



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

OFÍCIO Nº 334/2026/GAB/SG

OFÍCIO DO EXECUTIVO Nº 131/2026

São João da Boa Vista, 02 de abril de 2026.

Exmo. Sr. Vereador  
JOSÉ URIAS DE BARROS FILHO  
Presidente da Câmara Municipal

Assunto: **Resposta ao Requerimento nº 093/2026 da Câmara Municipal.**

Senhor Presidente:

Em atenção ao Requerimento nº 093/2026, de autoria da nobre vereadora Hellen Viviane de Assis Gregório (Professora Hellen), encaminhamos a resposta do Departamento de Educação, através do Ofício nº 065/2026/DME, oferecendo os devidos esclarecimentos a respeito das solicitações lavradas no Requerimento supramencionado.

Aproveitando a oportunidade, apresento os protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,  
VANDERLEI BORGES DE CARVALHO:72340606853

Assinado de forma digital por VANDERLEI BORGES DE CARVALHO:72340606853  
Dados: 2026.04.09 14:37:41 -03'00'

VANDERLEI BORGES DE CARVALHO  
Prefeito Municipal

A Disposição dos Vereadores

22 / 4 / 26

MARINA LUZZI L. Y. TUCCIARELLI

Presidente da LEGISLATIVA

ASSINADO CONFORME PORTARIA Nº 06/2023

R. Marechal Deodoro, nº 366 - Centro

www.saojoao.sp.gov.br

secretaria@saojoao.sp.gov.br



RECEBIDO  
CÂMARA MUNICIPAL

SÃO JOÃO DA BOA VISTA-SP

# CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

EXCELENTÍSSIMO SENHOR  
PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE  
SÃO JOÃO DA BOA VISTA - SP

Ementa: Solicita ao Poder Executivo que sejam encaminhadas cópias da íntegra do processo administrativo relativo ao processo de locação do imóvel em que foi instalado o Centro de Atendimento Educacional Especializado - CAEE, bem como do laudo final de vistoria técnica assinada por engenheiro designado pela Prefeitura Municipal.

## REQUERIMENTO Nº 93/2026

REQUEIRO à Casa, depois de ouvido o Plenário, o encaminhamento de ofício ao Executivo a fim de solicitar que sejam encaminhadas a esta Casa de Leis cópias da íntegra do processo administrativo relativo ao processo de locação do imóvel em que foi instalado o Centro de Atendimento Educacional Especializado – CAEE “Jussara Calvente Sebila”, na Rua General Osório, nº 488, no bairro São Lázaro, bem como do laudo final de vistoria técnica assinada por engenheiro designado pela Prefeitura Municipal.

Ressalte-se que as condições atuais do prédio em referência estão precárias, tendo em vista a existência de forros despencando, episódios frequentes de chuva dentro do prédio e com exposição de fiação elétrica à água que vem da chuva, o que eleva consideravelmente o perigo à incolumidade física dos colaboradores atuantes na unidade, bem como da ocorrência de danos a móveis, equipamentos e documentos públicos.

Tal pedido é feito com base no dever constitucional de fiscalização dos atos do Poder Executivo por parte do Poder Legislativo, tendo como objetivo promover maior transparência na aplicação dos recursos públicos, especialmente em contratos administrativos envolvendo locação de imóveis destinados à prestação de serviços públicos essenciais, como é o caso da educação.

Agradeço a atenção e providências.

Plenário Dr. Durval Nicolau, 19 de março de 2026.

**CARIOCA**

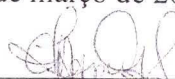
**LUIZ PARAKI**

**WALQUÍRIA OLIVEIRA**

**NEI DA FARMÁCIA**

**TOMÉ**

**RAFAEL DO MERCADO**

  
\_\_\_\_\_  
**PROFESSORA HELLEN**  
VEREADORA - PODEMOS

**PASTOR CARLOS**

**ALINE LUCHETTA**

**JOÃO LUIS MORETTO**

**DOUTOR SABINO**

**TARCÍSIO MULLER**

**LEANDRO THOMAZINI**

**ALEXANDRE SASSARÃO**

OPINION - 39

  
\_\_\_\_\_  
ALEXANDRE SASSARÃO



**Município de São João da Boa Vista**  
Departamento de Educação

São João da Boa Vista, 01 de abril de 2026.

**Ofício nº 065/2026/DME**

**Assunto:** Resposta ao Requerimento nº 93/2026 emitido pela Câmara Municipal de São João da Boa Vista

Exmos. Vereadores,

Referente ao requerimento supracitado, apresentamos as seguintes afirmações:

O processo administrativo nº 10689/2025 foi enviado na íntegra à secretaria do Gabinete do Prefeito no intuito de responder o requerimento nº 24, também de autoria da Vereadora Hellen, este processo foi instaurado para locação dos imóveis sob propriedade da Fundação de Ensino Octávio Bastos, localizados na Rua Cristiano Osório, 10 e 30, para instalação do Centro de Atendimento Educacional Especializado “Jussara Calvente Sebila”, da EMEB Josué Corso Neto (Zizo Corso) e Polo UAB – Universidade Aberta do Brasil, desta forma, formalizado através do contrato nº 15379/2025.

Segue cópia do laudo final do prédio destinado ao CAEE emitido por engenheiro designado pela Prefeitura – Departamento de Gestão e Planejamento Urbano.

Atenciosamente,

gov.br

Documento assinado digitalmente

MARIA HELENA ANGELINI SANTANA

Data: 01/04/2026 15:21:03-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Maria Helena Angelini Santana**  
**Diretora do Departamento de Educação**

# LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEIS

Conforme NBR 14 653 2011 e Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPESP

Imóvel: Imóvel – R. Cristiano Osório, 10, São Lázaro SJBV –  
Pós-reforma

Processo: 15379/2025 – UNIFEOB

Referência: Despacho 738/2025/DME

Matrícula dos imóveis: 72.489, do C.R.I local



A handwritten signature or set of initials, possibly 'A. J.', located in the bottom right corner of the page.



Município de São João da Boa Vista - SP

## Sumário

1.0	Introdução .....	3
2.0	Dados de Vistoria .....	4
3.0	Localização do Imóvel .....	4
4.0	Condição atual da edificação e infraestrutura .....	5
4.1.1	Detalhamento de vistoria: imóvel de matrícula 72.489 – Rua Cristiano Osório, 10, cadastro 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista – área externa do imóvel e acesso principal .....	5
	Estado de conservação geral: área externa do imóvel e acessos: .....	8
4.1.2	Detalhamento de vistoria: imóvel de matrícula 72.489 – Rua Cristiano Osório, 10, cadastro 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista – área interna do imóvel... 9	9
5.0	Conclusão e considerações finais .....	58
6.0	Encerramento.....	60



## MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA

### 1.0 Introdução

O objetivo deste Laudo de Vistoria é a constatação de vistoria do imóvel objeto do processo administrativo nº 15379/2025, em atendimento ao Despacho nº 738/2025/DME de 28/10/2025, objetivando a locação de dois imóveis de propriedade da Fundação de Ensino Octávio Bastos – UNIFEOB, para instalação da BEM Cidinha Corso, Polo da Universidade Aberta do Brasil e CAEE – Centro de Atendimento Educacional Especializado Jussara Calvente Sebila, em virtude de avaliação prévia de imóvel com característica e enquadramento comercial, situado dentro da zona urbana do município de São João da Boa Vista, em área residencial e comercial, tratando-se, portanto, do imóvel de cadastro municipal nº 03.032.0400.001, matrícula 72.489 do C.R.I local, situado à Rua Cristiano Osório, 10, com área territorial de 740,59  $m^2$  e área construída de 592,40  $m^2$ ; imóvel pleiteado para locação pelo Poder Público Municipal com objetivo para instalação da BEM Cidinha Corso, Polo da Universidade Aberta do Brasil e CAEE – Centro de Atendimento Educacional Especializado Jussara Calvente Sebila, sendo que o mesmo fora submetido recentemente à reforma interna visando a implantação da infraestrutura municipal pelo Poder Público acima mencionada, onde a referida reforma foi recentemente finalizada, conforma na data de 15/10/2025, conforme comunicação via e-mail datada de 23/10/2025, constante das fls. 21 do referido processo administrativo e, atendendo à solicitação referente ao Despacho nº 738/2025/DME, para realização de vistoria no imóvel cuja reforma fora finalizada e mencionado acima, com o objetivo de verificar as condições estruturais e de segurança da edificação reformada, após a formalização de entrega do prédio, sendo designado exclusivamente ao prédio 3, conforme disposto na cláusula 3.1.1 do instrumento contratual entre as partes, conforme processo administrativo nº 15379/2025.



Município de Vitória - Espírito Santo, Brasil

## 2.0 Dados de Vistoria

Fora realizada vistoria dos imóveis na data de **03/11/2025** às **10:40hs**, sendo aferidas dimensões da construção e do terreno, topografia da área, verificação das características técnicas de construção, estado de conservação e depreciação da construção, avaliando avarias, sistema estrutural e instalações incorporadas às benfeitorias.

- Vistoriador: Eng. Jean Lucas C. Moraes – Departamento de Gestão e Planejamento Urbano.
- Acompanhantes: Sr. Paulo R. B. Chuqui, representante técnico da UNIFEOB, proprietária do imóvel.

## 3.0 Localização do Imóvel

O imóvel vistoriando em questão, trata-se, portanto, do imóvel de cadastro municipal nº 03.032.0400.001, matrícula 72.489 do C.R.I local, situado à Rua Cristiano Osório, 10, com área territorial de 740,59 m<sup>2</sup> e área construída de 592,40 m<sup>2</sup>; imóvel pleiteado para locação pelo Poder Público Municipal com objetivo para instalação da BEM Cidinha Corso, Polo da Universidade Aberta do Brasil e CAEE – Centro de Atendimento Educacional Especializado Jussara Calvente Sebila, sendo que o mesmo fora submetido recentemente à reforma interna visando a implantação da infraestrutura municipal pelo Poder Público acima mencionada, onde a referida reforma foi recentemente finalizada, conforma na data de 15/10/2025, conforme comunicação via e-mail datada de 23/10/2025, constante das fls. 21 do referido processo administrativo e, atendendo à solicitação referente ao Despacho nº 738/2025/DME, para realização de vistoria no imóvel cuja reforma fora finalizada e mencionado acima, com o objetivo de verificar as condições estruturais e de segurança da edificação reformada, após a formalização de entrega do prédio, sendo designado exclusivamente ao prédio 3, conforme disposto na cláusula 3.1.1 do instrumento contratual entre as partes, conforme processo administrativo nº 15379/2025.

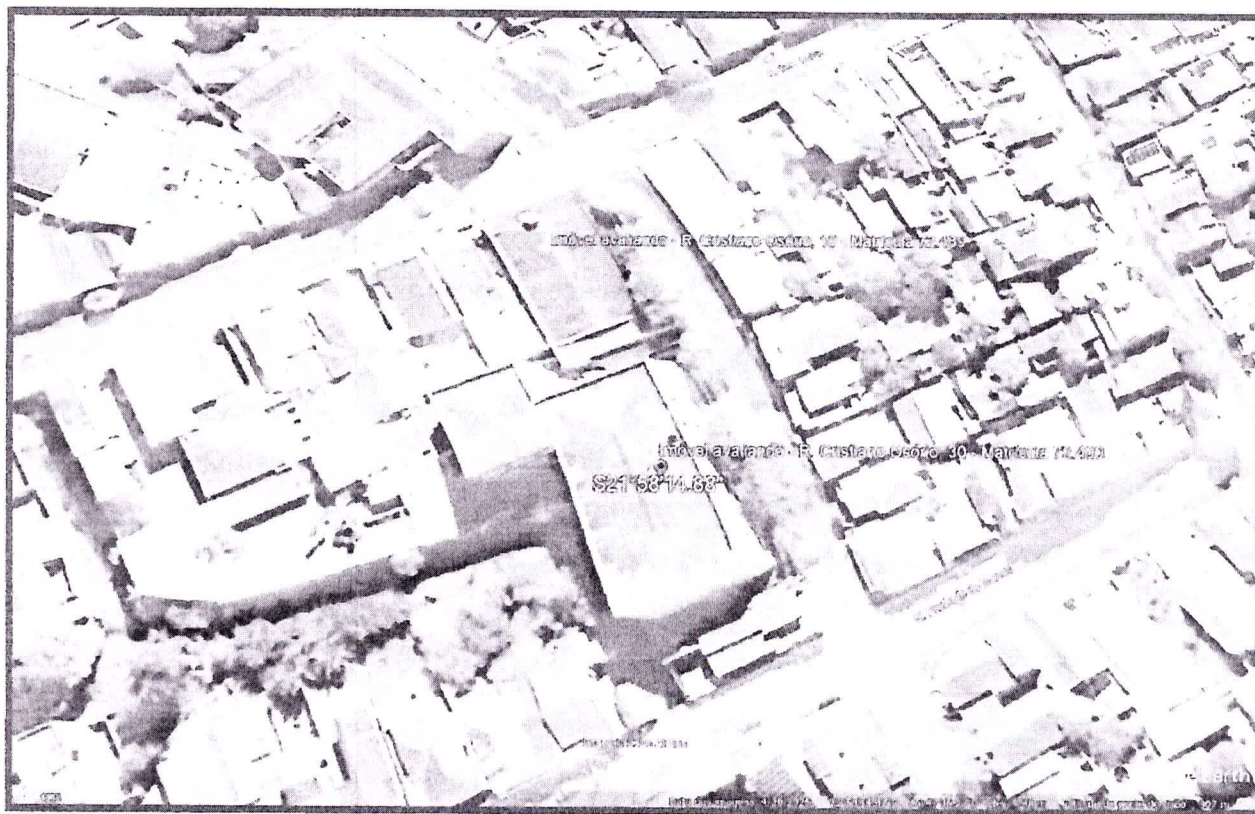


Imagem: localização aérea do imóvel objeto de vistoria. Rua Cristiano Osório, 10, São Lázaro, em São João da Boa Vista/SP.

#### 4.0 Condição atual da edificação e infraestrutura

##### 4.1.1 Detalhamento de vistoria: imóvel de matrícula 72.489 – Rua Cristiano Osório, 10, cadastro 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista – área externa do imóvel e acesso principal

Com base na vistoria in loco realizada na data de 03/11/2025, às 10:40hs, descrevem-se os elementos construtivos e acabamentos da área externa do imóvel:

- **Design:** A fachada apresenta um design moderno e funcional, com linhas retas e uma paleta de cores predominantemente neutra (preto, branco e cinza), conferindo um aspecto institucional e convidativo.



- **Acesso Principal (Escadas):** O acesso principal ao edifício se dá por uma escadaria central, composta por aproximadamente 7 (sete) degraus em granito ou material similar de tonalidade marrom/bege, com acabamento antiderrapante. Possui corrimão metálico tubular pintado de preto, central e lateralmente, garantindo segurança aos usuários.
- **Acesso secundário (rampa de acessibilidade):** Integrada à edificação, há uma rampa de acessibilidade lateral, conforme normas ABNT NBR 9050/2015. A rampa é construída em estrutura metálica com piso em chapa antiderrapante tipo "chapa xadrez" ou "piso moeda", pintada na cor preta, e possui corrimãos duplos em tubo metálico na cor preta, atendendo aos requisitos de segurança e acessibilidade. Portões metálicos gradeados, também pretos, controlam o acesso à rampa e aos corredores adjacentes.
- **Portas de entrada:** A entrada principal é composta por portas de vidro temperado ou laminado, em caixilhos de alumínio anodizado de cor natural (prata) ou branco. São portas pivotantes ou de correr/abrir, que proporcionam ampla iluminação natural ao ambiente interno e visibilidade para o exterior. Um toldo ou beiral superior na cor branca protege a entrada das intempéries.

#### **Paredes externas e acabamentos:**

- **Revestimento:** As paredes externas apresentam acabamento em massa corrida e pintura à látex PVA. A porção inferior das paredes externas e em alguns corredores é pintada em um tom de cinza escuro, enquanto a porção superior e a platibanda são pintadas na cor branca, criando um contraste estético agradável e moderno. Uma parede específica, onde está a sinalização da UNIFEOB, é totalmente preta.
- **Estado:** A pintura apresenta-se em excelente estado, sem indícios de descascamento, bolhas, trincas ou manchas de umidade, o que corrobora com a reforma recentemente realizada pela UNIFEOB.



Município de São Paulo

#### **Pisos externos e corredores:**

- **Corredores e Acessos Laterais:** Os pisos das rampas e corredores externos de acesso lateral são revestidos com chapa metálica antiderrapante na cor preta. Este tipo de piso é altamente durável e oferece boa aderência, essencial para áreas de tráfego intenso e acessibilidade.
- **Calçada:** A calçada adjacente ao imóvel, apresenta-se em piso intertravado de concreto ou similar, em bom estado de conservação, com paginação regular.

#### **Esquadrias:**

- **Janelas (Corredores):** As janelas dos corredores laterais são amplas, com caixilhos metálicos (provavelmente alumínio ou aço pintado de branco/cinza), divididas em múltiplas folhas, algumas com venezianas ou aletas para ventilação e controle de iluminação. Os vidros aparentam ser transparentes e limpos.
- **Janelas (Fachada Principal):** Na fachada principal, as janelas são de grandes dimensões, com caixilhos escuros (preto ou grafite) e vidro transparente, alinhando-se à estética moderna do edifício.
- **Janelas Internas/Divisórias:** Há também a presença de janelas com vidro translúcido ou jateado, em caixilhos de alumínio claro, que podem servir para iluminação de ambientes internos com privacidade ou como divisórias internas.
- **Portões:** Todos os portões externos e internos visíveis nas fotografias são metálicos, gradeados ou com painéis vazados, pintados na cor preta.

