

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



19ª Leitura em Plenário na
Sessão Ordinária de
17/06/18

Secretário

José Alexandre Pierroni Dias
Médico Veterinário
2º Secretário

PROJETO DE Lei N.º 49-E

DATA DA ENTRADA: 28 de maio de 2018

AUTOR: Leder Executivo

ASSUNTO: "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências"

APROVADO EM: _____

REJEITADO EM: _____

ARQUIVADO EM: _____

RETIRADO EM: 20/08/18 - 25ª Sessão Ordinária

RETIRADO PELO AUTOR
EM 20/08/18

25ª Sessão Ordinária

OBS.: Materia Assubida

Jura Discussão

Votação Normal



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

**MENSAGEM N.º 49/2018
De 28 de maio de 2018**



Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação de Vossa Excelência e dessa Nobre Câmara Municipal, o incluso projeto de lei que autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.

A presente iniciativa do Poder Executivo Municipal objetiva contribuir nas despesas de capital a serem tomadas por esta gestão, principalmente a partir deste segundo ano de mandato.

O Município carece de máquinas, veículos e equipamentos, bem como da necessidade de investimentos na construção de unidade escolar, como p. ex., na EMEF Tibério Justo da Silva, no distrito de Mailasqui.

Visando concretizar as conquistas das despesas de capital relacionadas à aquisição de máquinas, veículos e equipamentos, bem como da necessidade de investimentos na construção de unidade escolar, como p. ex., a escola EMEF Tibério Justo da Silva, no distrito de Mailasqui, objetivamos a concessão de autorização legislativa para proceder à alienação de imóveis pertencentes a esta Municipalidade, o que se dará a partir do valor das avaliações, em anexo.

Ademais, são imóveis do Município que se encontram ociosos e sem previsão para utilização, nada contribuindo para com o interesse público, pelo contrário, gerando despesas desnecessárias para o Município de São Roque, que, além de mantê-las limpas, precisa protegê-las de invasores. Tal situação onera o Poder Público.

Desta feita, além da autorização para alienar as áreas referidas no Projeto de Lei apenso a esta Mensagem, solicitamos, ainda, a desafetação das mesmas passando-as à categoria de bens disponíveis, tornando-as assim disponíveis para fins de alienação.

Cabe ainda destacar que em sendo frutífera a alienação dos referidos imóveis, o fato do mesmo passar para o

PA



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O



domínio de particular, na forma de legislação vigente fará com que o mesmo possa cumprir com a sua função social, proporcionando o desenvolvimento da região, bem como poderá gerar tributos para o Município, quer seja o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI – quer seja o Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbano – IPTU – os quais poderão se reverter em benefícios para toda a comunidade.

Informo que os Diretores dos Departamentos da Prefeitura estão à disposição para os esclarecimentos que forem solicitados pelos Senhores Vereadores.

Ao ensejo, reitero a Vossa Excelência e demais membros dessa Augusta Casa meus protestos de elevado apreço e distinta consideração, **requerendo para este projeto de lei os benefícios da tramitação sob regime de urgência**, observadas as disposições regimentais de praxe.

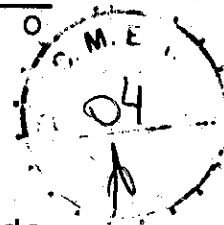
**CLAUDIO JOSÉ DE GÓES
PREFEITO**

Ao Exmo. Sr.
Newton Dias Bastos
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal de
São Roque – SP



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O



PROJETO DE LEI N.º 49, de 28/05/2018

Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.

CLAUDIO JOSÉ DE GÓES, Prefeito da Estância Turística de São Roque, no uso de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque decreta e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto na Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os imóveis de sua propriedade, constituídos das seguintes matrículas: 21428; 12510; 16313; 23944 e 16296.

§1º As avaliações mencionadas foram realizadas pela Comissão de Avaliação Individual de Imóveis, a qual deverá atualizar o valor à época do procedimento licitatório para alienação, especificamente, antes da publicação do ato convocatório – Edital.

§2º As benfeitorias porventura existentes nos imóveis objeto desta Lei serão parte integrante do procedimento licitatório, autorizado por esta Lei.

Art. 2º A alienação, objeto desta Lei, será realizada de acordo com a seção VI, das Aliações, Capítulo I, das Disposições Gerais, da Lei Federal n.º. 8.666, de 21 de junho de 1993 (Lei de Licitações).

§ 1º Para a venda dos bens imóveis descritos no artigo 1º desta Lei, a fase de habilitação limitar-se-á comprovação de recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação como prevê o artigo 18 da Lei nº 8.666/93, que será devolvida caso não seja o vencedor da aquisição do lote.

§ 2º Para a participação efetiva no certame, os interessados deverão apresentar toda documentação exigida no Edital.

§ 3º As despesas decorrentes da venda autorizada por esta Lei ficarão a cargo do comprador.



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

C.M.E.
05
A

Art. 3º Para fins legais, ficam desafetadas de sua primitiva condição de bens indisponíveis, passando à categoria de bens disponíveis, os imóveis que serão objetos desta Lei.

Art. 4º Fica o Poder Executivo autorizado a manter comunicação com a Caixa Econômica Federal para liberação dos valores depositados a título de FGTS — Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, existentes em nome dos adquirentes, visando à amortização do saldo devedor ou financiamento total decorrente da aquisição do imóvel objeto desta Lei.

Art. 5º Os valores oriundos da venda dos imóveis de que trata esta Lei serão utilizados especificamente em despesas de capital, com rubrica própria a ser criada, relacionadas com a aquisição de máquinas, equipamentos, veículos e a realização de obra, como prevê o artigo 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

Art. 6º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, podendo, se necessária, ser regulamentada por Decreto.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, 28/05/2018

**CLAUDIO JOSÉ DE GÓES
PREFEITO**

/mgsm.-

CERTIDÃO

ARI JOSE ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP. C. R. I. T. R. I. C. A. a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles veio a constar a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque

matrícula 21428

ficha -1-

São Roque, 27 de outubro de 1989

IMÓVEL :- UM TERRENO designado por lote nº 29, do imóvel denominado "Vila dos Pobres", no Bairro de Varanguera ou Guassu, neste Município e Comarca de São Roque - SP., perímetro urbano, com a área de 364,00 metros quadrados, de forma triangular, medindo 31,50 metros de frente para a Rua 5; 15,00 metros de um lado, confinando com o Rio/Potribu; e 40,70 metros em curva, confrontando com o referido Rio..

Contribuinte: 01-6230..

PROPRIETÁRIO :- VICENTE SUKYS, lituano, casado, mecânico de manutenção, RNE nº W-265.885-A, CPT/MF. nº 159.790.678/68, residente e domiciliado à Rua Paraná, 83, Vila Irene, nesta Cidade..

REGISTRO ANTERIOR :- Transcrição 30.079, livro 3AM..

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

Av. 1/21.428 - Em 27 de outubro de 1989..

A Rua 5, constante da presente matrícula, denomina-se, atualmente, "RUA DAS ACÁCIAS", conforme certidão nº 106/89, expedida pela Prefeitura Municipal local, em 05 de outubro de 1989, e requerimento do interessado assinado nesta Cidade, em 12 de outubro de 1989..

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

Av. 2/21.428 - Em 27 de outubro de 1989..

O proprietário - Vicente Sukys, acima qualificado, é casado/ sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, com JADVYGA SUKYS, conforme certidão de casamento extraída em 18 de outubro de 1952, do termo nº 6359, folha 163, Lº 27, no Registro Civil do 27º Subdistrito - Vila Prudente, São Paulo - Capital, e requerimento do interessado assinado nesta Cidade, em 12 de outubro de 1989..

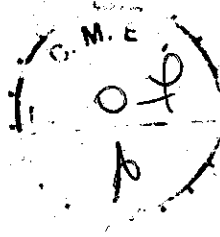
(continua no verso)



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

GABINETE DO PREFEITO



Processo Administrativo protocolado sob nº. 9.539/17.
Interessado: Município de São Roque

A
Divisão de Orçamento,
Engº. Arthur Henrique

Considerando que recentemente foi constituída comissão de avaliação individual de imóveis com a finalidade de apuração do valor de imóveis localizados em nosso Município, solicito avaliação para este imóvel, cuja localização e outros elementos estão disponíveis nestes autos.

DF, 29 de março de 2018.

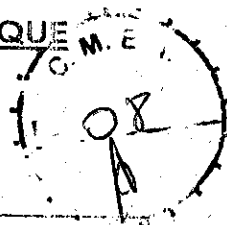
Claudio José de Góes
Prefeito



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"



Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque
Inscrição Municipal nº: 50053071
Local: Rua das Acácias, Lote 29, Bairro Jardim Guassu, e Rua das Laranjeiras com Avenida Varanguera, em São Roque/SP

Valor Venal conforme Lei Complementar nº 75 - por metro quadrado:	R\$ 250,00
Área do terreno (em metros quadrados)	841,86
Valor Venal do imóvel:	R\$ 210.470,00

Documentação apresentada:			
Escritura definitiva?	Sim:	X	Não:
Depreciação devido à documentação apresentada (Certidão de Imóvel)	0,00%		

Fator Construção:

Possui Construção?	Sim:		Não:	X
--------------------	------	--	------	---

Se sim, qual modelo se enquadra?		
Categoria da construção	Padrão alto (acabamento luxo/fino)	
	Padrão normal (acabamento superior/comercial)	
	Padrão baixo (acabamento modesto/pobre)	

Conforme categoria "padrão baixo", aplica-se o fator da construção, sendo:	
Valor da construção conforme tabela do Sinduscon (data base janeiro/2018) (m²)	R\$ 0,00
Fator de depreciação sobre construção de madeira e pré-moldada	0,00%
Fator de depreciação sobre construção sem revestimento de paredes e pisos	0,00%
Valor da construção aplicada a depreciação conforme característica (m²)	R\$ 0,00
Fator idade aparente	0,00
Valor de reprodução da construção:	R\$ 0,00

Fator Depreciação:

Possui área de mata ou área de preservação permanente?	Sim:		Não:	X
Área de mata ou área de preservação permanente (em metros quadrados)	0,00			
Fator depreciação da área de mata ou área de preservação permanente:	0,00%			

Possui aclive ou declive?	Sim:		Não:	X
Inclinação acima de 30% (em metros quadrados)	0,00			
Fator depreciação de inclinação:	0,00%			

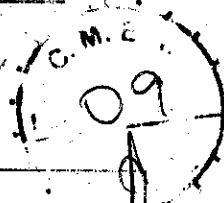
Fator Gleba

Imóvel até 250 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 250 à 1.000 metros quadrados	Sim:	X	Não:	
Imóvel entre 1.000 à 2.500 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 2.500 à 10.000 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 10.000 à 25.000 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 25.000 à 50.000 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 50.000 à 100.000 metros quadrados	Sim:		Não:	X



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"





Análise de valor de imóvel

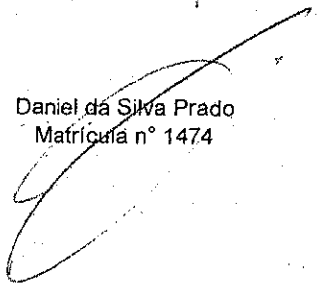
Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque
Inscrição Municipal nº: 50053071
Local: Rua das Acácias, Lote 29, Bairro Jardim Guassu, e Rua das Laranjeiras com Avenida Varanguera, em São Roque/SP

Fator Gleba	0,00%		
Benfeitorias Públicas:			
Água (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Esgoto (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Iluminação Pública (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Pavimentação Asfáltica (depreciação de 5,00%)	Sim:	X	Não:
Fator depreciação por falta de benfeitorias:	0,00%		
Valor intrínseco do imóvel			
Custo do terreno considerando as depreciações:	R\$ 210.470,00		
Valor da construção:	R\$ 0,00		
R\$ 210.470,00			

São Roque, 04 de abril de 2018


Arthur Henrique Silva Boccato
CREA nº 5061874464


Joaquim Carlos Silveira
CREA nº 064118907-8


Daniel da Silva Prado
Matrícula nº 1474



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE




Ao Gabinete do Prefeito
Sr. Prefeito,

Ref.: Protocolo nº 9539/2017 – Levantamento de dados de imóvel municipal

Em atendimento ao protocolo em referência, segue avaliação do imóvel conforme solicitado.

São Roque, 12 de abril de 2018.


Arthur Henrique Silva Boccato
Membro

Comissão de avaliação individual de imóvel

Fone: (11) 4784-8542

Rua: São Paulo, nº 966 – B.º Taboão – Cep: 18135-125

CERTIDÃO

ARI JOSE ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP
CERTIFICADA a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Arquivos São Roque

T.O.M.E. 11

matrícula 12510

ficha 1

São Roque, 28 de abril de 1982

IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO, identificado como sendo o lote nº 46, da quadra D, do imóvel denominado "Esplanada Mendes de Moraes", desta cidade, situado com frente para a Rua Antonio dos Santos Santinhos, no seu lado par, e distante 105,18 metros do início da curva da rua Paul Harris para esta Rua Antonio dos Santos Santinhos, com a área de 250,00 metros quadrados, medindo 10,00 metros de frente para a referida rua; do lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, mede 25,00 metros, confinando com o lote nº 45; do lado esquerdo, onde mede também 25,00 metros, confronta com o lote nº 47; e, nos fundos, onde mede 10,00 metros, faz outra frente para a Rua José Hyppolito da Silva.

PROPRIETÁRIA: MARIA INÊS DA SILVA, brasileira, solteira, maior, professora, portadora da Cédula de Identidade R.G. nº 3.545.264-SP inscrita no C.P.F. sob nº 066.388.728-34, residente nesta cidade, à Rua Capitão José Vicente de Moraes, nº 171.

REGISTRO ANTERIOR: R.1/10921

Obs.: Imóvel cadastrado individualizadamente na Prefeitura Municipal local, sob nº 01.003194. Valor venal: R\$ 80.115,00.

O Escrevente Habilitado,

Christino Garcia Sobrinho

O OFICIAL,

Geraldo Eurípedes de Menezes

R.1/12510 - Em 28 de abril de 1982.

Pela escritura lavrada no Cartório do distrito de São João Novo, em 28 de março de 1982, no livro nº 17 e fls. 242, MARIA INÊS DA SILVA, acima qualificada, transmitiu, por venda, pelo preço de Cr\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil cruzeiros), a UBIRAJARA GONÇALVES, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, posteriormente à lei nº 6.515/77 com Rita de Cassia Coelho Gonçalves, técnico em telecomunicações, portador da Céd. de Ident. R.G. nº 5.352.539-SP, inscrito no CPF sob nº 605.677.288-53, residente em São Paulo, à Rua Martinho Claro, nº 138, o imóvel constante da presente matrícula.

O Escrevente Habilitado,

Christino Garcia Sobrinho

O OFICIAL,

Geraldo Eurípedes de Menezes

(continua no verso)



LIVRO N.º 2

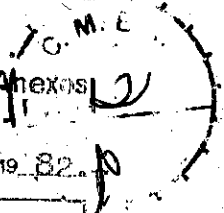
REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis São Roque Anexos

matrícula 12.510

ficha -2-

São Roque, 28 de abril de 1982



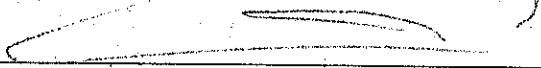
O Oficial Substituto,

- Geraldo Eurípedes de Menezes Filho -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Circunscrição Imobiliária de SÃO ROQUE - SP

CERTIDÃO

CERTIFICO E DOU FÉ que a presente cópia é reprodução fiel e autêntica da matrícula estampada e foi extraída nos termos do art. 19 parágrafo 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. São Roque, data e hora abaixo indicadas.



- OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS
- COMARCA DE SÃO ROQUE - SP
- ARI JOSÉ ALVES - Oficial
- MARCOS HIDEKI MOMMA - Substituto
- WALDINEY ANTONIO GARCIA
- HESLEI MARTINS DE OLIVEIRA
- SILVANA MARQUES ALVARENGA RODRIGUES BRANCO
- SÉRGIO EDUARDO DOS SANTOS
- CRISTIANO ROQUE DE ARRUDA ROSA
- EDUARDO ARI FERNANDES ALVES
- CARLOS KOZO MOMMA JUNIOR
- Prepostos/Escreventes

(continua no verso)

Ao Oficial.: R\$ 29,93
 Ao Estado.: R\$ Nihil
 Ao IPESP.: R\$ Nihil
 Ao Reg.Civil R\$ Nihil
 Ao Trib.Just R\$ Nihil
 Ao ISS..... R\$ Nihil
 Ao FEDMP.... R\$ Nihil
 Total..... R\$ 29,93

Certidão expedida às 09:51:34 horas do dia 18/07/2017.
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
 Código de controle de certidão :



01251018072017

Pag.: 003/003

Certidão expedida nos termos do artigo 8º da Lei nº 11.331/2002

110014



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO



Processo Administrativo protocolado sob nº. 10.581/17.
Interessado: Município de São Roque

A
Divisão de Orçamento,
Engº. Arthur Henrique

Considerando que recentemente foi constituída comissão de avaliação individual de imóveis com a finalidade de apuração do valor de imóveis localizados em nosso Município, solicito avaliação para este imóvel, cuja localização e outros elementos estão disponíveis nestes autos.

DF, 29 de março de 2018.

