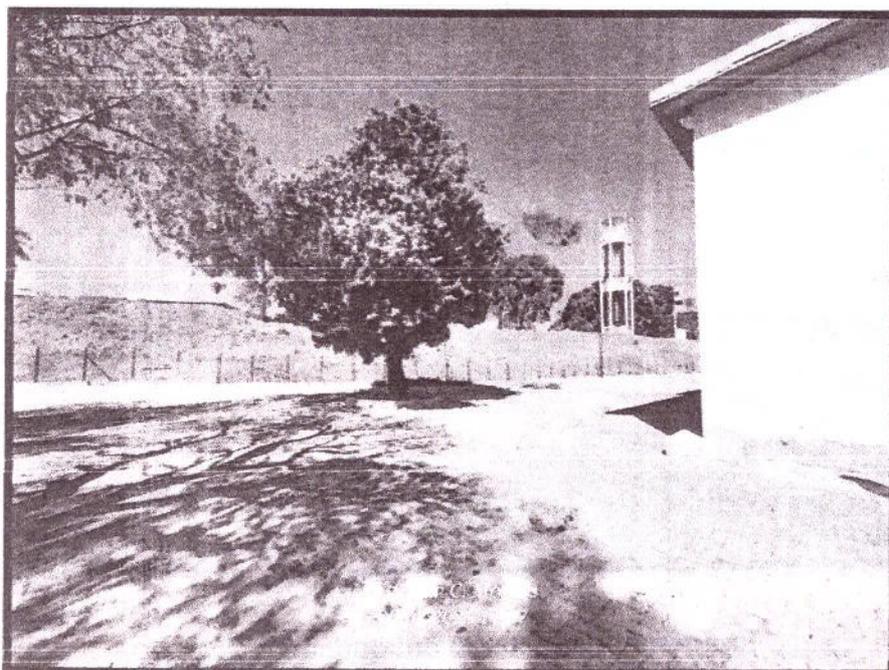
*Handwritten signature and scribbles.*



Município de São João de Boa Vista  
Distrito de São João de Boa Vista - Estado de São Paulo  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** área externa à lateral esquerda dos galpões e vista ao reservatório principal.



DGP - RUA ANA DE OLIVEIRA, Nº 27, CENTRO - FONE: (19) 3631-7704

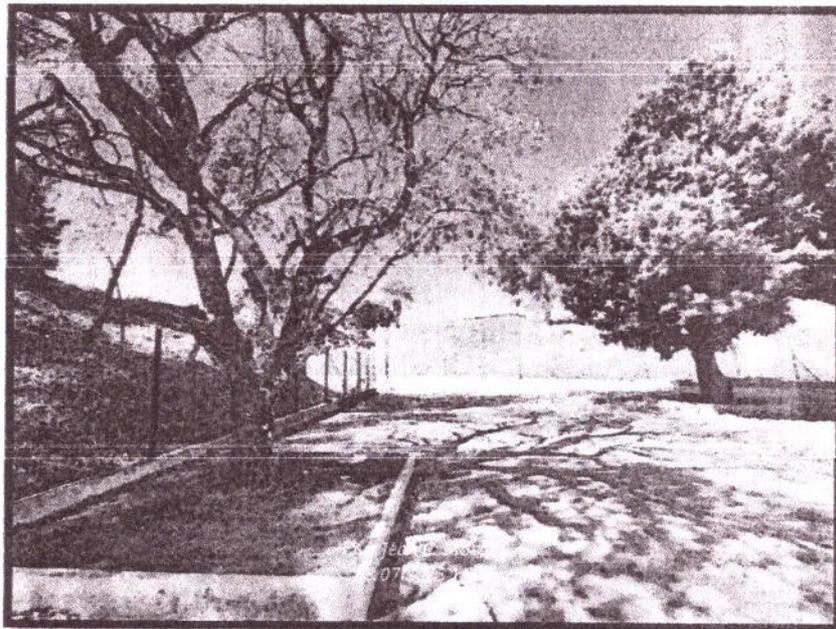


*[Handwritten signature]*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

**Imagem: área externa defronte ao imóvel.**

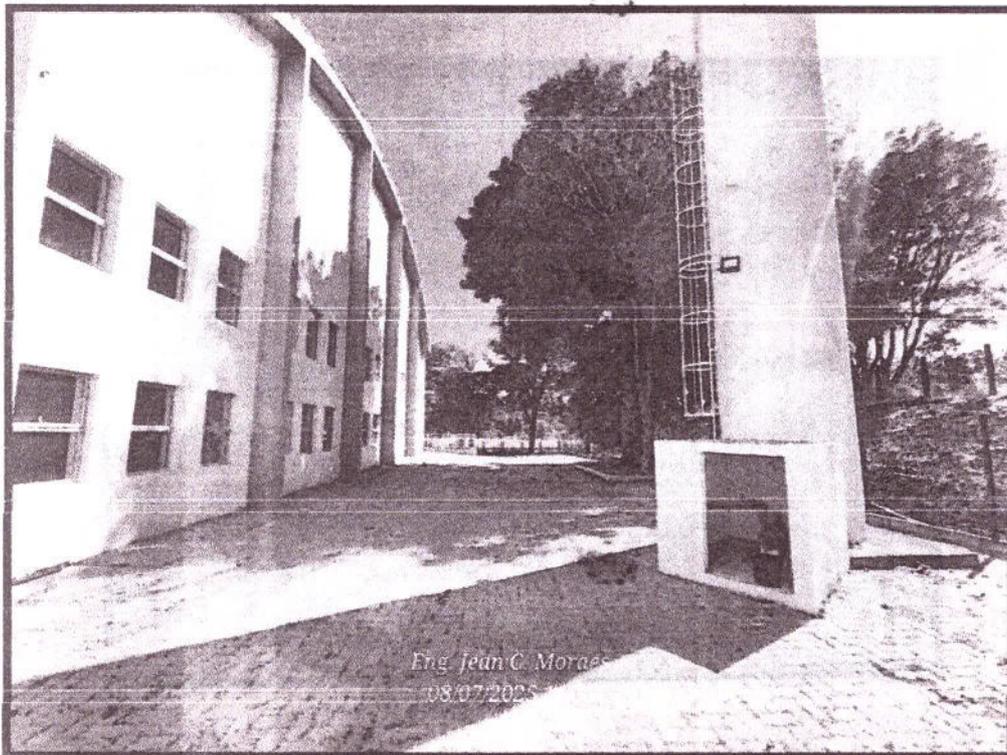


**Imagem: área externa defronte ao imóvel.**

*Handwritten signature and initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

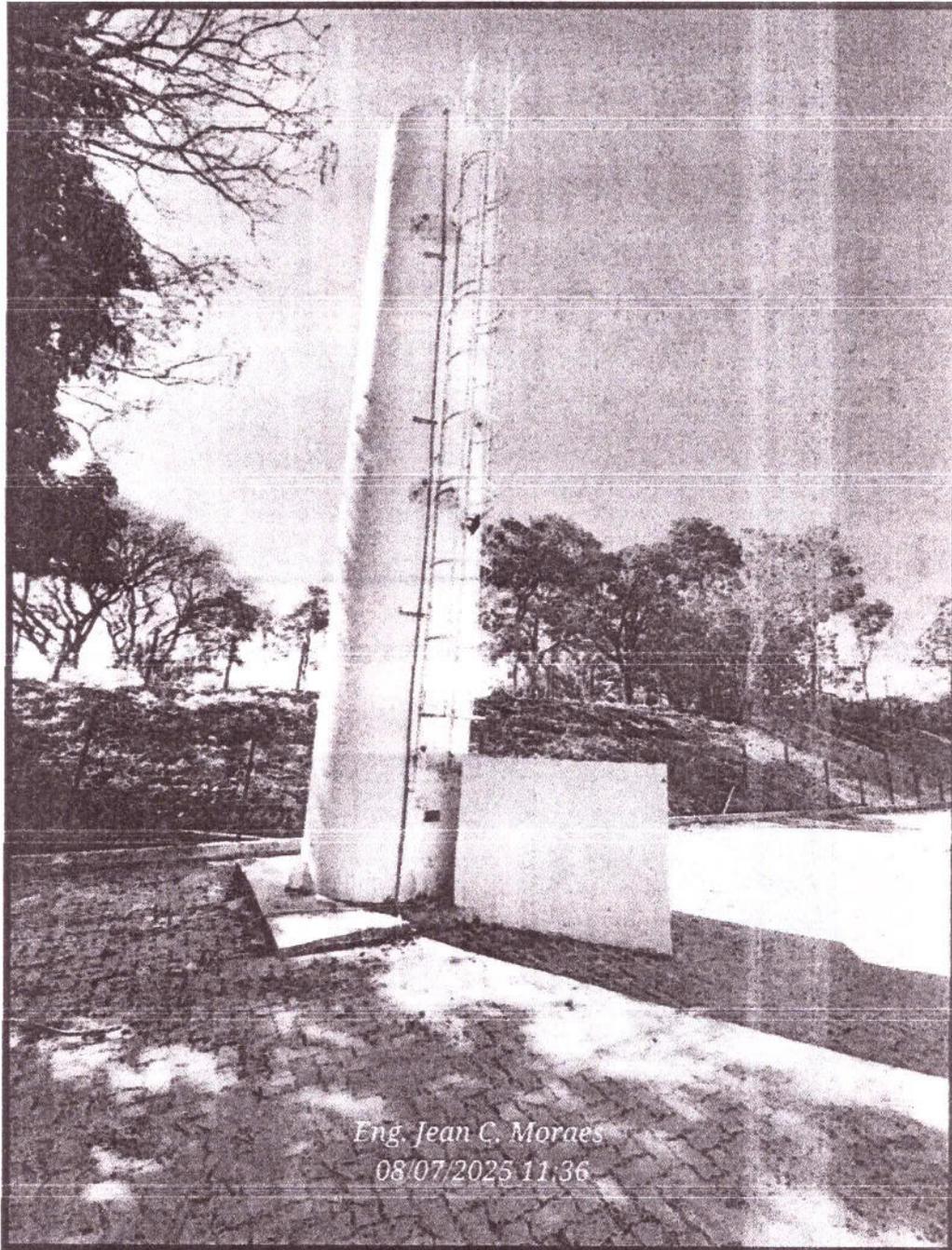


**Imagem: área externa à lateral esquerda dos galpões e vista ao reservatório principal.**

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

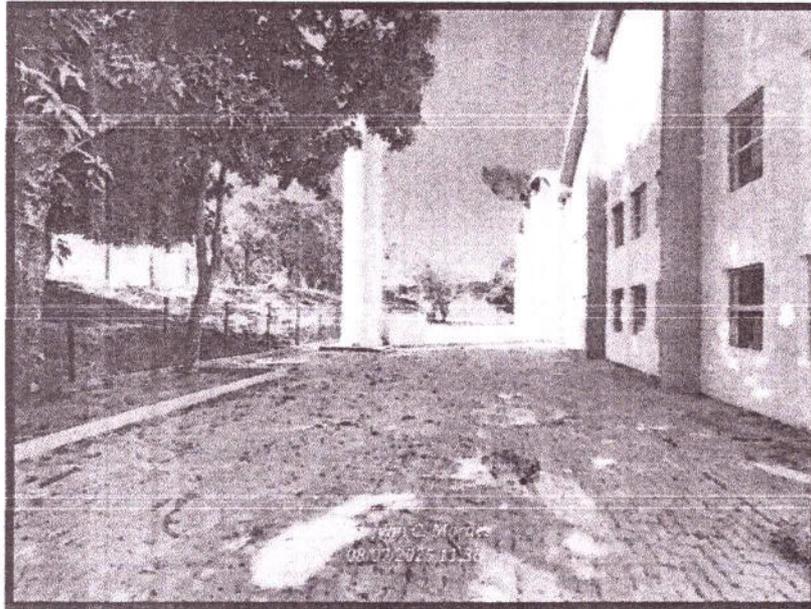


**Imagem:** área externa à lateral esquerda dos galpões e vista ao reservatório principal.

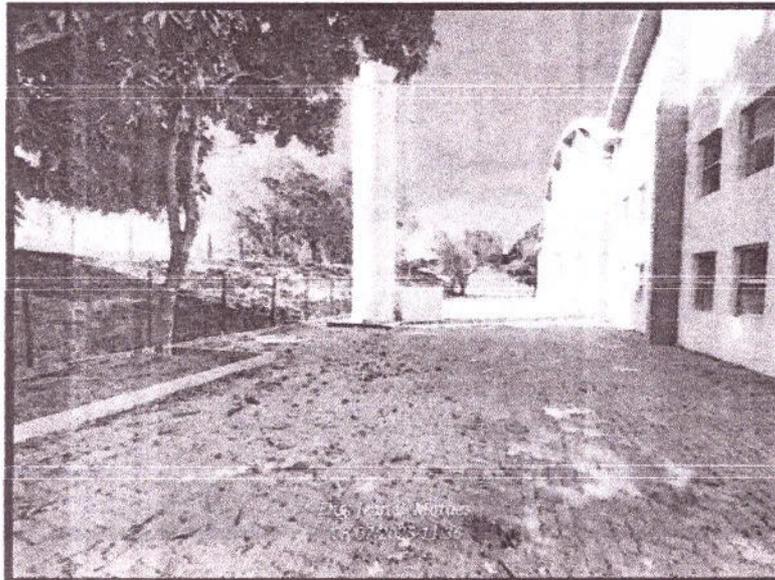
*Handwritten signature or initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



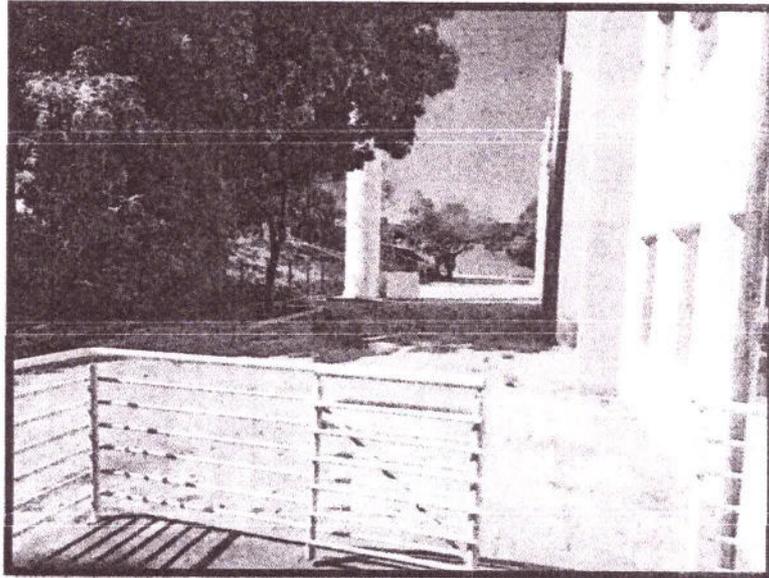
**Imagem:** área externa à lateral esquerda dos galpões e vista ao reservatório principal.



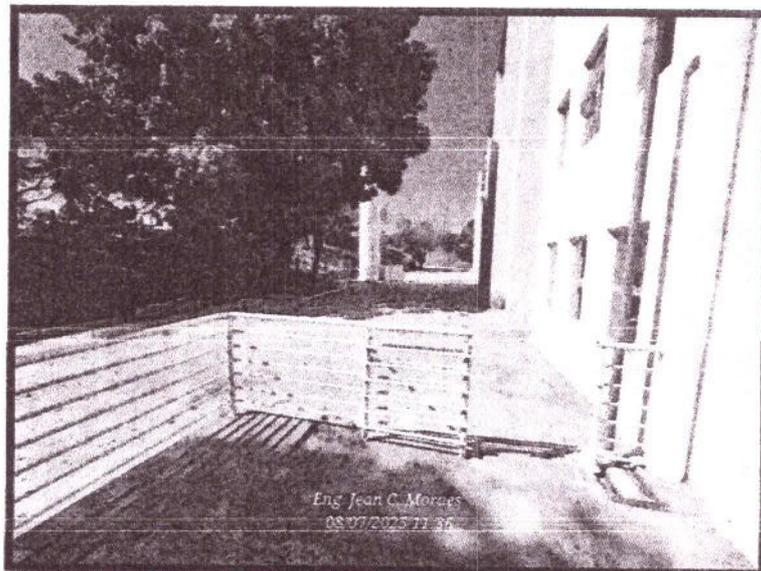
**Imagem:** área externa à lateral esquerda dos galpões e vista ao reservatório principal.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** área externa à lateral esquerda dos galpões e vista ao reservatório principal.