#### **Instalações complementares e de segurança:**

- **Hidrante:** No corredor lateral, próximo à rampa de acessibilidade, há um abrigo de mangueira de incêndio (hidrante) na cor vermelha, devidamente instalado e identificado, apesar de o sistema de combate a incêndio e suas instalações não estarem revisadas pela UNIFEOB até o momento. ✕

e  
/



- **Iluminação Externa:** Pontos de iluminação embutidos no beiral e luminárias de parede são observados nas áreas de circulação e acesso, garantindo a segurança e funcionalidade noturna.

#### **Paisagismo:**

- Pequenos canteiros com vegetação de baixo porte (arbustos e forração) são visíveis na base da fachada principal, adicionando um toque de verde e complementando a estética do edifício. O paisagismo encontra-se bem cuidado.

#### **Estado de conservação geral: área externa do imóvel e acessos:**

Com base na vistoria in loco realizada, o imóvel situado à Rua Cristiano Osório, 10, desingado como "Prédio 3", encontra-se em **ótimo estado de conservação no tocante a sua área externa e foi recentemente reformado pela infraestrutura técnica da UNIFEOB, conforme Termo de Referência e informações contratuais constantes do processo administrativo nº 15379/2025.** Todos os elementos construtivos e de acabamento visíveis (fachada, acessos, pisos, paredes, esquadrias, instalações de segurança e paisagismo) apresentam aspecto de reformado e semi-novos. Não foram observadas na vistoria in loco quaisquer patologias construtivas, estruturais e de segurança, como trincas, fissuras, manchas de umidade, descascamento de pintura, corrosão de elementos metálicos ou danos significativos. A limpeza e a organização dos espaços externos também são notáveis.

2  
1



**4.1.2 Detalhamento de vistoria: imóvel de matrícula 72.489 – Rua Cristiano Osório, 10, cadastro 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista – área interna do imóvel**

Com base na vistoria *in loco* realizada na data de 03/11/2025, às 10:40hs, descrevem-se os elementos construtivos e acabamentos da área interna do imóvel:

**Distribuição interna geral:**

O imóvel apresenta uma configuração interna que inclui:

- **Corredores de Circulação:** com paredes lisas, forro modular e piso vinílico em alguns ambientes internos, em especial nas salas de atendimento recentemente reformadas.
- **Salas Individuais/Escritórios:** contendo salas amplas, reformadas recentemente, com boa iluminação natural e artificial, piso vinílico.
- **Área Ampla Multifuncional:** espaço aberto de maior dimensão, com piso emborrachado, forro escuro aparente e paredes com diferentes acabamentos, incluindo divisórias.
- **Copa/Cozinha:** Ambiente funcional equipado com bancada, pia, gabinete inferior e eletrodoméstico (geladeira), com piso cerâmico e paredes pintadas.
- **Área de apoio:** Espaço anexo à área multifuncional, com divisórias e tubulações aparentes, mantendo o mesmo padrão de piso e forro.

**Elementos construtivos e acabamentos:**

**Pisos:**

- **Piso Vinílico em Réguas:** Predomina nos corredores e em algumas salas de atendimento que podem ser utilizadas para salas de aula, apresentando tonalidade que simula madeira clara/média. Encontra-se



em excelente estado de conservação, limpo, brilhante e sem avarias aparentes.

- **Piso emborrachado/tátil:** Observado na área ampla multifuncional e área de apoio, na cor preta, com textura em relevo (bolinhas), indicando característica antiderrapante ou de alto tráfego. Apresenta-se em ótimo estado, limpo e bem assentado.
- **Piso cerâmico:** Na copa/cozinha, de tonalidade cinza claro, com rejuntas limpos e bem executados, em excelente estado.

#### **Paredes:**

- **Pintura Lisa:** A maioria das paredes internas apresenta pintura lisa em tons claros (branco ou bege/creme), conferindo luminosidade e amplitude aos ambientes. A pintura é uniforme e sem imperfeições.
- **Faixa de Proteção/Rodameio:** Em algumas salas e corredores, há uma faixa horizontal de proteção ou rodameio, na cor marrom escura, instalada a meia altura, contribuindo para a durabilidade da pintura e estética.
- **Paredes em Tonalidade Escura/Colorida:** Na área multifuncional e de apoio, há paredes e/ou divisórias pintadas em cor preta, contrastando com o branco, e uma parede em amarelo vibrante, conferindo modernidade e dinamismo aos espaços.

#### **Forros:**

- **Forro Modular:** Nos corredores e na maioria dos ambientes, inclusive nas salas recentemente reformadas, observa-se forro em placas modulares (gesso acartonado), na cor branca, com iluminação embutida ou de sobrepor em calhas. Em bom estado, com algumas placas podendo apresentar pequenas variações de alinhamento ou pequenas marcas, mas sem comprometer a estética geral.



## MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

### SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

#### DEPARTAMENTO DE LICITAÇÃO

- **Forro pintado:** Na área ampla multifuncional e de apoio, o forro é pintado em cor escura (preto), possivelmente a laje ou estrutura aparente, com luminárias em calhas e outras instalações (como conduítes) também aparentes, conferindo um estilo mais industrial e contemporâneo.

#### **Portas:**

- **Portas de madeira lisa:** Nas salas e corredores, portas de madeira na cor marrom, com batentes e guarnições, em bom estado de conservação, com ferragens completas e funcionais.
- **Portas de madeira entalhada:** uma porta dupla de madeira escura com detalhes entalhados existente na área multifuncional, que oferece ligação à área externas e uma entrada principal ou acesso a um espaço diferenciado. Em bom estado de conservação.
- **Portas internas claras:** Outras portas internas, provavelmente de madeira ou MDF pintado de branco/claro, com maçanetas e dobradiças, em bom estado.

#### **Instalações Elétricas e Hidráulicas (aparente):**

- **Iluminação:** Presença de luminárias em calhas fluorescentes ou com lâmpadas LED tubulares em todos os ambientes, garantindo boa iluminação artificial.
- **Tomadas e Interruptores:** Pontos de tomada visíveis em diversas paredes, aparentemente novos e bem instalados.
- **Copa/Cozinha:** Equipada com pia de inox, bancada, gabinete inferior, torneira e ponto de água para lavatório, além de ponto elétrico para geladeira. Toda a instalação aparente é nova e funcional.



Município de São João do Rio Preto

- o **Tubulações:** Algumas tubulações elétricas (em conduítes) e/ou de dados aparentes em paredes e forros, com acabamento adequado ao estilo do ambiente.

#### Estado de conservação geral:

O imóvel, em sua área interna como um todo, apresenta um **estado de conservação ótimo**, evidenciando a reforma recentemente realizada no imóvel como um todo e completa em todas as suas dependências internas.

- **Pisos:** Sem desgastes, riscos ou manchas significativas.
- **Paredes:** Pintura nova, uniforme, sem trincas, umidade ou sujeira.
- **Tetos/Forros:** Limpos, sem manchas ou sinais de infiltração. As pequenas irregularidades nos forros modulares são de fácil correção e não comprometem a estética geral.
- **Portas:** Sem sinais de uso intenso, riscos ou avarias, com ferragens em perfeito funcionamento.
- **Janelas:** Limpas, com esquadrias e vidros íntegros.
- **Instalações:** Apresentam-se em estado de semi-novo, limpas e funcionais.

#### Pontos positivos da utilização do imóvel como locação:

1. **Reforma recente e completa:** O imóvel foi submetido a uma reforma abrangente em todas as suas dependências internas, resultando em um ambiente moderno, funcional e com excelente padrão de acabamento.
2. **Variedade de acabamentos:** A utilização de diferentes tipos de pisos (vinílico, emborrachado, cerâmico) e acabamentos de parede (cores claras, escuras, vibrantes) permite a criação de ambientes distintos e adaptados a diversas funções.
- 3.

*Handwritten signature*



### Características do imóvel avaliado

4. **Luminosidade:** A presença de janelas com boa entrada de luz natural e um sistema de iluminação artificial bem distribuído garante ambientes claros e agradáveis.
5. **Funcionalidade:** A copa/cozinha equipada e em perfeito estado de uso adiciona valor ao imóvel para o público-alvo.
6. **Pronto para uso:** O imóvel encontra-se limpo, vazio e em condições ideais para ocupação imediata, sem a necessidade de intervenções significativas.
7. **Segurança e integridade:** O imóvel apresenta integridade estrutural após reforma recentemente realizada em todas as suas dependências e considerações, inclusive estrutura, vedações e cobertura.

A seguir, são apresentados registros fotográficos realizados na avaliação técnica em campo, apresentando as características da construção de matrícula 72.489 descrita por esta obra técnica.



Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*B*



SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS



Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

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

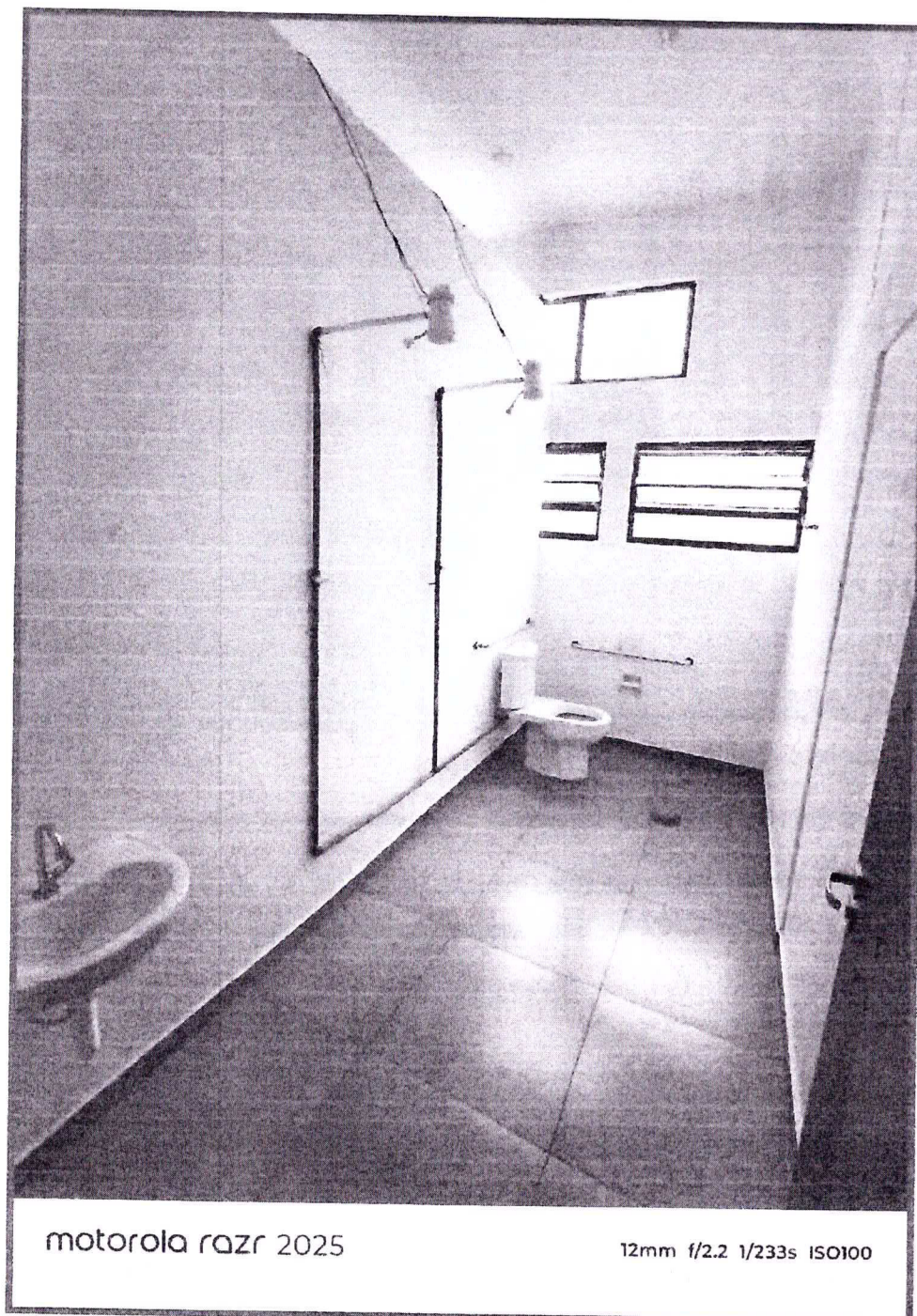


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC:  
03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*Handwritten signature or initials.*



Estado de São Paulo

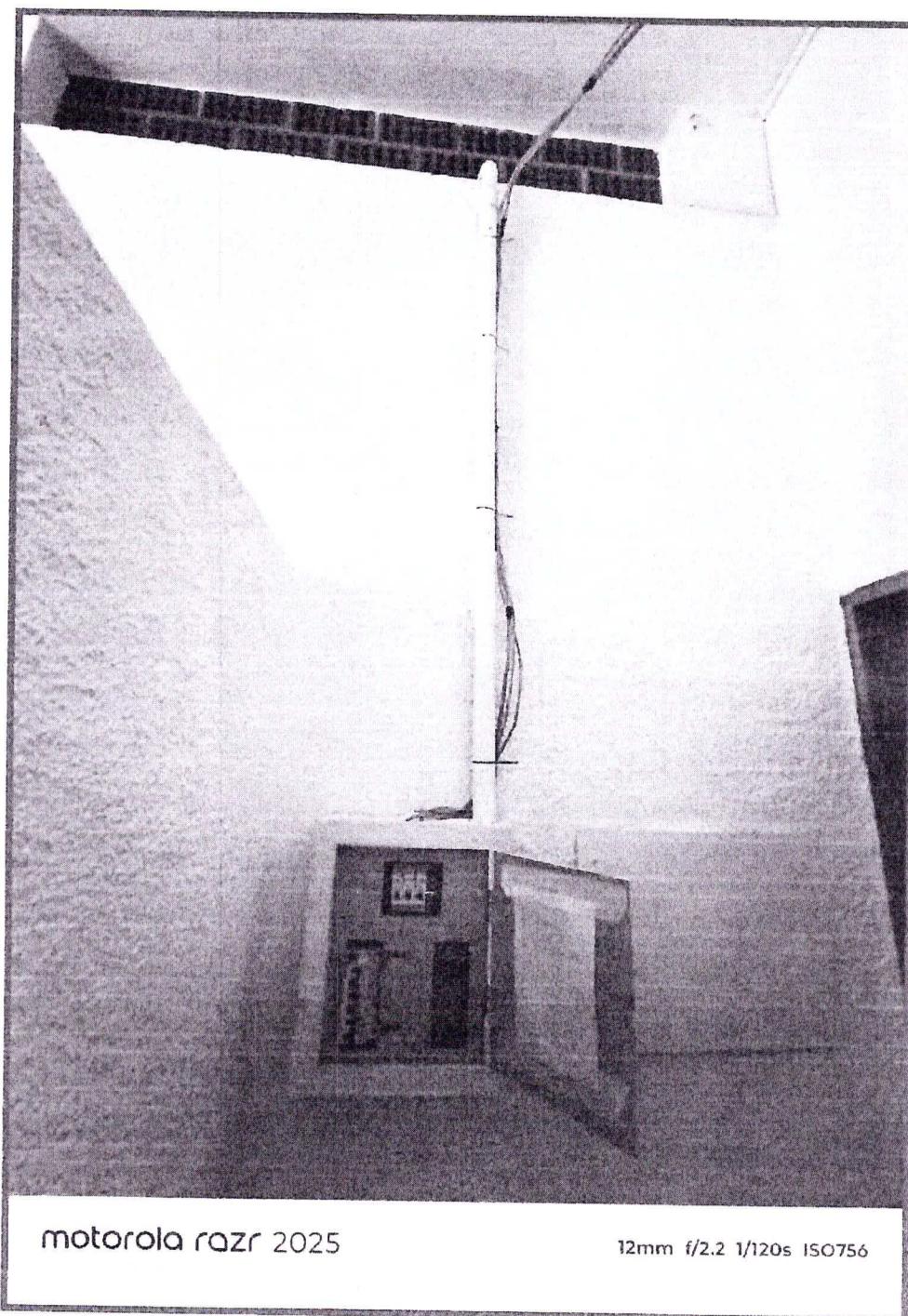


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489. IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