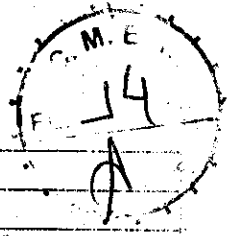
Claudio José de Góes
Prefeito



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"



Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque
Inscrição Municipal nº: 50053078
Local: Rua Antonio dos Santos Santinho, Lote 46, Quadra D, Loteamento Esplanada Mendes de Moraes, err. São Roque/SP

Valor Venal conforme Lei Complementar nº 75 - por metro quadrado:	R\$ 600,00
Área do terreno (em metros quadrados)	250,00
Valor Venal do imóvel:	R\$ 150.000,00

Documentação apresentada:			
Escritura definitiva?	Sim:	X	Não:
Depreciação devido à documentação apresentada (Certidão de Imóvel)	0,00%		

Fator Construção

Possui Construção?	Sim:		Não:	X
Se sim, qual modelo se enquadra?				
Categoria da construção	Padrão alto (acabamento luxo/fino)			
	Padrão normal (acabamento superior/comercial)			
	Padrão baixo (acabamento modesto/pobre)			

Conforme categoria "padrão baixo", aplica-se o fator da construção, sendo:	
Valor da construção conforme tabela do Sinduscon (data base janeiro/2018) (m²)	R\$ 0,00
Fator de depreciação sobre construção de madeira e pré-moldada	0,00%
Fator de depreciação sobre construção sem revestimento de paredes e pisos	0,00%
Valor da construção aplicada a depreciação conforme característica (m²)	R\$ 0,00
Fator idade aparente	0,00
Valor de reprodução da construção:	R\$ 0,00

Fator Depreciação

Possui área de mata ou área de preservação permanente?	Sim:		Não:	X
Área de mata ou área de preservação permanente (em metros quadrados)	0,00			
Fator depreciação da área de mata ou área de preservação permanente:	0,00%			
Possui aclave ou declive?	Sim:		Não:	X
Inclinação acima de 30% (em metros quadrados)	0,00			
Fator depreciação de inclinação:	0,00%			

Fator Gleba

Imóvel até 250 metros quadrados	Sim:	X	Não:	
Imóvel entre 250 à 1.000 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 1.000 à 2.500 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 2.500 à 10.000 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 10.000 à 25.000 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 25.000 à 50.000 metros quadrados	Sim:		Não:	X
Imóvel entre 50.000 à 100.000 metros quadrados	Sim:		Não:	X

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.



15

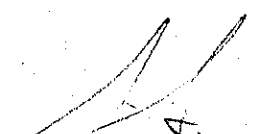
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO


"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque	
Inscrição Municipal nº: 50053078	
Local: Rua Antonio dos Santos Santinho, Lote 46, Quadra D, Loteamento Esplanada Mendes de Moraes, em São Roque/SP	
Fator Gleba	0,00%
Beneficências Públicas:	
Água (depreciação de 3,00%)	Sim: <input checked="" type="checkbox"/> Não: <input type="checkbox"/>
Esgoto (depreciação de 3,00%)	Sim: <input checked="" type="checkbox"/> Não: <input type="checkbox"/>
Iluminação Pública (depreciação de 3,00%)	Sim: <input checked="" type="checkbox"/> Não: <input type="checkbox"/>
Pavimentação Asfáltica (depreciação de 5,00%)	Sim: <input checked="" type="checkbox"/> Não: <input type="checkbox"/>
Fator depreciação por falta de benfeitorias:	0,00%
Valor intrínseco do imóvel	
Custo do terreno considerando as depreciações:	R\$ 150.000,00
Valor da construção:	R\$ 0,00
R\$ 150.000,00	

São Roque, 04 de abril de 2018


Arthur Henrique Silva Boccato
CREA nº 5061874464


Joaquim Carlos Silveira
CREA nº 064118907-8


Daniel da Silva Prado
Matricula nº 1474



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

"São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

36
1

*Ao Gabinete do Prefeito
Sr. Prefeito,*

Ref.: Protocolo nº 10581/2017 – Levantamento de dados de imóvel municipal

Em atendimento ao protocolo em referência, segue avaliação do imóvel conforme solicitado.

São Roque, 12 de abril de 2018

*Arthur Henrique Silva Boccato
Membro
Comissão de avaliação individual de imóvel*

Fone: (11) 4784-8542

Rua: São Paulo, nº 966 – B.º Taboão – Cep: 18135-125

CERTIDÃO

ARI JOSE ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP
CERTIFICADA a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegou, deles verificados constar a matrícula do seguinte teor:

17
A

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Averbas São Roque

matrícula 16313 ficha -1

São Roque, 19 de setembro de 1984

IMÓVEL :- O LOTE DE TERRENO, identificado como sendo o de número 17, da quadra "B", do Loteamento denominado "Jardim Boa Vista", situado no Bairro do Guassu, em zona de expansão urbana, deste Município e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, com a área de 288,00 metros quadrados, de formato triangular, com frente para a Estrada Municipal, onde mede 36,00 metros; do lado direito, mede 18,00 metros, dividindo com o lote número 16; e, nos fundos, mede 32,00 metros, dividindo com os lotes números 18, 19, 20 e 21.-

PROPRIETARIA:- SOCIEDADE IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA C.I.L. LTDA., com sede na Cidade de São Paulo - Capital, à Avenida Paulista, número 509, 9º andar, sala 913, inscrita no CGC/MF. sob número 46.395.703/0001-67.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula número 13.195.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geraldo Euripedes de Menezes -

R. 1/16.313 - Em 19 de setembro de 1984.-

Pela Escritura lavrada no Segundo Cartório de Notas desta Cidade e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, em 17 de setembro de 1984, no livro número 305, folha 51, a Sociedade Imobiliária e Construtora C.I.L. Ltda., acima qualificada, transmitiu, por doação, no valor de Cr\$ 749.355,00 (setecentos e quarenta e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco cruzeiros), à PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE, com sede nesta Cidade de São Roque, à Rua Padre Marçal, número 30, inscrita no CGC/MF. sob número 70.946.009/0001-75, o imóvel constante da presente matrícula.- **OBS.**:- Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local, contribuinte número 01-013247, com valor venal, para o corrente exercício de 1984, de Cr\$ 749.355,00.-

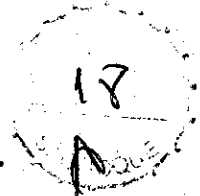
O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva - (continua no verso)



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

ESTADO DE SÃO PAULO



GABINETE DO PREFEITO

Processo Administrativo protocolado sob nº. 9.541/17.
Interessado: Município de São Roque

A
Divisão de Orçamento,
Engº. Arthur Henrique

Considerando que recentemente foi constituída comissão de avaliação individual de imóveis com a finalidade de apuração do valor de imóveis localizados em nosso Município, solicito avaliação para este imóvel, cuja localização e outros elementos estão disponíveis nestes autos.

DF, 29 de março de 2018.

Claudio José de Góes
Prefeito



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

19
A

Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque						
Inscrição Municipal nº: 10132470						
Local: Rua Governador Carvalho Pinto, Lote 17, Quadra B, Bairro: Guassú, em São Roque/SP						
Valor Venal conforme Lei Complementar nº 75 - por metro quadrado:			R\$ 250,00			
Área do terreno (em metros quadrados)			288,00			
Valor Venal do imóvel:			R\$ 72.000,00			
Documentação apresentada:						
Escritura definitiva?			Sim:	X	Não:	
Depreciação devido à documentação apresentada (Certidão de Imóvel)			0,00%			
Fator Construção						
Possui Construção?			Sim:		Não:	X
Se sim, qual modelo se enquadra?						
Categoria da construção	Padrão alto (acabamento luxo/fino)					
	Padrão normal (acabamento superior/comercial)					
	Padrão baixo (acabamento modesto/pobre)					
Conforme categoria "padrão baixo", aplica-se o fator da construção, sendo:						
Valor da construção conforme tabela do Sinduscon (data base janeiro/2018) (m²)			R\$ 0,00			
Fator de depreciação sobre construção de madeira e pré-moldada			0,00%			
Fator de depreciação sobre construção sem revestimento de paredes e pisos			0,00%			
Valor da construção aplicada a depreciação conforme característica (m²)			R\$ 0,00			
Fator idade aparente			0,00			
Valor de reprodução da construção:			R\$ 0,00			
Fator Depreciação						
Possui área de mata ou área de preservação permanente?			Sim:		Não:	X
Área de mata ou área de preservação permanente (em metros quadrados)			0,00			
Fator depreciação da área de mata ou área de preservação permanente:			0,00%			
Possui aclave ou declive?			Sim:		Não:	X
Inclinação acima de 30% (em metros quadrados)			0,00			
Fator depreciação de inclinação:			0,00%			
Fator Gleba						
Imóvel até 250 metros quadrados			Sim:		Não:	X
Imóvel entre 250 à 1.000 metros quadrados			Sim:	X	Não:	
Imóvel entre 1.000 à 2.500 metros quadrados			Sim:		Não:	X
Imóvel entre 2.500 à 10.000 metros quadrados			Sim:		Não:	X
Imóvel entre 10.000 à 25.000 metros quadrados			Sim:		Não:	X
Imóvel entre 25.000 à 50.000 metros quadrados			Sim:		Não:	X
Imóvel entre 50.000 à 100.000 metros quadrados			Sim:		Não:	X
Fator Gleba			0,00%			



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

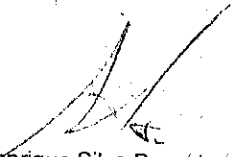
"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"


20
A

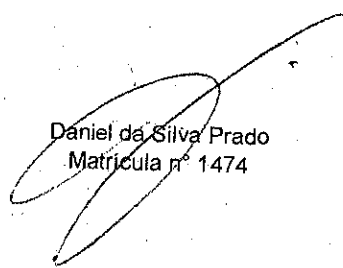
Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque			
Inscrição Municipal nº: 10132470			
Local: Rua Governador Carvalho Pinto, Lote 17, Quadra B, Bairro: Guassú, em São Roque/SP			
Benfeitorias Públicas:			
Água (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Esgoto (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Iluminação Pública (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Pavimentação Asfáltica (depreciação de 5,00%)	Sim:	X	Não:
Fator depreciação por falta de benfeitorias:	0,00%		
Valor intrínseco do imóvel			
Custo do terreno considerando as depreciações:	R\$ 72.000,00		
Valor da construção:	R\$ 0,00		
R\$ 72.000,00			

São Roque, 04 de abril de 2023


Arthur Henrique Silva Boccato
CREA nº 5061874464


Joaquim Carlos Silveira
CREA nº 064118907-8


Daniel da Silva Prado
Matricula nº 1474



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

"São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"
DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

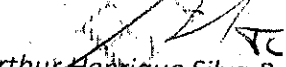
21
A

Ao Gabinete do Prefeito
Sr. Prefeito,

Ref.: Protocolo nº 9541/2017 – Levantamento de dados de imóvel municipal

Em atendimento ao protocolo em referência, segue avaliação do imóvel conforme solicitado.

São Roque, 12 de abril de 2018


Arthur Henrique Silva Boccato
Membro
Comissão de avaliação individual de imóvel

Fone: (11) 4784-8542

Rua: São Paulo, nº 966 – B.º Taboão – Cep: 18135-125

C E R T I D Ã O

ARI JOSE ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP

CE R T I F I C A a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

22
d

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque

matricula 23944 ficha 1

São Roque, 16 de julho de 1993

IMÓVEL: UM TERRENO situado no bairro de Pinheirinhos, deste município e comarca, sem benfeitoria alguma, medindo 10,00 metros de frente para a Estrada Nova de São João, por 50,00 metros da frente ao fundos, dividindo-se por um lado, com um valo e terrenos de João Adolfo Schritzmeyer Netto, e de outro lado e fundos, também com João Adolfo Schritzmeyer Netto.

PROPRIETÁRIA: SUELI NASCIMENTO REZENDE, menor impúbere, brasileira, representada por seu pai, Joaquim Fernandes Rezende, residente em São Paulo, à Rua Tamandaré, nº 670.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 7.665 - livro 3-S

Contribuinte: Imóvel Cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 01-5697.

O OFICIAL,

- Ari José Alves -

Av.1/23.944 - Em 16 de julho de 1993.

A proprietária, Sueli Nascimento Rezende, contraiu matrimônio sob o regime da comunhão de bens, com WALDIR NEVES, passando a assinar-se SUELI REZENDE NEVES, cujo matrimônio foi realizado em 13 de março de 1971, conforme consta da certidão de casamento expedida pelo Oficial do Cartório de Registro Civil do 9º Subdistrito de Vila Mariana, termo nº 27.966, fls.6, livro B-114, em 13 de março de 1971; averbação esta feita nos termos da escritura a seguir registrada.

O Escrevente Autorizado,

- Christino Garcia Sobrinho -

R.2/23.944 - Em 16 de julho de 1993.

Pela escritura lavrada no 1º Cartório de Notas local, em 7 de maio de 1993, no livro nº 317, fls.12, SUELI REZENDE NEVES, do lar, e seu marido, WALDIR NEVES, proprietário, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, anterior à lei 6.515/77, portadores das Cédulas de Identidades R.G.ns. 10.343.336-SSP-SP e 2.588.686-SSP-SP, inscritos em conjunto no C.P.F. sob nº 046.757.208-57, residentes em Campinas, à Rua Arealva, nº 16, transmitiram por doação, no valor de Cr. \$ 65.307.000,00 (sessenta e cinco milhões, trezentos e sete mil cruzeiros), à PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE, inscrita no C.G.C.M.F. sob nº 70.946.009/0001-75, o imóvel constante da presente matrícula. Valor venal pa-

(continua no verso)



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

ESTADO DE SÃO PAULO

GABINETE DO PREFEITO

23
A

Processo Administrativo protocolado sob nº. 9.542/17.
Interessado: Município de São Roque

A
Divisão de Orçamento,
Engº. Arthur Henrique

Considerando que recentemente foi constituída comissão de avaliação individual de imóveis com a finalidade de apuração do valor de imóveis localizados em nosso Município, solicito avaliação para este imóvel, cuja localização e outros elementos estão disponíveis nestes autos.

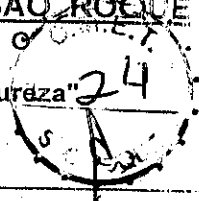
DF, 29 de março de 2018.

Claudio José de Góes
Prefeito



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"



Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque
Inscrição Municipal nº: 10056970
Local: Rod. Engenheiro Renê Benedito da Silva e fundos para Rua Vicente da Costa, em São Roque/SP

Valor Venal conforme Lei Complementar nº 75 - por metro quadrado:	R\$ 200,00
Área do terreno (em metros quadrados)	500,00
Valor Venal do imóvel:	R\$ 100.000,00

Documentação apresentada:

Escritura definitiva?	Sim:	<input checked="" type="checkbox"/>	Não:	<input type="checkbox"/>
Depreciação devido à documentação apresentada (Certidão de Imóvel)	0,00%			

Fator Construção:

Possui Construção?	Sim:	<input type="checkbox"/>	Não:	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------	------	--------------------------	------	-------------------------------------

Se sim, qual modelo se enquadra?

Categoria da construção	Padrão alto (acabamento luxo/fino)	<input type="checkbox"/>
	Padrão normal (acabamento superior/comercial)	<input type="checkbox"/>
	Padrão baixo (acabamento modesto/pobre)	<input type="checkbox"/>

Conforme categoria "padrão baixo", aplica-se o fator da construção, sendo:

Valor da construção conforme tabela do Sinduscon (data base janeiro/2018) (m²)	R\$ 0,00
Fator de depreciação sobre construção de madeira e pré-moldada	0,00%
Fator de depreciação sobre construção sem revestimento de paredes e pisos	0,00%
Valor da construção aplicada a depreciação conforme característica (m²)	R\$ 0,00
Fator idade aparente	0,00
Valor de reprodução da construção:	R\$ 0,00

Fator Depreciação:

Possui área de mata, ou área de preservação permanente?	Sim:	<input type="checkbox"/>	Não:	<input checked="" type="checkbox"/>
Área de mata ou área de preservação permanente (em metros quadrados)	0,00			
Fator depreciação da área de mata ou área de preservação permanente:	0,00%			

Possui aclave ou declive?	Sim:	<input type="checkbox"/>	Não:	<input checked="" type="checkbox"/>
Inclinação acima de 30% (em metros quadrados)	0,00			
Fator depreciação de inclinação:	0,00%			

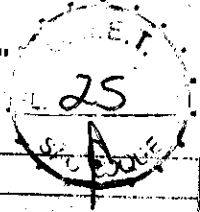
Fator Gleba

Imóvel até 250 metros quadrados	Sim:	<input type="checkbox"/>	Não:	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel entre 250 à 1.000 metros quadrados	Sim:	<input checked="" type="checkbox"/>	Não:	<input type="checkbox"/>
Imóvel entre 1.000 à 2.500 metros quadrados	Sim:	<input type="checkbox"/>	Não:	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel entre 2.500 à 10.000 metros quadrados	Sim:	<input type="checkbox"/>	Não:	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel entre 10.000 à 25.000 metros quadrados	Sim:	<input type="checkbox"/>	Não:	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel entre 25.000 à 50.000 metros quadrados	Sim:	<input type="checkbox"/>	Não:	<input checked="" type="checkbox"/>
Imóvel entre 50.000 à 100.000 metros quadrados	Sim:	<input type="checkbox"/>	Não:	<input checked="" type="checkbox"/>



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO


"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"




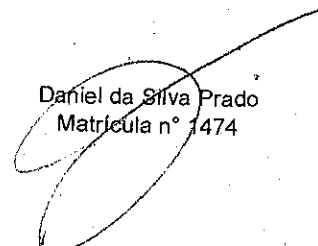
Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque			
Inscrição Municipal nº: 10056970			
Local: Rod. Engenheiro René Benedito da Silva e fundos para Rua Vicente da Costa, em São Roque/SP			
Fator Gleba	0,00%		
Benfeitorias Públicas:			
Água (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Esgoto (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Iluminação Pública (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Pavimentação Asfáltica (depreciação de 5,00%)	Sim:	X	Não:
Fator depreciação por falta de benfeitorias:	0,00%		
Valor intrínseco do imóvel			
Custo do terreno considerando as depreciações:	R\$ 100.000,00		
Valor da construção:	R\$ 0,00		
R\$ 100.000,00			

São Roque, 04 de abril de 2018


Arthur Henrique Silva Boccato
CREA nº 5061874464


Joaquim Carlos Silveira
CREA nº 064118907-8


Daniel da Silva Prado
Matrícula nº 1474



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**

ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



*Ao Gabinete do Prefeito
Sr. Prefeito,*

Ref.: Protocolo nº 9542/2017 – Levantamento de dados de imóvel municipal

Em atendimento ao protocolo em referência, segue avaliação do imóvel conforme solicitado.