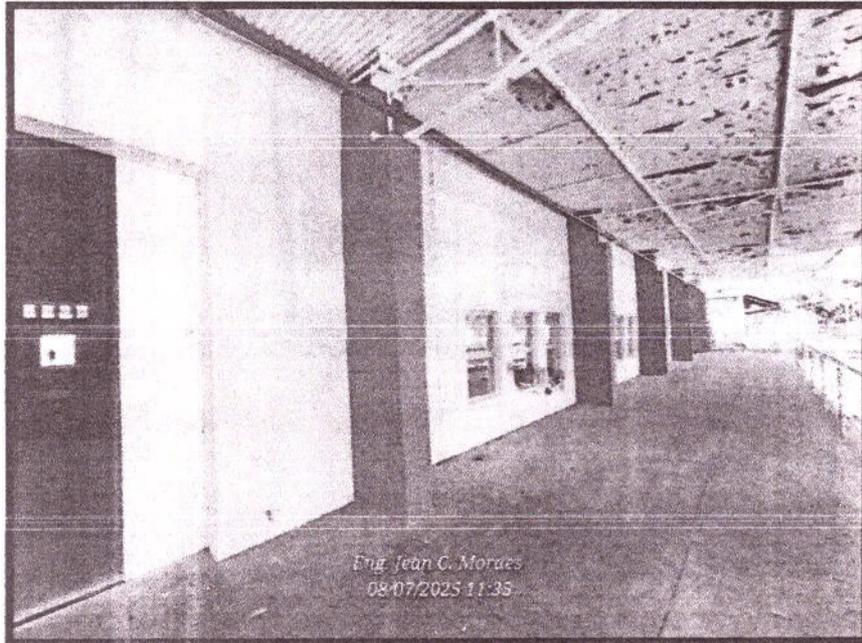


**Imagem:** área externa à lateral esquerda dos galpões e vista ao reservatório principal.

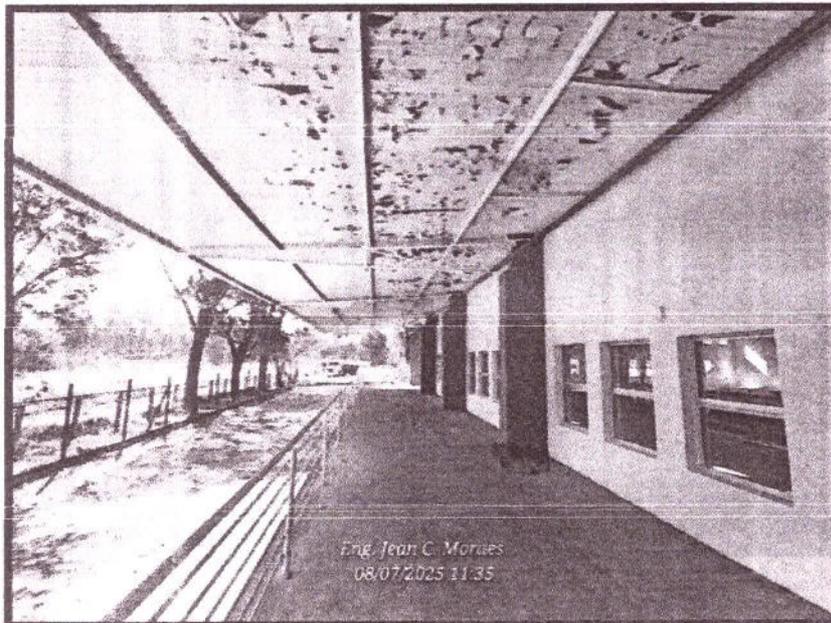
*Handwritten signature or initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** área externa aos fundos dos galpões do imóvel.

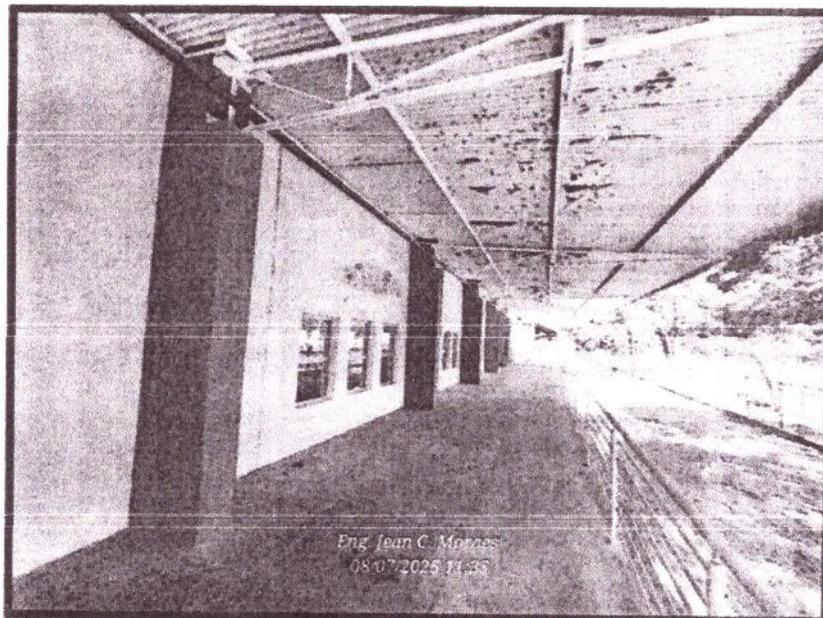


**Imagem:** área externa aos fundos dos galpões do imóvel.

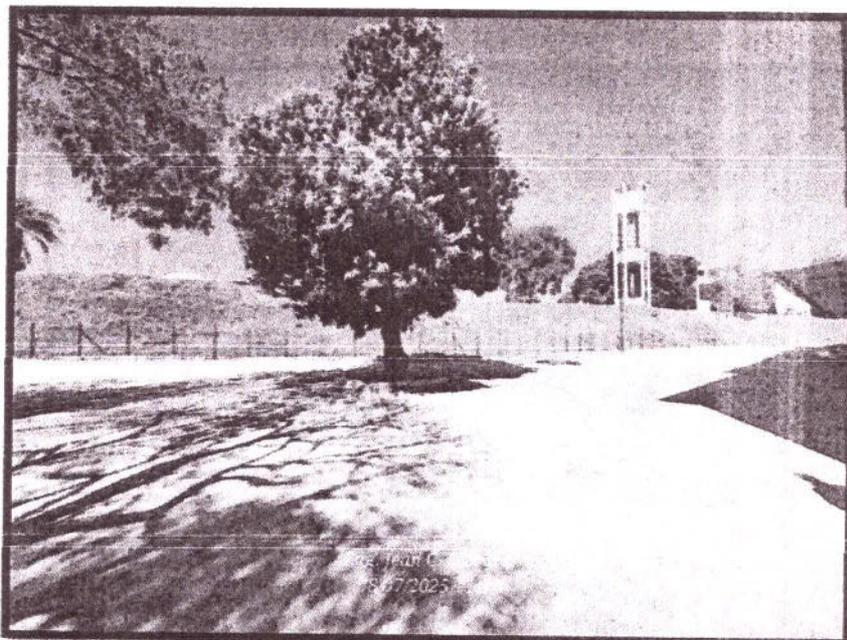
*Handwritten signature and initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** área externa aos fundos dos galpões do imóvel.



**Imagem:** área externa do imóvel.

*Handwritten signature and initials.*



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

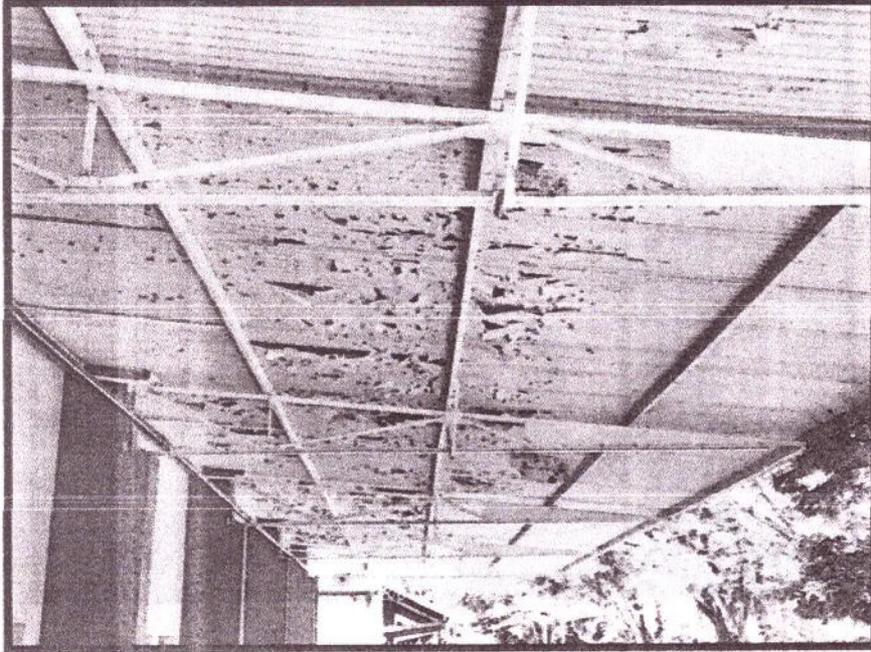


Imagem: área externa aos fundos dos galpões do imóvel.

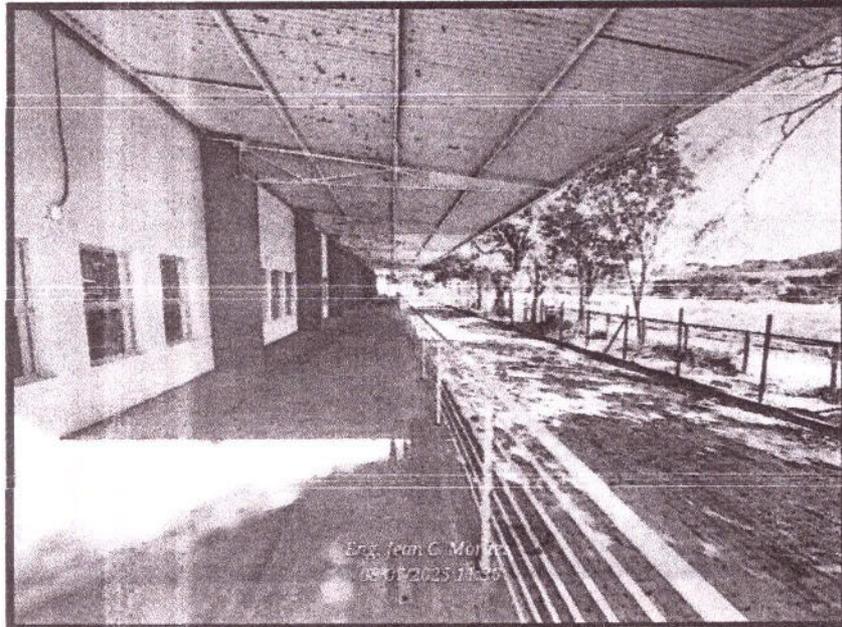


Imagem: área externa aos fundos dos galpões do imóvel.

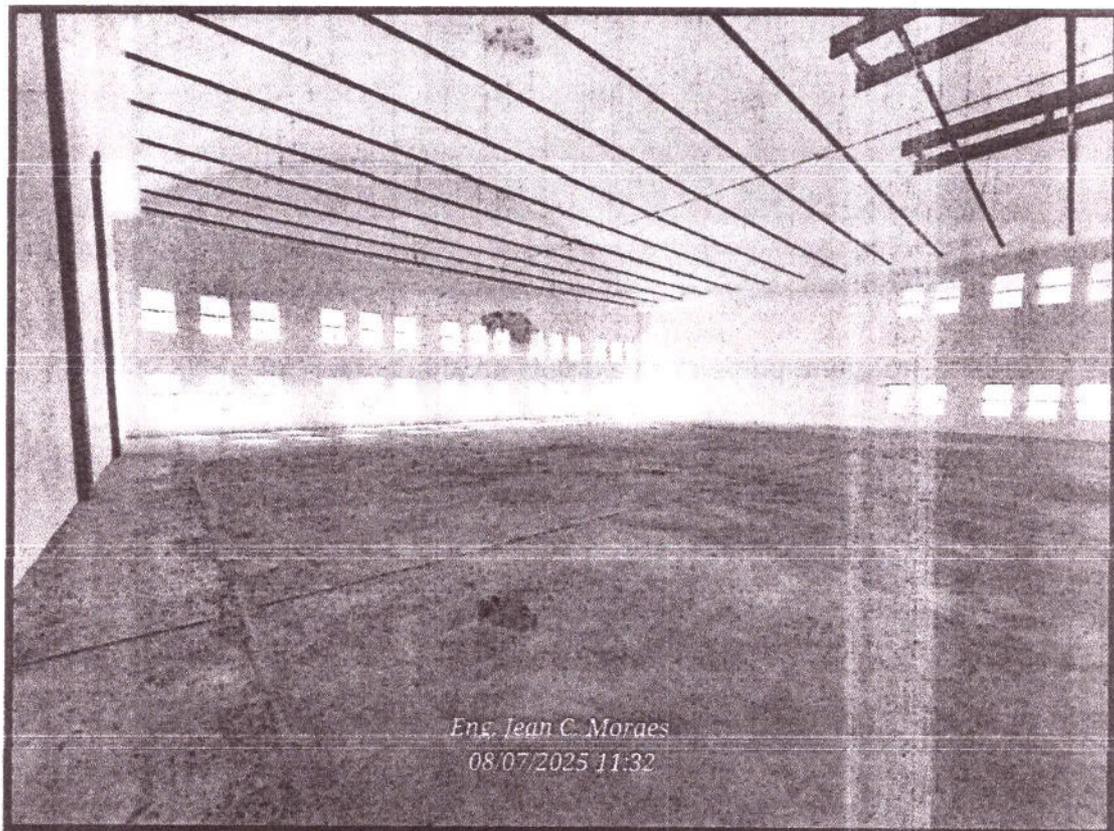
*Handwritten signature and scribbles.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

**B. Interior da edificação**

Em relação ao interior da edificação, o estado geral dos elementos construtivos da edificação, bem como sua fachada e elementos externos é em estado de conservação regular e satisfatório, no tocante geral, vista que os galpões, incluindo o banheiro multiuso, agora estão recebendo manutenção e vigilância constante.



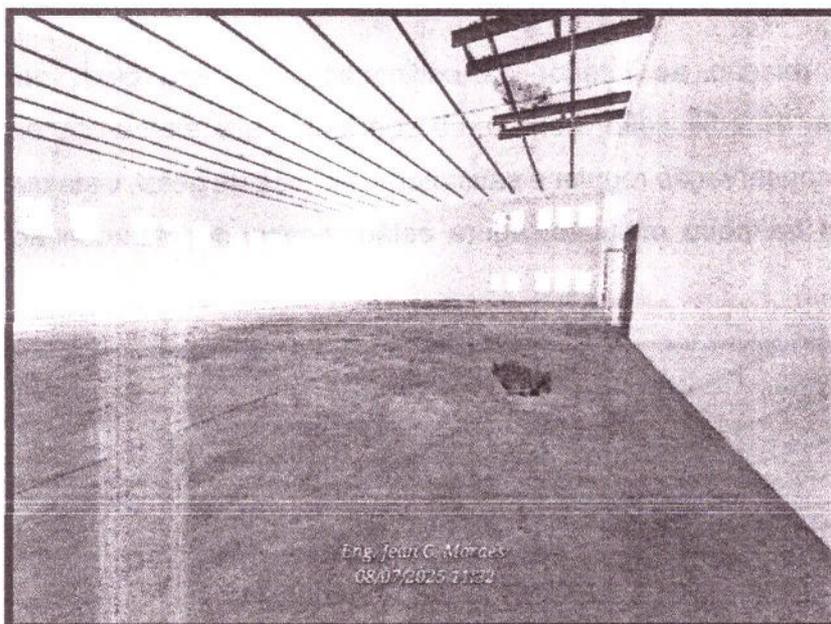
**Imagem: primeira sala ampla no interior da edificação.**



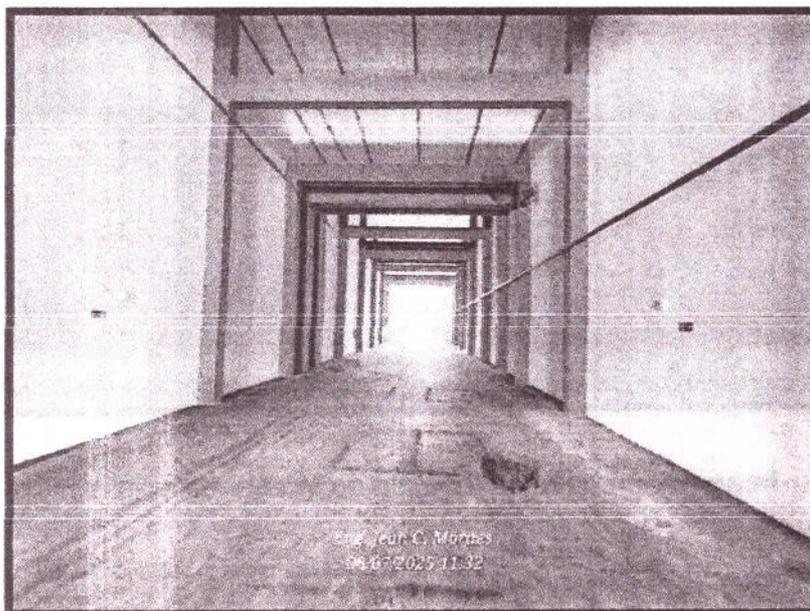
*Handwritten signature or initials in the bottom right corner.*



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



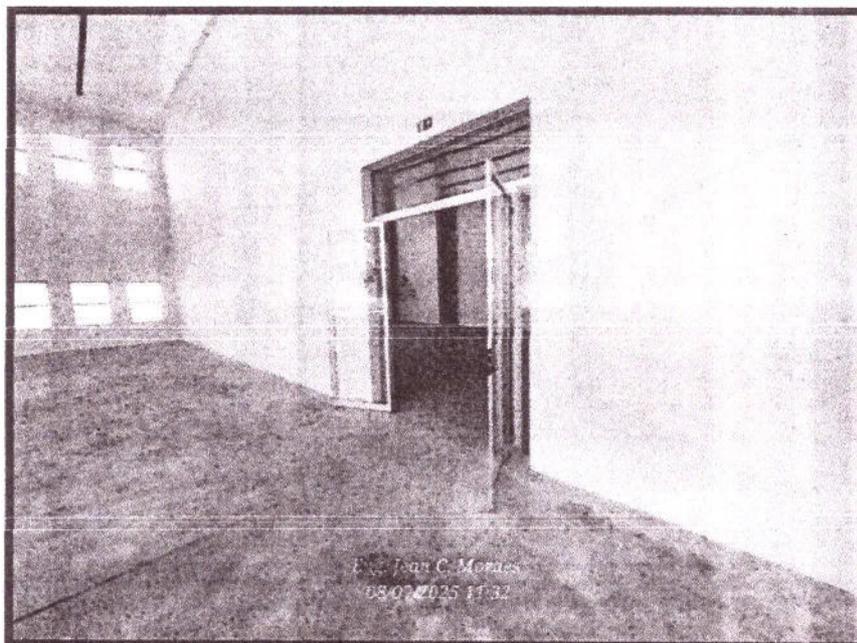
**Imagem:** primeira sala ampla no interior da edificação.