2

1



1. Avaliação do Imóvel Avaliado (Art. 10, Lei nº 12.101/2009)



motorola razr 2025

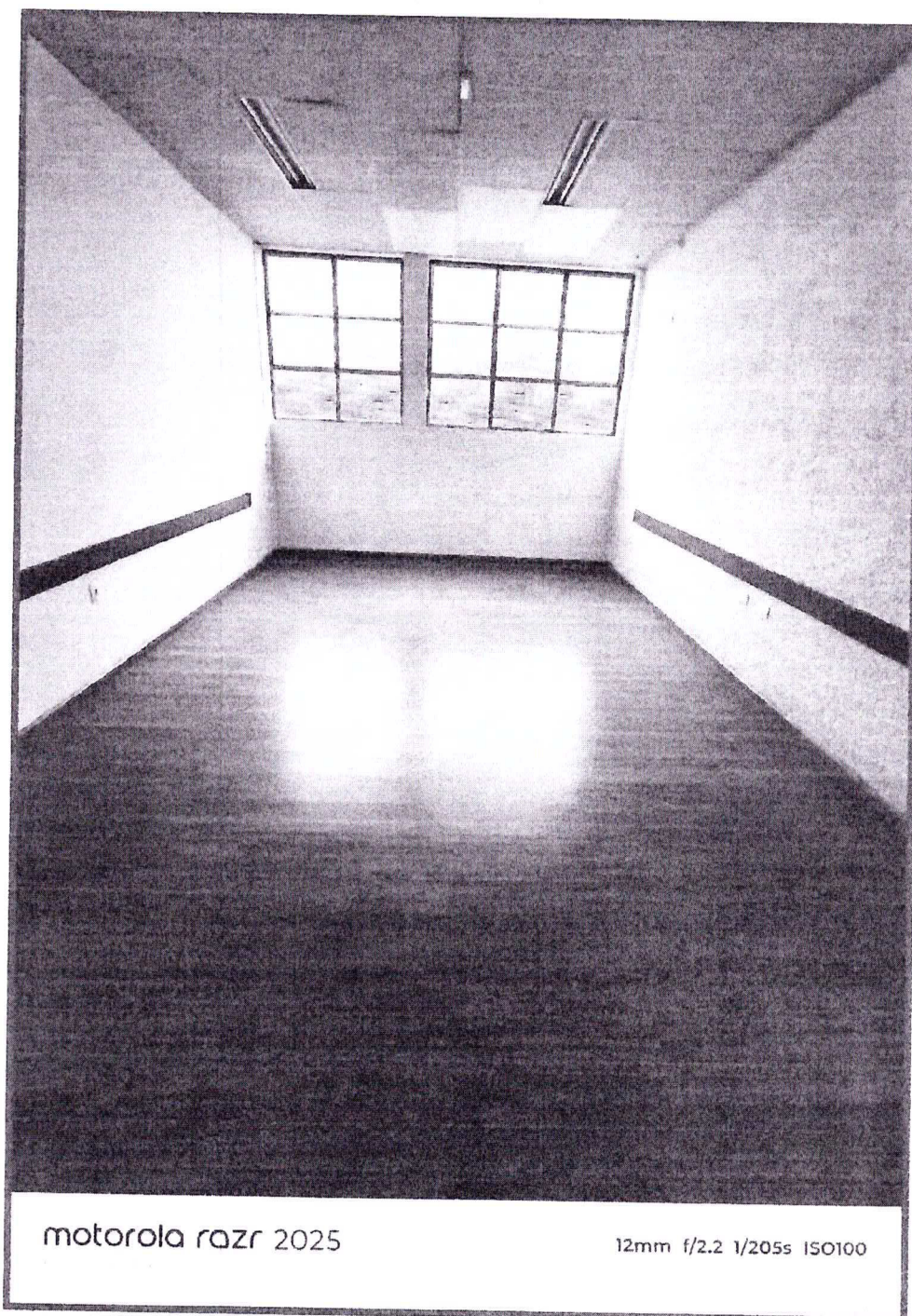
12mm f/2.2 1/233s ISO100

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*Handwritten mark*



Município de São João da Boa Vista



motorola razr 2025

12mm f/2.2 1/205s ISO100

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*[Handwritten signature]*



Estado de São Paulo - Companhia de Desenvolvimento dos Territórios Urbanos

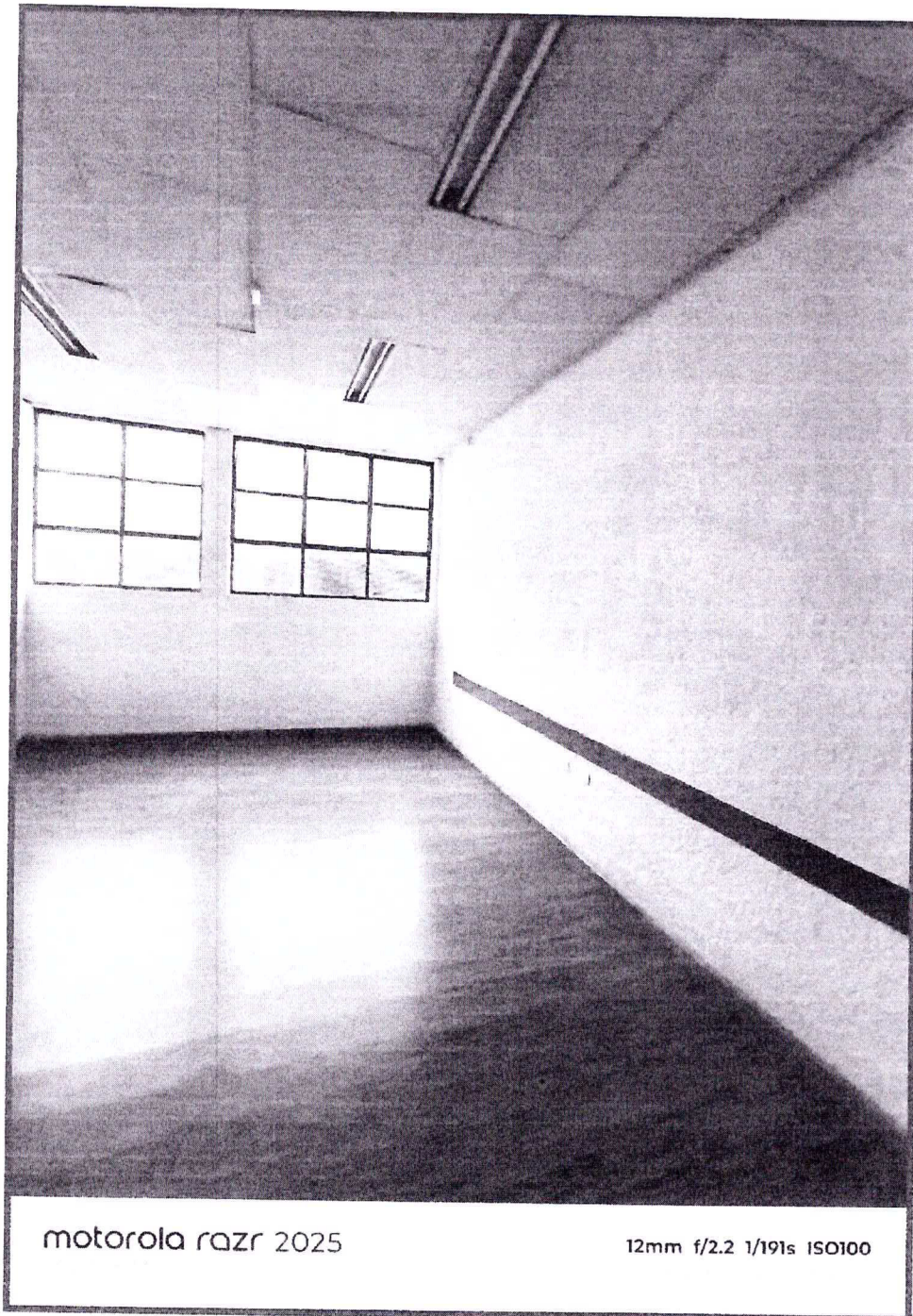
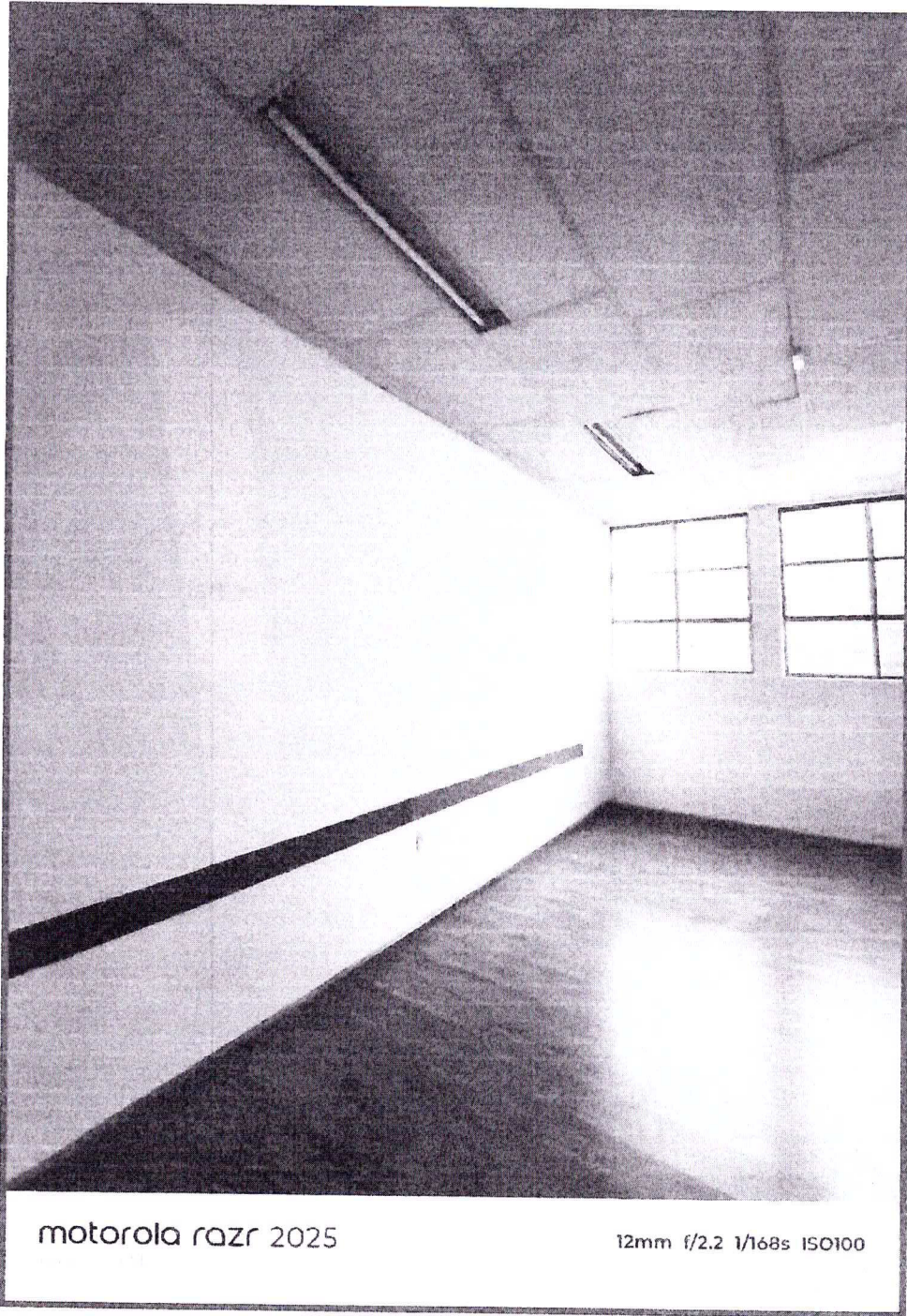


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

Handwritten marks



MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO DA BOA VISTA



motorola razr 2025

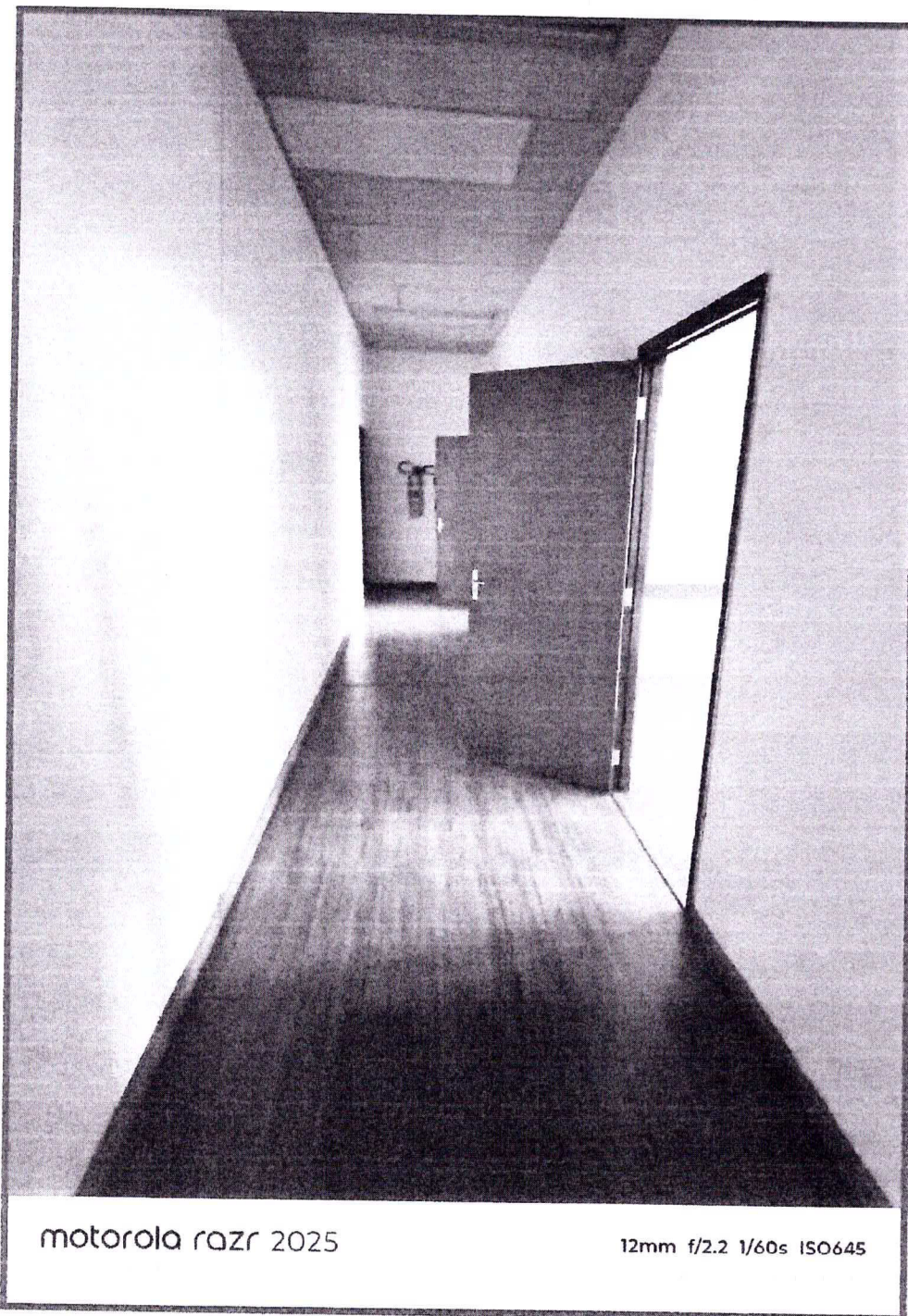
12mm f/2.2 1/168s ISO100

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*[Handwritten signature]*



Estado de São Paulo - Secretaria de Estado de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

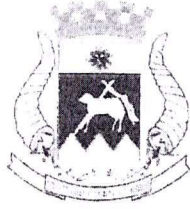


motorola razr 2025

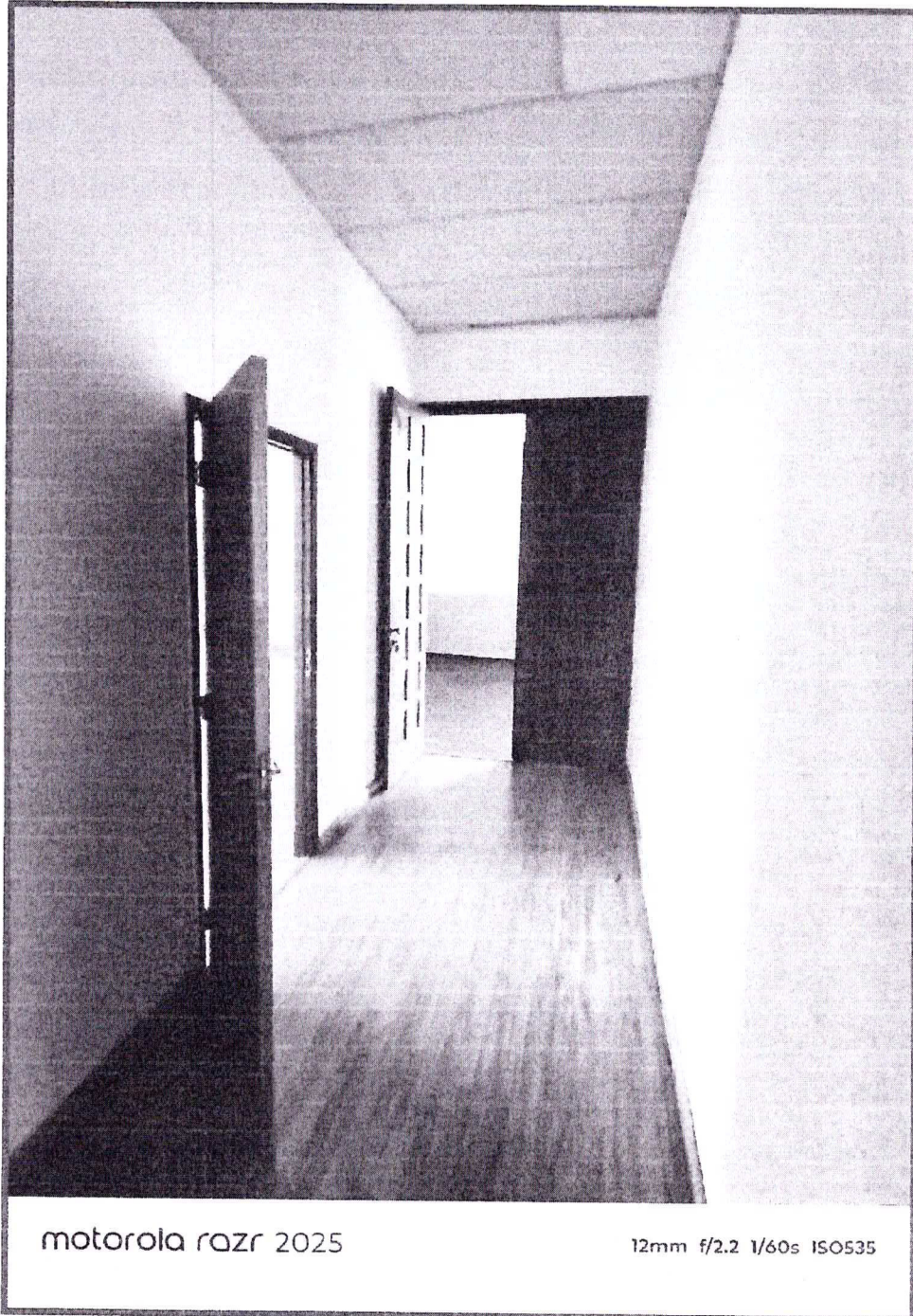
12mm f/2.2 1/60s ISO645

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*Handwritten signature and mark*