São Roque, 12 de abril de 2018

*Arthur Henrique Silva Boccato
Membro*

Comissão de avaliação individual de imóvel.

Fone: (11) 4784-8542

Rua: São Paulo, nº 966 – B.º Taboão – Cep: 18135-125

C E R T I D A O

ARI JOSE ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabelião de Protestos de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP
CERTIFICAÇÃO a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

24
A

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
São Roque

matrícula 16296

ficha 1

São Roque, 12 de setembro de 1984.

IMÓVEL: - A ÁREA DE TERRENO com 7.555,00 metros quadrados, que constitui sistema de recreio do Loteamento denominado "Parque Nove de Julho", situado nesta Cidade de São Roque, Estado de São Paulo, com as seguintes divisas e confrontações: - 45,00 metros de frente para a Rua Euclides da Cunha; 86,80 metros confrontando com Luiz Angiolucci; 57,80 metros do lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel, dividindo com Luiz Angiolucci ou seus sucessores; 54,70 metros do lado esquerdo, confrontando com os lotes números 14 e 15, da quadra 4, do mesmo Loteamento; e, 145,80 metros nos fundos, onde se confronta com o Loteamento denominado "Jardim das Flores", sucessor de Joaquim H. Cruz.

PROPRIETARIA: - PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE.

REGISTRO ANTERIOR: - O imóvel constante da presente matrícula passou a pertencer à Prefeitura Municipal de São Roque, como bem público de uso comum, por ocasião da Inscrição do Loteamento denominado "Parque Nove de Julho", sob número 11, do Livro 8.

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geraldo Eurípedes de Menezes -

Av. 1/16.296 - Em 12 de setembro de 1984.

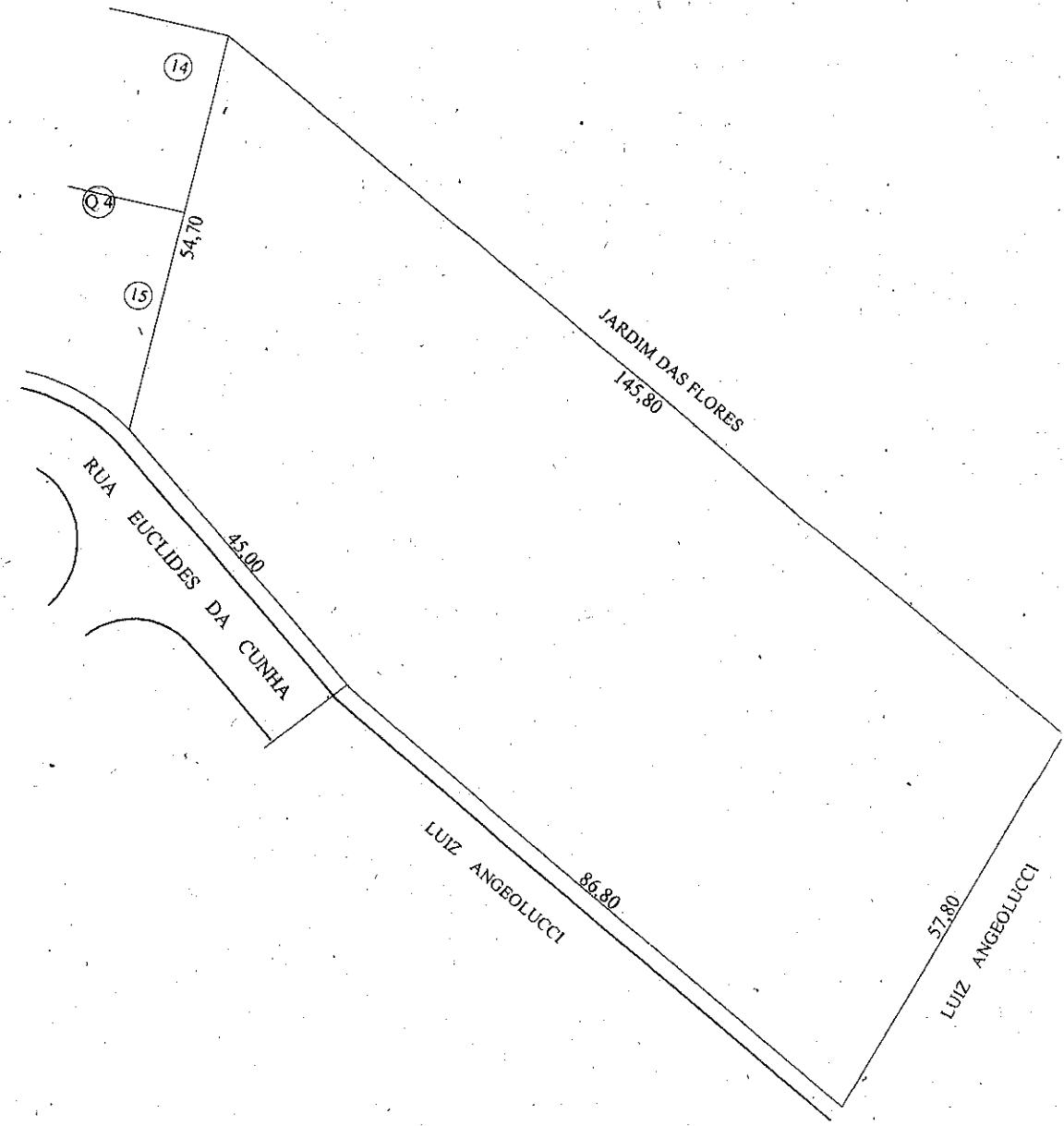
O imóvel constante da presente matrícula foi desincorporado da classe dos bens públicos de uso comum e transferido para a dos bens patrimoniais do Município, nos termos da Lei número 1.255, de 31 de agosto de 1981, como consta do requerimento da interessada, assinado nesta Cidade de São Roque, em 03 de setembro de 1984.

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

(continua no verso)

28
A



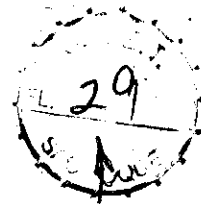
Prefeitura Da Estância Turística de São Roque	Local: Rua Euclides da Cunha, nº183, Loteamento Parque Nove de Julho		ÁREA: 755,00 m ²	
	Município: São Roque	Comarca: São Roque, SP	Escala: 1 : 2000	Matrícula: 16.296
	Data: 04/08/2017	JOAQUIM C. SILVEIRA CREA 064.118.907,8		JULIANA XAVIER DA ROSA CAU 178.997-0



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

GABINETE DO PREFEITO



Processo Administrativo protocolado sob nº. 9.551/17.
Interessado: Município de São Roque

À
Divisão de Orçamento,
Engº. Arthur Henrique

Considerando que recentemente foi constituída comissão de avaliação individual de imóveis com a finalidade de apuração do valor de imóveis localizados em nosso Município, solicito avaliação para este imóvel, cuja localização e outros elementos estão disponíveis nestes autos.

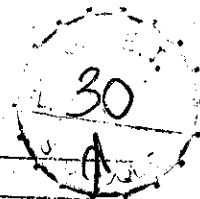
DF, 29 de março de 2018.

Claudio José de Góes
Prefeito



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"



Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque

Inscrição Municipal nº: 10195630

Local: Rua Euclides da Cunha, nº 183, Parque 9 de Julho, em São Roque/SP

Valor Venal conforme Lei Complementar nº 75 - por metro quadrado:	R\$ 813,40
Área do terreno (em metros quadrados)	7.555,00

Documentação apresentada:

Escritura definitiva?	Sim:	X	Não:
Depreciação devido à documentação apresentada (Certidão de Imóvel)	0,00%		

Fator Construção

Possui Construção?

Sim: X Não:

Se sim, qual modelo se enquadra?

Categoria da construção	Padrão alto (acabamento luxo/fino)	
	Padrão normal (acabamento superior/comercial)	
	Padrão baixo (acabamento modesto/pobre)	X

Conforme categoria "padrão baixo", aplica-se o fator da construção, sendo:

Valor da construção conforme tabela do Sinduscon (data base janeiro/2018) (m ²)	R\$ 1.195,26
Fator de depreciação sobre construção de madeira e pré-moldada	3,00%
Fator de depreciação sobre construção sem revestimento de paredes e pisos	1,56%
Valor da construção aplicada a depreciação conforme característica (m ²) (505,00)	R\$ 603.606,30
Valor da construção	R\$ 603.606,30
Fator idade aparente (30 anos)	0,65
Valor de reprodução da construção:	R\$ 374.467,60

Fator Depreciação

Possui área de mata ou área de preservação permanente?

Sim: X Não:

Área de mata ou área de preservação permanente (em metros quadrados)	5.666,25
Fator depreciação da área de mata ou área de preservação permanente:	37,50%

Possui aclive ou declive?

Sim: X Não:

Inclinação acima de 30% (em metros quadrados)	5.288,50
Fator depreciação de inclinação:	7,00%

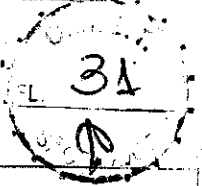
Fator Gleba

Imóvel até 250 metros quadrados	Sim:	Não:	X
Imóvel entre 250 à 1.000 metros quadrados	Sim:	Não:	X
Imóvel entre 1.000 à 2.500 metros quadrados	Sim:	Não:	X
Imóvel entre 2.500 à 10.000 metros quadrados	Sim: X	Não:	
Imóvel entre 10.000 à 25.000 metros quadrados	Sim:	Não:	X
Imóvel entre 25.000 à 50.000 metros quadrados	Sim:	Não:	X
Imóvel entre 50.000 à 100.000 metros quadrados	Sim:	Não:	X
Fator Gleba	20,00%		



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO


"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

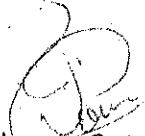



Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque			
Inscrição Municipal nº: 10195630			
Local: Rua Euclides da Cunha, nº 183, Parque 9 de Julho, em São Roque/SP			
Benfeitorias Públicas: (frente parcial para via pública)			
Água (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Esgoto (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Iluminação Pública (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Pavimentação Asfáltica (depreciação de 5,00%)	Sim:	X	Não:
Fator depreciação por falta de benfeitorias:	14,00%		
Valor intrínseco do imóvel			
Custo do terreno considerando as depreciações:	R\$ 1.321.323,26		
Valor da construção:	R\$ 374.467,60		
R\$ 1.695.790,86			

São Roque, 03 de abril de 2016


Arthur Henrique Silva Boccato
CREA nº 5061874464


Joaquim Carlos Silveira
CREA nº 064118907-8


Daniel da Silva Prado
Matrícula nº 1474



**PREFEITURA DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE SÃO ROQUE**
E S T A D O D E S Ã O P A U L O

"São Roque – a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

DEPARTAMENTO DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE



*Ao Gabinete do Prefeito
Sr. Prefeito,*

Ref.: Protocolo nº 9551/2017 – Levantamento de dados de imóvel municipal

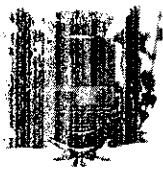
Em atendimento ao protocolo em referência, segue avaliação do imóvel conforme solicitado.

São Roque, 12 de abril de 2018

Arthur Henrique Silva Boccato
Membro
Comissão de avaliação individual de imóvel

Fone: (11) 4784-8542

Rua: São Paulo, nº 966 – B.º Taboão – Cep: 18135-125

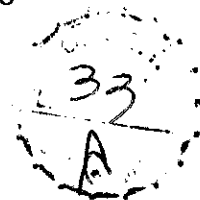


PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque - Terra do Vinho, Bonita por Natureza -

GABINETE DO PREFEITO



Ofício n.º 612/2018-GP


São Roque, 1º de outubro de 2018

Leitura em Plenário na
31ª Sessão Ordinária de
01/10/2018

Assunto: RETIRADA DO PROJETO DE LEI N.º
49/2018

Secretário

Senhor Vereador Presidente,


José Alexandre Pierroni Dias
Médico Veterinário
2º Secretário

Com o devido e merecido respeito, apresento as justificativas para a retirada do projeto de lei n.º 49/2018, ressaltando que o mencionado projeto foi encaminhado para que o Município de São Roque, através de procedimento licitatório na modalidade de leilão, promova a alienação pública de 5(cinco) imóveis que se encontram na ociosidade e, desta forma adquirir viabilidade financeira para a construção de uma unidade escolar do distrito de Mailasqui (a escola EMEF Tibério Justo da Silva), bem como adquirir máquinas, veículos e equipamentos, sobretudo para o Departamento de Obras da Prefeitura, conforme constou na mensagem do citado projeto de lei.

Vale ressaltar que são imóveis ociosos e sem previsão para utilização, em nada contribuindo para com o interesse público, pelo contrário, gerando despesas desnecessárias para o Município de São Roque. Por outro lado, o particular que adquirir o imóvel, na forma da legislação vigente, deverá cumprir com a função social do mesmo, proporcionando desenvolvimento deste Município, a começar com a geração de tributos, quer seja com o pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI, como também o IPTU e, ainda, o ISS sobre eventual construção, sem dúvida, contribuindo para a arrecadação de recursos que são revertidos em benefícios e serviços para a população.

Importante esclarece que os valores dos imóveis foram alcançados em processos administrativos, através da Comissão Avaliadora, que, adotando critérios técnicos, baseou-se em avaliações contratadas dos corretores que prestam serviços neste município. Outrossim, tratando-se de venda de imóvel através de leilão, os valores alcançados são de partida, já que arremata o imóvel o licitante que pagar mais.

Prefeitura da Estância Turística de São Roque

Rua São Paulo, 966 - Taboão - 18135-125 - São Roque - SP

www.saoroque.sp.gov.br

PABX: (11) 4784-8500

Gabinete: (11) 4784-8523 ou 4874-8591

E-mail: gabinete@saoroque.sp.gov.br

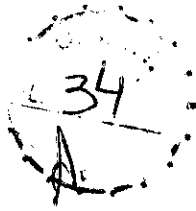


PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque -- Terra do Vinho, Bonita por Natureza -

GABINETE DO PREFEITO



Todavia, por força da reunião realizada no dia 24 de agosto deste ano, entre o Poder Executivo e a Comissão Permanente de Obras e Serviço Público do Poder Legislativo, em comum acordo, ficou definido que os valores de dois imóveis, os quais foram apontados pela Comissão, poderiam ser revistos.

Desta forma, tendo em vista as perícias realizadas pelo Poder Legislativo, com base nos entendimentos alcançados na mencionada reunião do dia 24 de agosto, entendo ser pertinente a retirada do Projeto n.º 49/2018, visando a uma revisão, razão pela qual vimos, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, **solicitar a retirada do Projeto de Lei n.º 49/2018**, encaminhado por intermédio de Mensagem de idêntico número.

Contando com a compreensão dessa Mui Egrégia Casa de Leis, agradecemos de antemão e, na expectativa pelo pronto atendimento ao presente, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos mais altos protestos de estima e apreço.