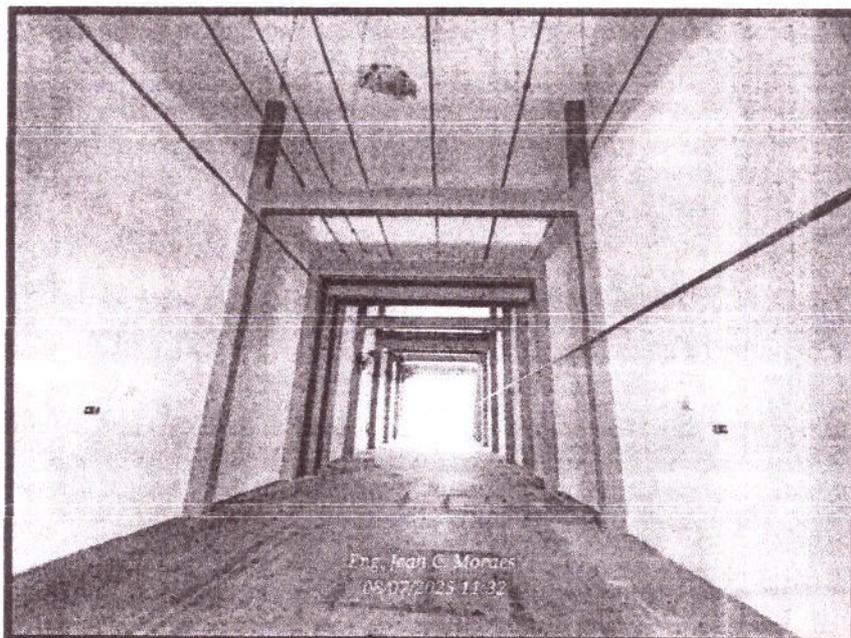
**Imagem:** corredor de acesso principal no interior da edificação.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** primeira sala ampla no interior da edificação.

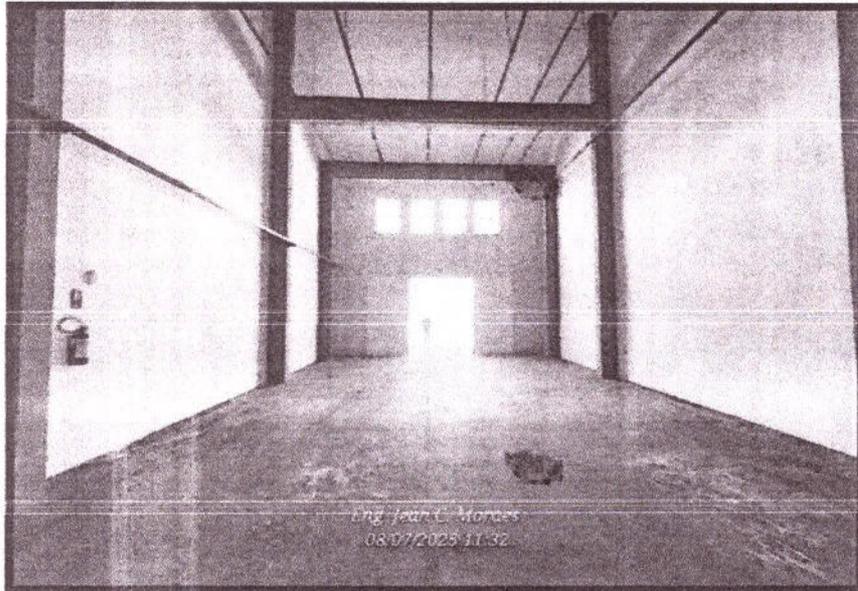


**Imagem:** corredor de acesso principal no interior da edificação.

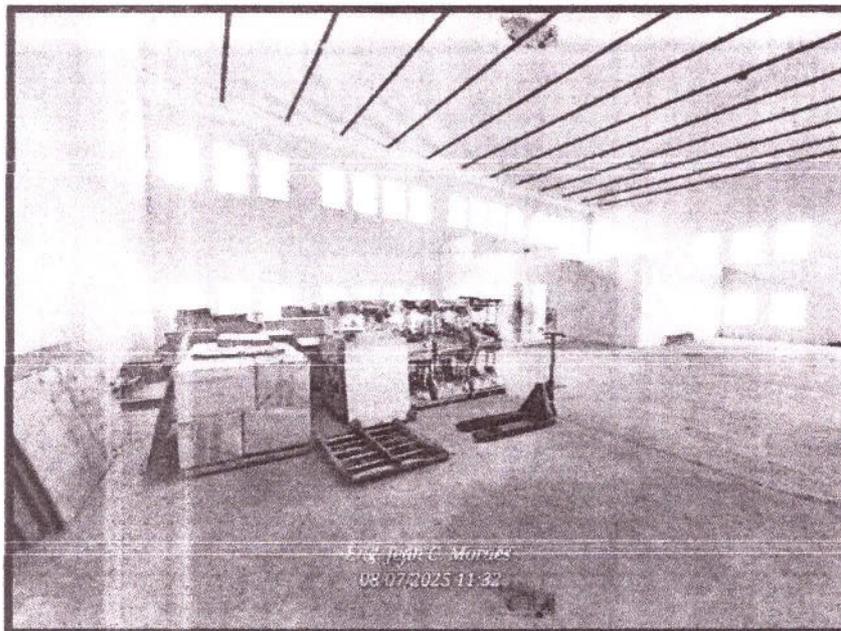
Handwritten signature and date: 08/07/2025



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



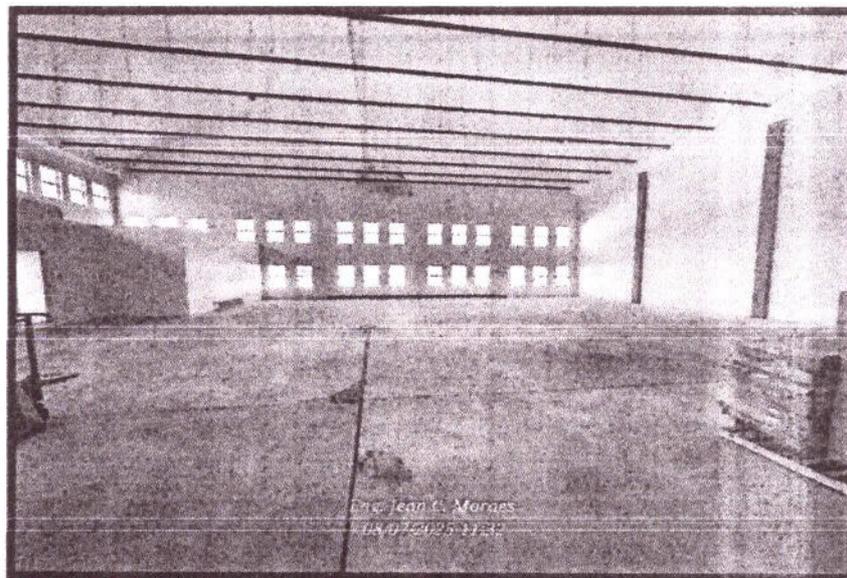
**Imagem:** corredor de acesso principal no interior da edificação.



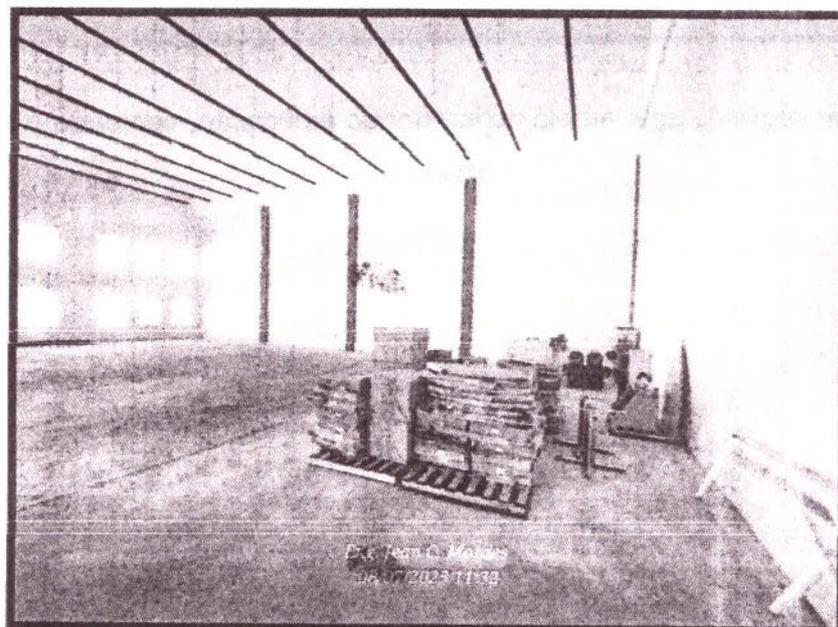
**Imagem:** segunda sala ampla no interior da edificação, contendo o banheiro multiuso.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** segunda sala ampla no interior da edificação, contendo o banheiro multiuso.

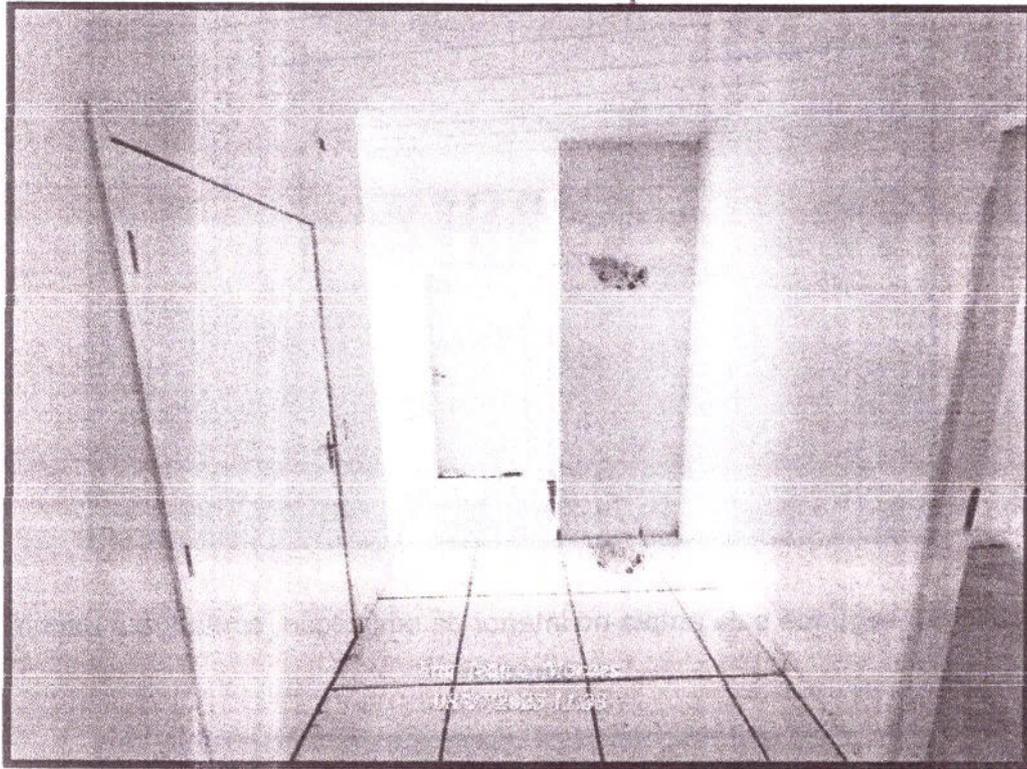


**Imagem:** segunda sala ampla no interior da edificação, contendo o banheiro multiuso.

*Handwritten signature and initials.*



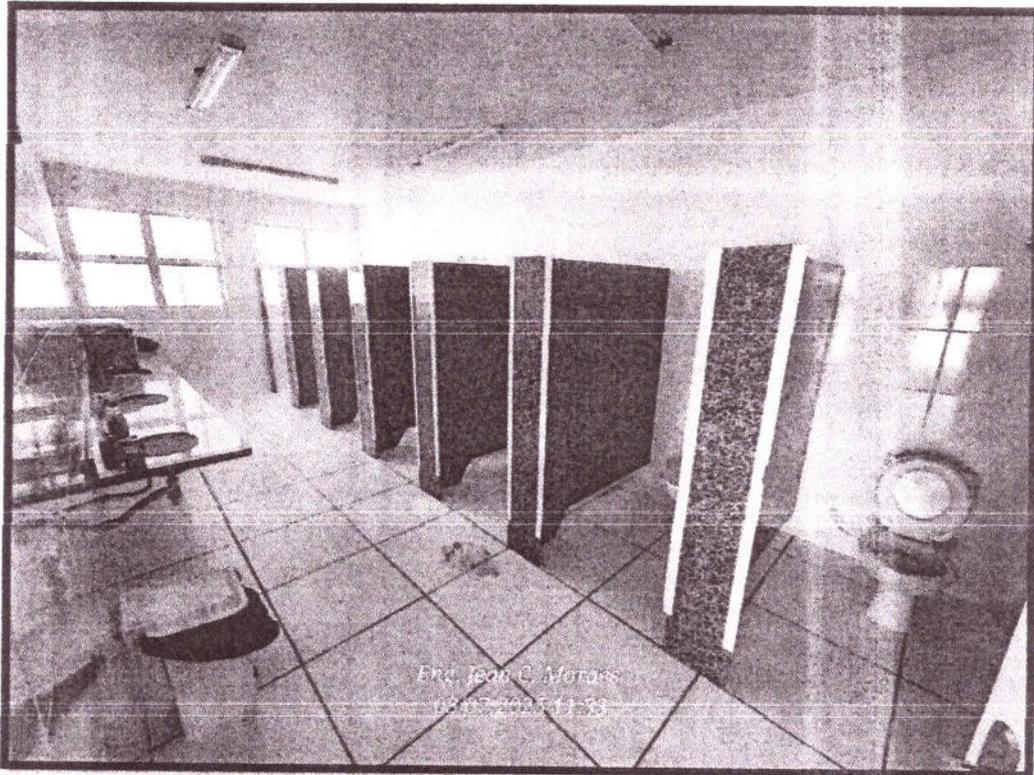
**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** segunda sala ampla no interior da edificação, contendo o banheiro multiuso.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



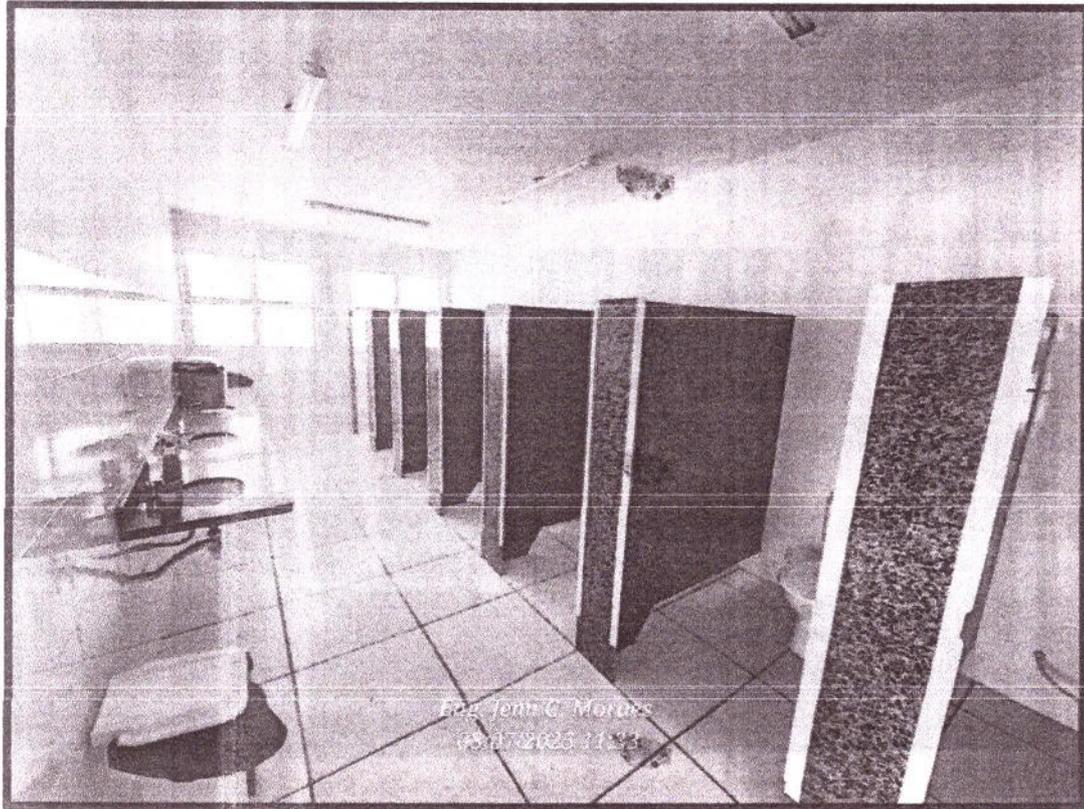
**Imagem:** segunda sala ampla no interior da edificação, contendo o banheiro multiuso.



Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

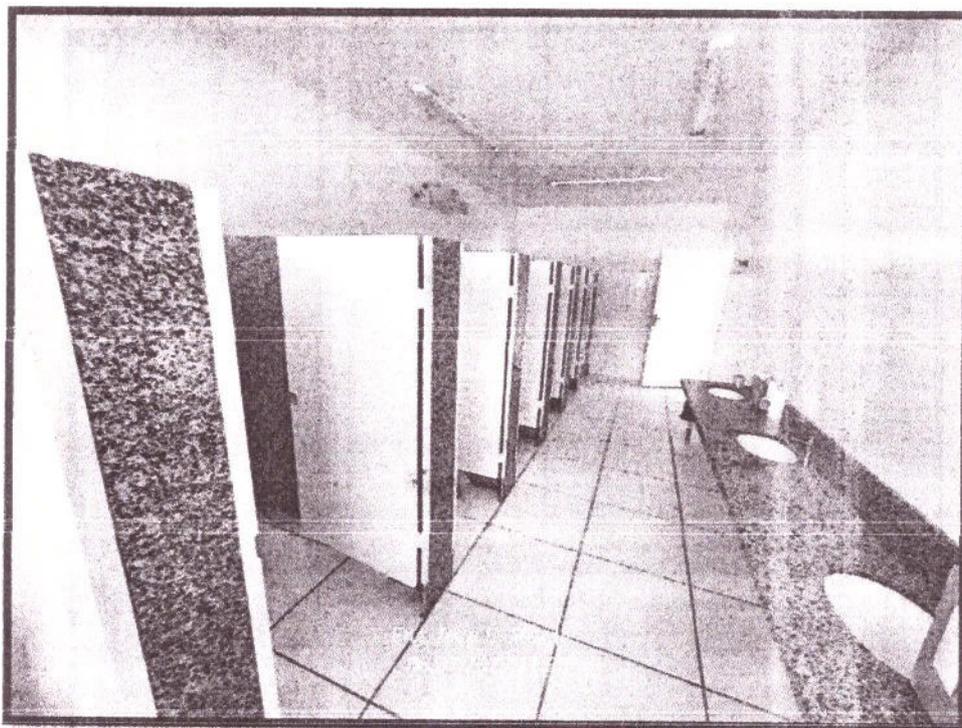


**Imagem:** segunda sala ampla no interior da edificação, contendo o banheiro multiuso.

*[Handwritten signature]*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento - DGP  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

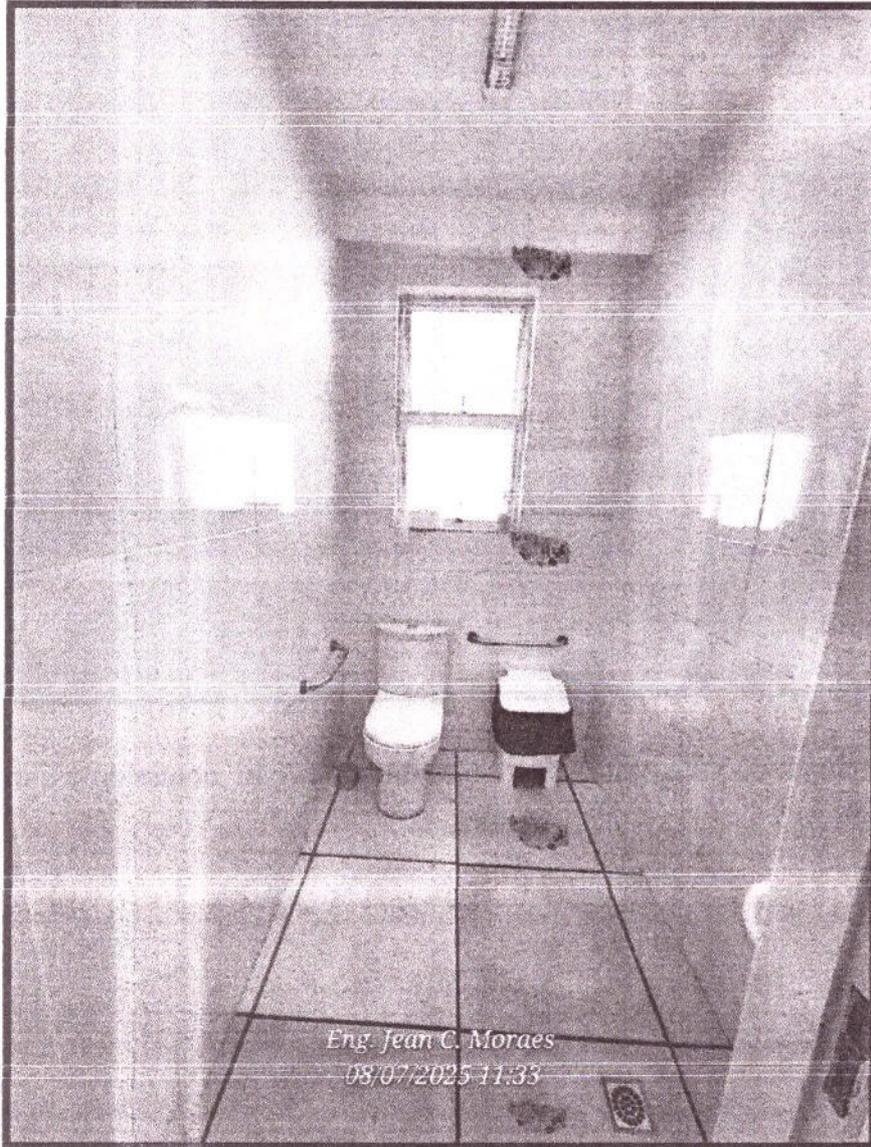


**Imagem:** segunda sala ampla no interior da edificação, contendo o banheiro multiuso.

*Handwritten signature and scribbles.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** segunda sala ampla no interior da edificação, contendo o banheiro multiuso.

*[Handwritten signature]*



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento - DGP  
Secretaria de Desenvolvimento e Projetos

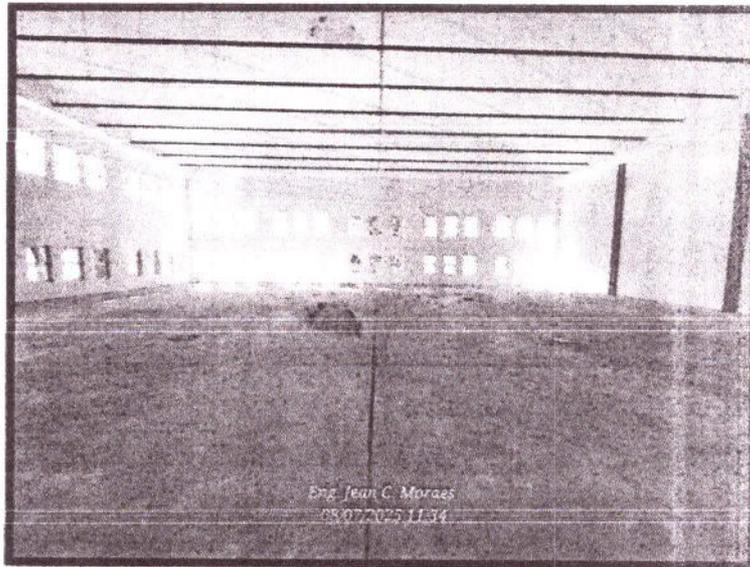


Imagem: terceira sala ampla no interior da edificação.

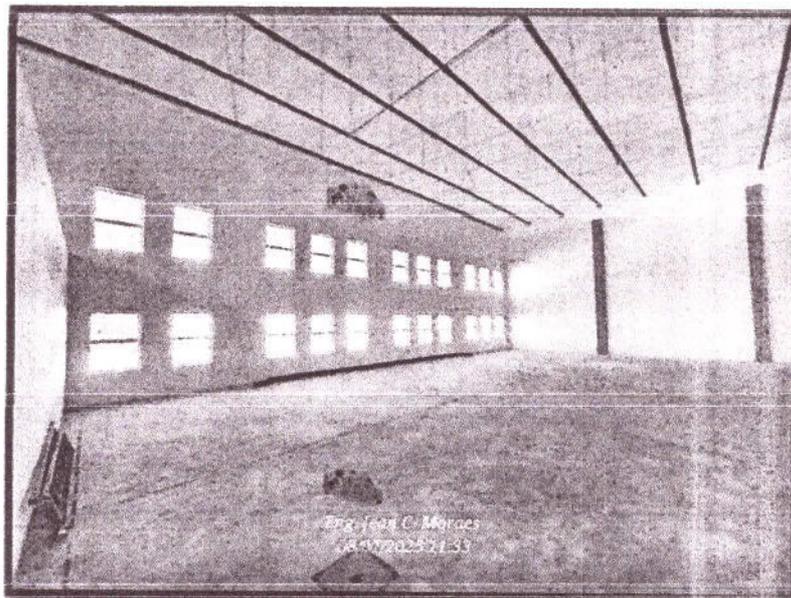


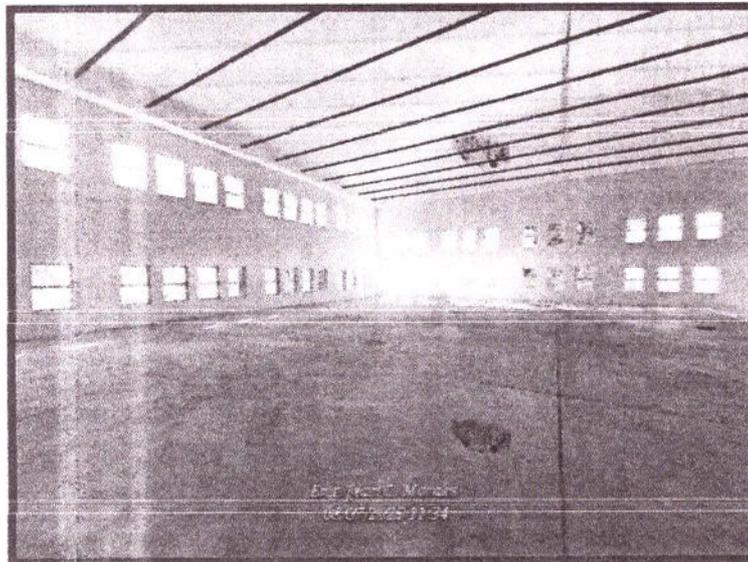
Imagem: segunda sala ampla no interior da edificação, contendo o banheiro  
multiuso.



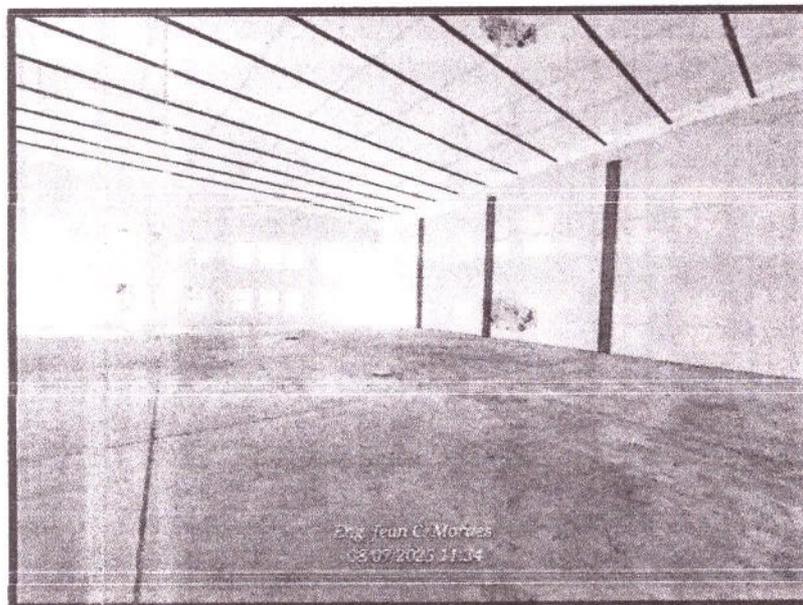
Handwritten signature or initials.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** terceira sala ampla no interior da edificação.

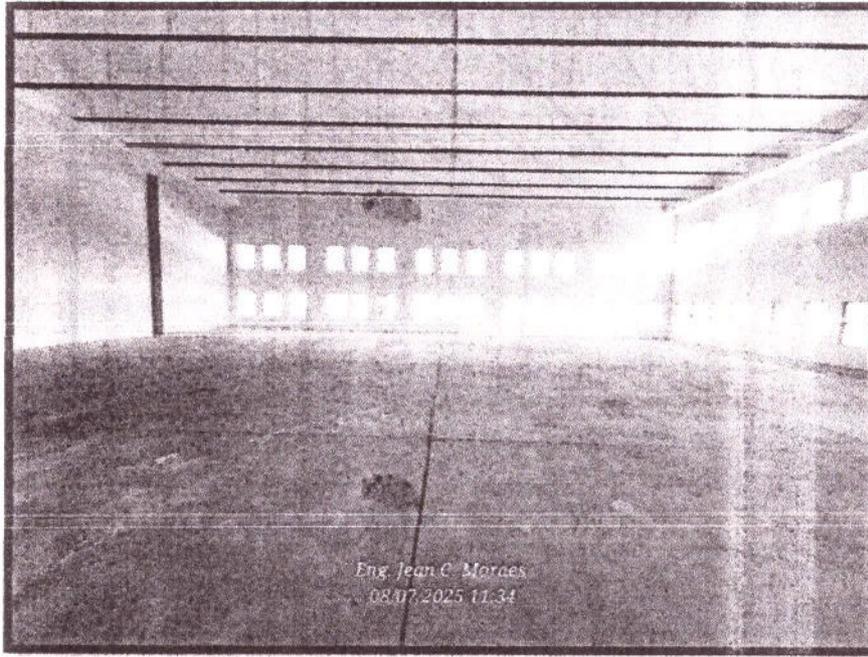


**Imagem:** terceira sala ampla no interior da edificação.

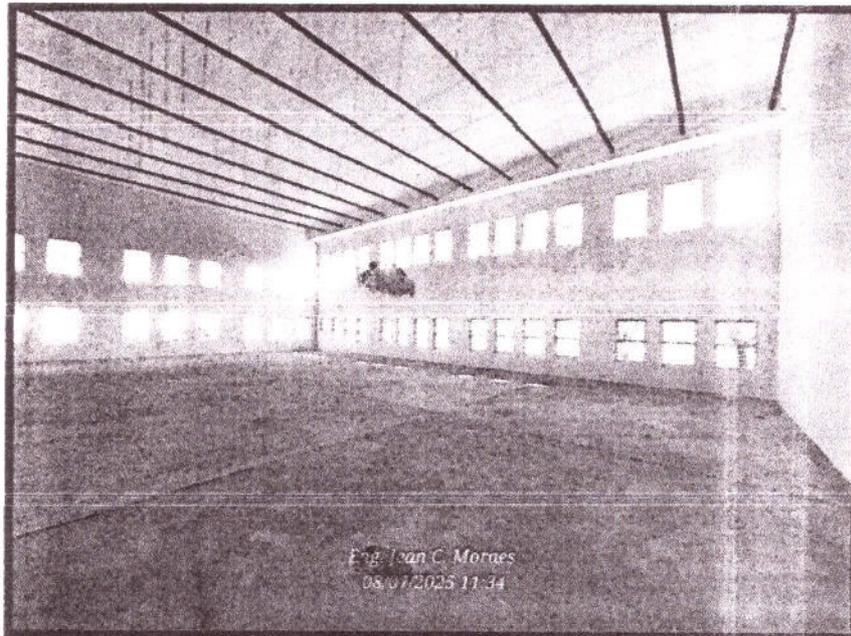
*Handwritten signature and scribbles.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** quarta sala ampla no interior da edificação.