Estado de São Paulo



motorola razr 2025

12mm f/2.2 1/60s ISO535

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*[Handwritten signature]*



SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

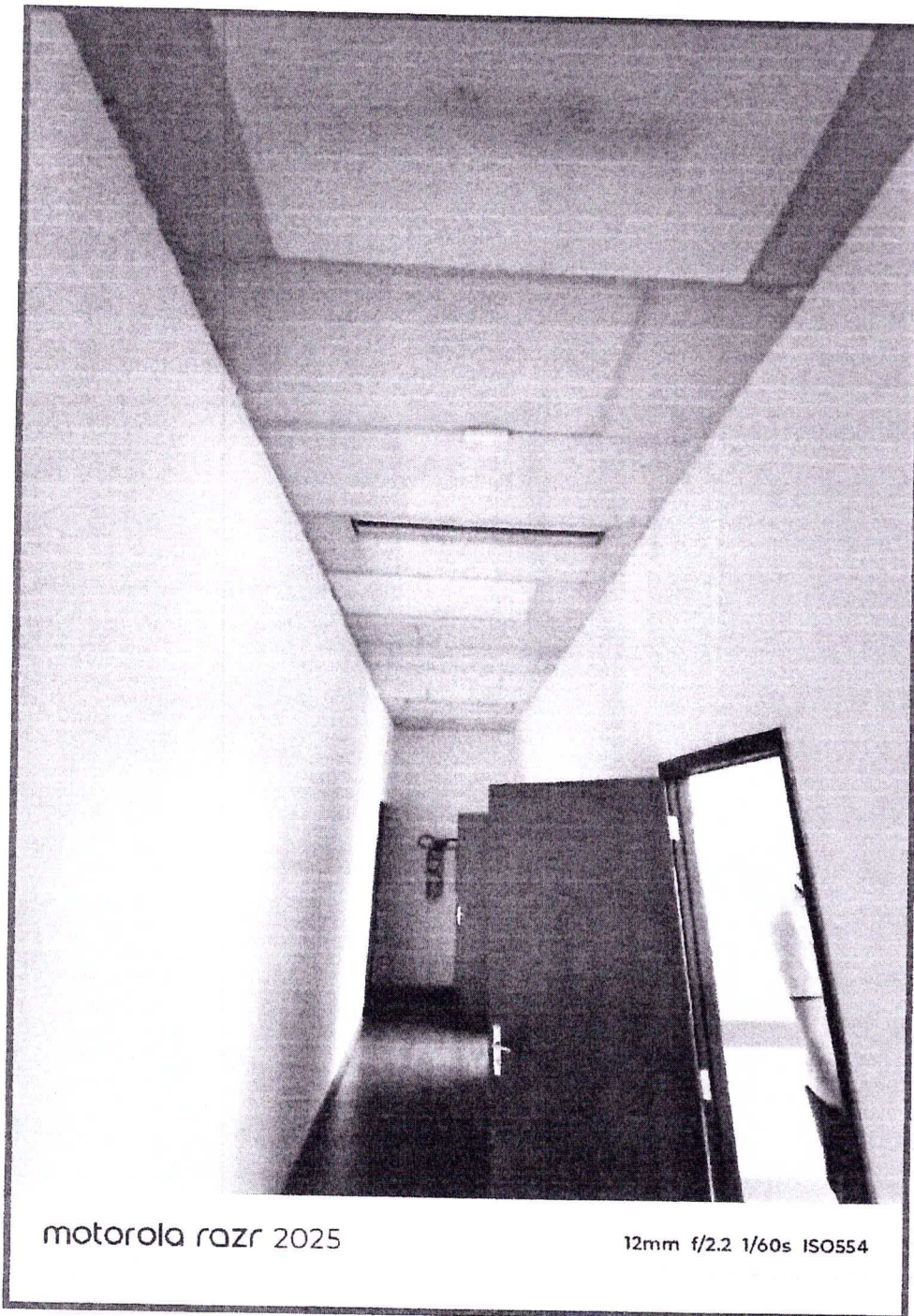
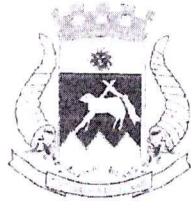


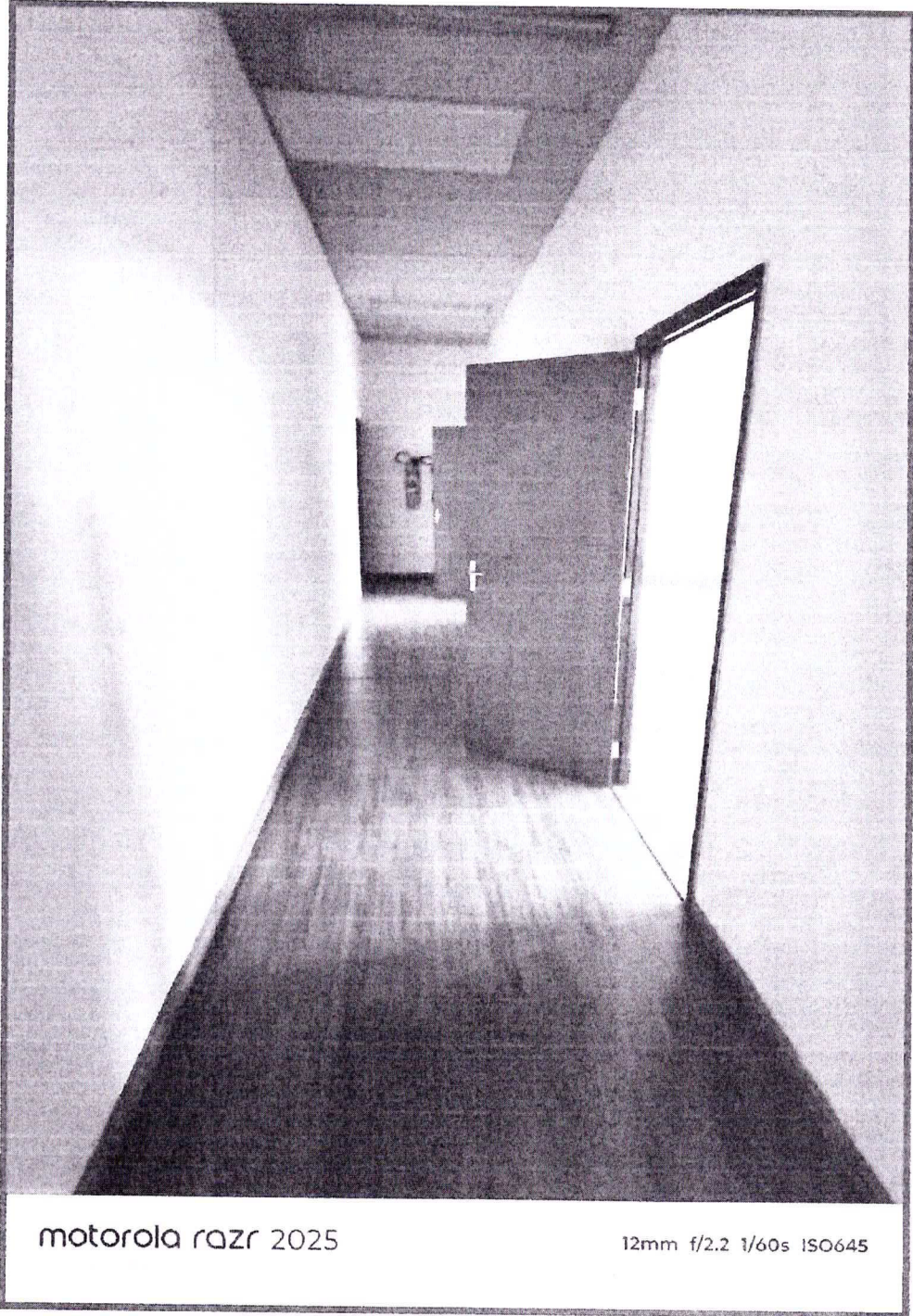
Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

C

1



ESTADO DE SÃO PAULO

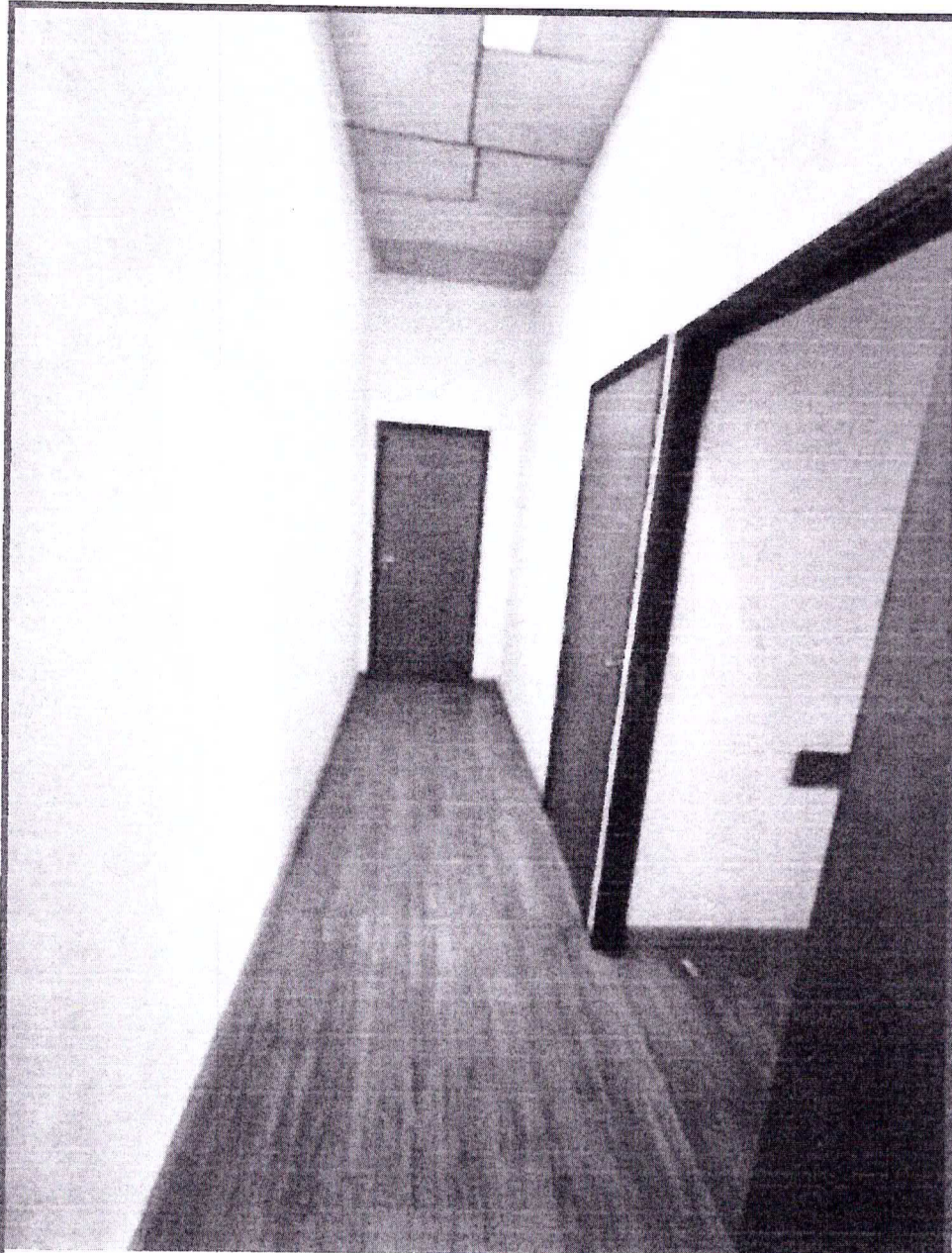


motorola razr 2025

12mm f/2.2 1/60s ISO645

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC:  
03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

Handwritten marks: a stylized '2' and a signature-like mark.



motorola razr 2025

12mm f/2.2 1/60s ISO522

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC:  
03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



Imóvel a ser avaliado

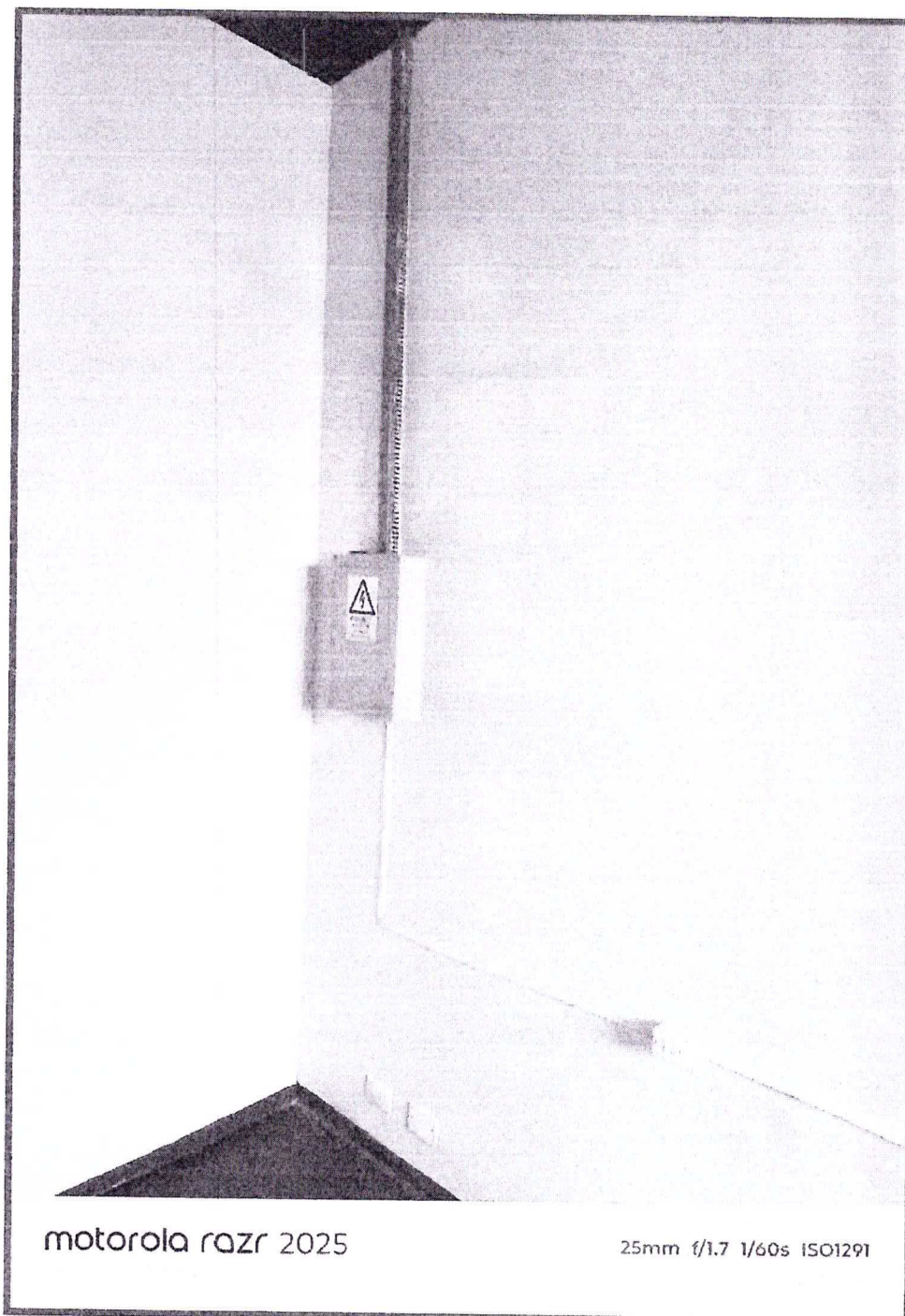
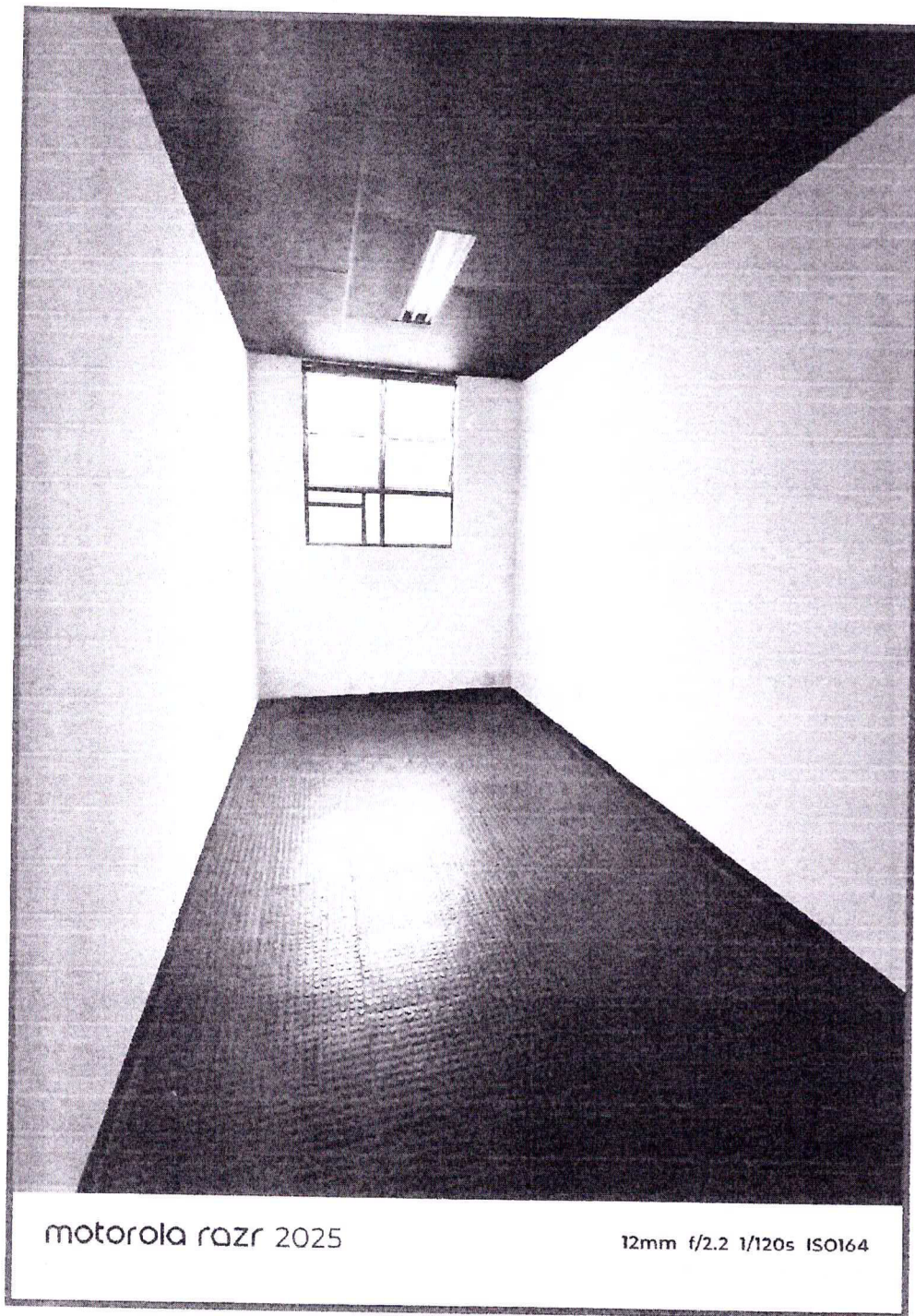