CLAUDIO JOSÉ DE GOES
PREFEITO

Ac
Excelentíssimo Senhor
Newton Dias Bastos
DD Vereador Presidente
Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

RB\mn.-

Prefeitura da Estância Turística de São Roque

Rua São Paulo, 966 – Taboão – 18135-125 - São Roque - SP

www.saoroque.sp.gov.br

PABX: (11) 4784-8500

Gabinete: (11) 4784-8523 ou 4874-8591

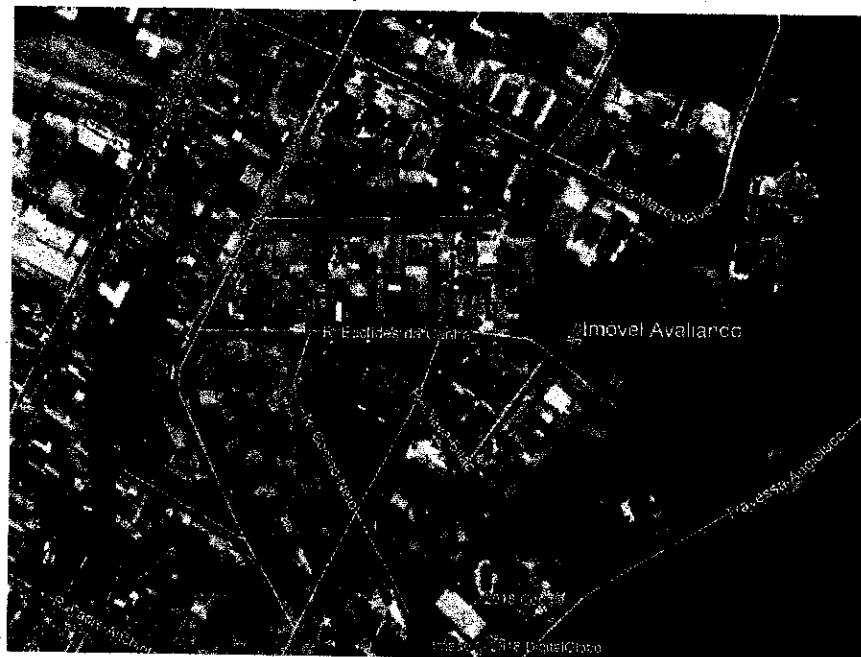
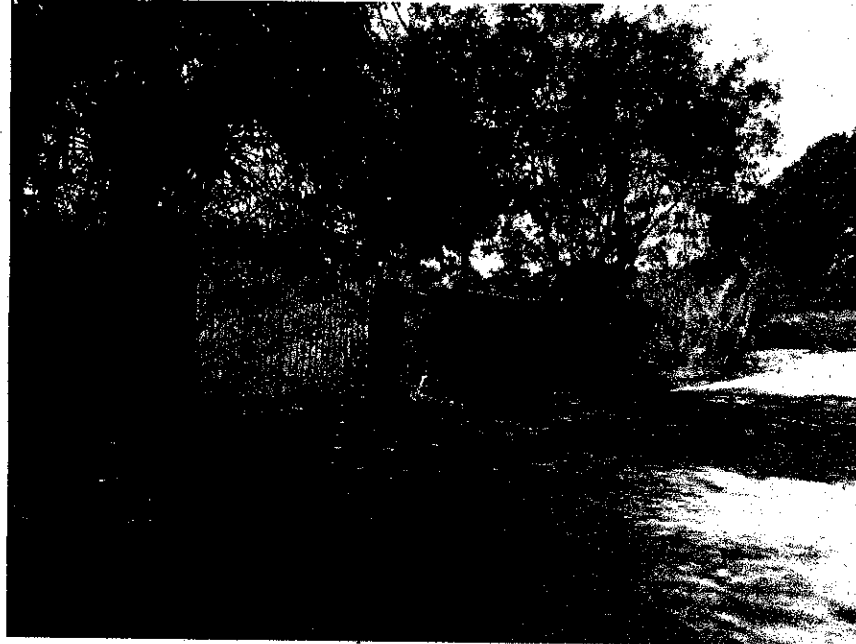
E-mail: gabinete@saoroque.sp.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Imóvel: Prédio Térreo Institucional - Escola

Fachada e Mapa localização

35
A



Fonte: Wert Engenharia/Google Earth

Endereço: Rua Euclides da Cunha, nº 183

Bairro: Parque IX de Julho

SÃO ROQUE – SP

DATA: SETEMBRO DE 2018

SUMÁRIO36
A

1. RESUMO GERAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
4.1. Documentação apresentada	5
4.2. Instalações e serviços	6
4.3. Área urbana	6
4.4. Situação e localização	6
4.5. Características da Região	8
4.6. Zoneamento	9
4.7. Características arquitetônicas gerais de edificações, instalações e benfeitorias	10
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	13
5.1. Metodologia avaliatória	13
5.2. Avaliação do terreno	14
5.3. Tratamento de dados	16
5.4. Determinação do valor de mercado	16
5.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias.	16
5.6. Determinação do valor total de mercado	19
6. CONCLUSÃO	20
ANEXOS	21
Pesquisa de Mercado	22
Tratamento de dados	24
Fundamentação e Precisão	37
Custo de Reedificação das edificações, benfeitorias e instalações.	40
Documentação legal	41

SUMÁRIO EXECUTIVO

A WERT Engenharia de Avaliações e Perícias CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea nº 2041069 é especializada em avaliações e perícias técnicas, através de seu responsável técnico Engenheiro Civil, Cristian Calvi, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24/12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela Wert Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios.

38
A

1. RESUMO GERAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

- ✓ **Laudos:** Projeto 11002182018
- ✓ **Solicitante:** Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque – CNPJ: 50.804.079/0001-81
- ✓ **Objeto/tipo de imóvel:** Prédio Térreo Institucional – antiga escola
- ✓ **Matrícula:** 16.296 CRI São Roque - SP
- ✓ **Endereço:** Rua Euclides da Cunha, nº 183 Parque 9 de Julho – São Roque - SP
- ✓ **Área de terreno:** 7.555,00m² (Área útil de 1888,75m² + área de preservação permanente de 5.666,25m²)
- ✓ **Área construída:** 505,00m²
- ✓ **Estado de conservação:** Reparos Importantes
- ✓ **Idade aparente média:** 35 anos
- ✓ **Zonamento:** ZUR-bd (Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade).
- ✓ **Data Vistoria:** 13 de setembro de 2018
- ✓ **Data Base:** 18 de setembro de 2018
- ✓ **Finalidade:** Determinação do valor de mercado para fins de uma Avaliação Patrimonial.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Quadro completo:

ITEM	Valor/m ²	VALORES
a. Área urbana com 7.555,00m ² . <i>Obs. No tratamento de dados foi utilizado a metade da área e multiplicada por 2 novamente para melhor enquadramento.</i>	R\$325,35	R\$ 2.458.000,00 (Dois milhões quatrocentos e cinquenta e oito mil reais)
b. Reedição de edificações, instalações e benfeitorias com 505,00m ²	Valor médio R\$544,55	R\$ 275.000,00 (Duzentos e setenta e cinco mil reais)
c. Valor total de mercado do imóvel (a+b)		R\$ 2.733.000,00 (Dois milhões setecentos e trinta e três mil reais)

Definições da engenharia de avaliações:

Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliado, área urbana mais edificações, apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está situado em região residencial, composta em sua maioria por residências horizontais. Encontra-se próximo a Estrada Mario de Andrade, uma importante via no bairro.

Quanto às características intrínsecas, trata-se de uma área urbana que perfaz a superfície total de 7.555,00m². Quanto a edificação, trata-se de um prédio térreo institucional desativado com área construída de 505,00m². A edificação está com muita infiltração e sem uso. As áreas construídas classificam-se em padrão baixo/médio com idade aparente média de 35 anos, classificadas em estado de reparos importantes na sua conservação, segundo critério de Ross Heidecke.

Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é razoavelmente favorável, estimando-se uma absorção de médio a longo prazo, se ofertado pelos valores obtidos neste laudo de avaliação.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Documentação apresentada

Consideraremos que as medidas, confrontações, divisas e lindeiros, conforme descrito na documentação fornecida pelo contratante são fidedignos, portanto não foram aferidas in loco. A matrícula 16.296 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque - SP, segue nos anexos deste Laudo.

Cabe salientar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.

4.2. Instalações e serviços

O imóvel trata-se de um prédio institucional desativado com instalações para oferecer os seguintes serviços:

- Salas de aula;
- Banheiros coletivos;
- Refeitório;
- Administrativo.

4.3. Área urbana

A área tem as seguintes características físicas:

- **Forma:** irregular;
- **Testada:** 45,00 metros;
- **Nº de frentes:** 1;
- **Cota:** no nível do logradouro;
- **Topografia:** aclave acentuado
- **Superfície:** seca;
- **Posição na quadra:** meio de quadra;
- **Pavimentação logradouro:** asfalto.

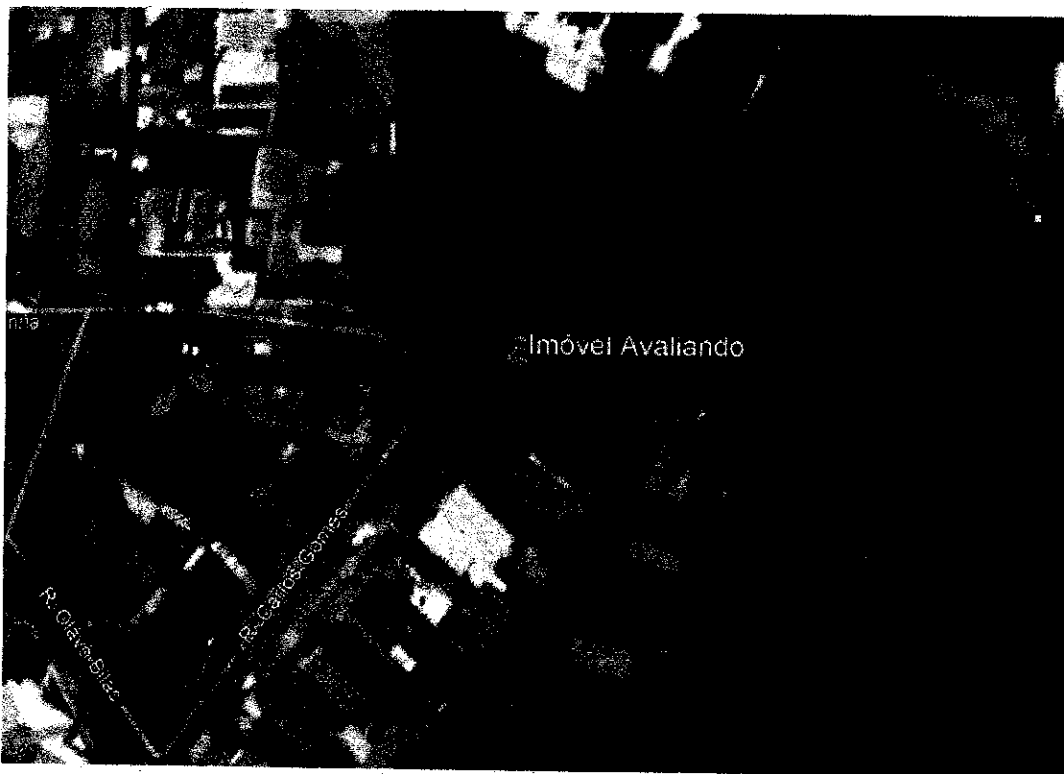
4.4. Situação e localização

O imóvel avaliando está situado na Rua Euclides da Cunha, nº 183, bairro Parque 9 de Julho na cidade de São Roque - SP.

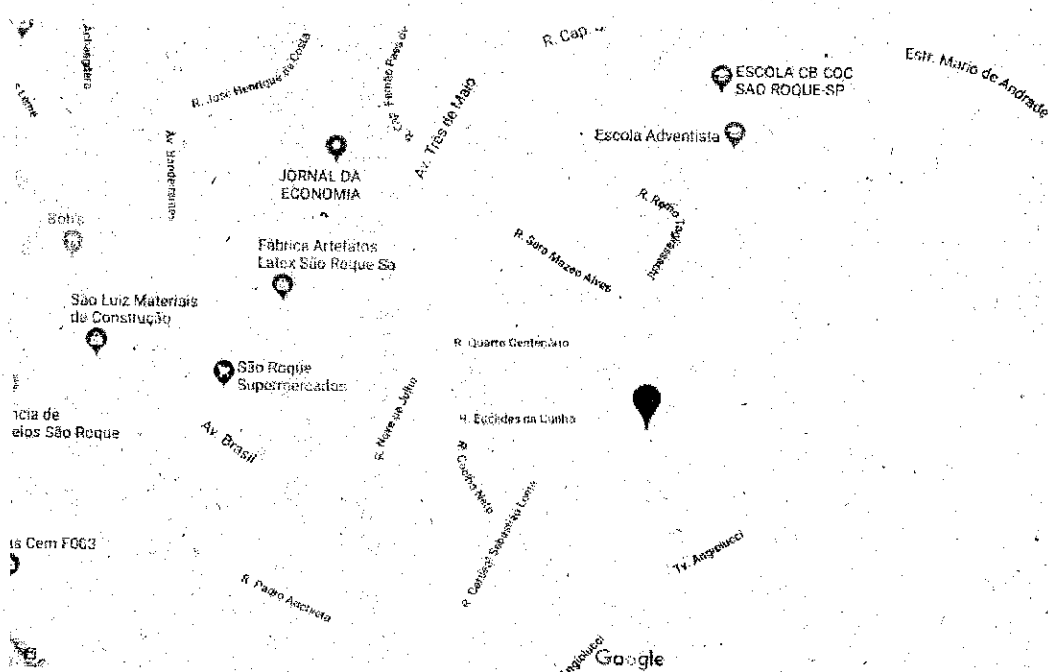
O imóvel possui boa acessibilidade, através de vias pavimentadas em bom estado, com tráfego baixo a médio de veículos no logradouro.

41
A

Mapa Satélite indicação do lote e coordenadas: 23°31'33.8"S 47°07'41.1"W



Mapa Satélite



Fonte: Google Earth/Maps, respectivamente

4.5. Características da Região

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

Uso predominante, vocação:	Residencial
Densidade de ocupação:	Alta
Padrão econômico:	Médio
Padrão construtivo Vizinhança:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Área sujeita a enchentes:	Não
Restrição (área de risco, favela, mata e etc.):	Sim. Mata nativa (preservação permanente em parte da área)
Transportes coletivos:	Ônibus nas imediações
Intensidade de tráfego Veículos.:	Baixa/Média
Nível de escoamento:	Bom

O imóvel é servido pela seguinte infraestrutura urbana:

- ✓ Rede de esgoto;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede de energia elétrica e força;
- ✓ Redes de abastecimento de água potável;
- ✓ Pavimentação em asfalto nos logradouros.

Acessos:

Rua Euclides da Cunha



Fonte: Wert Engenharia

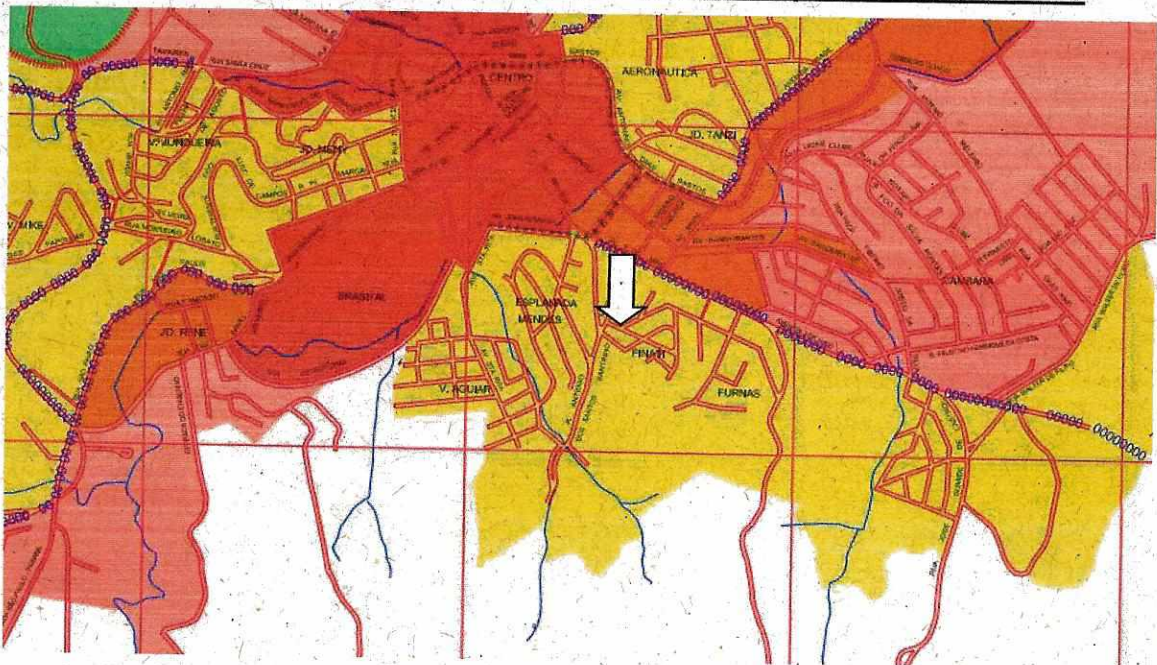
Os serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados num raio de 1,5km em torno do local, são os seguintes:

- ✓ Segurança pública;
- ✓ Postos de abastecimento de combustíveis;
- ✓ Restaurantes;
- ✓ Supermercados;
- ✓ Escola;
- ✓ Farmácias;
- ✓ Etc.

4.6. Zoneamento

O imóvel encontra-se em uma ZUR-bd (Zona Urbana Residencial de Baixa Densidade).

Mapa uso e ocupação do solo com indicação do lote avaliando



Fonte: Site prefeitura de São Roque - SP

Características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote.