**Imagem:** quarta sala ampla no interior da edificação.



Handwritten signature or initials.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

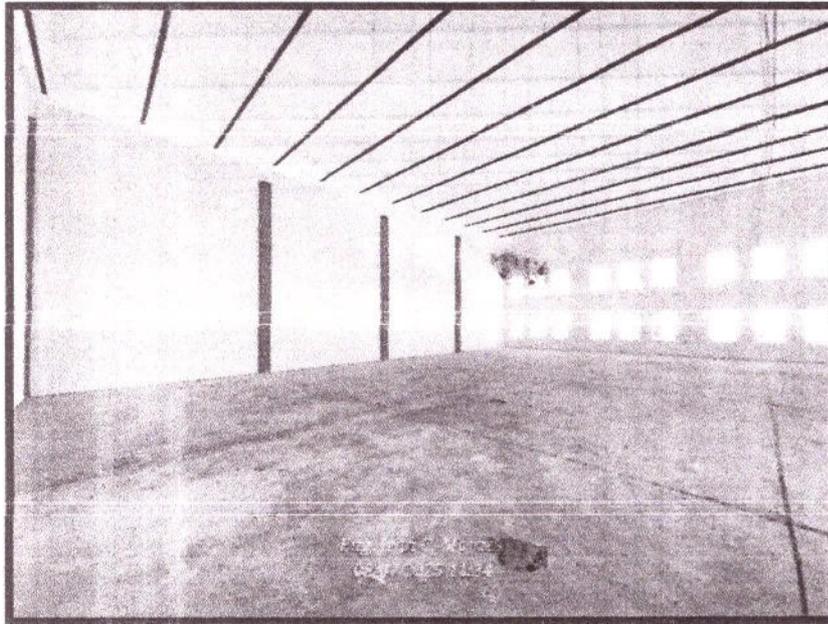


Imagem: quarta sala ampla no interior da edificação.

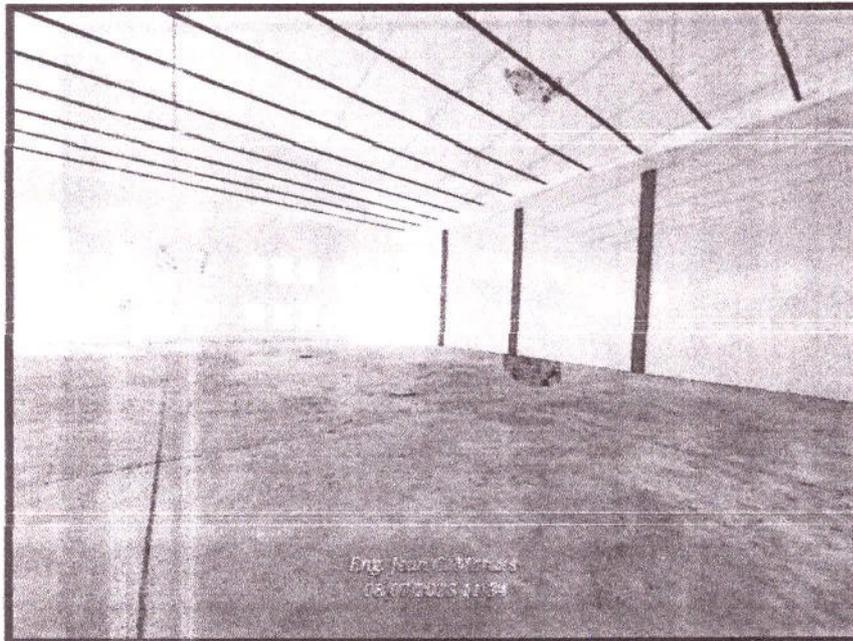


Imagem: terceira sala ampla no interior da edificação.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

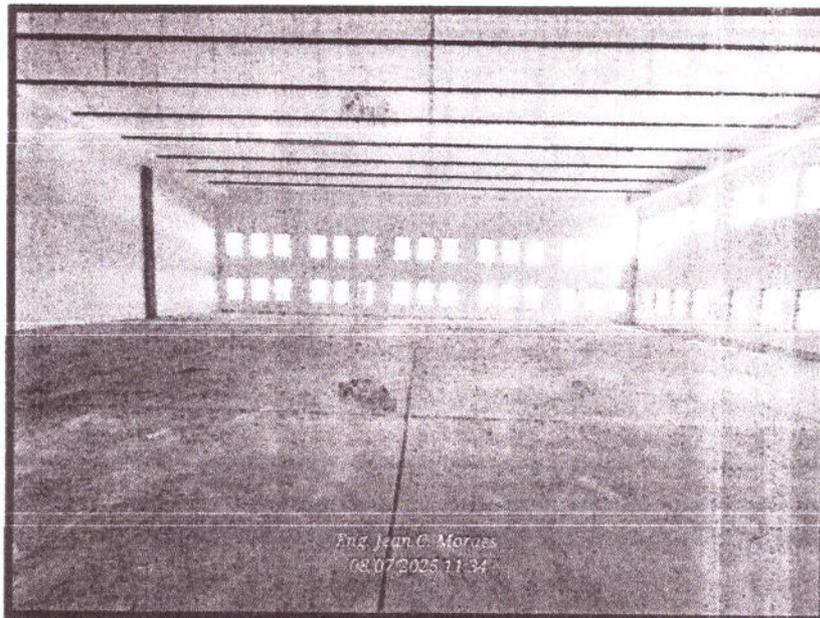


Imagem: quarta sala ampla no interior da edificação.

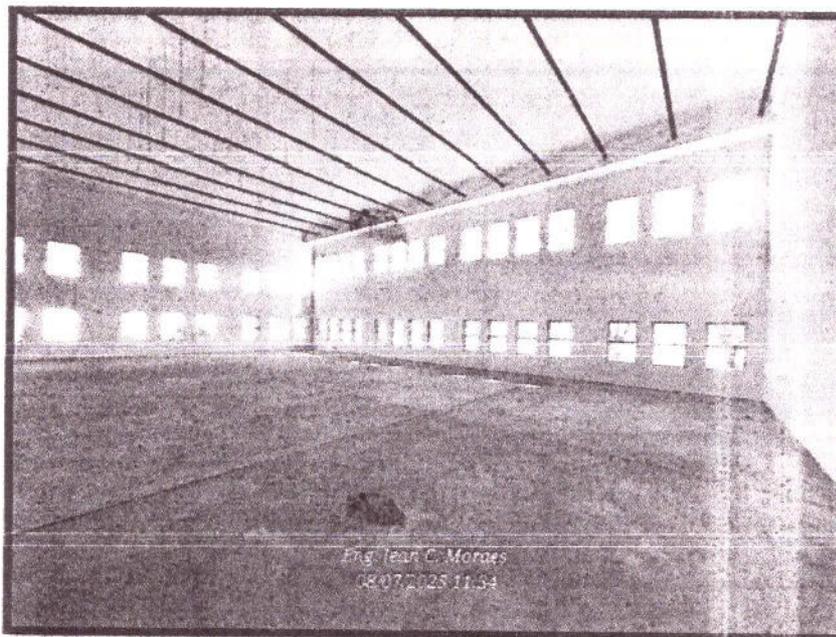


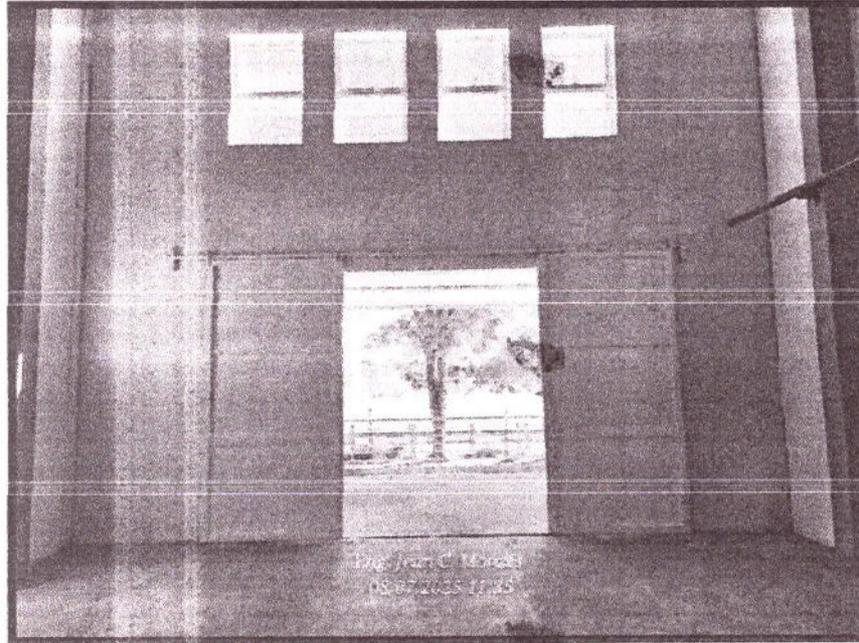
Imagem: quarta sala ampla no interior da edificação.



Handwritten signature and date: 19/07/2025



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Imagem:** corredor de acesso principal aos fundos da edificação.



**Imagem:** fachada principal da edificação e área externa defronte ao imóvel.

DGP - RUA ANA DE OLIVEIRA, Nº 27, CENTRO - FONE: (19) 3631-7704



*Handwritten signature and scribbles.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento - DGP  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

### **Conclusão e considerações finais**

A partir da vistoria in loco realizada em data supramencionada, fica atestada as seguintes condições atuais no novo prédio destinado às futuras instalações da escola do Senai, edificação recém-reformada em pouco mais de dois anos.

- a. O estado de conservação no interior da edificação e sua fachada externa é satisfatória e regular, não apresentando avarias significativas e/ou generalizadas, que se enquadrem de forma patológica.
- b. O estado de conservação da área externa da edificação agora se encontra também em estado regular a necessitando de reparos simples, vista evolução deste estado de conservação em relação à primeira vistoria realizada devida à intervenção do Senai nas instalações e a constante manutenção e vigilância às mesmas que a referida escola vem providenciando.

## **2.0. Metodologias aplicáveis e especificação da metodologia empregada**

### **2.1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Para elaboração de avaliação referente a terrenos, utiliza-se o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, este é preferencialmente utilizado na busca do valor de mercado de terrenos, casas padronizadas, lojas, apartamentos, escritórios, armazéns, entre outros, sempre que houver dados semelhantes ao avaliando, segundo a **NORMA PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS IBAPE/SP: 2011**, complementado pelo **TRATAMENTO POR FATORES** para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m<sup>2</sup>). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente,

1101/9



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

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

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as 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 avaliativo, 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 9.2.3 – Tabela 4 e Tabela 5, item 9.2.4 – Tabela 6, e a Norma para avaliação de Imóveis Urbanos, do IBAPE/SP:2011 – Tabelas 3, 4 e 11, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II** e **Grau de Precisão II**, atingindo a pontuação de 9 pontos, conforme tabelas 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3.



*[Handwritten signature]*



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

| Item | Descrição   | Grau   |   |   |
|------|---|--|---|---|
|      |   | III  | II  | I   |
| 1    | Caracterização do imóvel avaliando                            | Completa quanto a todos os fatores analisados  | Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento                                  | Adoção de situação paradigma  |
| 2    | Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados | 12   | 5   | 3   |
| 3    | Identificação dos dados de mercado                            | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas | Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados |
| 4    | Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores     | 0,80 a 1,25  | 0,50 a 2,00   | 0,40 a 2,50 *a  |

\*a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

**Tabela 2.1.1:** Graus de fundamentação para tratamento por fatores. Fonte: IBAPE/SP.

Detalhamento do grau de fundamentação do laudo, no método comparativo:

- Item 1: Grau III – 3 pontos;
  - Item 2: Grau I – 1 ponto;
  - Item 3: Grau II – 2 pontos;
  - Item 4: Grau III – 3 pontos;
- Somatória e pontuação final: 9 pontos (Grau de fundamentação I e Grau de precisão III, para o método comparativo).

| Graus              | III   | II   | I                          |
|--------------------|---|--|----------------------------|
| Pontos mínimos     | 10  | 6  | 4                          |
| Itens obrigatórios | Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II | Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I |

**Tabela 2.1.2:** Enquadramento do laudo segundo grau de fundamentação para o tratamento por fatores. Fonte: IBAPE/SP.

Grau de Precisão para a homogeneização por tratamento por fatores

DGP - RUA ANA DE OLIVEIRA, Nº 27, CENTRO - FONE: (19) 3631-7704



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

| Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central | Grau de precisão de acordo com o grau de fundamentação |             |             |
|--|--|-------------|-------------|
|  | III  | II          | I           |
|  | $\leq 30\%$  | $\leq 40\%$ | $\leq 50\%$ |
| Índice de Precisão adotado segundo a fundamentação do laudo                            | 30,00%   |             |             |

**Tabela 2.1.3:** Graus de precisão no caso de homogeneização através do tratamento por fatores ou da utilização da inferência estatística. **Fonte:** IBAPE/SP.

#### 2.1.1. Tratamento por fatores

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

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

O conjunto de fatores aplicado a cada elemento amostral será considerado como homogeneizante quando após a aplicação dos respectivos ajustes, se verificar que o conjunto de novos valores homogeneizados apresenta menor



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

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:

#### **2.1.1.1. 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 alicive ou declive, poderá ser valorizante ou desvalorizante. Como critério em geral, as influências desta natureza poderão ser determinadas pela dedução ou acréscimo



*Handwritten signature or initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

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 Paradigmática: Terreno Plano     | -           | 1,00   |
| Declive até 5%                            | 5%          | 1,05   |
| Declive de 5% até 10%                     | 10%         | 1,11   |
| Declive de 10% até 20%                    | 20%         | 1,25   |
| Declive acima de 20%                      | 30%         | 1,43   |
| Em alicive até 10%                        | 5%          | 1,05   |
| Em alicive até 20%                        | 10%         | 1,11   |
| Em alicive acima de 20%                   | 15%         | 1,18   |
| Abaixo do nível da rua até 1,00m          | -           | 1,00   |
| Abaixo do nível da rua de 1,00m até 2,50m | 10%         | 1,11   |
| Abaixo do nível da rua de 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 10.4

**Tabela 2.1.1.2.1: Coeficientes topográficos de cálculo. Fonte: IBAPE/SP.**

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

| Situação  | Depreciação | Fator* |
|---|-------------|--------|
| Situação Paradigmática: 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. Fonte: IBAPE/SP.**



*Handwritten signature and scribbles.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Municipal  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

**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.

**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:

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



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

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                   | 10%         | 0,96   |
| 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. Fonte: IBAPE/SP.

#### 2.1.1.8. Fator diferença de área (Fadif)

Aplicar-se-á o fator diferença 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,



Município de São João del-Rei  
Departamento de Gestão e Planejamento - Procho  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

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.

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

#### 2.1.1.9. Fator de Forma: Profundidade (Cp)

As influências de profundidade podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

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

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

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

#### 2.1.1.10. Fator de Forma: Testada (Cf)

As influências de testada podem ser calculadas pelos seguintes fatores:

**Condição aplicável:**

Para:  $Fr/2 < Fp < 2Fr$ ,

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

10/14



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

### 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 Águas 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 9.5 – Tabela 10 e Tabela 11, 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**, no método Evolutivo, com pontuação de **5 pontos**, conforme tabelas 2.2.1 e 2.2.2.



*[Handwritten signature and scribbles]*



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

| Item | Descrição  | Grau   |  |  |
|------|--|--|--|--|
|      |  | III  | II   | I  |
| 1    | Estimativa do valor do terreno                             | Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo | Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo                        | Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo |
| 2    | Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda | Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo    | Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU - 2019 | Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo    |
| 3    | Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado     | Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos  | Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos                                | Justificado  |

Tabela 2.2.1: Graus de fundamentação para utilização do método evolutivo. Fonte: IBAPE/SP.

| Requisitos                                | Grau                              |                                  |       |
|---|-----------------------------------|----------------------------------|-------|
|   | III                               | II                               | I     |
| Pontos Mínimos                            | 8                                 | 5                                | 3     |
| Itens obrigatórios no grau correspondente | 1 e 2, com 3 no mínimo no Grau II | 1 e 2, com 3 no mínimo no Grau I | Todos |

Tabela 2.2.2: Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação para utilização do método evolutivo. Fonte: IBAPE/SP.