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

27



motorola razr 2025

12mm f/2.2 1/120s ISO164

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*[Handwritten signature]*



Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



SECRETARIA DE ECONOMIA E FINANÇAS

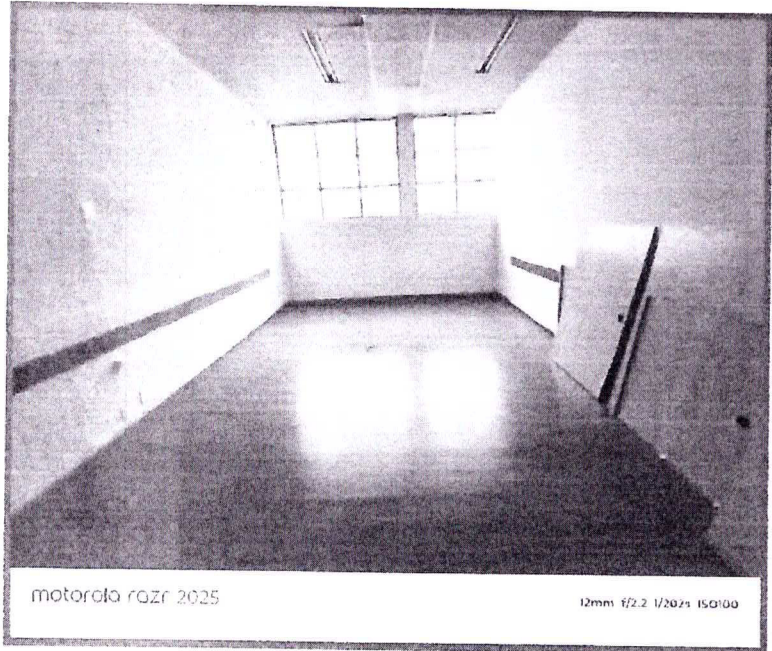


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



Departamento Municipal de Planejamento Urbano e Territorial

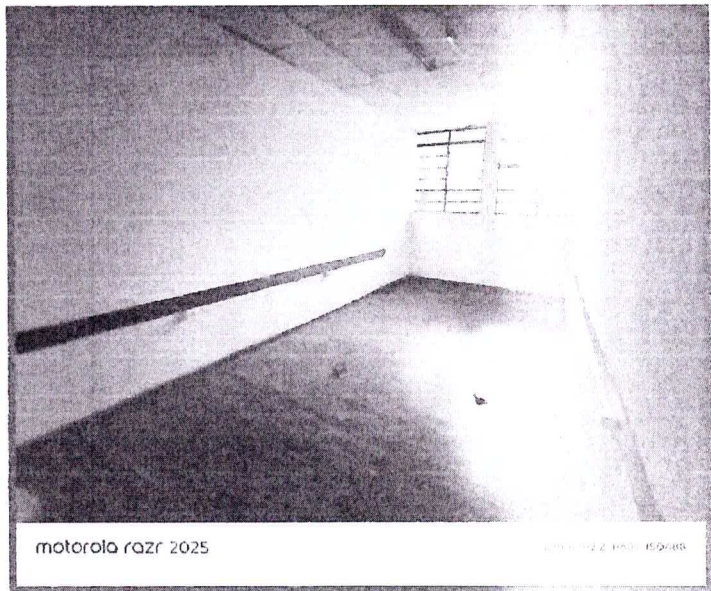


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João del-Rei, SP.

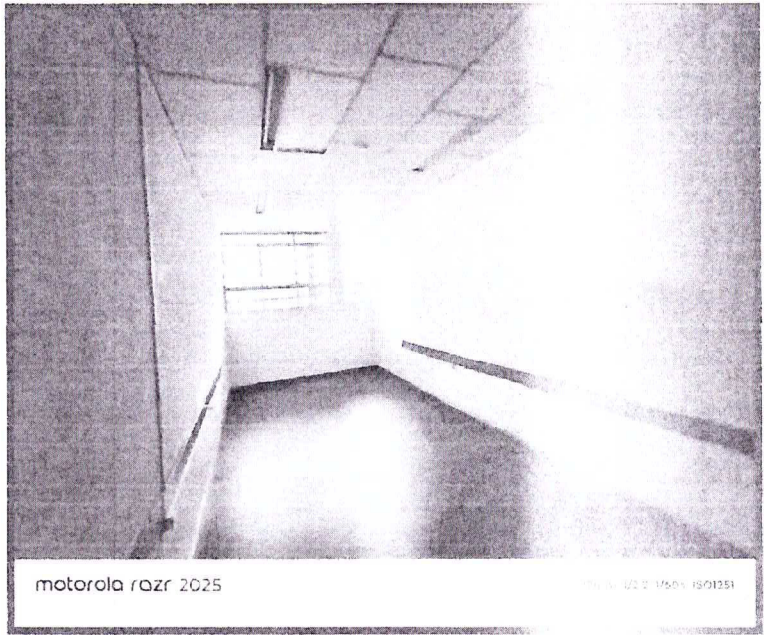
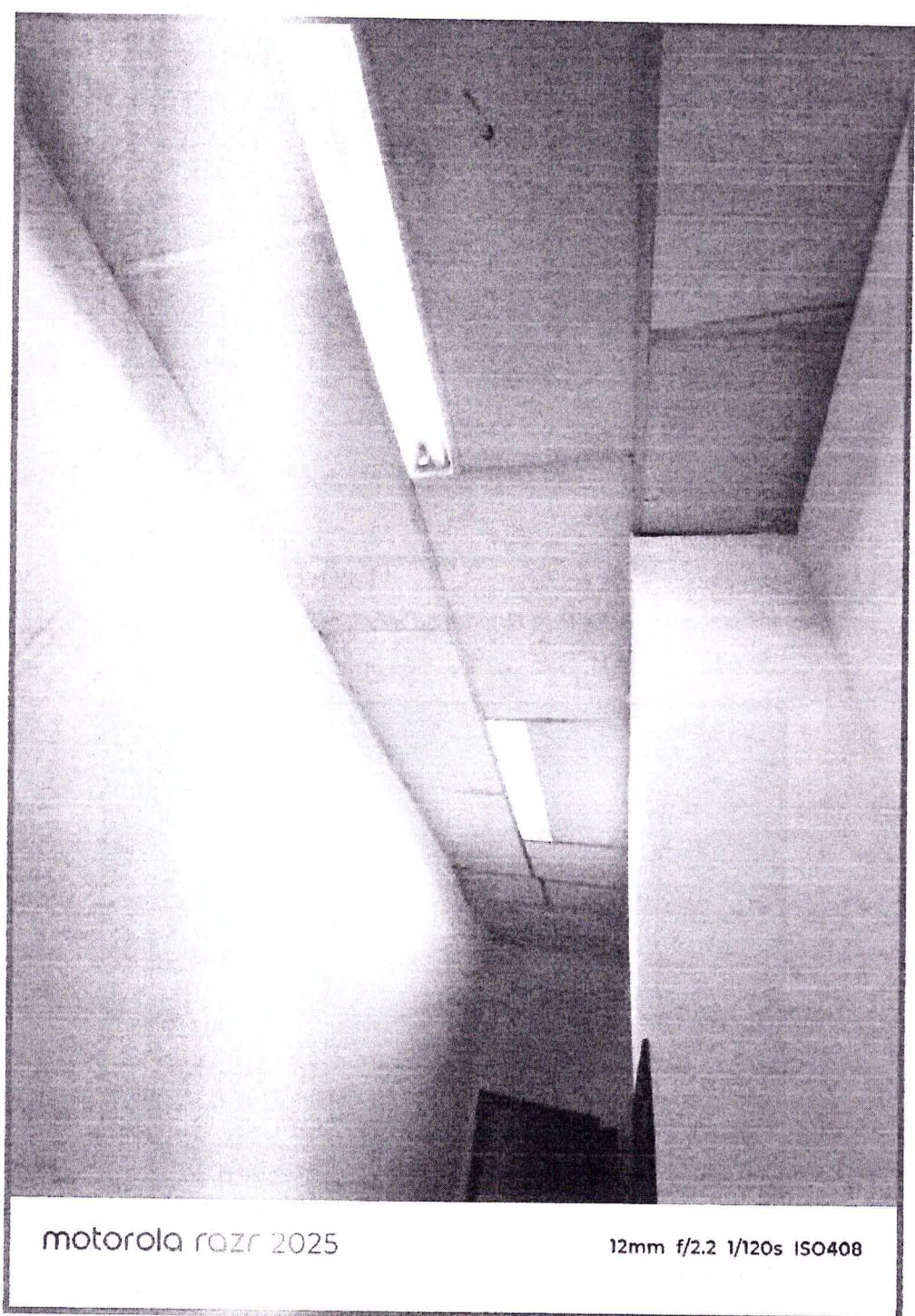


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João del-Rei, SP.

Handwritten marks and scribbles on the right margin.



motorola razr 2025

12mm f/2.2 1/120s ISO408

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*Handwritten signature or initials*

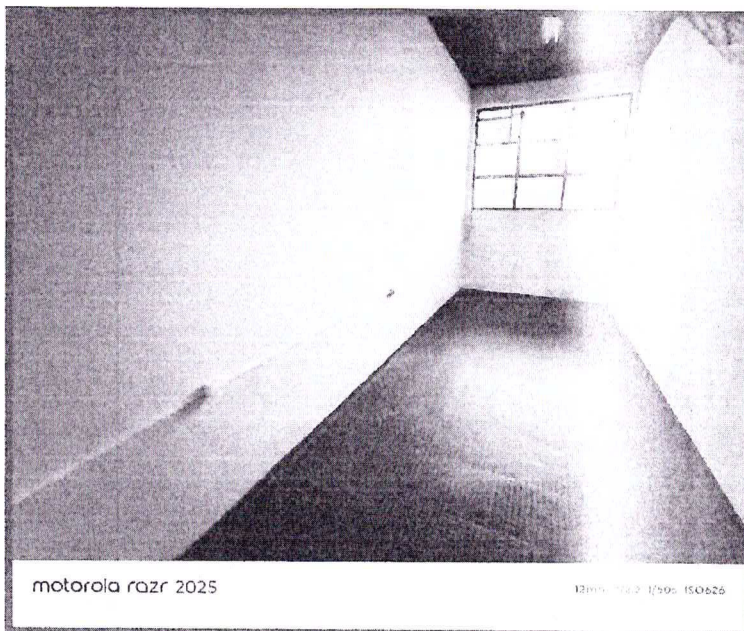


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

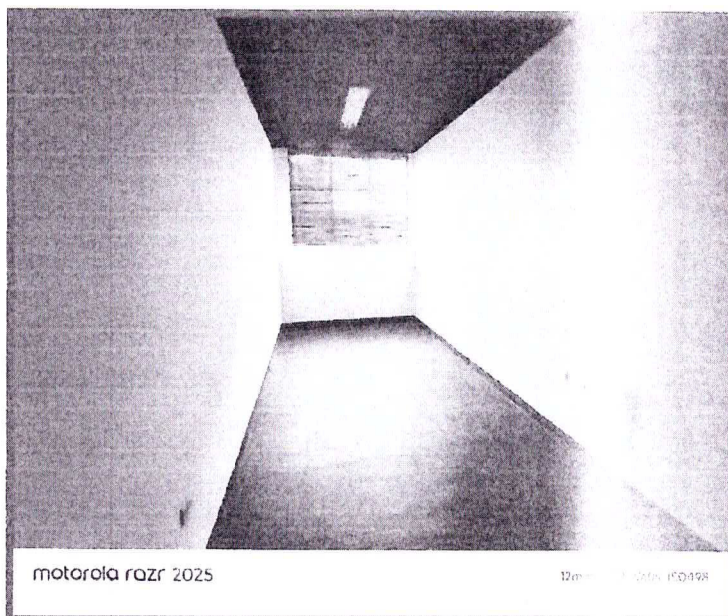


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

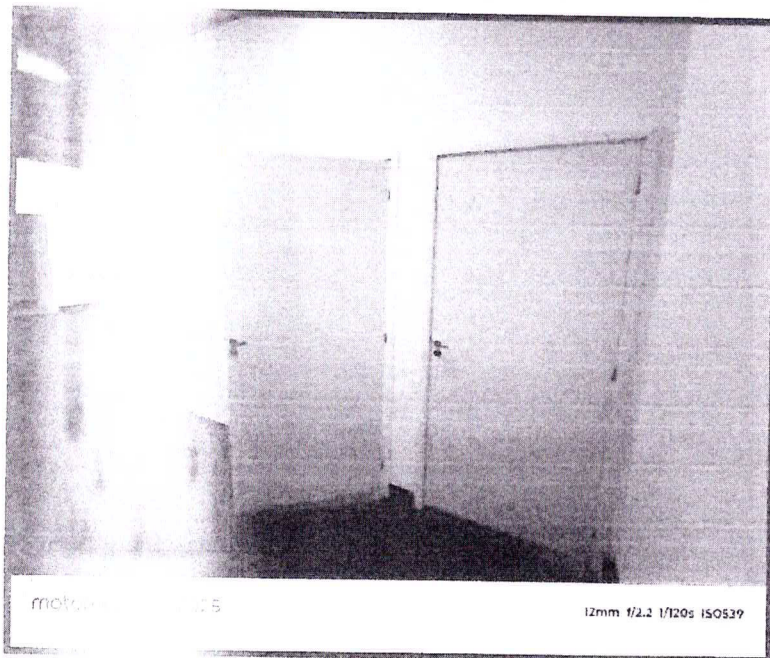
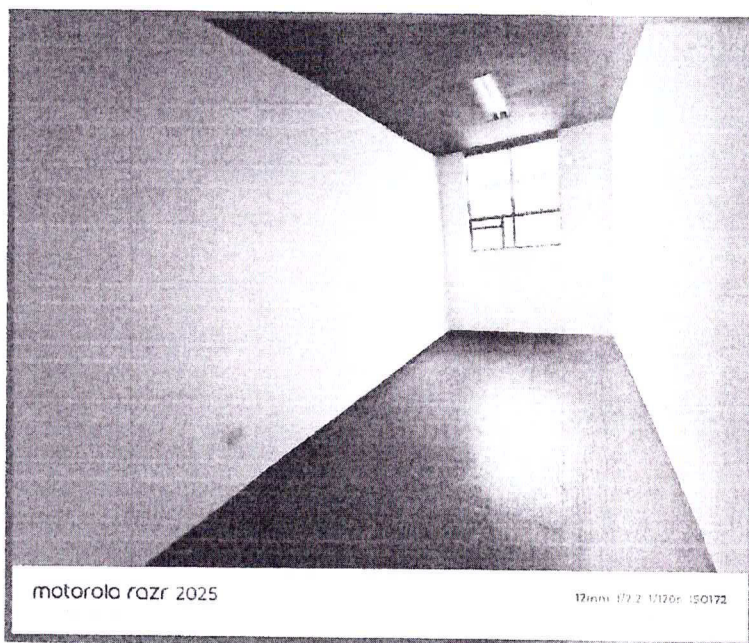
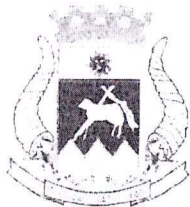


Foto: Imóvel em aluguel. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.050-001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