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO:

60%

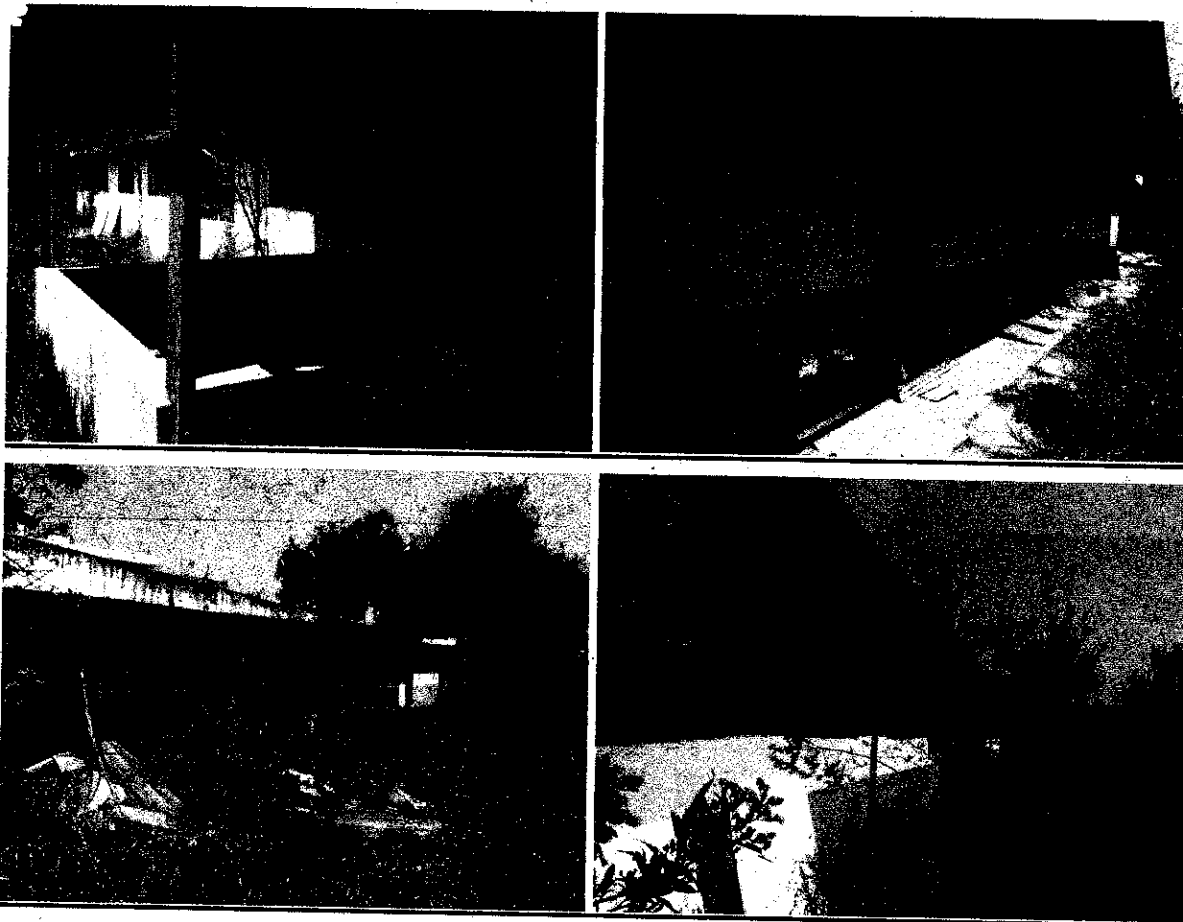
Fonte: Site prefeitura de São Roque - SP

4.7. Características arquitetônicas gerais de edificações, instalações e benfeitorias

As edificações compõem 505,00m² de área construída e estão descritas a seguir:

IDENTIFICAÇÃO	Area(m ²)	Nº Pavimentos	Idade aparente	Est. conserv.	Padrão construtivo
Prédio térreo	505,00	1	25 anos	Reparos importantes	Baixo/Médio
Estrutura	Concreto armado				
Paredes	Alvenaria de blocos cerâmicos				
Revestimento Externo	Pintura				
Revestimento Interno	Pintura/cerâmica				
Esquadrias	Ferro/vidro/madeira/alumínio				
Pisos	Cerâmico				
Forros	Laje				
Cobertura	Telhas metálicas				

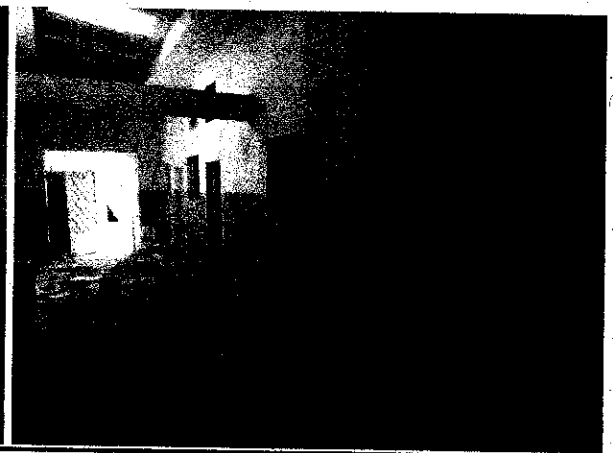
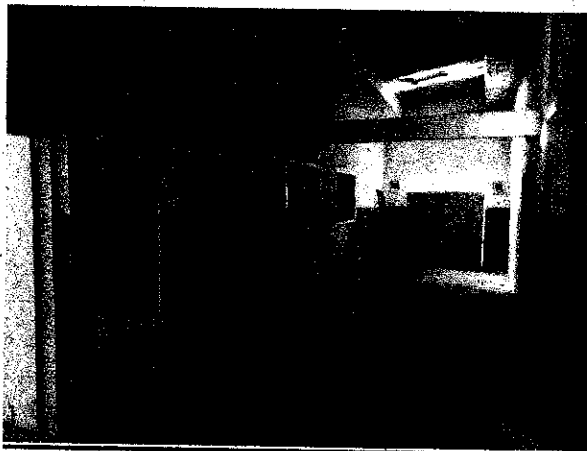
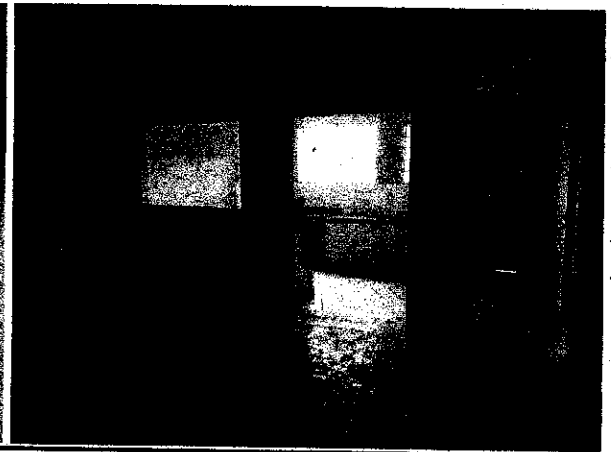
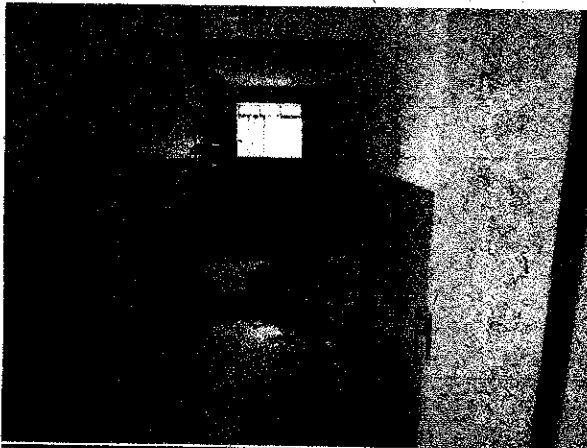
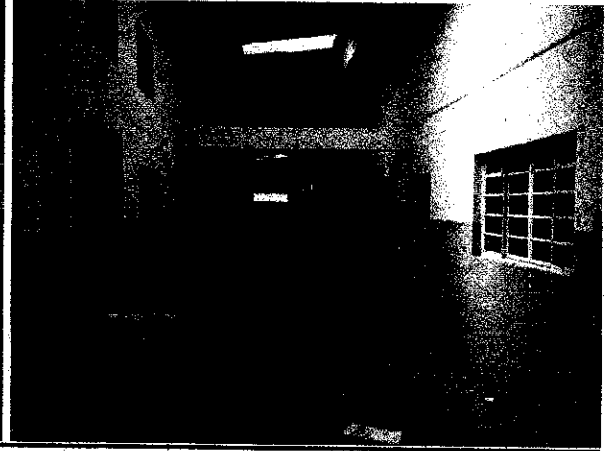
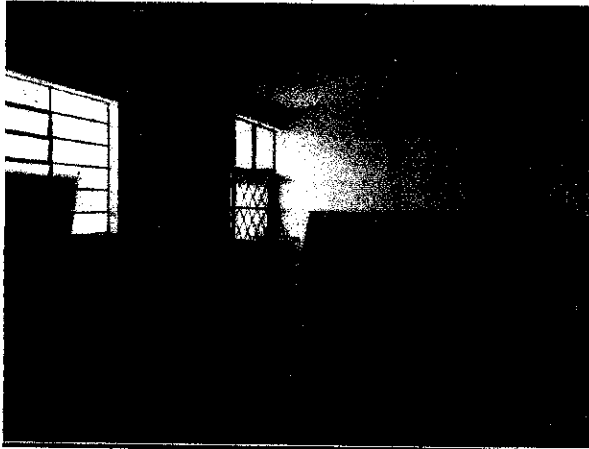
Fachadas (Vista externa):



Fonte: Wert Engenharia

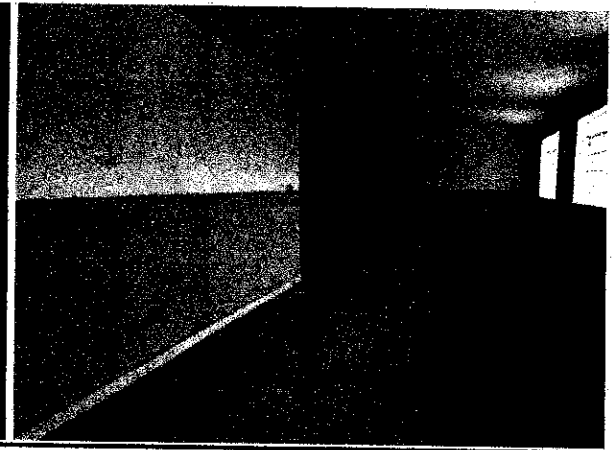
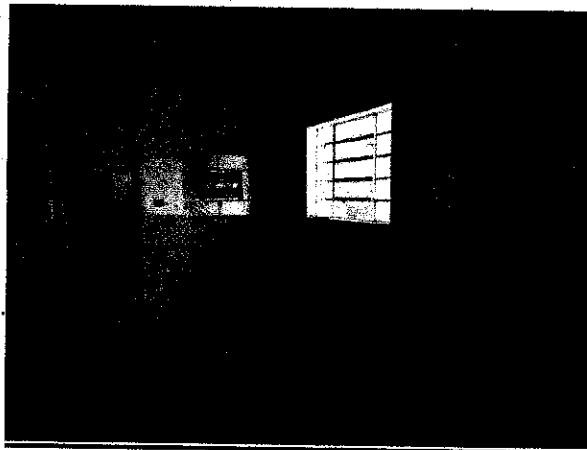
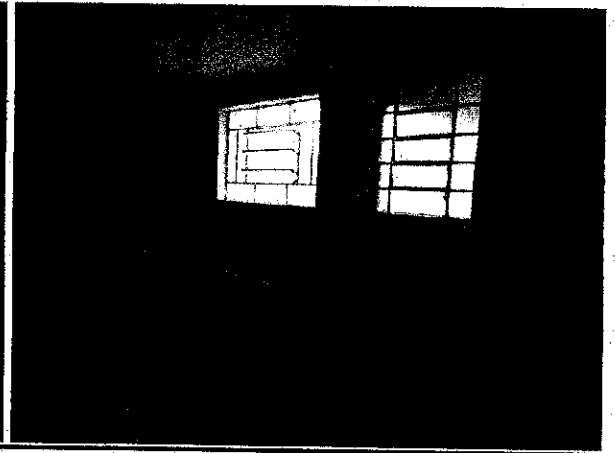
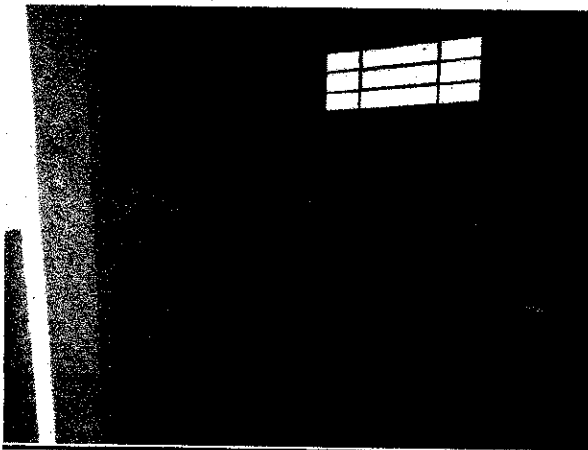
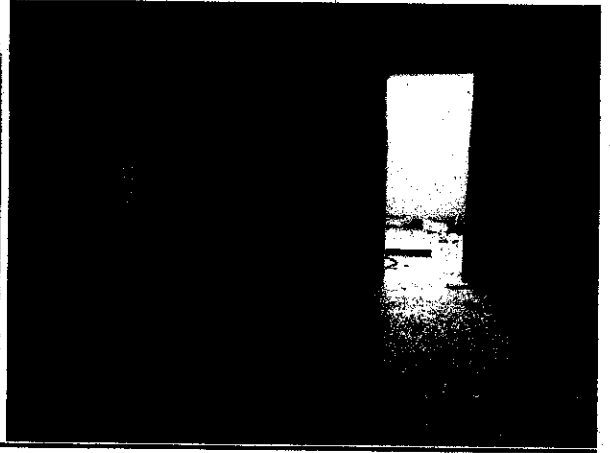
45
Ade

Vista interna (salas e corredores) :



Fonte: Wert Engenharia

Vista interna (Banheiros, cozinha, salas e corredores):



Fonte: Wert Engenharia

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. Metodologia avaliatória

Foi empregado na presente avaliação o Método Evolutivo definido pela NBR 14.653 conforme segue:

8.2.4 Método evolutivo

8.2.4.1 A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor da Área, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

VB é o valor da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

8.2.4.2 A aplicação do método evolutivo exige que:

a) o valor da Área seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;

b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser Setembror ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

8.2.4.3. Quando o imóvel estiver situado em zbna de alta densidade urbana, onde o aproveitamento eficiente é preponderante, o engenheiro de avaliações deve analisar a adequação das benfeitorias, ressaltar o subaproveitamento ou o superaproveitamento da Área e explicitar os cálculos correspondentes.

8.2.4.4. Quando puder ser empregado, o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação



do método comparativo direto de dados de mercado.

5.2. Avaliação do terreno

5.2.1. Metodologia aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.2.2. Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

“No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível”. Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

49
A

- c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);
- d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:
 - Dimensões compatíveis;
 - Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
 - Padrão construtivo semelhante;
 - Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

- e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;
- f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;
- g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;
- h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;
- i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.
- j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

5.3. Tratamento de dados

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

5.4. Determinação do valor de mercado

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado da área urbana, em setembro de 2018, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	Valor/m ²	VALORES
a. Área urbana com 7.555,00m ² . <i>Obs. No tratamento de dados foi utilizado a metade da área e multiplicada por 2 novamente para melhor enquadramento.</i>	R\$325,35	R\$ 2.458.000,00 (Dois milhões quatrocentos e cinquenta e oito mil reais)

5.5. Avaliação de edificações, instalações e benfeitorias.

5.5.1. Metodologia aplicada

Conforme indicado pela NBR 14.653, utilizou-se o Método da Quantificação do Custo, assim definido pelo item 8.3.1 da referida norma:

8.3.1 Método da quantificação do custo: "Utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias. Pode ser apropriado pelo custo unitário básico de

construção ou por orçamento, com citação das fontes consultadas”.

5.5.2. Identificação de custo pelo custo unitário básico (ABNT NBR 12721)

Para a estimação do custo de construção, pode-se aplicar o modelo a seguir:

$$C = (CUB + OE + OI + (OFe - OFd) (1 + A)(1 + F)(1 + L)$$

S

Onde:

C é o custo unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção;

CUB é o custo unitário básico;

OE é o orçamento de elevadores;

OI é o orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos etc.;

OFe é o orçamento de fundações especiais;

OFd é o orçamento de fundações diretas;

S é a área equivalente de construção, de acordo com a ABNT NBR 12721;

A é a taxa de administração da obra;

F é o percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L é o percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora.

O BDI – Benefícios e Despesas Indiretas, segundo a fórmula acima apresentada – item 8.3.1.1.3 da NBR 14.653-2 é dada pela expressão:

$$[(1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)] - 1$$

A taxa de administração adotada foi de 4%;

O custo de financeiro adotado foi de 1,0% am., que, para um prazo de obras estimado em 12 meses, resulta em um custo financeiro total de 12,68%

A taxa de lucro adotada foi de 3%;

Portanto, o BDI calculado é de:

52
A

$$[(1 + 0,04) \times (1 + 0,1268) \times (1 + 0,03)]^{-1} = 20,71\%$$

5.5.3. Depreciação física

Segundo item 8.3.1.3 da NBR 14.653, o cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário a recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação. Esse coeficiente deve ser aplicado sobre o valor depreciável.