Detalhamento do grau de fundamentação do laudo, no método evolutivo:

- Item 1: Grau I – 1 ponto;
- Item 2: Grau II – 2 pontos;
- Item 3: Grau I – 1 ponto;
- Somatória e pontuação final: 4 pontos (Grau de fundamentação I, para o método evolutivo).

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

### 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.

O Método Involutivo torna-se aplicável para avaliação de terrenos e glebas urbanas quando há poucos ou inexitem elementos de pesquisa similares ao objeto da avaliação, quer por suas dimensões e áreas, quer pelo seu aproveitamento.

Este método consiste na apuração do custo do bem cujo valor se deseja determinar por meio de apuração de receita total auferível na venda de todas as unidades de projeto (hipotético ou não), que corresponde ao seu máximo e mais eficiente aproveitamento, deduzindo-se todos os gastos diretos e indiretos envolvidos na execução do empreendimento, bem como os seus lucros.

Sua aplicação, por este profissional, é feita seguindo a metodologia de aplicação desenvolvida pelo Engº Hélio de Caires – Avaliação de Glebas Urbanizáveis.

A fase inicial para aplicação do método consiste no cumprimento das etapas a seguir:

- Vistoria da região geoeconômica no qual se encontra inserido o terreno avaliando, visando à coleta de dados referentes aos empreendimentos existentes (em lançamentos e/ou em execução ou concluídos) e condições de mercado;
- Vistoria do terreno avaliando, definindo suas características físicas e eventuais interferências de construções vizinhas;
- Verificação da legislação de uso e ocupação do solo;



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

- Caracterização do hipotético empreendimento imobiliário, considerando o aproveitamento eficiente do terreno, legalmente permitido pela legislação e com unidades assemelhadas as da região analisada;
- Cálculo da receita líquida provável, obtida através de pesquisas de preços, deduzidos as despesas de comercialização, as legais, as indiretas e as eventuais;
- Cálculo do custo do empreendimento, consideradas as despesas inerentes à transformação do terreno no empreendimento projetado;
- Estimativa do prazo previsto para a execução e comercialização do empreendimento;
- Cálculo dos custos financeiros do terreno e da construção;
- Cálculo dos ganhos financeiros do empreendimento;
- Estimativa da taxa de atratividade do empreendimento;
- Aplicação dos dados coletados e admitidos em modelo de viabilidade técnico-econômica.

#### **2.4. Metodologia empregada**

Uma vez que o imóvel avaliando, trata-se de um lote urbano do tipo industrial, classificada como terreno simplesmente, desconsiderando-se quaisquer benfeitorias existentes, o presente laudo utilizar-se-á do **"MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO"**, apoiado pelo **"TRATAMENTO POR FATORES"**, para elaboração da avaliação referente ao terreno simplesmente, apoiado pelo **"MÉTODO EVOLUTIVO"**, para avaliação das benfeitorias não reprodutivas existentes no imóvel.

#### **2.5. Diagnóstico de mercado**

- Desempenho: desempenho consiste no cenário geral
- Número de ofertas: média

*Handwritten signature and scribbles.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

- Nível de demanda: baixa
- Volatilidade: baixa
- Liquidez: baixa

### 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\$/ $m^2$ )

##### 3.1.1. Pesquisa e Homogeneização

Efetuada 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 L. Bócoli e Porto Seguro Imóveis, J. Leandro Imóveis, Alpi Imóveis, Morada Imóveis e Davis V. Junqueira Imóveis, 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 ( $m^2$ ) | R\$/ $m^2$ | Valor Oferta | Fonte                          |
|------|--------------------|----------------|----------------|------------|--------------|--------------------------------|
| 1    | São Benedito       | R\$ 210.000,00 | 238,00         | 882,35     | R\$ 794,12   | Alpi Imóveis - Ref. TV1519     |
| 2    | Centro             | R\$ 300.000,00 | 1.029,00       | 291,55     | R\$ 262,39   | Alpi Imóveis - Ref. TV1505     |
| 3    | Santo Antônio      | R\$ 127.000,00 | 230,00         | 552,17     | R\$ 496,96   | L. Bócoli Imóveis - Ref. 1260  |
| 4    | Jardim Santo André | R\$ 250.000,00 | 300,00         | 833,33     | R\$ 750,00   | L. Bócoli Imóveis - Ref. 1354  |
| 5    | Jardim Santo André | R\$ 550.000,00 | 1.200,00       | 458,33     | R\$ 412,50   | L. Bócoli Imóveis - Ref. 1535  |
| 6    | Jardim Yara        | R\$ 270.000,00 | 346,58         | 779,04     | R\$ 701,14   | J. Leandro Imóveis - Ref. 9188 |



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbana  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

|    |               |                  |        |         |              |                                 |
|----|---------------|------------------|--------|---------|--------------|---------------------------------|
| 7  | Vila Operária | R\$ 350.000,00   | 460,00 | 760,87  | R\$ 684,78   | J. Leandro Imóveis - Ref. 10761 |
| 8  | Vila Operária | R\$ 250.000,00   | 398,00 | 628,14  | R\$ 565,33   | Alpi Imóveis - Ref. TV1561      |
| 9  | Centro        | R\$ 400.000,00   | 376,00 | 1063,83 | R\$ 957,45   | J. Leandro Imóveis - Ref. 13265 |
| 10 | Centro        | R\$ 1.100.000,00 | 600,00 | 1833,33 | R\$ 1.650,00 | J. Leandro Imóveis - Ref. 10196 |

Tabela 3.1.2.1: Amostras utilizadas na presente avaliação.

Foram pesquisados 10 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  | 517,76 |
| Desvio Padrão - Área | 334,85 |
| Percentual Relativo  | 64,67% |

Tabela 3.1.2.2: Médias e desvio padrão de área das amostras utilizadas.

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Valor Médio Oferta    | R\$ 727,47 |
| Desvio Padrão - Valor | R\$ 380,99 |
| Percentual Relativo   | 52,37%     |

Tabela 3.1.2.3: Médias e desvio padrão de oferta das amostras utilizadas.

**ELEMENTO Nº 01:**

Fonte: Alpi Imóveis – Ref. TV1519;

Local: São Benedito;

Valor: R\$ 882,35/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 210.000,00;

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

Topografia: Terreno plano – Fd = 1,00;

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



Handwritten signature and date: 10/12/19



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

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

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

**Aproveitamento:** Residencial/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

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

$$Vu1 = 794,12 \times \{1 + [(1,00 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu1 = R\$ 794,12/m^2$$

**ELEMENTO Nº 02:**

**Fonte:** Alpi Imóveis – Ref. TV1505;

**Local:** Centro;

**Valor:** R\$ 291,55/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 300.000,00;

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

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

**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/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Municipal  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

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

$$Vu2 = 262,39 \times \{1 + [(1,05 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu2 = R\$ 276,20/m^2$$

**ELEMENTO Nº 03:**

**Fonte:** L. Bócoli Imóveis – Ref. 1260;

**Local:** Santo Antônio;

**Valor:** R\$ 552,17/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 127.000,00;

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

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

**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/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

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

$$Vu3 = 496,96 \times \{1 + [(1,05 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu3 = R\$ 523,11/m^2$$

**ELEMENTO Nº 04:**

**Fonte:** L. Bócoli Imóveis – Ref. 1354;

**Local:** Jardim Santo André;

*Handwritten signature and scribbles.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Secretaria de Desenvolvimento e Finanças

**Valor:** R\$ 833,33/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 250.000,00;

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

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

**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/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

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

$$Vu4 = 750,00 \times \{1 + [(1,11 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu4 = R\$ 833,33/m^2$$

**ELEMENTO Nº 05:**

**Fonte:** L. Bócoli Imóveis – Ref. 1535;

**Local:** Jardim Santo André;

**Valor:** R\$ 458,33/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 550.000,00;

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

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

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

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

*[Handwritten signature and scribbles]*



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

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

**Aproveitamento:** Residencial/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

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

$$Vu5 = 412,50 \times \{1 + [(1,11 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu5 = R\$ 458,33/m^2$$

**ELEMENTO Nº 06:**

**Fonte:** J. Leandro Imóveis – Ref. 9188;

**Local:** Jardim Yara;

**Valor:** R\$ 779,04/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 270.000,00;

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

**Topografia:** Terreno em declive em até 5,00% – 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/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

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



*[Handwritten signature]*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

$$Vu6 = 701,14 \times \{1 + [(1,05 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu6 = R\$ 738,04/m^2$$

**ELEMENTO Nº 07:**

**Fonte:** J. Leandro Imóveis – Ref. 10761;

**Local:** Vila Operária;

**Valor:** R\$ 760,87/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 350.000,00;

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

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

**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/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

$$Vu7 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu7 = 684,78 \times \{1 + [(1,05 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu7 = R\$ 720,82/m^2$$

**ELEMENTO Nº 08:**

**Fonte:** Alpi Imóveis – Ref. TV1561;

**Local:** Vila Operária;



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projeto

**Valor:** R\$ 628,14/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 250.000,00;

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

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

**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/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

$$Vu8 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu8 = 565,33 \times \{1 + [(1,05 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu8 = R\$ 595,08/m^2$$

**ELEMENTO Nº 09:**

**Fonte:** J. Leandro Imóveis – Ref. 13265;

**Local:** Centro;

**Valor:** R\$ 1.063,83/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 400.000,00;

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

**Topografia:** Terreno plano –  $Fd = 1,00/1,00 = 1,0$ ;

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

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

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

DGP - RUA ANA DE OLIVEIRA, Nº 27, CENTRO - FONE: (19) 3631-7704

MO 1/2



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

**Aproveitamento:** Residencial/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

$$Vu9 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu9 = 957,45 \times \{1 + [(1,00 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

$$Vu9 = R\$ 957,45/m^2$$

**ELEMENTO Nº 10:**

**Fonte:** J. Leandro Imóveis – Ref. 10196;

**Local:** Centro;

**Valor:** R\$ 1.833,33/metro quadrado – Valor absoluto: R\$ 1.100.000,00;

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

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

**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/comercial;

**Data:** Julho/2025;

**HOMOGENEIZAÇÃO:**

$$Vu10 = Vo \times \{1 + [(Fd - 1) + (Cs - 1) + (Ac - 1) + (Fmp - 1) + (IL - 1)]\}$$

$$Vu10 = 1650,00 \times \{1 + [(1,05 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1) + (1,0 - 1)]\}$$

*Car*  
*[Handwritten signature]*



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento - DGP  
Setor de Planejamento Urbano e Regional

$$Vu10 = R\$ 1736,84/m^2$$

### 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 25,00% acima e 20,00% abaixo da média, correspondendo ao grau de fundamentação e precisão adotado para o laudo, 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 M <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ) |
| ELEMENTO  | E-1                    | OK                       | R\$ 794,12                                 |
| ELEMENTO  | E-2                    | FORA Menor               | R\$ 276,20                                 |
| ELEMENTO  | E-3                    | FORA Menor               | R\$ 523,11                                 |
| ELEMENTO  | E-4                    | OK                       | R\$ 833,33                                 |
| ELEMENTO  | E-5                    | FORA Menor               | R\$ 458,33                                 |
| ELEMENTO  | E-6                    | OK                       | R\$ 738,04                                 |
| ELEMENTO  | E-7                    | OK                       | R\$ 720,82                                 |
| ELEMENTO  | E-8                    | FORA Menor               | R\$ 595,08                                 |
| ELEMENTO  | E-9                    | FORA Maior               | R\$ 957,45                                 |
| ELEMENTO  | E-10                   | FORA Maior               | R\$ 1.736,84                               |
| A - TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS (Σ ELEMENTOS)                   |                        |                          | R\$ 7.633,33                               |
| B - TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS                                    |                        | 10,00                    |  |
| Valor médio metro quadrado (R\$/m <sup>2</sup> ) => qmcal = A / B |                        |                          | R\$ 763,33                                 |
| VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA INICIAL                               |                        |                          |  |
| LIMITE INFERIOR   | qmcal x 0,5 (0,5)      |                          | R\$ 381,67                                 |
| LIMITE SUPERIOR   | qmcal x 2,0 (2,0)      |                          | R\$ 1.526,67                               |
| VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA FINAL                                 |                        |                          |  |
| LIMITE SUPERIOR   | qmcal x 1,25 (+25,00%) |                          | R\$ 954,17                                 |
| LIMITE INFERIOR   | qmcal x 0,80 (-20,00%) |                          | R\$ 610,67                                 |
| OBS.:<br>HÁ VALORES FORA DO LIMITE                                |                        |                          |  |

Tabela 3.1.3.1: Homogeneização das amostras – 1ª média.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

**Média Saneada de Valores: 763,33 R\$ / m<sup>2</sup>**

Verificação da Discrepância (limite de ajuste do grau de precisão de 25,00% acima e 20,00% abaixo, respeitando o grau de precisão III para o grau de fundamentação calculado)

Limite Superior:  $763,33 \times 1,250 (+25,00\%) = 954,17 \text{ R\$/m}^2$

Limite Inferior:  $763,33 \times 0,800 (-20,00\%) = 610,67 \text{ R\$/m}^2$

Devido à ocorrência de valores fora do limite na homogeneização, verificadas na segunda, terceira, quinta, oitava, nona e décima amostras acima; efetua-se novamente a homogeneização das amostras coletadas, afim de estabilizar o valor final do custo unitário por metro quadrado para as amostras selecionadas.

| MÉDIA ESTABILIZADA  |                        |                       |  |
|---|------------------------|-----------------------|--|
| ELEMENTO PESQUISADO   |                        | SITUAÇÃO DISCREPANCIA | Valor M <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> ) |
| ELEMENTO  | E-1                    | OK                    | R\$ 794,12                                 |
| ELEMENTO  | E-2                    | FORA Menor            | R\$ 0,00                                   |
| ELEMENTO  | E-3                    | FORA Menor            | R\$ 0,00                                   |
| ELEMENTO  | E-4                    | OK                    | R\$ 833,33                                 |
| ELEMENTO  | E-5                    | FORA Menor            | R\$ 0,00                                   |
| ELEMENTO  | E-6                    | OK                    | R\$ 738,04                                 |
| ELEMENTO  | E-7                    | OK                    | R\$ 720,82                                 |
| ELEMENTO  | E-8                    | FORA Menor            | R\$ 0,00                                   |
| ELEMENTO  | E-9                    | FORA Menor            | R\$ 0,00                                   |
| ELEMENTO  | E-10                   | FORA Menor            | R\$ 0,00                                   |
| TOTAL DOS VALORES PESQUISADOS                               |                        |                       | R\$ 3.086,31                               |
| TOTAL DE ELEMENTOS VALIDOS                                  |                        | 4,00                  |  |
| Valor médio metro quadrado - (R\$/m <sup>2</sup> ) = qmcalc |                        |                       | R\$ 771,58                                 |
| VERIFICAÇÃO DE DISCREPÂNCIA                                 |                        |                       |  |
| LIMITE SUPERIOR   | qmcal x 1,25 (+25,00%) |                       | R\$ 964,47                                 |
| LIMITE INFERIOR   | qmcal x 0,80 (-20,00%) |                       | R\$ 617,26                                 |



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

OBS.:

TODOS OS VALORES DENTRO DOS LIMITES

**Tabela 3.1.3.2: Homogeneização das amostras – Média final.**

**Média Saneada de Valores: 771,58 R\$ / m<sup>2</sup>**

Verificação da Discrepância (limite de ajuste do grau de precisão de 25,00% acima e 20,00% abaixo, respeitando o grau de precisão III para o grau de fundamentação calculado)

Limite Superior:  $771,58 \times 1,250 (+25,00\%) = 964,47 \text{ R\$/m}^2$

Limite Inferior:  $771,58 \times 0,800 (-20,00\%) = 617,26 \text{ R\$/m}^2$

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 (Vf - 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 do terreno do imóvel avaliando, para a data atual de julho de 2025.

**Vuf = R\$ 771,58 /m<sup>2</sup>**

#### **5.0. Avaliação do Imóvel**

##### **5.1. Avaliação da faixa de área**

Considerando o tratamento por fatores preconizado no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, o imóvel avaliando é sujeito à aplicação



Handwritten signature or initials



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

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:** Gleba A2 a ser desmembrada da Gleba A (Grupo IV: Considerar como Zona Industrial – 10ª Zona);
- ❖ **Profundidade Mínima (Pmi):** Não se aplica;
- ❖ **Profundidade Máxima (Pma):** Não se aplica;
- ❖ **Testada de Referência (Fr):** Não se aplica;
- ❖ **Área total avaliada da faixa de área:** 9.057,90 m<sup>2</sup>.