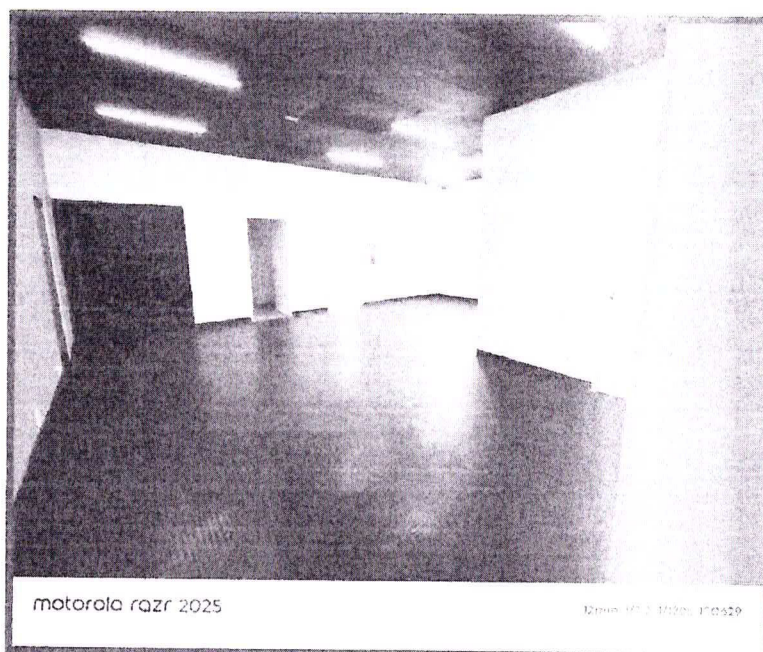
Foto: Imóvel em aluguel. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.050-001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



motorola razr 2025

Imóvel 172.2 1/1720r 150172

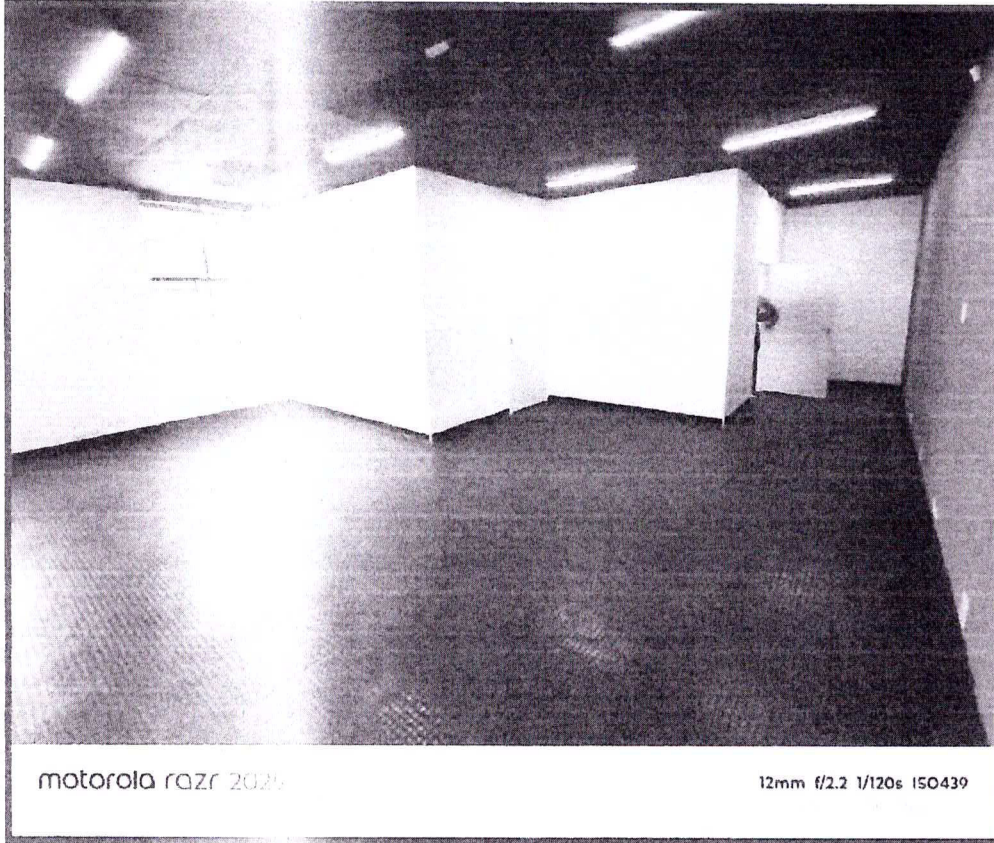
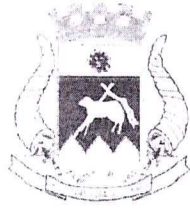
Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC:  
03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



motorola razr 2025

Imóvel 172.2 1/1720r 150172

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC:  
03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



motorola razr 202v

12mm f/2.2 1/120s ISO439

Foto: imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC:  
03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



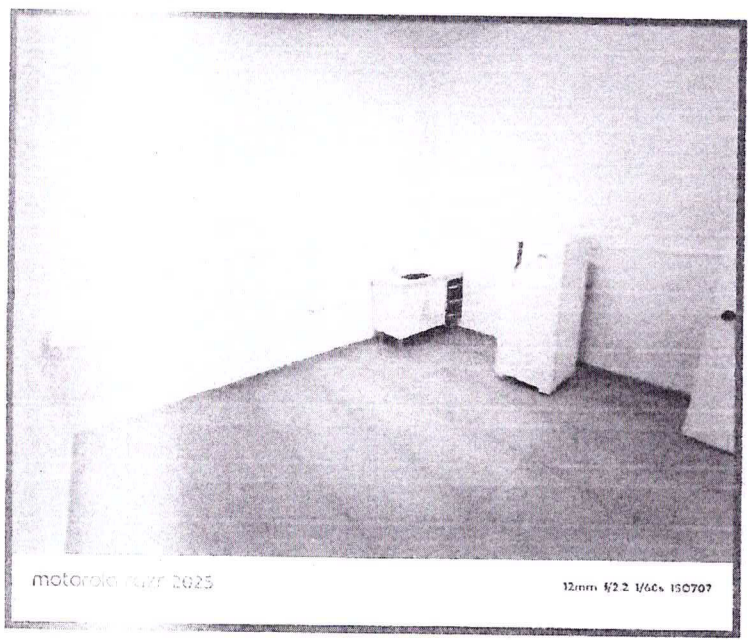
Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, nº 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João del-Rei, SP.



Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, nº 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João del-Rei, SP.

Q

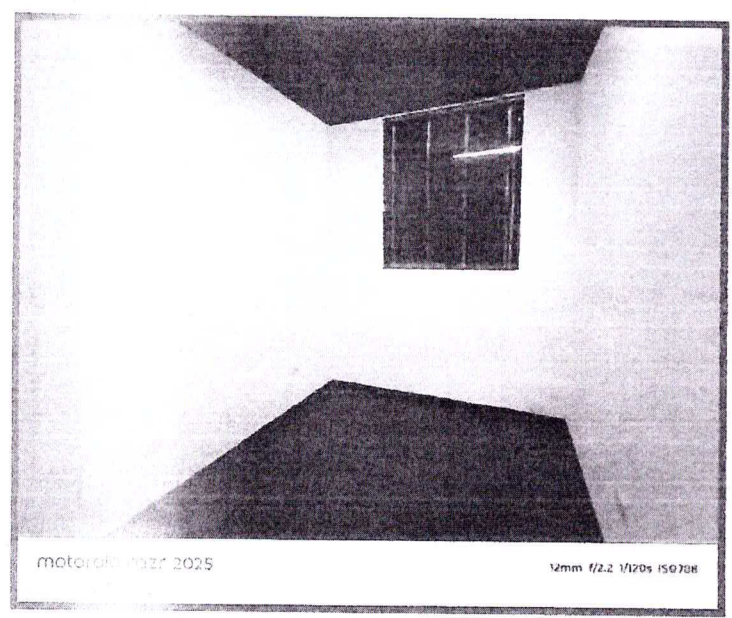
J



motorola razor 2025

12mm f/2.2 1/60s ISO707

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.



motorola razor 2025

12mm f/2.2 1/120s ISO708

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

Handwritten mark resembling a stylized 'B' or 'D'.

Handwritten mark resembling a stylized 'B' or 'D'.

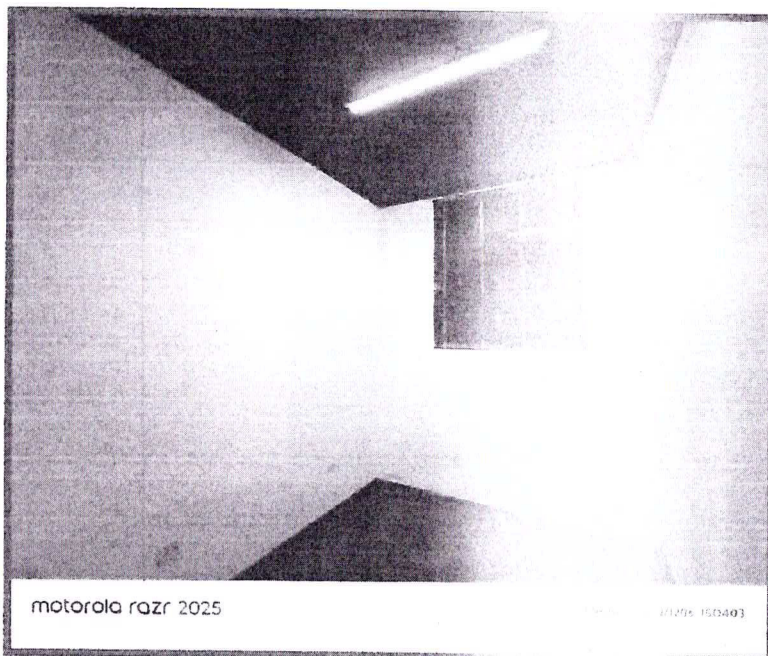
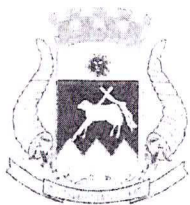


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, nº 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São José do Rio Preto, SP.

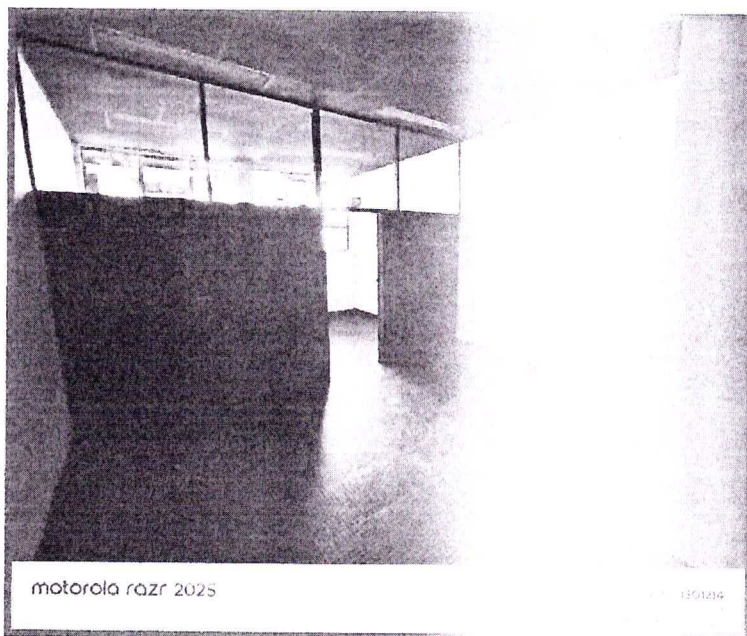


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, nº 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São José do Rio Preto, SP.

*[Handwritten signature]*



São João da Boa Vista

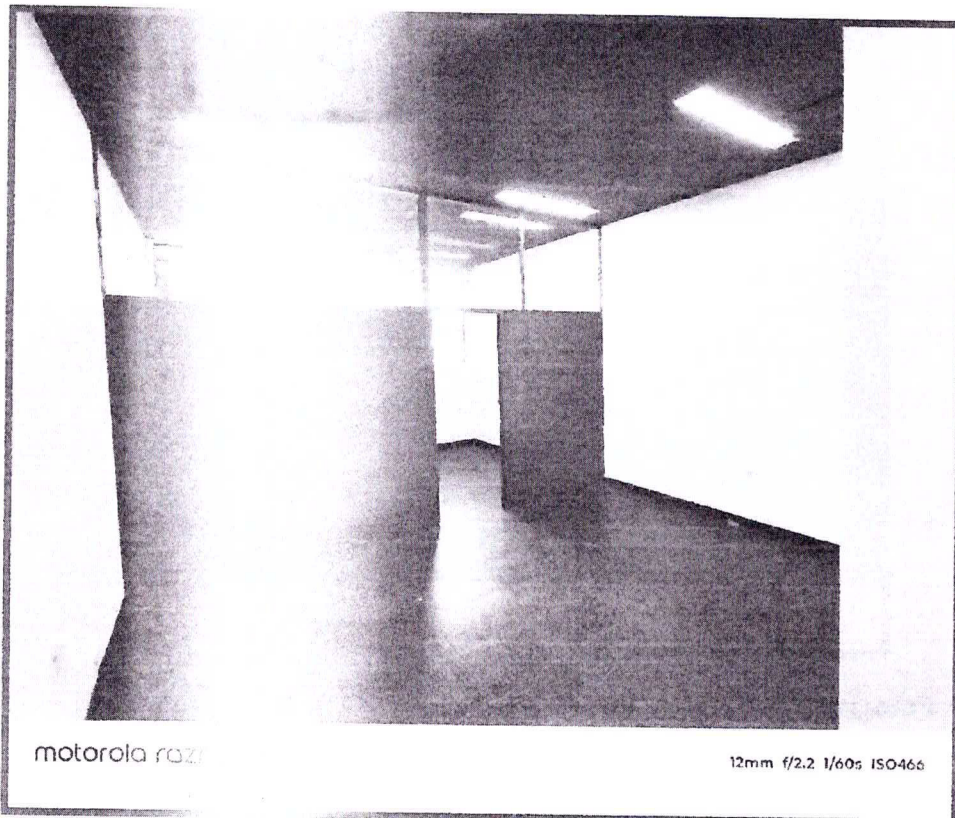


Foto: Imóvel em aluguel. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0001, São Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

Handwritten marks: a small arrow pointing up and a signature-like scribble.

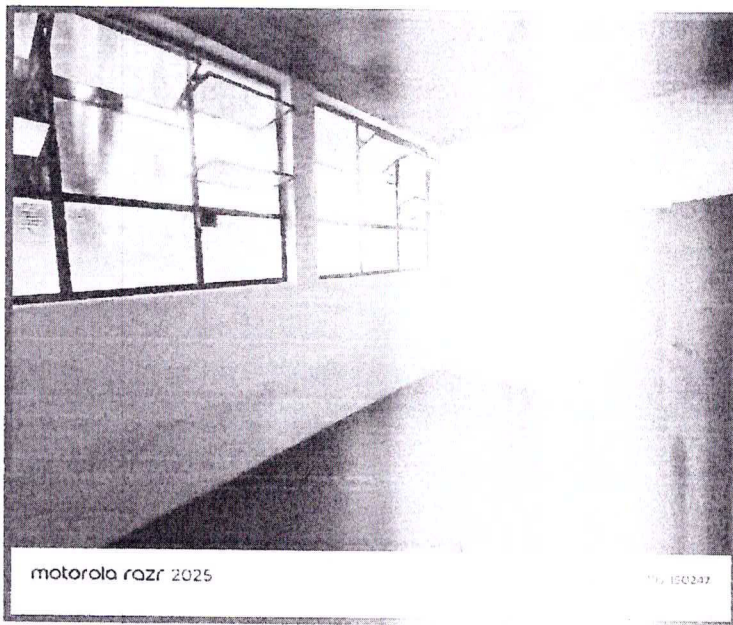
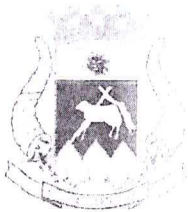


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano ... 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, SP.

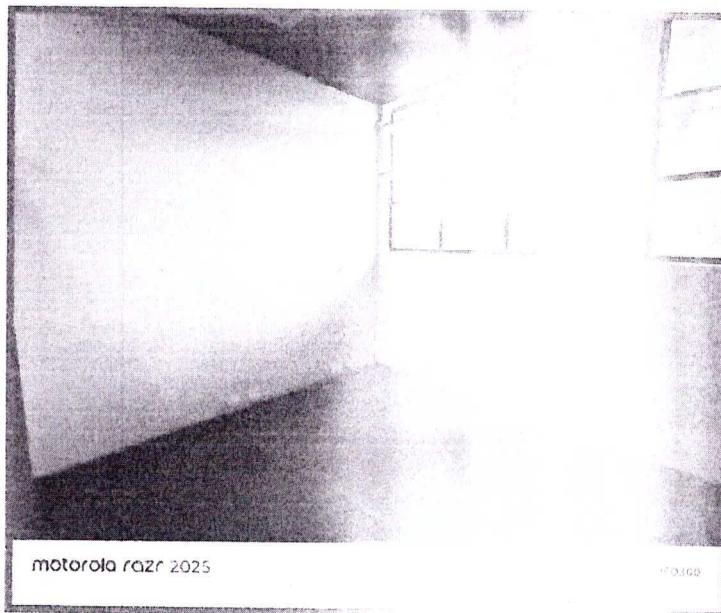


Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano ... 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, SP.

Handwritten mark resembling a stylized 'B' or '2'.

Handwritten mark resembling a checkmark or a signature stroke.