Na presente avaliação, a depreciação das edificações, benfeitorias e instalações civis foram determinadas pela aplicação do Método de Ross-Heidecke, onde o coeficiente de depreciação é um fator “K” extraído de uma tabela de dupla entrada, em que na coluna entra-se com a relação entre idade aparente e vida útil e na linha com o estado de conservação.

5.5.4. Custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações.

Segundo o item 8.3.1.4 da NBR 14.653, o custo de reedição é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação. Os custos de reedição de edificações, benfeitorias e instalações estão apresentados em planilha anexa ao laudo.

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o custo de reedição de edificações, benfeitorias e instalações, do imóvel avaliando, em setembro de 2018, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	Valor/m ²	VALORES
Reedição de edificações, instalações e benfeitorias com 505,00m ²	Valor médio R\$544,55	R\$ 275.000,00 (Duzentos e setenta e cinco mil reais)

5.6. Determinação do valor total de mercado

Conforme definição retro apresentada o valor de mercado do imóvel é obtido a partir do valor do terreno mais o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, conforme fórmula abaixo:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor de terreno = R\$ 2.458.000,00

VB é o valor das edificações e benfeitorias = R\$ 275.000,00

FC é o fator de comercialização = 1,00 – Utilizou-se um fator de comercialização de 1,00 considerando as características intrínsecas e extrínsecas do imóvel.

$$VI = (VT = 2.458.000,00 + VB = 275.000,00) \times 1,00 = R\$ 2.773.000,00$$

Conforme desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado do imóvel avaliando, em setembro de 2018, corresponde, por arredondamento, a:

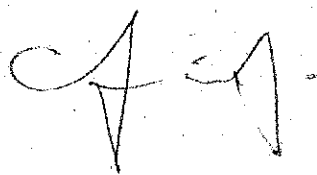
ITEM	VALORES
Valor total de mercado do imóvel	R\$ 2.733.000,00 (Dois milhões setecentos e trinta e três mil reais)

54
A**6. CONCLUSÃO**

Observadas as premissas da avaliação e com as considerações feitas ao imóvel, quanto as suas características gerais, conclui-se que o valor desta avaliação perfaz:

ITEM	VALORES
Área urbana com 7.555,00m ² . <i>Obs. No tratamento de dados foi utilizado a metade da área e multiplicada por 2 novamente para melhor enquadramento.</i>	R\$ 2.458.000,00 (Dois milhões quatrocentos e cinquenta e oito mil reais)
Reedição de edificações, instalações e benfeitorias com 505,00m ²	R\$ 275.000,00 (Duzentos e setenta e cinco mil reais)
Valor total de mercado do imóvel	R\$ 2.733.000,00 (Dois milhões setecentos e trinta e três mil reais)

São Paulo, 18 de setembro de 2018.

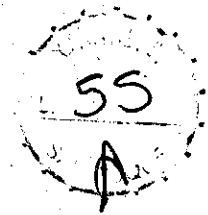


Cristian Calvi Eng^o Civil Crea - SP 5069936460

WERT Engenharia de Avaliações e Perícias

CNPJ: 23.853.635/0001-37

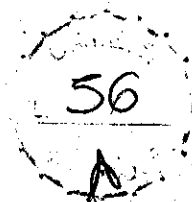
Crea Empresa - 2041069



ANEXOS

- Pesquisa de Mercado
- Tratamento de Dados
- Fundamentação e Precisão
- Custo de Reedição das edificações, benfeitorias e instalações.
- Documentação Legal

Pesquisa de Mercado



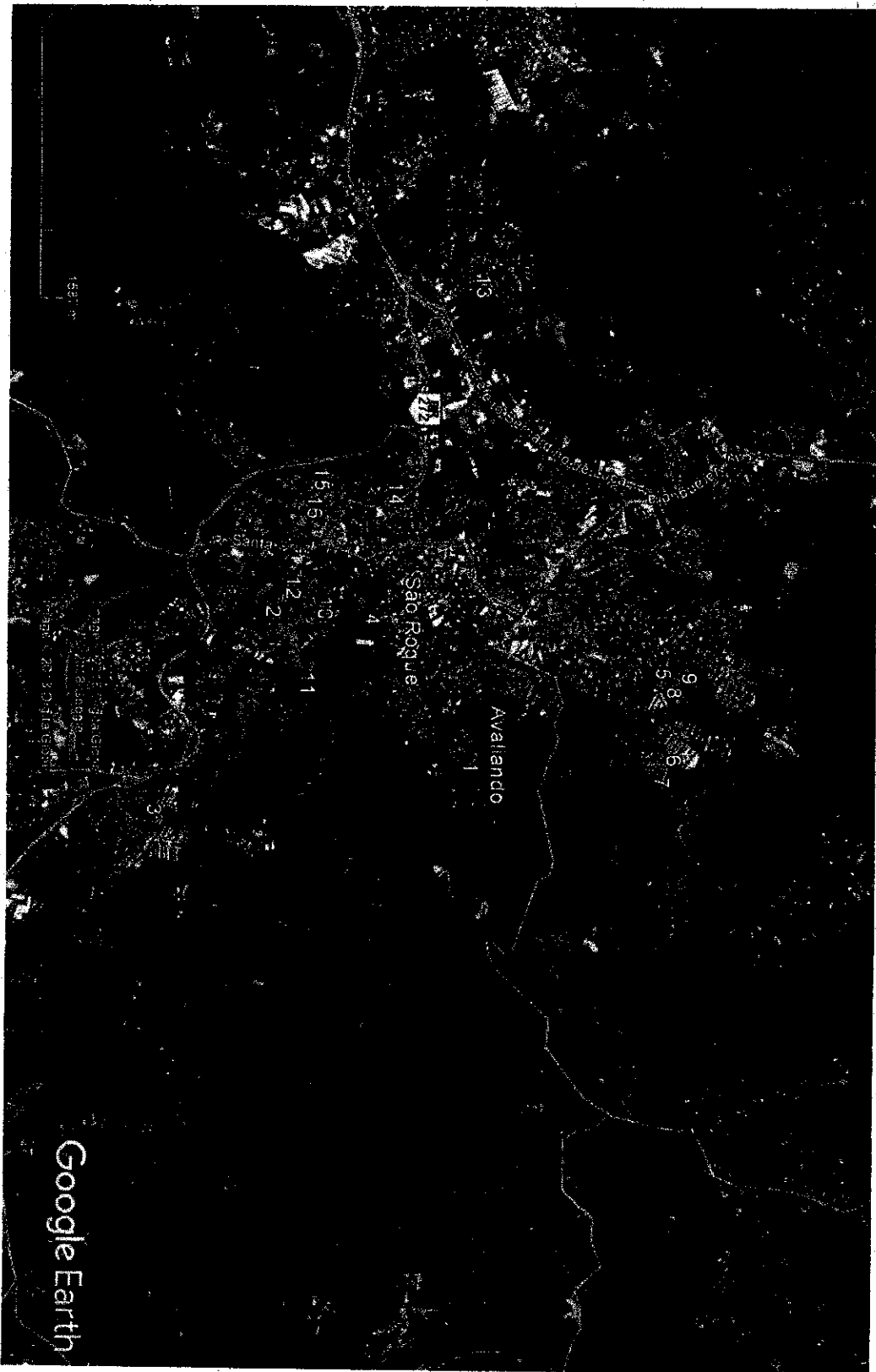
EL.	LOCALIZAÇÃO - POLO LOCALIZAÇÃO			VAR QUANT.	VAR QUALIT.
	ENDEREÇO	BAIRRO	TRANSPOSIÇÃO - ATRATIVIDADE	ÁREA LOTE (m²)	TOPOGRAFIA
1	RUA ANT. DOS SANTOS SANTINHO	EXP MENDES MORAES	2,00	4600,00	AC/DEC ACENTUADO
2	RUA CASTRO ALVES	VILA JUNQUEIRA	2,00	180,00	PLANA
3	AVENIDA ANTONIO DIAS BASTOS	CARMO	1,00	1000,00	AC/DEC ACENTUADO
4	RUA PADRE MARÇAL ESQ. R. M L BARRG	JARDIM MENY	2,00	402,00	DEC/ACLIVE LEVE
5	RUA FILOMENA BELMONTE	JARDIM FLORIDA	3,00	270,00	DEC/ACLIVE LEVE
6	RUA JOSÉ CASALI	JARDIM MARIA TRINDADE	3,00	350,00	PLANA
7	RUA JOSÉ CASALI, 40	JARDIM MARIA TRINDADE	2,00	216,00	DEC/ACLIVE LEVE
8	RUA FILOMENA BELMONTE	JARDIM FLORIDA	3,00	540,00	DEC/ACLIVE LEVE
9	RUA FILOMENA BELMONTE	JARDIM FLORIDA	3,00	200,00	DEC/ACLIVE LEVE
10	RUA ISMAEL VICTOR DE CAMPOS	JARDIM MENY	1,00	618,20	AC/DEC ACENTUADO
11	RUA SÃO PAULO, 440	CENTRO	3,00	1100,00	DEC/ACLIVE LEVE
12	RUA CASTRO ALVES, 57	VILA JUNQUEIRA	2,00	350,00	PLANA
13	RUA MANOEL LESSA ESQ RUA BARIPI	JARDIM MARIETA	1,00	4200,00	PLANA
14	RUA SÃO JOAQUIM LADO N103	CENTRO	3,00	741,00	PLANA
15	AVENIDA SÃO ROQUE	ALTOS DE SÃO ROQUE	1,00	912,00	DEC/ACLIVE LEVE
16	AVENIDA SÃO ROQUE	ALTOS DE SÃO ROQUE	1,00	480,00	AC/DEC ACENTUADO

VAR QUALIT.	VAR QUANT.	VAR DICOT	VALORES			FONTE
			VALOR VENDA	F. FONTE 0,9	VALOR R\$/m²	
MEIO DE QUADRA	90,00	OFERTA	R\$ 2.250.000,00	R\$ 2.025.000,00	R\$ 440,22	CG IMOBILIARIA - (11) 4712-4899 Amauri
MEIO DE QUADRA	10,00	OFERTA	R\$ 135.000,00	R\$ 121.500,00	R\$ 675,00	EVELIZE PAULA - (11) 97274-6089
MEIO DE QUADRA	25,00	OFERTA	R\$ 115.000,00	R\$ 103.500,00	R\$ 103,50	XAVIER IMÓVEIS - (11) 4158-7070
ESQUINA	16,00	OFERTA	R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	R\$ 671,64	MAGALI CRISTINA - (11) 4713-1962
MEIO DE QUADRA	10,00	OFERTA	R\$ 260.000,00	R\$ 225.000,00	R\$ 833,33	IPOJUCA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - (11) 98244-9029
MEIO DE QUADRA	12,00	OFERTA	R\$ 280.000,00	R\$ 252.000,00	R\$ 720,00	R VIEIRA IMÓVEIS - (11) 3388-6400
MEIO DE QUADRA	8,00	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 500,00	LUIZ CARLOS FERREIRA - (11) 4784-2290
MEIO DE QUADRA	10,00	OFERTA	R\$ 500.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 833,33	IPOJUCA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - (11) 98244-9029
ESQUINA	6,25	OFERTA	R\$ 200.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 900,00	BRT IMÓVEIS - (11) 4784-2580
MEIO DE QUADRA	22,00	OFERTA	R\$ 220.000,00	R\$ 198.000,00	R\$ 320,28	BRT IMÓVEIS - (11) 4784-2580
MEIO DE QUADRA	25,00	OFERTA	R\$ 750.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 613,64	CG IMOBILIARIA - (11) 4712-4899 Amauri
MEIO DE QUADRA	11,00	OFERTA	R\$ 250.000,00	R\$ 225.000,00	R\$ 642,86	EVELIZE PAULA - (11) 97274-6089
ESQUINA	100,00	OFERTA	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.080.000,00	R\$ 257,14	CG IMOBILIARIA - (11) 4712-4899 Amauri
MEIO DE QUADRA	15,00	OFERTA	R\$ 750.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 910,93	JZ IMÓVEIS - (11) 4712-2230
MEIO DE QUADRA	30,00	OFERTA	R\$ 290.000,00	R\$ 261.000,00	R\$ 286,18	PROINVEST - (11) 4617-8699
MEIO DE QUADRA	18,00	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 234,78	PROINVEST - (11) 4617-8700

Fonte: Wert Engenharia

Elementos comparativos:

52
A



Fonte: Google Earth

Amostra

Nº Am.	V. Unit.	Área de terreno	Transposição	Topografia
1	440,22	4.600,00	Atrat 2	Aclive/declive leve
2	675,00	180,00	Atrat 2	Plana
3	103,50	1.000,00	Atrat 1	Aclive acentuado
4	671,64	402,00	Atrat 2	Aclive/declive leve
5	833,33	270,00	Atrat 3	Aclive/declive leve
6	720,00	350,00	Atrat 3	Plana
7	500,00	216,00	Atrat 2	Aclive/declive leve
8	833,33	540,00	Atrat 3	Aclive/declive leve
9	900,00	200,00	Atrat 3	Aclive/declive leve
10	320,28	618,20	Atrat 1	Aclive acentuado
11	613,64	1.100,00	Atrat 3	Aclive/declive leve
12	642,86	350,00	Atrat 2	Plana
13	257,14	4.200,00	Atrat 1	Plana
14	910,93	741,00	Atrat 3	Plana
15	286,18	912,00	Atrat 1	Aclive/declive leve
16	234,78	460,00	Atrat 1	Aclive acentuado

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- V. Unit.: Variável que expressa o valor unitário do imóvel, expressa em R\$/m².

Variáveis Independentes :

- Área de terreno : Variável independente quantitativa que define a área de superfície do terreno em questão, expressa em m².

- Transposição : Variável de transposição conforme planta genérica de valores..

Classificação :

Atrat 1 = 1; Atrat 2 = 2; Atrat 3 = 3;

- Topografia

Classificação :

Aclive acentuado = 1; Aclive/declive leve = 2; Plana = 3;

59
A

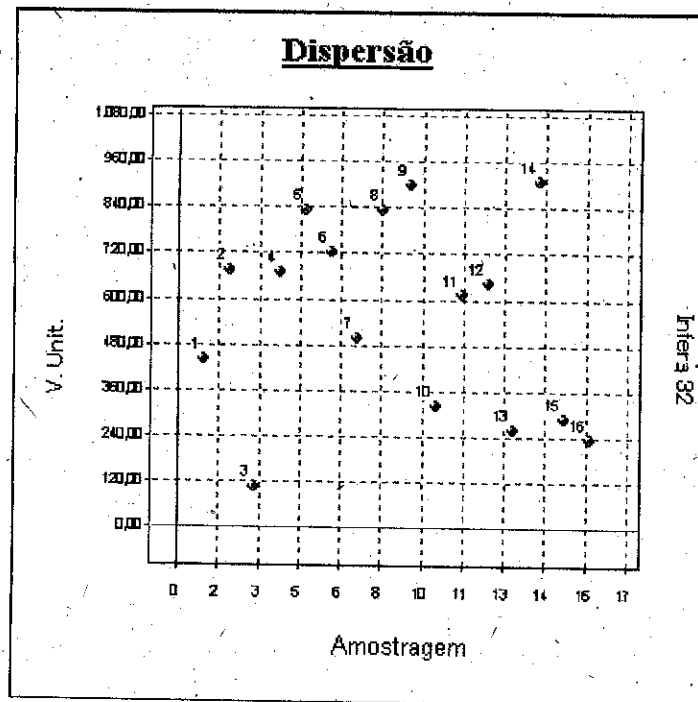
Estatísticas Básicas

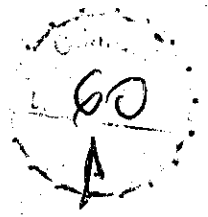
Nº de elementos da amostra : 16
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 12
 Desvio padrão da regressão : 86,8885

Variação	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
V. Unit.	558,93	258,9025	46,32%
Ln(Área de terreno)	6,3836	0,9641	15,10%
Transposição	2,06	0,8539	41,40%
1/Topografia	0,5416	0,2395	44,23%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 16.

Dispersão dos elementos





Dispersão em Torno da Média

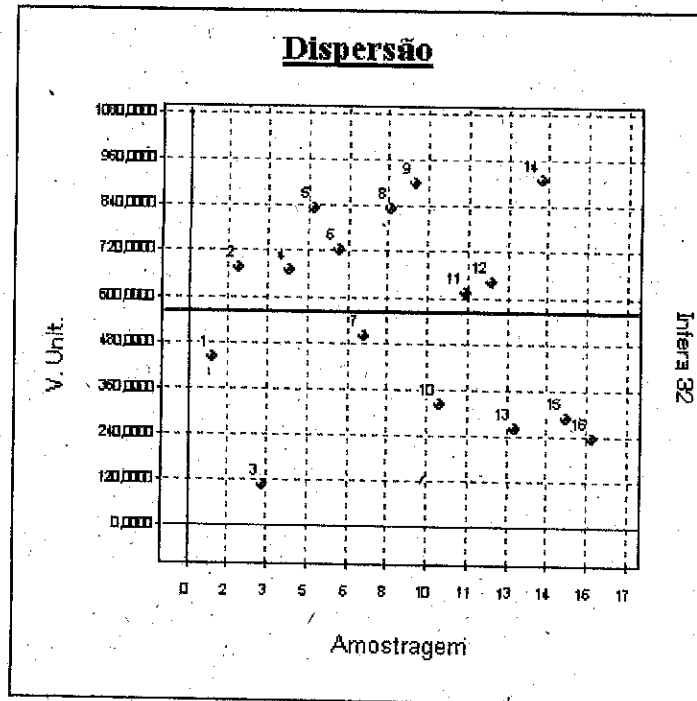


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável V. Unit..