**5.1.2. Fator de Forma: Profundidade (Cp)**

Fator não aplicável devido à zona considerável do imóvel para fins de avaliação mercadológica, sendo considerado para fins de aplicação de fatores como pertencente a zona industrial (10ª Zona).

**5.1.3. Fator de Forma: Testada (Cf)**

Fator não aplicável devido à zona considerável do imóvel para fins de avaliação mercadológica, sendo considerado para fins de aplicação de fatores como pertencente a zona industrial (10ª Zona).



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

#### 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 diferença de área (Fadif)

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

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

$$\text{Fadif} = \frac{-1,521 \times \text{Ln}(517,76) + 21,285}{-1,521 \times \text{Ln}(9.057,90) + 21,285}$$

$$\text{Fadif} = 1,5861.$$

Por tratar-se de uma avaliação de um imóvel de característica de terreno industrial, porém situado em zona residencial e comercial do município, o fator discrepância de área torna-se aplicável, uma vez que fora considerado intervalo característico de áreas da norma como parâmetro de referência, ou seja, áreas compatíveis com lotes industriais até 20.000 metros quadrados, o que se enquadra com o imóvel avaliando, onde possui uma área estimada de 9.057,90 metros quadrados.



201/1/10



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

### 5.1.6. Fator de frentes múltiplas (Fm)

Fator não aplicável devido à zona considerável do imóvel para fins de avaliação mercadológica, sendo considerado para fins de aplicação de fatores como pertencente a zona industrial (10ª Zona).

### 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%                               | 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 às expressões previstas em 10.6 |             |        |

Tabela 5.1.7.1: Coeficientes topográficos de cálculo.

A presente avaliação considera o terreno avaliando como em declive/aclive em até 5,00%, conforme vistoria in loco, ou seja, **Fd = 1,05**.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

### 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 atingido 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%                   |



Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

|                     |       |                     |                |
|---------------------|-------|---------------------|----------------|
| 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 | <b>100,00%</b> |
| Total Melhoramentos | 100%  | Total Depreciação   | <b>0,00%</b>   |
|                     |       | Fator a utilizar    | <b>1,000</b>   |

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 de infraestrutura pública, resultando em uma depreciação de 0,00%. Portanto, o coeficiente de melhoramento público a ser utilizado é  $F_{mp} = 1,000$ .

#### 5.1.11. Valor final do terreno ( $V_t$ )

Para o cálculo do valor final de mercado do terreno avaliando, segue a presente equação:

$$V_t = \frac{v_{uf}}{\{1+[(F_d-1)+(C_s-1)+(A_c-1)+(F_{mp}-1) + (F_{ml}-1) + (C_p-1)+(C_f-1)+(F_{adif}-1)]\}} \times A_{terreno}$$

$$V_t = \frac{771,58}{\{1+[(1,05-1)+(1,0-1)+(1,02-1)+(1,00-1) + (1,0-1) + (1,0-1)+(1,0-1)+(1,5861-1)]\}} \times 9.057,90$$

$V_t = \text{R\$ } 4.220.010,24$  (quatro milhões, duzentos e vinte mil, dez reais e vinte e quatro centavos).



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

O que resulta em um valor unitário por metro quadrado para o terreno do imóvel avaliando de:

$$VI_T/m^2 = \frac{\text{Valor de mercado do terreno avaliando}}{\text{Área total territorial}}$$

$$VI_T/m^2 = \frac{R\$ 4.220.010,24}{9.057,90}$$

$VI_T/m^2 = 465,89 \text{ R\$/m}^2$  (quatrocentos e sessenta e cinco reais e oitenta e nove centavos por metro quadrado de terra nua).

#### 6. Avaliação da (s) benfeitoria (as)

Conforme pesquisa na documentação do imóvel avaliando, seguem seus respectivos valores:

- Área construída total para o imóvel = 2.374,75  $m^2$ , conforme ficha cadastral nº 05.037.0780.001.

#### 6.1.1 Avaliação da benfeitoria – Galpão industrial reformado para a nova escola do SENAI

A tabela 6.1.1, extraída da obra “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – VEIU 2019 – Unidades Isoladas” do IBAPE/SP, fornece os critérios técnicos para enquadramento da edificação, segundo suas características de porte, durabilidade, características construtivas, finalidade de aplicação, visual aparente e presença ou não de dispositivos integrados à edificação, assim como de intervenção humana danosa externa às benfeitorias existentes.



Handwritten signature and initials in the bottom right corner.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

| Grupo        | Padrão                  | Idade Referencial -<br>$I_R$ (anos) | Valor Residual<br>- R (%) |
|--------------|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| 1. BARRACO   | 1.1 - Padrão Rústico    | 5                                   | 0%                        |
|              | 1.2 - Padrão Simples    | 10                                  | 0%                        |
| 2. CASA      | 2.1 - Padrão Rústico    | 60                                  | 20%                       |
|              | 2.2 - Padrão Proletário | 60                                  | 20%                       |
|              | 2.3 - Padrão Econômico  | 70                                  | 20%                       |
|              | 2.4 - Padrão Simples    | 70                                  | 20%                       |
|              | 2.5 - Padrão Médio      | 70                                  | 20%                       |
|              | 2.6 - Padrão Superior   | 70                                  | 20%                       |
|              | 2.7 - Padrão Fino       | 60                                  | 20%                       |
|              | 2.8 - Padrão Luxo       | 60                                  | 20%                       |
| 3. GALPÃO    | 3.1 - Padrão Econômico  | 60                                  | 20%                       |
|              | 3.2 - Padrão Simples    | 60                                  | 20%                       |
|              | 3.3 - Padrão Médio      | 80                                  | 20%                       |
|              | 3.4 - Padrão Superior   | 80                                  | 20%                       |
| 4. COBERTURA | 4.1 - Padrão Simples    | 20                                  | 10%                       |
|              | 4.2 - Padrão Médio      | 20                                  | 10%                       |
|              | 4.3 - Padrão Superior   | 30                                  | 10%                       |

Tabela 6.1.1: Classificação de edificações quanto ao porte de aplicação.

Fonte: IBAPE/SP, VEIU 2019.

A avaliação classifica a edificação da seguinte maneira:

- **Grupo de classificação:** Galpão (item 3);
- **Padrão de construção:** Padrão médio (item 3.3);
- **Intervalo de valores para cálculo:** Máximo para refletir a valoração e consideração de recente reforma sobre o imóvel avaliando, IPC = 1,871;
- **Idade Referencial em anos ( $I_R$ ):** 80 anos;
- **Valor Residual (R):** 20%.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

O método evolutivo de avaliação considera a depreciação do empreendimento em virtude do tempo de construção, exposição às intempéries, considerando a redução da durabilidade de seus componentes construtivos, principalmente aos relacionados à superestrutura e os elementos de revestimento, sejam decorativos ou de revestimento primário, como chapisco, emboço regularizador de superfície ou superfície suporte para acabamento final ou pintura, como o reboco.

A partir do preposto, considera-se um fator de depreciação da edificação (deterioração dos componentes da edificação), calculado na determinação do coeficiente "K" de Ross-Heidecke, levando em conta o fator de obsolescência da edificação, tipo de construção, tipo de estrutura, aspecto arquitetônico, aspecto de acabamento e estado de conservação.

O valor de avaliação da edificação é determinado em função dos parâmetros analisados, sendo que para o estado de conservação da edificação, a mesma é classificada segundo critério de conservação preconizado no referido método, de acordo com a tabela 6.1.2.



*Handwritten signature or initials in the bottom right corner.*



**Município de São João da Boa Vista**  
 Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
 Setor de Desenvolvimento e Projetos

| Ref. | Estado da Edificação   | Depreciação (%) | Características  |
|------|--|-----------------|--|
| A    | Nova   | 0,00            | Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com telhado de duas águas, que apresenta sinais de desgaste natural de pintura externa.  |
| B    | Edificação com pintura externa   | 2,50            | Edificação com pintura externa, com telhado de duas águas, que apresenta sinais de desgaste natural de pintura externa. Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais forçadas e/ou pintura externa e interna.  |
| C    | Edificação com pintura externa e interna   | 4,00            | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com reparos de fissuras e trincas forçadas e superficiais e pintura externa e interna.  |
| D    | Necessidade de reparos superficiais  | 10,00           | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais e pintura externa e interna.  |
| E    | Necessidade de reparos superficiais e elétricos  | 15,00           | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais e elétricos e pintura externa e interna.  |
| F    | Edificação com pintura externa e interna e elétrica  | 20,00           | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais e elétricos e pintura externa e interna.  |
| G    | Edificação com pintura externa e interna e elétrica e impermeabilização  | 25,00           | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais e elétricos e impermeabilização e pintura externa e interna.  |
| H    | Edificação com pintura externa e interna e elétrica e impermeabilização e substituição de telhas   | 30,00           | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais e elétricos e impermeabilização e substituição de telhas e pintura externa e interna.   |
| I    | Edificação com pintura externa e interna e elétrica e impermeabilização e substituição de telhas e substituição de peças aparentes   | 35,00           | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais e elétricos e impermeabilização e substituição de telhas e substituição de peças aparentes e pintura externa e interna.   |
| J    | Edificação com pintura externa e interna e elétrica e impermeabilização e substituição de telhas e substituição de peças aparentes e substituição de peças aparentes   | 40,00           | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais e elétricos e impermeabilização e substituição de telhas e substituição de peças aparentes e substituição de peças aparentes e pintura externa e interna.   |
| K    | Edificação com pintura externa e interna e elétrica e impermeabilização e substituição de telhas e substituição de peças aparentes e substituição de peças aparentes e substituição de peças aparentes                                   | 45,00           | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais e elétricos e impermeabilização e substituição de telhas e substituição de peças aparentes e substituição de peças aparentes e substituição de peças aparentes e pintura externa e interna.                                   |
| L    | Edificação com pintura externa e interna e elétrica e impermeabilização e substituição de telhas e substituição de peças aparentes | 50,00           | Edificação semelhante à A, com reforma geral ou substancial entre dois ciclos de pintura, cujo estado geral possa ser recuperado com pintura externa e interna após reparos de fissuras e trincas superficiais e elétricos e impermeabilização e substituição de telhas e substituição de peças aparentes e pintura externa e interna. |

**Tabela 6.1.2: Classificações para depreciação de edificações. Fonte: IBAPE/SP.**

A partir deste, a presente avaliação subdivide os componentes construtivos da edificação em subgrupos, atribuindo os referidos estados de conservação elencados na tabela 6.1.2 a cada componente construtivo da edificação, através da relação de pesos atribuídos a cada etapa construtiva completa que a obra apresenta. Desta forma calcula-se o coeficiente de Ross-Heidecke de forma detalhada, como segue na tabela 6.1.2 no tópico 6.1.2.



*[Handwritten signature and scribbles]*



Município de São João da Boa Vista  
 Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
 Setor de Desenvolvimento e Projeto

**6.1.2. Cálculo do Coeficiente de Ross-Heidecke (K) e Fator de Obsolescência e Conservação (Foc)**

| DETALHAMENTO DE CÁLCULO DO COEFICIENTE DE DEPRECIAÇÃO ROSS-HEIDECKE   |                                      |  |        |        |           |        |                       |        |        |        |                       |
|---|--------------------------------------|--|--------|--------|-----------|--------|-----------------------|--------|--------|--------|-----------------------|
| PESO  | ETAPAS CONSTRUTIVAS                  | Estado/coeficiente de depreciação parciais para a idade em % da vida |        |        |           |        |                       |        |        |        | PESO X COEF. PARCIAIS |
|   |                                      | a  | b      | c      | d         | e      | f                     | g      | h      | i      |                       |
|   |                                      | 0,6832   | 0,6810 | 0,6660 | 0,6279    | 0,5595 | 0,4564                | 0,3238 | 0,1694 | 0,0000 |                       |
| 1,65  | SERVIÇOS PRELIMINARES                |  |        |        | x         |        |                       |        |        |        | 1,0360                |
| 0,50  | MOV DE TERRA                         |  |        | x      |           |        |                       |        |        |        | 0,3330                |
| 4,50  | FUNDAÇÕES ESPECIAIS                  |  |        | x      |           |        |                       |        |        |        | 2,0250                |
| 3,00  | INFRAESTRUTURA                       |  |        |        |           |        | x                     |        |        |        | 1,3652                |
| 6,40  | SUPERESTRUTURA                       |  |        | x      |           |        |                       |        |        |        | 4,2624                |
| 2,35  | VEDAÇÃO                              |  |        |        |           | x      |                       |        |        |        | 1,3148                |
| 6,40  | ESQUADRIAS                           |  |        |        |           |        | x                     |        |        |        | 2,9210                |
| 19,10   | COBERTURA                            |  |        |        |           | x      |                       |        |        |        | 10,6865               |
| 4,95  | INST HIDRAULICA                      |  |        |        | x         |        |                       |        |        |        | 3,1081                |
| 5,50  | INST. ELETRICA                       |  |        |        |           | x      |                       |        |        |        | 3,0773                |
| 1,15  | IMPERMEABILIZAÇÃO E ISOLAÇÃO TÉRMICA |  |        |        |           |        | x                     |        |        |        | 0,5245                |
| 7,95  | REVESTIMENTO PISOS, PAREDES E FORROS |  | x      |        |           |        |                       |        |        |        | 5,4140                |
| 0,25  | VIDROS                               |  |        |        |           |        |                       | x      |        |        | 0,1141                |
| 5,25  | PINTURA                              |  |        |        |           | x      |                       |        |        |        | 2,9274                |
| 31,00   | SERV. COMPLEMENTARES                 |  |        | x      |           |        |                       |        |        |        | 20,8450               |
| 100,0   | Soma dos Pesos                       | idade aparente = 35 anos   |        |        | % da vida |        | S = soma dos produtos |        |        |        |                       |
| Ref. Pesos Relativos: TCPO/PINI - Caderno de Cotações e índices de Custos da Construção Civil - Estimativa de Gastos por Etapa - Industrial - Galpão - Padrão Médio (9) - Maio/2025 |                                      | idade Referencial = 80 anos  |        |        | 44%       |        | peso x coef. Deprec.  |        |        | 60,7   |                       |
| Coeficiente de depreciação: é o valor de S (soma dos produtos peso X coeficientes parciais de depreciação) na forma decimal S/100 = 60,7 / 100 = 0,607                              |                                      |  |        |        |           |        |                       |        |        |        |                       |
| TIPO DA EDIFICAÇÃO CONSIDERADO: COMERCIAL - GALPÃO PADRÃO MÉDIO - NOVA ESCOLA DO SENAI - SJ/V   |                                      |  |        |        |           |        |                       |        |        |        |                       |

**Tabela 6.1.3:** Cálculo detalhado do coeficiente de Ross-Heidecke. Fonte: IBAPE/SP e TCPO/PINI.

A partir da determinação do coeficiente de Ross-Heidecke "K", determina-se o fator obsolescência e conservação da benfeitoria (Foc), como apresenta-se:

- **Idade aproximada da edificação:** 40 anos;
- **Valor Residual – R:** 20%;
- **Estado de conservação/obsolescência (classe):** Detalhado conforme tabela 6.1.3;
- **Coeficiente de Ross-Heidecke calculado (K):** 0,607.

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

Onde:



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Divisão de Desenvolvimento e Projetos

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação;  
R – Valor residual corresponde ao padrão da edificação, expresso em percentagem do valor de reprodução;  
K – Coeficiente de Ross-Heidecke.

Portanto:

$$Foc = R + K \times (1 - R)$$

$$Foc = 0,20 + 0,607 \times (1 - 0,20)$$

$$Foc = 0,6856$$

De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (Sinduscon/SP), o custo unitário básico (CUB) de mercado, referente ao mês de junho de 2025 (06/2025), é R\$ 1.184,75 R\$/m<sup>2</sup>, considerando para o imóvel avaliando o padrão GI (padrão de construção galpão industrial) em padrão normal de acabamento.

A partir das variáveis determinadas e, conforme ficha de inscrição cadastral do imóvel nº 05.037.0780.001, aplica-se, conforme tópico de vistoria do imóvel, para a determinação do valor de mercado da edificação como um todo, sua área construída estimada existente:

$$A_c = 2.374,75 \text{ m}^2$$

A partir das variáveis anteriores determinadas, pode-se calcular então o valor final da benfeitoria:

- CUB = R\$ 1.184,75 R\$/m<sup>2</sup> – Padrão R8-N normal;
- IPC = 1,871;



Handwritten signature and scribbles at the bottom right of the page.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

- $Foc = 0,6984$ .

**2.13.1.2 Valor final da Benfeitoria – Galpão para a nova escola do SENAI**

Portanto, determina-se o valor final de mercado da edificação do refeitório:

$$V_B = CUB - SP \times Imin \times A_c \times Foc$$

$$V_B = 1.184,75 \times 1,871 \times 2.374,75 \times 0,6856$$

$V_B = R\$ 3.609.019,35$  (três milhões, seiscentos e nove mil, dezenove reais e trinta e cinco centavos).