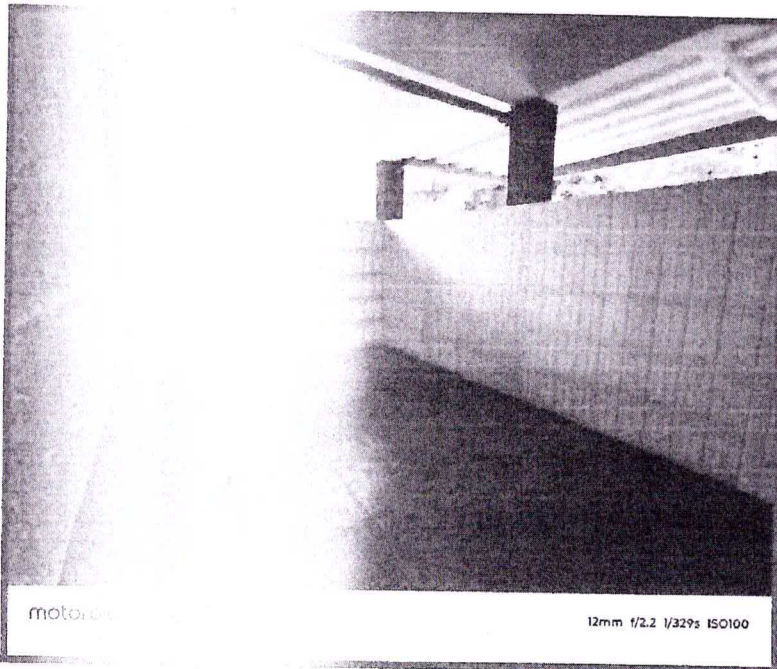


Foto: Imóvel nº 03.032.700 - Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.700 - Rua Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

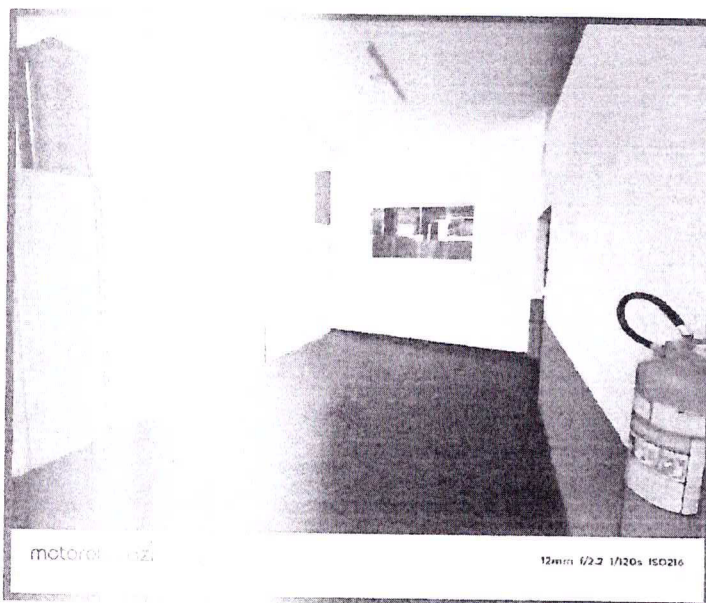


Foto: Imóvel nº 03.032.700 - Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.700 - Rua Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

e  
/

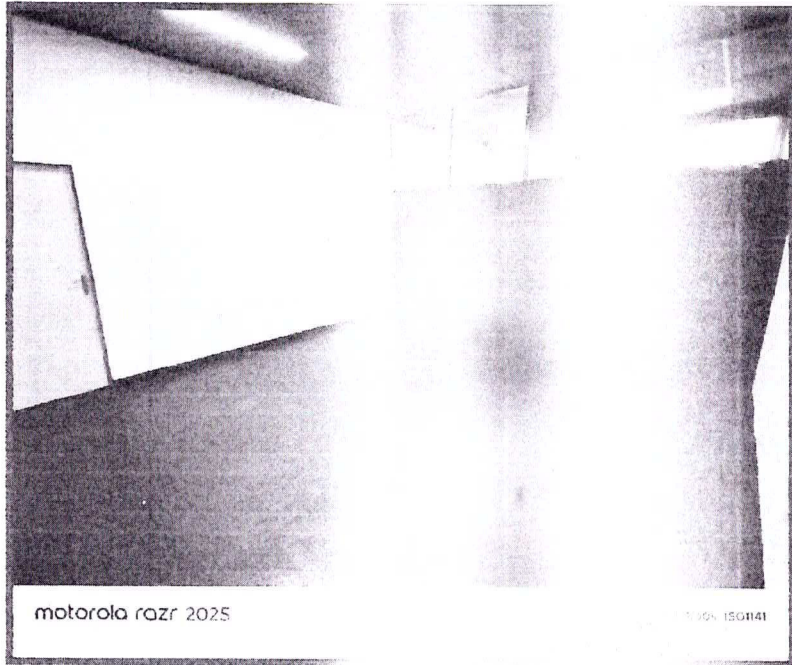
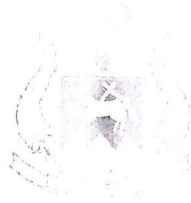


Foto: Imóvel avaliando. Rua C... 72.489, IC: 03.032.0400.001, São L...

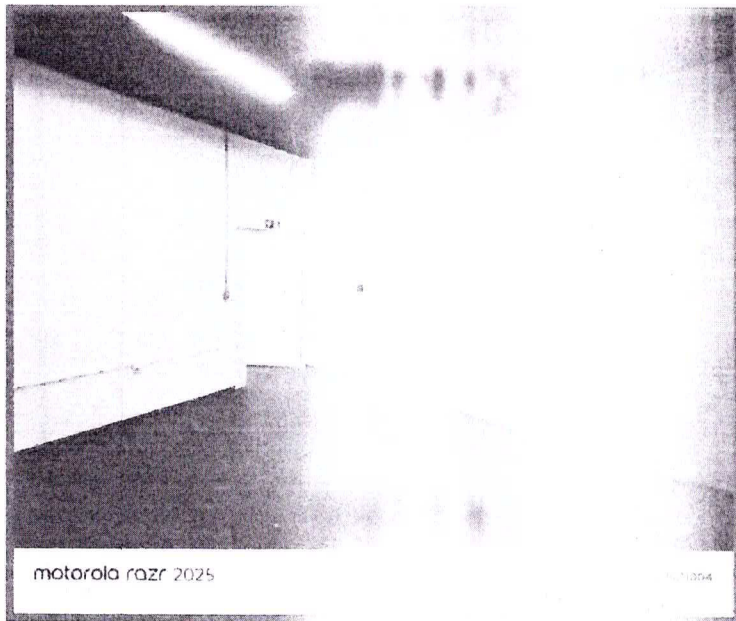


Foto: Imóvel avaliando. Rua C... 72.489, IC: 03.032.0400.001, São L...

Handwritten signature or mark at the bottom right corner.

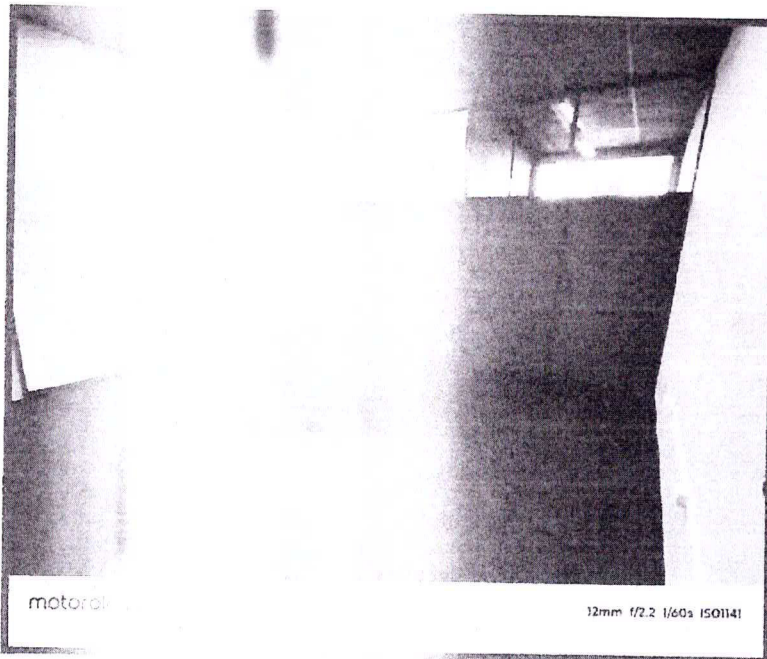


Foto: Imóvel situado no bairro de São João da Boa Vista, Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.111.111, São João da Boa Vista, SP.

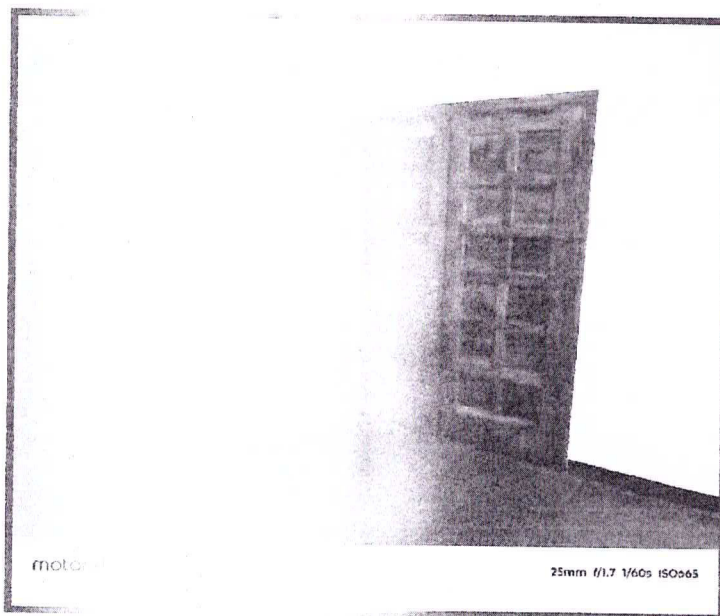
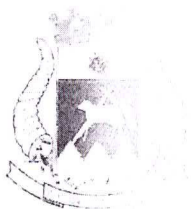


Foto: Imóvel situado no bairro de São João da Boa Vista, Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.111.111, São João da Boa Vista, SP.

2





INSTITUTO BRASILEIRO DE RECURSOS IMOBILIÁRIOS



motorola razr 2025

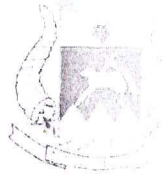
35mm f/1.7 1/121s ISO100

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristóvão Colombo, 1000 - Vila Mariana, São Paulo - SP, CEP: 05508-000. Matrícula: 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São Paulo - SP, Matrícula: 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Lázaro, São Paulo - SP.

B







motorola razr 2025

m f/1.7 1/272s ISO100

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristóvão Colombo, 72.489, IC:  
03.032.0400.001, São Lázaro, São Paulo, SP.

*e*  
*↑*

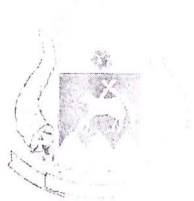


motorola root 2025

12mm f/2.2 1/120s ISO136

Foto: Imóvel em avaliação - Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.000-000, Rua Lázaro, São João da Boa Vista, SP.

*Handwritten signature or initials*



Publicidade

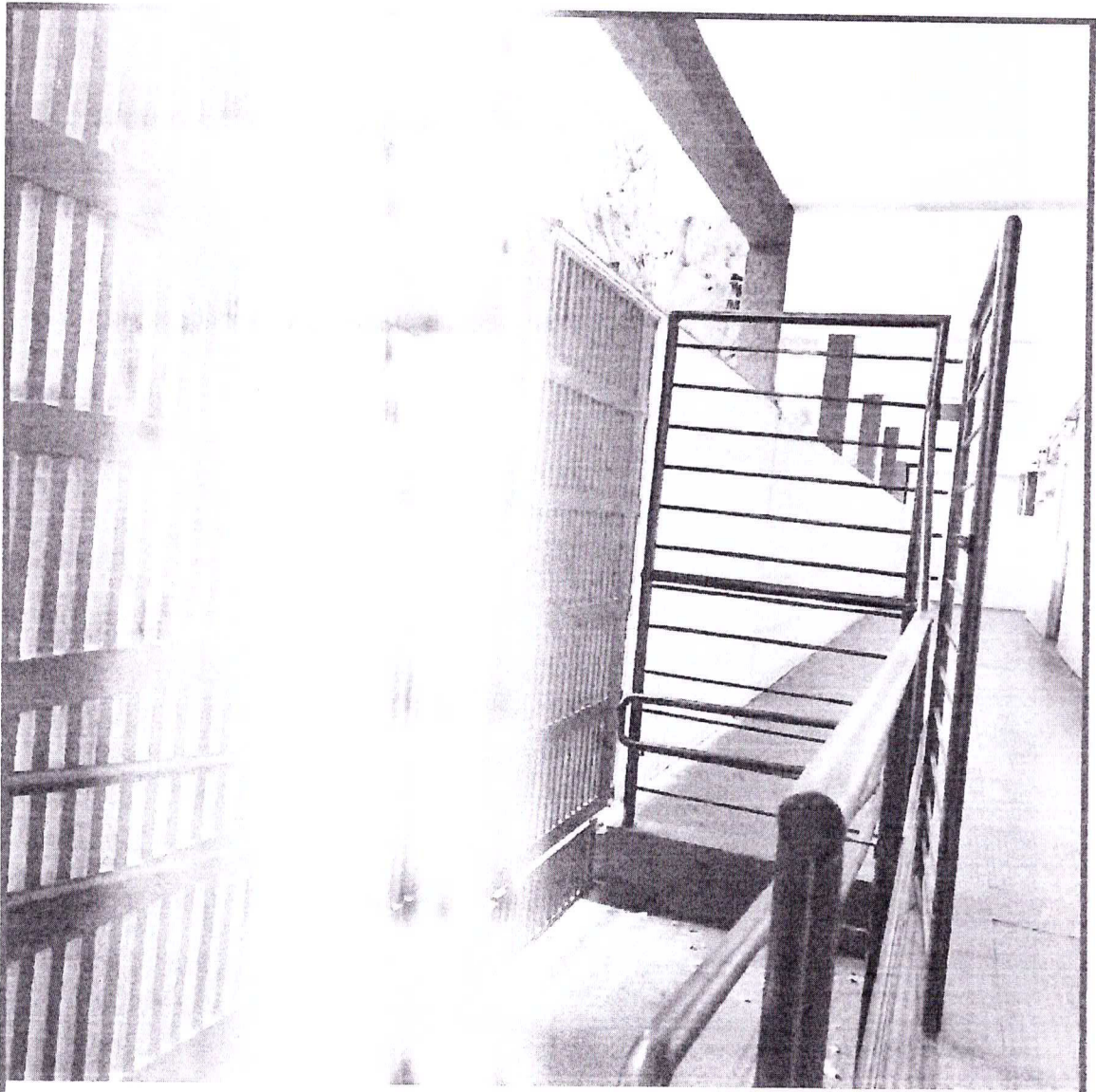


motorola razr 2025

mm f/2.8 1/120s ISO106

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Ottoni, 110, 72º andar, Bloco 10;  
03.032.0400.001, São Lázaro, São Paulo, SP.

2

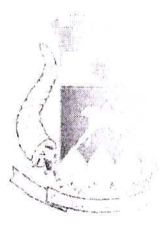


motorola

25mm f/1.7 1/120s ISO362

Foto: Imóvel - Rua ... Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032 ... São João da Boa Vista, SP.





Imóvel em Avaliação



motorola razr 2025

Imagem: f/2.2 1/120s ISO529

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cris...  
03.032.0400.001, São Lázaro

72.489, IC:  
SP.

Handwritten signature and a pen icon.

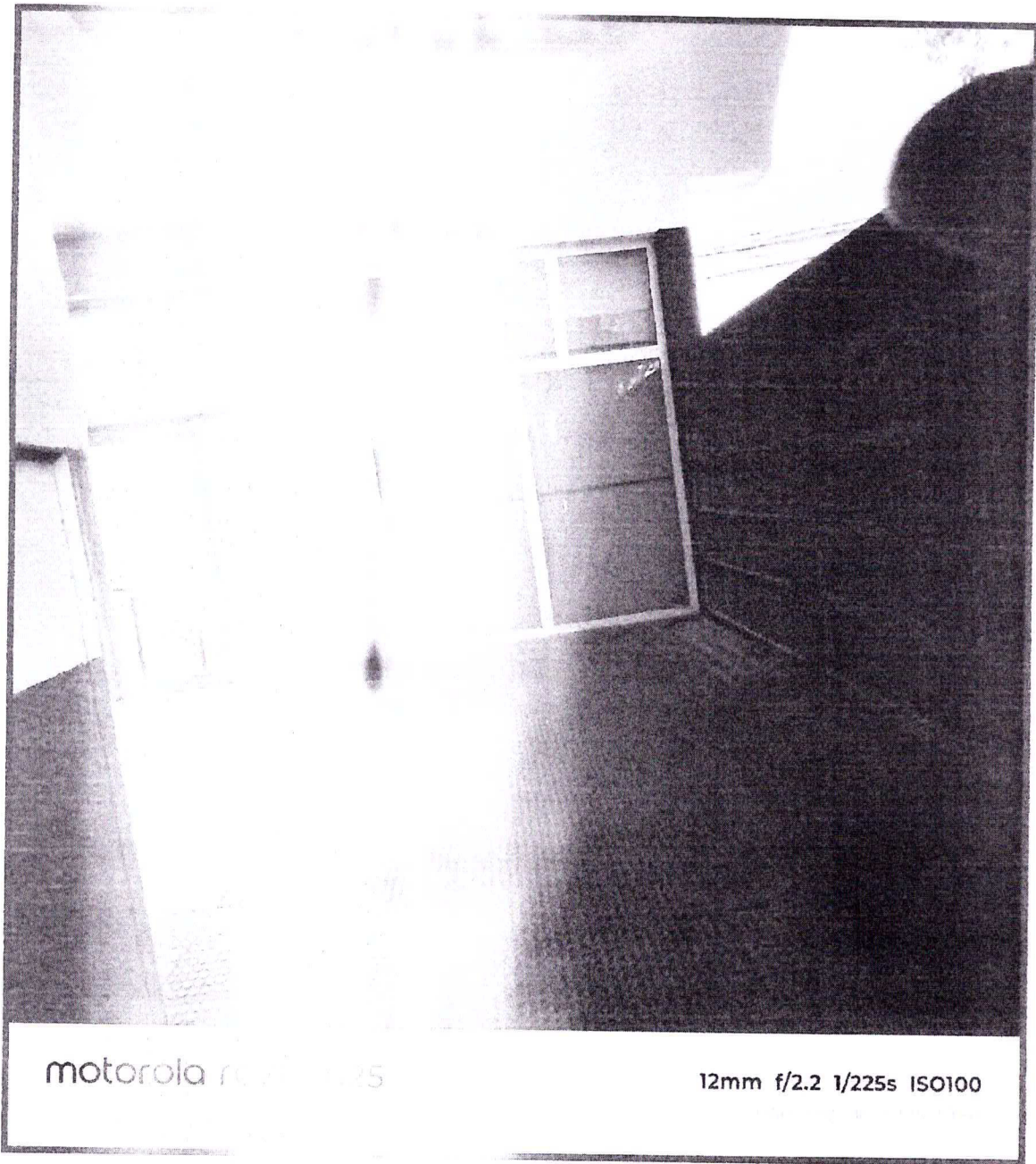


Foto: Imóvel em Condomínio Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.031... São João da Boa Vista, SP.