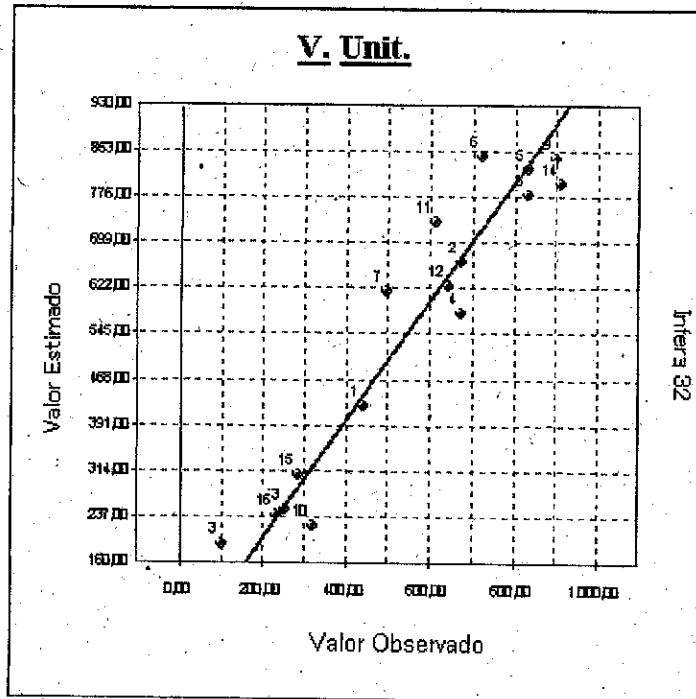
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	440,22	425,24	-14,98	-3,4025 %
2	675,00	667,21	-7,79	-1,1538 %
3	103,50	190,49	86,99	84,0514 %
4	671,64	579,05	-92,59	-13,7850 %
5	833,33	822,87	-10,46	-1,2553 %
6	720,00	843,94	123,94	17,2145 %
7	500,00	618,25	118,25	23,6509 %
8	833,33	779,13	-54,20	-6,5044 %
9	900,00	841,81	-58,19	-6,4658 %
10	320,28	220,84	-99,44	-31,0466 %
11	613,64	734,23	120,59	19,6511 %
12	642,86	625,25	-17,61	-2,7397 %
13	257,14	249,74	-7,40	-2,8785 %
14	910,93	796,61	-114,32	-12,5498 %
15	286,18	308,66	22,48	7,8560 %
16	234,78	239,50	4,72	2,0092 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados

61
A



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[V. \text{ Unit.}] = 632,43 - 63,106 \times \ln([\text{Área de terreno}]) + 218,70 \times [\text{Transposição}] - 224,71 / [\text{Topografia}]$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V. \text{ Unit.}] = 632,43 - 63,106 \times \ln([\text{Área de terreno}]) + 218,70 \times [\text{Transposição}] - 224,71 / [\text{Topografia}]$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área de terreno	b1 = -63,1063	25,3258	-97,4537	-28,7589
Transposição	b2 = 218,6962	34,3799	172,0696	265,3229
Topografia	b3 = -224,7119	114,8057	-380,4134	-69,0103

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9539
 Valor t calculado : 11,01
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)
 Coeficiente de determinação (r²) ... : 0,9099
 Coeficiente r² ajustado : 0,8874

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	Σ	V. Unit.	Área de terreno	Transposição	Topografia
V. Unit.	8942,8300	$6,0038 \times 10^6$	55218,7755	21495,0100	4266,3733
Área de terreno	102,1380	55218,7755	665,9535	206,3090	55,4919
Transposição	33,0000	21495,0100	206,3090	79,0000	16,1666
Topografia	8,6666	4266,3733	55,4919	16,1666	5,5555

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	$9,1486 \times 10^5$	3	$3,0495 \times 10^5$	40,39
Residual	90595,4503	12	7549,6208	
Total	$1,0054 \times 10^6$	15	67030,5555	

F Calculado : 40,39

F Tabelado : 4,814 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a $1,5 \times 10^{-4}\%$

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Correlações Parciais

	V. Unit.	Área de terreno	Transposição	Topografia
V. Unit.	1,0000	-0,4992	0,9199	-0,6208
Área de terreno	-0,4992	1,0000	-0,3523	0,0483
Transposição	0,9199	-0,3523	1,0000	-0,5567
Topografia	-0,6208	0,0483	-0,5567	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V. Unit.	Área de terreno	Transposição	Topografia
V. Unit.	∞	-1,995	8,123	-2,743
Área de terreno	-1,995	∞	-1,304	0,1674
Transposição	8,123	-1,304	∞	-2,321
Topografia	-2,743	0,1674	-2,321	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)

63
A

Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(critico) = 1,3562

Varíavel	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área de terreno	b1	-2,712	1,9%	Sim
Transposição	b2	8,324	2,5x10 ⁻⁴ %	Sim
Topografia	b3	-2,400	3,4%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de B diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : -4,3368x10⁻¹⁷

Momento central de 2ª ordem : 5662,2156

Momento central de 3ª ordem : -1,4643x10⁶

Momento central de 4ª ordem : -9152,3449

Coefficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3436	0	0
Curtose	-3,0002	0	Indefinido

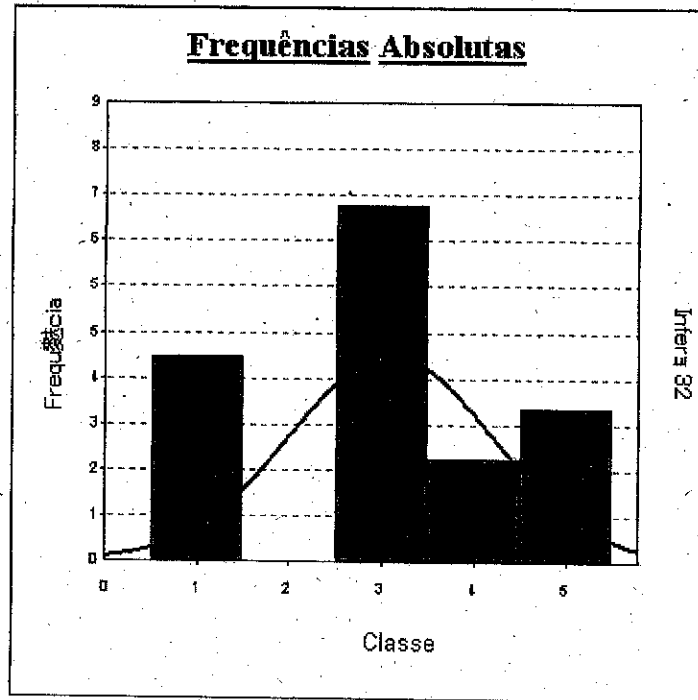
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

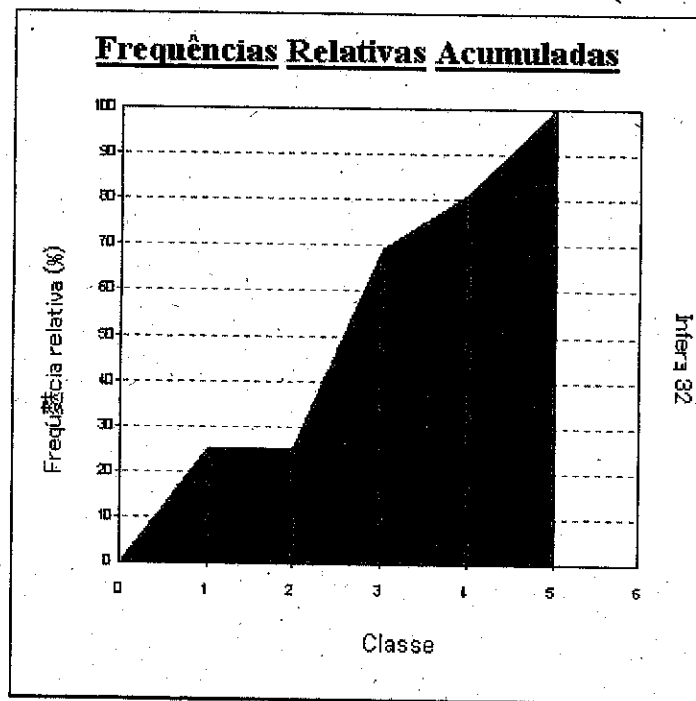
Classe	Mínimo	Máximo	Freq	Freq (%)	Média
1	-123,9441	-76,2913	4	25,00	-112,4447
2	-76,2913	-28,6385	0	0,00	0,0000
3	-28,6385	19,0142	7	43,75	4,4345
4	19,0142	66,6670	2	12,50	56,1977
5	66,6670	114,3198	3	18,75	102,1138

64
A

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

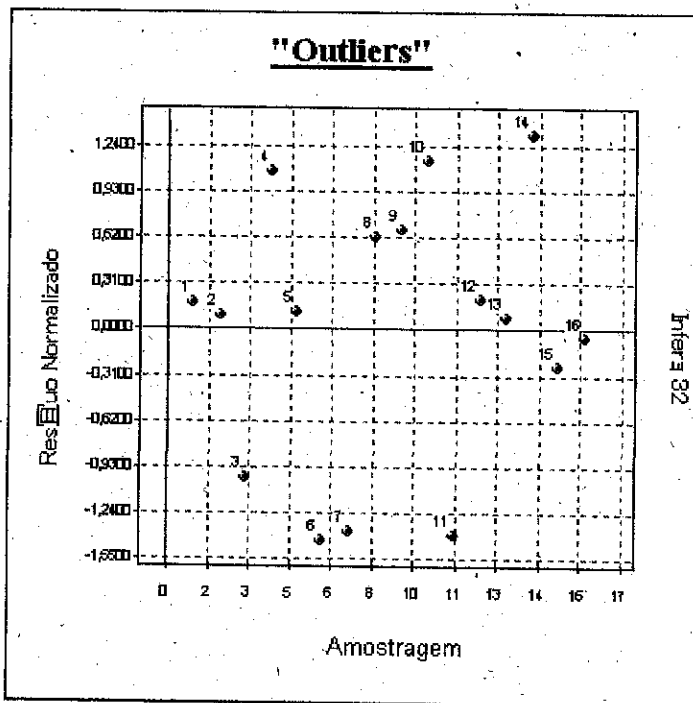
Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

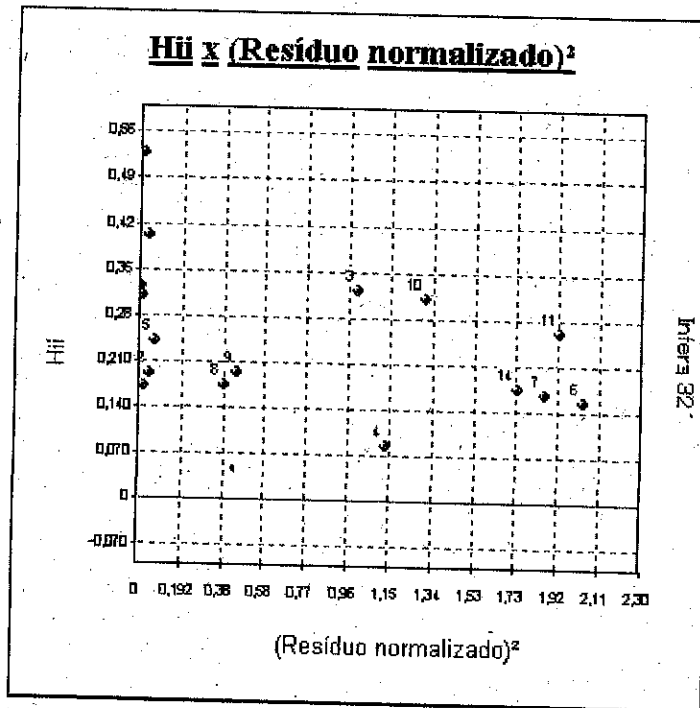
F tabelado : 9,633 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	HII(*)	Acelto
1	8,2889x10 ⁻³	0,4007	Sim
2	1,3097x10 ⁻³	0,3102	Sim
3	0,1736	0,3201	Sim
4	0,0288	0,0850	Sim
5	8,9523x10 ⁻⁴	0,1701	Sim
6	0,1084	0,1529	Sim
7	0,1104	0,1659	Sim
8	0,0246	0,1730	Sim
9	0,0335	0,1942	Sim
10	0,2144	0,3109	Sim
11	0,2299	0,2609	Sim
12	2,9570x10 ⁻³	0,1892	Sim
13	4,2638x10 ⁻³	0,5266	Sim
14	0,1107	0,1744	Sim
15	6,9874x10 ⁻³	0,2406	Sim
16	5,2483x10 ⁻⁴	0,3247	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) H_{ii} são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

H_{ii} x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	56,25 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 10
 Número de elementos negativos .. : 6
 Número de sequências : 8
 Média da distribuição de sinais : 8
 Desvio padrão : 2,000

67
A

Teste de Sequências
(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,0000
Limite superior . : -0,5547
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

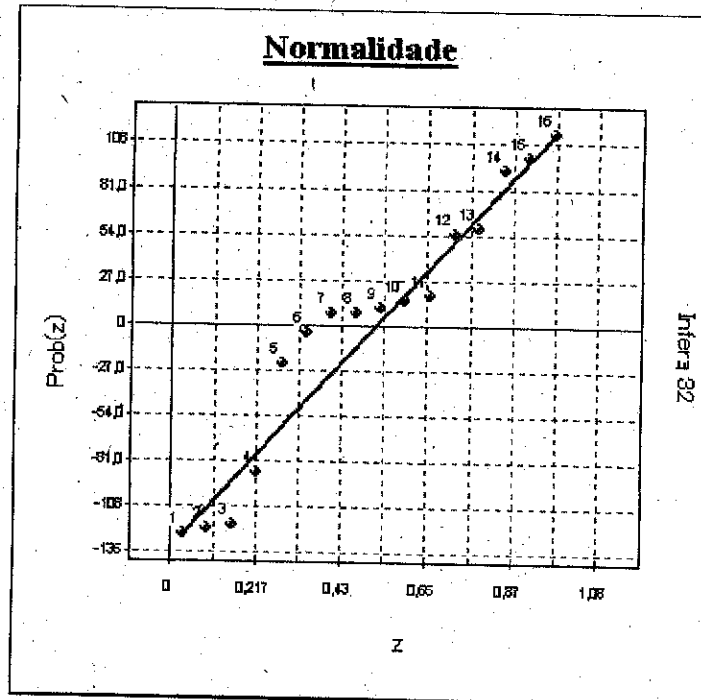
Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,0000
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1597
(nível de significância de 5,0%)
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,68 4-DU = 2,32

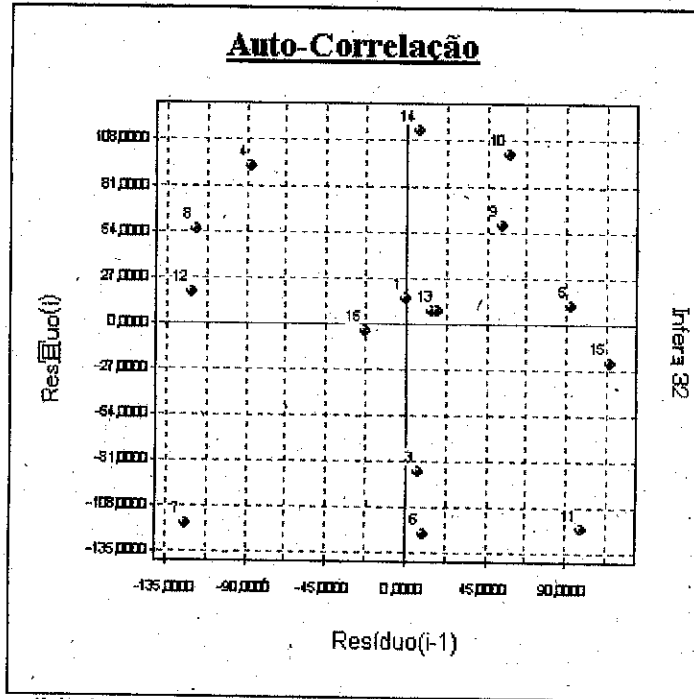
Pelo teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

68
A

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área de terreno	180,00	4.600,00	3.777,50
Transposição	Atrat 1	Atrat 3	Atrat 2
Topografia	Acrive acentuado	Plana	Acrive acentuado

Nenhuma característica da área urbana sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área de terreno = 3.777,50
- Transposição = Atrat 2
- Topografia = Acrive acentuado

Estima-se V. Unit. da área urbana = 325,32 R\$/m²

O modelo utilizado foi :

$$[V. \text{Unif.}] = 632,43 - 63,106 \times \ln([\text{Área de terreno}]) + 218,70 \times [\text{Transposição}] - 224,71 / [\text{Topografia}]$$

69
A

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 218,72 R\$/m²

Máximo : 431,91 R\$/m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012)

Para uma área de 3777,5 m², teremos :

Valor de Mercado obtido = R\$ 1.228.885,86

Valor de Mercado mínimo = R\$ 826.218,36

Valor de Mercado máximo = R\$ 1.631.553,36

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (*)
Área de terreno	180,00	4.600,00	3.777,50	Dentro do intervalo	Aprovada
Transposição	Atrat 1	Atrat 3	Atrat 2	Dentro do intervalo	Aprovada
Topografia	Aclive acentuado	Plana	Aclive acentuado	Dentro do intervalo	Aprovada

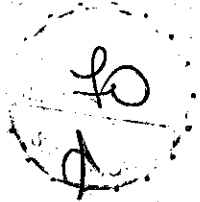
* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Maior variação
Área de terreno	517,40	312,89	325,32	Dentro do intervalo
Transposição	106,62	544,01	325,32	Dentro do intervalo
Topografia	325,32	475,13	325,32	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área de terreno	Aprovada
Transposição	Aprovada
Topografia	Aprovada

** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.



Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado $E[Y]$)

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área de terreno	261,66	388,97	127,30	39,13
Transposição	322,40	328,23	5,83	1,79
Topografia	253,95	396,68	142,73	43,87
E(V. Unit.)	166,42	484,22	317,80	97,69
Valor Estimado	218,72	431,91	213,19	65,53

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (V. Unit.) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Área de terreno	-0,0167	-0,1940%
Transposição	218,6962	1,3445%
Topografia	224,7119	0,6907%

(*) derivada parcial da variável dependente em função das independentes.