O que resulta em um valor final por metro quadrado da referida construção:

$$V_{BA/m^2} = \frac{(VB)}{\text{Área construída}}$$

$$V_{BA/m^2} = \frac{3.609.019,35}{2.374,75}$$

$V_{B/m^2} = R\$ 1.519,75 R\$/m^2$  (um mil, quinhentos e dezenove reais e setenta e cinco centavos por metro quadrado de construção).



Handwritten signature or initials in the bottom right corner.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Serviço de Desenvolvimento e Projetos

### 7.0. 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 da faixa de área do imóvel, determina-se então o valor final do imóvel avaliando:

$$V_I = (V_T + V_B + V_A) \times F_C$$

Em que:

$V_I$  – Valor final de mercado do imóvel;

$V_T$  – Valor do terreno;

$V_B$  – Valor de avaliação da (s) benfeitoria (as);

$V_A$  – Valor das acessões incorporadas à edificação;

$F_C$  – Fator de Comercialização, que possui valor unitário para o caso analisado.

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

$$V_I = (V_T + V_B + V_A) \times F_C$$

$$V_I = (4.220.010,24 + 3.609.019,35 + 0,00) \times 1,00$$

$V_I = \text{R\$ } 7.829.029,59$  (sete milhões, oitocentos e vinte e nove mil, vinte e nove reais e cinquenta e nove centavos).

O que resulta em um valor final por metro quadrado para o imóvel avaliando de:

$$V_{I/m^2} = \frac{(VI)}{\text{Área útil}}$$



*[Handwritten signature]*



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

$$V_{l/m^2} = \frac{7.829.029,59}{2.374,75}$$

$V_{l/m^2} = R\$ 3.296,78 R\$/m^2$  (três mil, duzentos e noventa e seis reais e setenta e oito centavos por metro quadrado para o imóvel).



Handwritten signature and initials.



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

## **8.0 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 DE MERCADO**, afirmando como valor final plausível de mercado de imóvel do tipo galpão industrial para doação para implantação da nova escola do SENAI; para o imóvel denominado como "Gleba A2, de propriedade do Município de São João da Boa Vista, com área territorial de 9.057,90 metros quadrados e área construída total de 2.374,75 metros quadrados, em R\$ 7.829.029,59 (sete milhões, oitocentos e vinte e nove mil, vinte e nove reais e cinquenta e nove centavos), podendo ser expresso em R\$ 7.830.000,00 (sete milhões, oitocentos e trinta mil reais).



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

## 10.0 Encerramento

Nada mais havendo a esclarecer, os signatários encerram o presente laudo composto de 78 (setenta e oito) 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: pesquisa de imobiliária.

São João da Boa Vista, 10 de junho de 2025.

---

Jean Lucas Conceição de Moraes  
Engenheiro Civil - Eng. Segurança do Trabalho  
CREA/SP 5069.98217-0

---

Peterson Garcia Zenun  
Engenheiro Civil  
CREA/SP 5063.27624-6

---

Luciano Lopes Gonzalez  
Engenheiro Civil  
CREA/SP 5070.53180-1

---

Milton Cavalcante Filho  
Diretor do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

# ANEXOS

- 
- ❖ Anexo I: Pesquisa Imobiliária
  - ❖ Anexo II: Matrícula 79.302 do imóvel



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

### **Anexo I: Pesquisa Imobiliária**

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

TV1519 - Venda R\$ 210.000

Terreno: 2100 m² - Área: 218 m² - 2000 m²

São Benedito

Com Localização Privilegiada Situada em um dos bairros mais tradicionais e desejados da cidade. Excelente infraestrutura completa. Proximidade com escolas, supermercados, e serviços essenciais. Investimento Seguro. Região valorizada e com grande potencial de crescimento. Lote marcado com Topografia precisa. Documentação em dia, pronta para matrícula.

99808-4516

Fabrizio ou Ricardo

**VENDE-SE  
TERRENO**

**Pesquisa Imobiliária:** Terrenos situado no São Benedito (sem foto). **Fonte:** Alpi Imóveis. Ref. TV1519 – data: 07/08/2025.

*Handwritten signature or initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



**Pesquisa Imobiliária:** Terrenos situado no Centro. **Fonte:** Alpi Imóveis. Ref. TV1505 – data: 07/08/2025.



*[Handwritten signature]*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

**BÓCOLI**  
IMÓVEIS

Atendimento pelo WhatsApp

LOTE COM 210M, BEM LOCALIZADO

Tela Cheia

Quero mais informações

Características Principais

Valor do imóvel: R\$ 127.000

**Pesquisa Imobiliária:** Terrenos situado no Santo Antônio. Fonte: L. Bócoli Imóveis. Ref. 1260 – data: 07/08/2025.





**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

**BÓCOLI**  
IMOVEIS

15363-7704 | Central de Clientes

Home | Vendas | Locações | Blog | Empreendimentos | Quem Somos

Agora você pode falar conosco  
Atendimento pelo **WhatsApp**

**TERRENO COMERCIAL EM AVENIDA MOVIMENTADA 800,00 M2 EDIFICANTE**

Divulgar em Não Registrado

1x 15363-7704

WhatsApp | DM Chat | Informações | Imprimir | Compartilhar

Descrição do Imóvel

EXCELENTE OPORTUNIDADE EM ÁREA COMERCIAL

RECORRER IMÓVEIS SEMELHANTES

15363-7704

1.500.000

**Pesquisa Imobiliária:** Terrenos situado no Jardim Santo André. **Fonte:** L. Bócoli Imóveis. Ref. 1535. – data: 07/08/2025.



*Handwritten signature and initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

**J. LEANDRO**  
Imóveis

Terreno à venda - Jardim Yara, São João da Boa Vista

**VENDA**  
**R\$ 270.000,00**

Área total: 348,58 m²

Mais informações

Fazer call

**Pesquisa Imobiliária: Terrenos situado no Jardim Yara. Fonte: J. Leandro Imóveis. Ref. 9188. – data: 07/08/2025.**



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

leandroimoveis@gmail.com (19) 3631-6955 (19) 3631-4382 Área do Cliente

**LEANDRO** Imóveis

Conhecer Lugar Sobre Cadastre seu imóvel Área do cliente Contato

Terreno a venda no Vila Operária, São João da Boa Vista

**RS 350.000,00**

Características do imóvel

480 m² 15,90 m de frente 0,90 m de fundo 0,00 m de alvario 0,00 m de equeto

Outras características do imóvel

Enviar uma mensagem

**Pesquisa Imobiliária:** Terrenos situado na Vila Operária. Fonte: J. Leandro Imóveis. Ref. 10761. – data: 07/08/2025.



Município de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos



Pesquisa Imobiliária: Terrenos situado no Centro. Fonte: J. Leandro Imóveis.  
Ref. 13265. – data: 07/08/2025.

*Car*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

leandroimoveis@gmail.com (19) 3623-6355 (19) 3633-4592

Área do Cliente

**J. LEANDRO** Imóveis

Comprar Alugar Social Calcular seu IPTU Incluir imóvel Contato

Fotos

**Terreno à venda no Centro, São João da Boa Vista**

**R\$ 1.100.000,00**

Características do imóvel

600 m² 12,80 m de frente 8,00 m de fundo 0,20 m de largura 0,90 m de altura

Mais informações

Observações

Enviar uma mensagem

**Pesquisa Imobiliária: Terrenos situado no Centro. Fonte: J. Leandro Imóveis.**  
Ref. 10196. – data: 07/08/2025.

*Handwritten signature and initials.*



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Setor de Desenvolvimento e Projetos

TV1561 Venda R\$ 250.000

Terreno 300 m² em lote 100  
Vila Operária

200 m² em lote 100

Seja o primeiro a comprar  
☎ (19) 39908-4516  
Faltando ou ficando

Opções de parcelamento a partir de R\$ 100.000,00

Imóveis



Imóveis

**Pesquisa Imobiliária:** Terrenos situado na Vila Operária (sem foto). **Fonte:** Alpi Imóveis. Ref. TV1561 – data: 07/08/2025.

## MEMORIAL DESCRITIVO

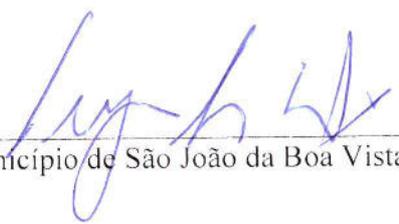
Refere-se o presente memorial a **DESCRIÇÃO PERIMETRAL** da **GLEBA "A2"**, localizada na Rua Napoleão Conrado, 13871-022, São Benedito, São João da Boa Vista, número de Cadastro Municipal **05.037.0780.001** e registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a Matrícula n.º **79302**.

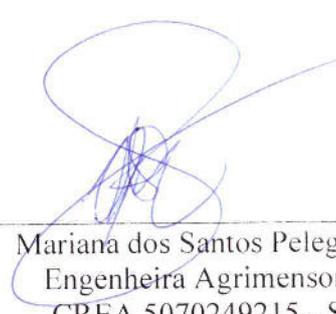
**PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA**

**GLEBA – "A2" – ÁREA TOTAL DE TERRENO = 9.057,90 M<sup>2</sup>**

Tem início no **Ponto "37" (C)**, junto a Rua Napoleão Conrado, divisando com a CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (matrícula de nº 65.990) e deflete à direita com a distância 67,00 m (sessenta e sete metros) e AZ = 99°49'10" até o **Ponto "18" (B)**, ainda em confronto com a CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado de São Paulo; deste deflete à direita uma medida de 95,70 m (noventa e cinco metros e setenta centímetros) e AZ = 152°16'11" confrontando com a CDHU até o **Ponto "17" (A)**; deste deflete à direita uma medida de 77,01 m (setenta e sete metros e um centímetro) e Azimute 239°07'35" até o **Ponto 38** iniciando uma confrontação com a propriedade de DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes; deste deflete à direita uma medida de 99,04 m (noventa e nove metros e quatro centímetros) e Azimute de 148°10'3" até o **Ponto 34**; deste deflete à direita a medida de 70,30 m (setenta metros e trinta centímetros) e Azimute 72° 9'19" até o **Ponto 35**; deste segue em linha reta a medida de 66,52 m (sessenta e seis metro e cinquenta e dois centímetros) e Azimute 94°54'19" até o **Ponto 36**; deste deflete à direita a medida de 12,13 m (doze metros e treze centímetros) e Azimute de 358°49'10" até o **Ponto 37** onde teve início essa descrição. Totalizando uma área de 9.057,90 m<sup>2</sup>.

São João da Boa Vista, maio de 2025

  
Município de São João da Boa Vista

  
Mariana dos Santos Pelegrini  
Engenheira Agrimensora  
CREA 5070249215 - SP



**LIVRO 2 - REGISTRO GERAL**      **REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE S. J. B. VISTA**

MATRÍCULA **79302**      FICHA **01**  
VERSO

CNS 12 023-8

(Orlando Carpinedo Ferreira). Protocolo nº 274.065, de 03/06/2025. Selo Digital nº 120238331000000025923725G. =. =. =. =. =. =. =. =. =. =. =. =. =. =. =. =.

|                          |          |  |
|--------------------------|----------|--|
| Ao Oficial... : R\$      | 44,20    | Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da        |
| Ao Estado.... : R\$      | 12,56    | MATRÍCULA Nº <b>79302</b> com referência aos atos protocolados até o dia |
| Ao IPESP..... : R\$      | 8,60     | imediatamente anterior, sendo extraída nos termos do art.19, §1.º da     |
| Ao Reg. Civil: R\$       | 2,33     | Lei n.º6.015, de 31/12/1973, NADA MAIS CONSTANDO COM                     |
| Ao Trib. Just.: R\$      | 3,03     | RELAÇÃO AO IMÓVEL DA MATRÍCULA CERTIFICADA, inclusive com                |
| Ao Município.: R\$       | 1,33     | relação a citações emações reais e (ou) pessoais reipersecutórias. - A   |
| Ao Min. Púb... : R\$     | 2,12     | PRESENTE CERTIDÃO TEM VALIDADE DE TRINTA (30) DIAS PARA                  |
| Total..... : R\$         | 74,17    | EFEITOS EXCLUSIVAMENTE NOTARIAIS (Proc. 000.02.004824-6                  |
| CUSTAS DEVIDAS AO ESTADO |          | da CGJSP) , São João da Boa Vista/SP, 08 de julho de 2025.               |
| E IPESP PAGAS POR VERBA. | 15:15:08 |  |

Roseane Santos  
 Escrevente



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QrCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1202383F3000000025924425V

1  
2  
3  
4  
5



# PLANTA TOPOGRÁFICA

Folha Única

OBJETO = DESMEMBRAMENTO DA GLEBA A

LOCAL = CEAGESP - Companhia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo  
Rua Santo Antônio esquina com a Rua Napoleão Conrado, São Benedito

PROPRIETÁRIO = Município de São João da Boa Vista

MUNICÍPIO = São João da Boa Vista - SP

Cadastro Imobiliário: 05.037.0766.001

ESCALA = 1/1000

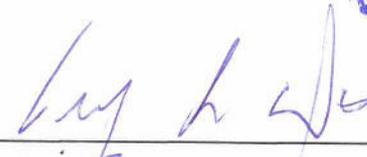
Matrícula n.º77.244

REGISTRO DE MOVIS E ANEXOS - SIBV  
Problemas e Digitalização em 1/1000

274065

## Localização sem escala :



  
  
Município de São João da Boa Vista  
Vanderlei Borges de Carvalho  
Prefeito Municipal

## Áreas

GLEBA "A1" = 49.150,04 m<sup>2</sup>

GLEBA "A2" = 9.057,90 m<sup>2</sup>

GLEBA "A3" = 16.946,05 m<sup>2</sup>

GLEBA "A4" = 3.396,68 m<sup>2</sup>

GLEBA "B" = 4.822,26 m<sup>2</sup>

Responsável Técnico :

  
  
MARIANA DOS SANTOS PELEGRINI  
Engenheira Agrimensora  
CREA 5070249215-SP

Data: Maio/2025

TABELA DE MEDIDAS - GLEBA A1

| PONTO | PONTO | DISTÂNCIA<br>(metros) | AZIMUTE    |
|-------|-------|-----------------------|------------|
| 1     | 2     | 16,19                 | 226°11'3"  |
| 2     | 3     | 151,13                | 276°20'58" |
| 3     | 4     | 136,50                | 275°21'52" |
| 4     | 5     | 15,29                 | 269°42'41" |
| 5     | 6     | 14,72                 | 87°40'559" |
| 6     | 7     | 14,02                 | 256°17'59" |
| 7     | 8     | 38,34                 | 329°57'0"  |
| 8     | 9     | 35,68                 | 346°38'5"  |
| 9     | 10    | 39,01                 | 99°17'25"  |
| 10    | 11    | 39,52                 | 70°13'3"   |
| 11    | 12    | 53,78                 | 28°51'29"  |
| 12    | 13    | 29,97                 | 13°53'18"  |
| 13    | 14    | 27,82                 | 341°31'17" |
| 14    | 15    | 25,44                 | 324°12'37" |
| 15    | 16    | 30,65                 | 324°12'37" |
| 16    | 38    | 100,85                | 58°39'44"  |
| 38    | 34    | 99,04                 | 148°6'20"  |
| 34    | 33    | 41,46                 | 90°59'39"  |
| 33    | 32    | 166,31                | 139°40'51" |
| 32    | 1     | 110,79                | 139°40'51" |

TABELA DE MEDIDAS - GLEBA A2

| PONTO | PONTO | DISTÂNCIA<br>(metros) | AZIMUTE    |
|-------|-------|-----------------------|------------|
| 37    | 18    | 67,00                 | 99°49'10"  |
| 18    | 17    | 95,70                 | 152°16'11" |
| 17    | 38    | 77,01                 | 239°7'35"  |
| 38    | 34    | 99,04                 | 148°10'3"  |
| 34    | 35    | 70,30                 | 72°9'19"   |
| 35    | 36    | 66,52                 | 94°54'19"  |
| 36    | 37    | 12,13                 | 358°49'10" |

TABELA DE MEDIDAS - GLEBA A3

| PONTO | PONTO | DISTÂNCIA<br>(metros) | AZIMUTE    |
|-------|-------|-----------------------|------------|
| 32    | 31    | 70,77                 | 79°43'2"   |
| 31    | 36    | 129,45                | 358°49'2"  |
| 36    | 35    | 66,52                 | 94°54'19"  |
| 35    | 34    | 70,30                 | 72°5'23"   |
| 34    | 33    | 41,46                 | 90°59'39"  |
| 33    | 32    | 166,31                | 139°40'51" |

TABELA DE MEDIDAS - GLEBA A4

| PONTO | PONTO | DISTÂNCIA<br>(metros) | AZIMUTE    |
|-------|-------|-----------------------|------------|
| 1     | 32    | 110,79                | 139°40'51" |
| 32    | 31    | 70,77                 | 79°43'2"   |
| 31    | 1     | 97,10                 | 178°49'10" |