Handwritten marks and scribbles at the bottom right corner.

Handwritten scribbles at the top of the page.



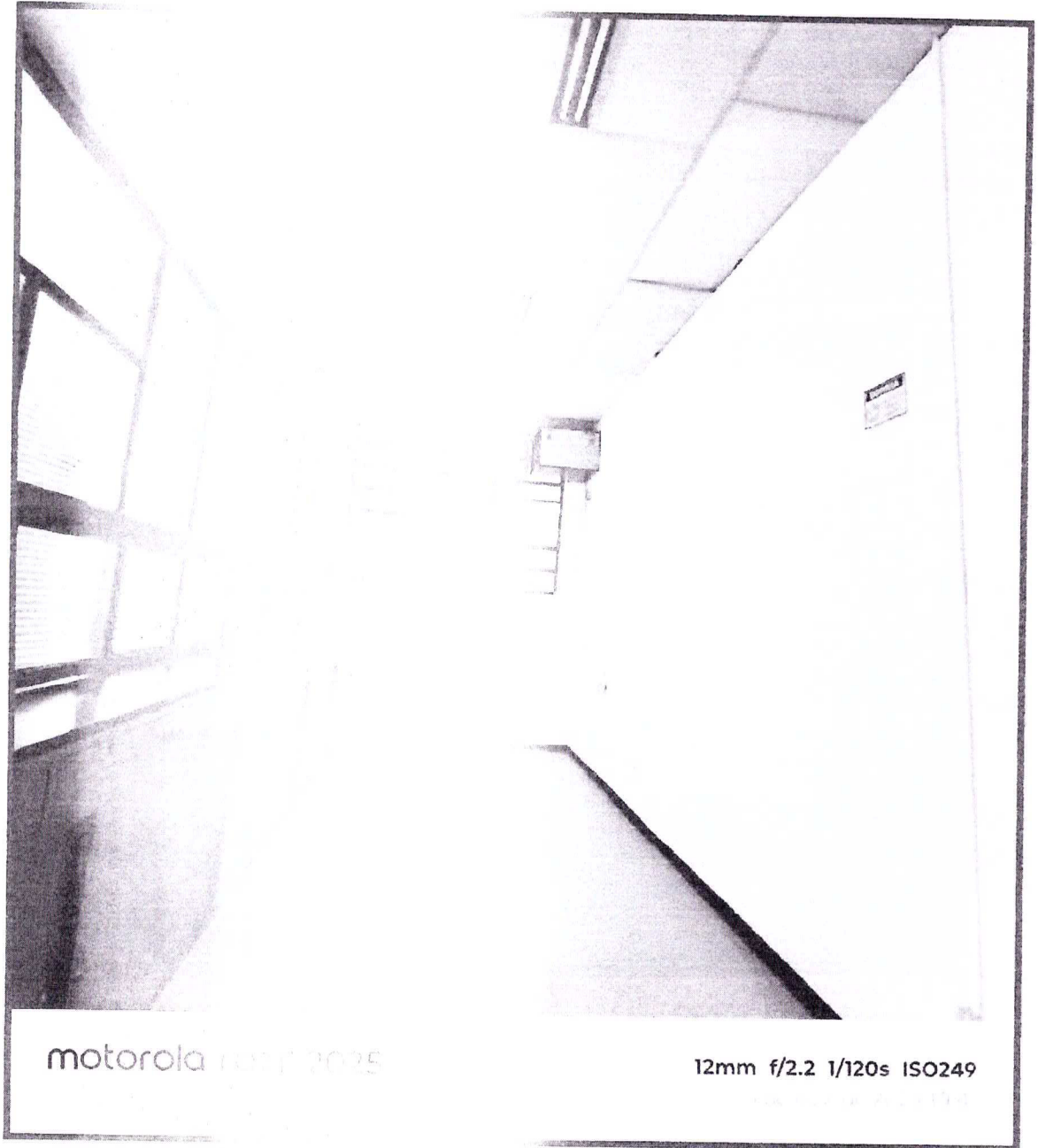
motorola razr 2025

12mm f/2.0 1/40s ISO100

Foto: Imóvel avaliando. Rua  
03.032.0400.001, São

Handwritten text, possibly a signature or date, located below the photo's technical data.

Handwritten marks and scribbles at the bottom right corner of the page.



motorola roaz 2025

12mm f/2.2 1/120s ISO249

Foto: Imóvel em alugar, Av. Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.000.001, São Carlos - São João da Boa Vista, SP.



Handwritten signature or mark at the top center of the page.

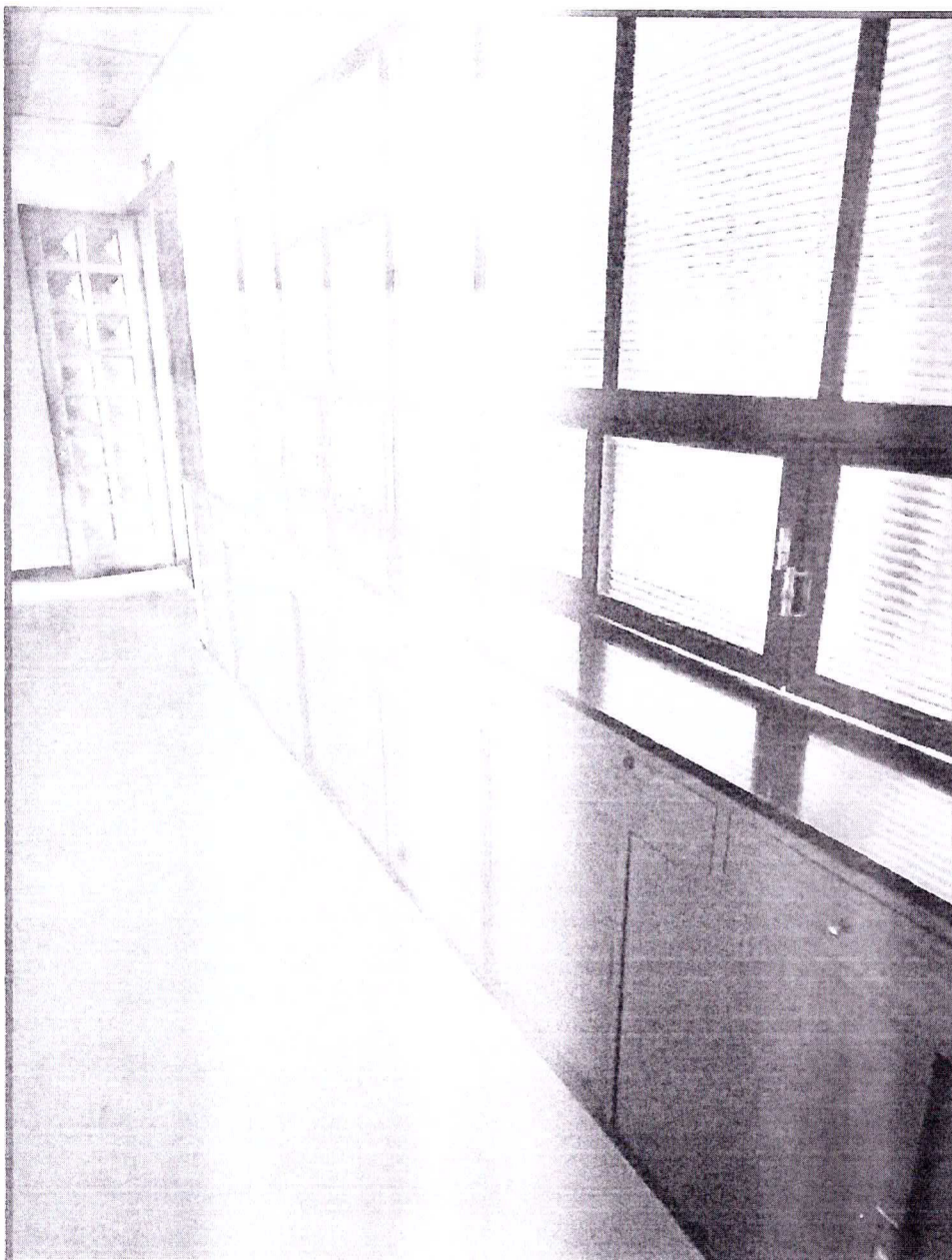


motorola razr 2025

f/2.2 1/120s 150203

Foto: Imóvel avaliando. Rua C... 72.489, 10: ... Vista, SP.

Handwritten mark or signature at the bottom right corner.



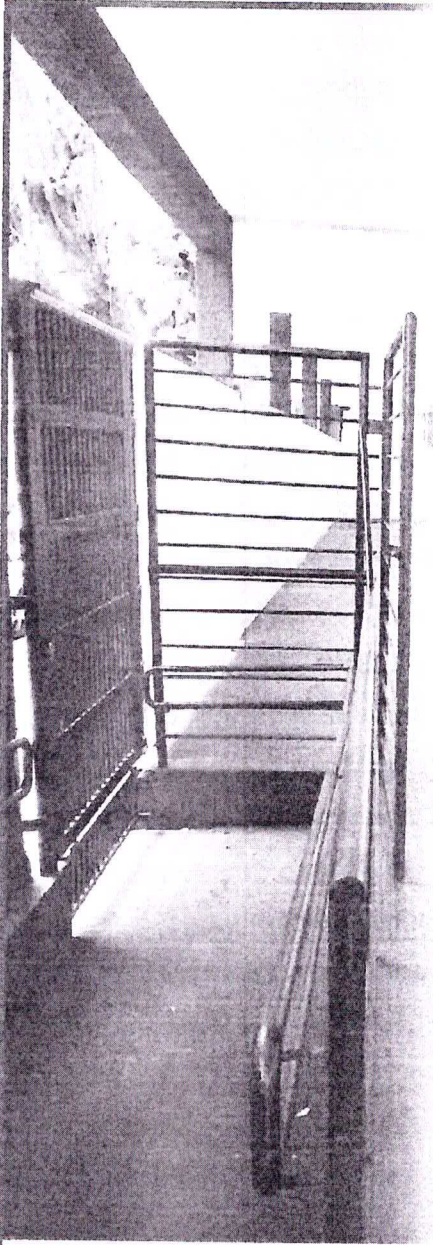
motorola razr 2025

17mm f/2.2 1/120s ISO164

Foto: Imóvel avaliando. Rua Cristiano Osório, 10, matrícula 72.489, IC: 03.032.0400.001, São Luizero, São João da Boa Vista, SP.

*Handwritten signature or initials.*

Alcova



motorola razr 2025  
Foto: Imóvel avaliando. Rua Ch... 72.489, IC: ... São L... SP.

Foto: Imóvel avaliando. Rua Ch... 72.489, IC: ... São L... SP.

B

f



ANEXO

5.0 Conclusão e considerações

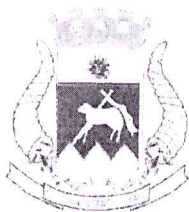
A partir da vistoria realizada em data supramencionada, as condições atuais relativas ao imóvel objeto da matrícula nº 72.489 do C.R.I de São João del-Rei, MG, encontram-se em bom estado de conservação e da edificação encontra-se atualmente aprovado para uso como

Em suma, o imóvel objeto da matrícula nº 72.489 do C.R.I de São João del-Rei, MG, apresenta inequívoca o resultado de uma reforma executada com o objetivo de adequar o prédio para abrigar as atividades do Departamento de Educação, sendo considerado que fora planejado e executado de acordo com os padrões modernos, funcional e seguro, apresentando antiderrapante nas rampas, sistema de segurança contra incêndio, sendo um investimento significativo, executado em conformidade com as normas técnicas e facilidade de uso para todos os usuários do imóvel, constata-se que o imóvel encontra-se **igualmente reformado**. A reforma executada com atenção à escolha de materiais e acabamentos modernos; funcionais e estabelecendo corredores, salas, área nobre e sem quaisquer avarias e danos visíveis demonstram um ambiente em plenas condições de uso. O imóvel encontra-se em estado adequado para a finalidade de locação para o uso de escritórios administrativos, salas de treinamento ou outras atividades. Sua condição de recém-reformado em todas as suas dependências, garantindo um ambiente moderno e atualizado.

data supramencionada, fica atestada as condições atuais relativas ao imóvel objeto das matrículas 72.489 do C.R.I de São João del-Rei, MG, encontra-se em bom estado de conservação e da edificação encontra-se atualmente aprovado para uso como

A área externa, demonstra de forma inequívoca o resultado de uma **reforma**. O objetivo de adequar o imóvel para o uso do Departamento de Educação pode ser considerado que fora planejado e executado de acordo com os padrões modernos, funcional e seguro, apresentando materiais duráveis, como o piso metálico antiderrapante nas rampas, sistema de segurança contra incêndio, sendo um investimento significativo, executado em conformidade com as normas técnicas e facilidade de uso para todos os usuários do imóvel, constata-se que o imóvel encontra-se **igualmente reformado**. A reforma executada com atenção aos detalhes e estabelecendo corredores, salas, área nobre e sem quaisquer avarias e danos visíveis demonstram um ambiente em plenas condições de uso. O imóvel encontra-se em estado adequado para a finalidade de locação para o uso de escritórios administrativos, salas de treinamento ou outras atividades. Sua condição de recém-reformado em todas as suas dependências, garantindo um ambiente moderno e atualizado.

Handwritten signature



Em conclusão, este corpo técnico atesta que o imóvel se encontra em **ótimo estado de conservação e em plena integridade estrutural e funcional**, no que tange às áreas internas e externas do mesmo a partir da vistoria in loco. A reforma recente conferiu ao edifício um padrão satisfatório de qualidade, segurança e estética, estando perfeitamente apto para sua finalidade de uso educacional, proporcionando um ambiente acolhedor, seguro e adequado para as atividades as quais se pleiteiam.

Embora o imóvel se apresente em ótimo estado de conservação e integridade, recomenda-se ainda:

- Manutenção preventiva e periódica de todos os elementos metálicos (corrimãos, portões, chapas de piso) para garantir a integridade da pintura e prevenir corrosão.
- Verificação anual das instalações de segurança (hidrantes, extintores – se aplicável, iluminação de emergência) conforme as normas do Corpo de Bombeiros do Estado de São Paulo.
- Limpeza e conservação rotineira das áreas externas e paisagismo para manter o padrão de excelência observado.
- Realização de inspeção técnica completa da edificação (incluindo estrutura, instalações elétricas, hidráulicas e interiores) por ocasião da ocupação ou em intervalos regulares, para atestar o pleno funcionamento e segurança de todos os sistemas.

e  
/



## 6.0 Encerramento

Este laudo técnico de vistoria de entrada contém 60 (sesenta) laudas, todas rubricadas, e a última assinada pelos profissionais técnicos responsáveis por sua elaboração.

Sem mais para o momento, aproveitamentos para renovar os votos de estima e consideração,

São João da Boa Vista, 04 de novembro de 2025.

---

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

---

Milton Cavalcante Filho  
Diretor do Departamento de Gestão e Planejamento Urbano



83

Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista  
Departamento de Gestão e Planejamento Urbano

**DESPACHO Nº 426/2025/DGP/DIR**

**PROCESSO: Nº 15379/2025**

**DESTINO: DME**

**ASSUNTO: Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel**

São João da Boa Vista, 04 de novembro de 2025

Senhora Diretora,

Em atenção ao Despacho 738/2025/DME, o qual solicita a emissão de Laudo Técnico de Vistoria de Imóveis do prédio localizado na Rua Cristiano Osório, nº 10 – São Lázaro, vimos reconduzir o presente processo ao Departamento Municipal de Educação com o devido Laudo Técnico de Avaliação de Imóveis anexado ao mesmo.

Aproveitamos a oportunidade para apresentar nossos protestos de elevada estima e respeito.

Atenciosamente,

Milton Cavalcante Filho  
Diretor Departamento de Gestão e Planejamento Urbano  
Prefeitura Municipal de São João da Boa Vista