(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.

F1
d

Fundamentação e Precisão

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Graus de fundamentação com o uso do tratamento de dados:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

15 pontos

72
A

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

Graus de precisão

Serão enquadrados na Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias:

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

73
A

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

NOTA Observar subseção 9.1.

Pontuação alcançada: 3 pontos, enquadrado como Grau de Fundamentação I

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de benfeitorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo:

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

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 reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do, custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I

NOTA Observar subseção 9.1.

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I.

Custo de Reedição das edificações, benfeitorias e instalações.

Item A	EDIFICAÇÃO/BENFEITORIAS B	BDI = $[(1+A) \times (1+F) \times (1+L)] - 1$ Item 8.3.1.1.3 NBR 14653-2 C	Área (m²) D	Vida Útil E	Idade Aparente F	% vida G=ED
1	Prédio térreo	20,71%	505,00	60	35	58%
2	Pavimentações, instalações em geral e cercamentos	20,71%	vb	60	35	58%
3	TOTAL GERAL		505,00		35	

Vida útil remanescente H	Estado de Conservação I	Estado de Conservação J	Custo Unitário CUB L	Val Novo (R\$) M	DEPREC. % N	Val. Aval. (R\$) O = $M \times (1-N)$
25	Reparos Importantes	4	0,780	R\$ 602.168,76	55,60%	R\$ 267.362,93
25	Reparos Importantes	4		R\$ 29.750,00	74,30%	R\$ 7.645,75
25				R\$ 631.918,76		R\$ 275.008,68

Custo Unitário Básico Utilizado: CUB padrão Sinduscon F8N

1266,5 R\$/m²

Estimação Custo Unitário de Construção.

$$C = \frac{CUB + OE + OI + (Ofe - Ofd)}{S} (1+A) (1+F) (1+L)$$

Onde:

OE (orçamento de elevadores) =	
OI (orçamento de instalações) =	0
Ofe-Ofd (orçam. de fundações especiais - orçam. de fundações diretas) =	0
A (Taxa de administração) =	4%
F (Custo Financeiro) mês	1%
Prazo de obra	12
F (Custo Financeiro) 12 meses obra	12,68%

L (Lucro da Construtora) = 3%

$$(1+A) \times (1+F) \times (1+L) = 0,207054972 \quad 20,71\%$$

Fonte: Wert Engenharia

75
SÃO ROQUE

CERTIFICA - A pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos
São Roque

matrícula
16296

folha
- 1 -

São Roque, 12 de setembro de 1984.

IMÓVEL :- A ÁREA DE TERRENO com 7.555,00 metros quadrados, que constitui sistema de recreio do Loteamento denominado "Parque Nove de Julho", situado nesta Cidade de São Roque, Estado de São Paulo; com as seguintes divisões e confrontações: 45,00 metros de frente para a Rua Euclides da Cunha; 86,80 metros confrontando com Luiz Angiolucci; 57,80 metros do lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel, dividindo com Luiz Angiolucci ou seus sucessores; 54,70 metros do lado esquerdo, confrontando com os lotes números 14 e 15, da quadra 4, do mesmo Loteamento; e, - 145,80 metros nos fundos, onde se confronta com o Loteamento denominado "Jardim das Flores", sucessor de Joaquim H. - Cruz...

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE.-

REGISTRO ANTERIOR:- O imóvel constante da presente matrícula passou a pertencer à Prefeitura Municipal de São Roque, como bem público de uso comum, por ocasião da inscrição do Loteamento denominado "Parque Nove de Julho", sob número 11, do Livro 8.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geraldo Eurípedes de Menezes -

Av. 1/16.296 - Em 12 de setembro de 1984.-

O imóvel constante da presente matrícula foi desincorporado da classe dos bens públicos de uso comum e transferido para a dos bens patrimoniais do Município, nos termos da Lei número 1.255, de 31 de agosto de 1981, como consta do requerimento da interessada, assinado nesta Cidade de São Roque, em 03 de setembro de 1984.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

(continua no verso)

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque - SP

Documento 2 – Valor Venal Prefeitura



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

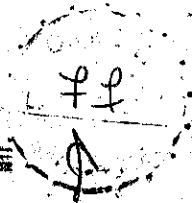
Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque			
Inscrição Municipal nº: 18195830			
Local: Rua Euclides da Cunha, n° 183, Parque 9 de Julho, em São Roque/SP			
Valor Venal conforme Lei Complementar nº 78 - por metro quadrado:		R\$ 813,48	
Área do terreno (em metros quadrados)		7.565,00	
Documentação apresentada:			
Escritura definitiva?			
Depreciação devido à documentação apresentada (Certidão de Imóvel)		Sim:	X Não:
		8,00%	
Possui Construção?			
		Sim:	X Não:
Se sim, qual modelo se enquadra?			
Categoria da construção	Padrão alto (acabamento luxo/fino)		
	Padrão normal (acabamento superior/comercial)		
	Padrão baixo (acabamento modesto/pobre)	X	
Conforme categoria "padrão baixo", aplica-se o fator de construção, sendo:			
Valor da construção conforme tabela do SINDUSCON (data base Janeiro/2018) (m²)		R\$ 1.195,28	
Fator de depreciação sobre construção de madeira e pré-moldada		3,00%	
Fator de depreciação sobre construção sem revestimento de paredes e pisos		1,85%	
Valor da construção aplicada a depreciação conforme característica (m²) (505,00)		R\$ 603.608,30	
Valor da construção		R\$ 603.608,30	
Fator idade aparente (30 anos)		0,85	
Valor de reprodução da construção:		R\$ 374.487,50	
Possui Área de mata ou área de preservação permanente?			
Área da mata ou área de preservação permanente (em metros quadrados)		Sim:	X Não:
Fator depreciação da área de mata ou área de preservação permanente:		37,50%	
Possui solive ou declive?			
Inclinação acima de 30% (em metros quadrados)		Sim:	X Não:
Fator depreciação de inclinação:		7,00%	
Fator Gleba			
Imóvel até 250 metros quadrados.		Sim:	Não: X
Imóvel entre 250 e 1.000 metros quadrados		Sim:	Não: X
Imóvel entre 1.000 e 2.500 metros quadrados		Sim:	Não: X
Imóvel entre 2.500 e 10.000 metros quadrados		Sim:	X Não:
Imóvel entre 10.000 e 25.000 metros quadrados		Sim:	Não: X
Imóvel entre 25.000 e 50.000 metros quadrados		Sim:	Não: X
Imóvel entre 50.000 e 100.000 metros quadrados		Sim:	Não: X
Fator Gleba		Sim:	Não: X
		20,00%	



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

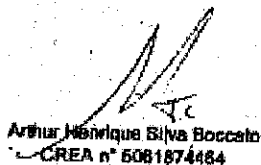
"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

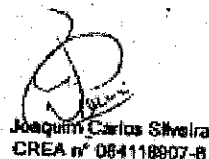


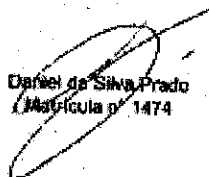
Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque			
Inscrição Municipal nº: 10195530			
Local: Rua Euclides da Cunha, nº 183, Parque 9 de Julho, em São Roque/SP			
Beneficências Públicas: (frente parcial para via pública)			
Água (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Esgoto (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Iluminação Pública (depreciação de 3,00%)	Sim:	X	Não:
Pavimentação Asfáltica (depreciação de 5,00%)	Sim:	X	Não:
Fator de depreciação por falta de beneficências:	14,00%		
Valor mínimo do imóvel			
Valor do terreno considerando as depreciações:	R\$ 1.321.323,28		
Valor da construção:	R\$ 374.457,86		
R\$ 1.695.790,86			

São Roque, 03 de abril de 2018


Arthur Henrique Silva Boccato
CREA nº 5081874484


Joaquim Carlos Silveira
CREA nº 064118907-8


Daniel da Silva Prado
Matrícula nº 1474

Fonte: Prefeitura das Estância Turística de São Roque – SP



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230181157362

1. Responsável Técnico

CRISTIAN CALVI		RNP: 2616177510
Título Profissional: Engenheiro Civil		Registro: 5069936460-SP
Empresa Contratada: WERT AVALIACOES E PERICIAS EIRELI - EPP		Registro: 2041069-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: CÂMARA MUNIC. EST. TURISTICA SAO ROQUE		CPF/CNPJ: 50.804.079/0001-81
Endereço: Rua SÃO PAULO		Nº: 355
Complemento:	Bairro: TABOÃO	CEP: 18135-125
Cidade: São Roque	UF: SP	
Contrato:	Registrado em: 03/03/2018	Vinculada à Art.nº:
Valor: R\$ 2.700,00	Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público	
Ação Institucional:		

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua GOVERNADOR CARVALHO PINTO		Nº: 17
Complemento:		Bairro: JARDIM BOA VISTA
Cidade: São Roque	UF: SP	CEP: 18132-300
Data de início: 12/06/2018	Previsão de Término: 18/09/2018	
Coordenadas Geográficas:		Código:
Finalidade: Outro		CPF/CNPJ:
Endereço: Rua EUCLIDES DA CUNHA		Nº: 188
Complemento:		Bairro: PARQUE IX DE JULHO
Cidade: São Roque	UF: SP	CEP: 18134-000
Data de início: 12/06/2018	Previsão de Término: 18/09/2018	
Coordenadas Geográficas:		Código:
Finalidade: Outro		CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Atividade	Quantidade	Unidade
Consultoria		
1 Avaliação	5,00000	dia
Ensaio		
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART		

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

79
A

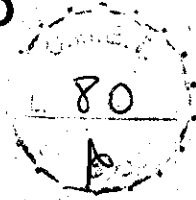
<p>7. Entidade de Classe</p>	<p>8. Informações</p>
<p>9-RUA DESTINADA</p>	<p>- A presente ART atesta-se verdadeira e correta conforme dados constantes no respectivo termo de abertura, gerada pelo Mozo Mover.</p>
<p>8. Assinaturas</p>	<p>- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea.sp.org.br ou www.crea.br</p>
<p>Declaro as seguintes informações em conformidade com:</p>	<p>- A presente ART atesta-se verdadeira e correta conforme dados constantes no respectivo termo de abertura, gerada pelo Mozo Mover.</p>
<p>Local: São Paulo, 19 de Setembro de 2017</p>	<p>- A presente ART atesta-se verdadeira e correta conforme dados constantes no respectivo termo de abertura, gerada pelo Mozo Mover.</p>
<p>Assinatura: [assinatura]</p>	<p>- A presente ART atesta-se verdadeira e correta conforme dados constantes no respectivo termo de abertura, gerada pelo Mozo Mover.</p>
<p>CREATON CALVI - CPF: 218.785.370-53</p>	<p>- A presente ART atesta-se verdadeira e correta conforme dados constantes no respectivo termo de abertura, gerada pelo Mozo Mover.</p>
<p>CÂMARA MINEC. ENG. TURÍSTICA SÃO ROQUE - CIPROMUJ 09.016.8790991-01</p>	<p>WWW.CREAP.ORG.BR BR 1300-17-13-31</p>
<p>Valor ART R\$ 82,84</p>	<p>Moza Mover</p>
<p>Registrada em 18/09/2018</p>	<p>Valor Pago R\$ 82,84</p>
<p>Impressão em: 19/09/2018 12:31:25</p>	<p>Moza Mover 24827320181157302</p>

Fonte: Creanet - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE MERCADO

Imóvel: Lote Urbano

Fachada e Mapa localização



Fonte: Wert Engenharia/Google Earth

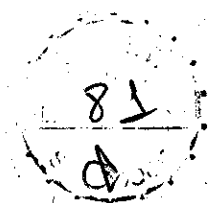
Endereço: Rua Governador Carvalho Pinto, Lote 17 - Quadra B Jardim Boa Vista

Bairro: Guassu

SÃO ROQUE – SP

DATA: SETEMBRO DE 2018

SUMÁRIO



1. RESUMO GERAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	4
2. RESUMO DA AVALIAÇÃO	4
3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
4.1. Documentação apresentada	5
4.2. Área urbana	6
4.3. Situação e localização	6
4.4. Características da Região	8
4.5. Zoneamento	10
4.6. Memorial fotográfico do lote:	11
5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO	13
5.1. Metodologia avaliatória	13
5.2. Tratamento de dados	15
5.3. Determinação do valor de mercado	15
6. CONCLUSÃO	16
ANEXOS	17
Pesquisa de Mercado	18
Tratamento de dados	20
Fundamentação e Precisão	34
Documentação legal	37

SUMÁRIO EXECUTIVO

A WERT Engenharia de Avaliações e Perícias CNPJ: 23.853.635/0001-37, Crea nº 2041069 é especializada em avaliações e perícias técnicas, através de seu responsável técnico Engenheiro Civil, Cristian Calvi, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24/12/1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas resoluções n.ºs 218/73 e 345/90 do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Laudos Avaliatórios, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, apresenta o laudo que segue.

NORMAS TÉCNICAS

Os Laudos apresentados pela Wert Engenharia são elaborados seguindo as exigências e procedimentos estabelecidos pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

A ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas é reconhecida como único Foro Nacional de Normalização através da Resolução n.º 07 do CONMETRO, de 24.08.1992. Segue abaixo a relação das Normas consultadas:

NBR 14.653-1 - Procedimentos Gerais

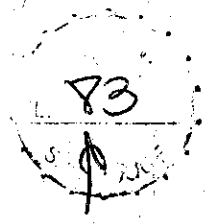
NBR 14.653-2 - Imóveis Urbanos

NBR 14.653-3 - Imóveis Rurais

NBR 14.653-4 - Empreendimentos

NBR 14.653-5 - Máquinas Equipamentos e Bens Industriais em Geral

NBR 12.721 - Avaliação de Custos de Construção para Incorporação Imobiliária e outras disposições para Condomínios Edifícios.



1. RESUMO GERAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

- ✓ **Laudo:** Projeto 11002182018b
- ✓ **Solicitante:** Câmara Municipal da Estancia Turística de São Roque –
CNPJ: 50.804.079/0001-81
- ✓ **Objeto/tipo de imóvel:** Área Urbana
- ✓ **Matrícula:** 16.313 – CRI de São Roque - SP
- ✓ **Endereço:** Rua Governador Carvalho Pinto, Lote 17, Quadra B, Bairro Guassu – São Roque – SP
- ✓ **Área de terreno:** 288,00m²
- ✓ **Zoneamento:** ZUC (Zona Urbana Central)
- ✓ **Data Vistoria:** 13 de setembro de 2018
- ✓ **Data Base:** 18 de setembro de 2018
- ✓ **Finalidade:** Determinação do valor de mercado para fins de uma avaliação patrimonial
- ✓ **ART (Anotação de responsabilidade técnica):**

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Quadro completo:

ITEM	Valor/m ²	VALORES
Area urbana com 288,00m ²	R\$590,27	R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais))

Definições da engenharia de avaliações:

Valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negocia com conhecimento, prudência e sem compulsão um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes. A identificação do valor deve ser efetuada segundo a metodologia que melhor se aplique ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado.

3. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliado, lote urbano, apresenta algumas características intrínsecas e extrínsecas peculiares que devem ser ponderadas.

Quanto às características extrínsecas, o imóvel está situado próximo à Avenida Varanguera, sendo essa uma importante via, que escoia para outros bairros e tem ligação com outras vias de suma importância para o município. Trata-se de uma região predominantemente residencial.

Quanto às características intrínsecas, trata-se de uma área urbana que perfaz a superfície total de 288,00m². O lote está situado no meio de quadra, tem médio acive, e possui formato irregular.

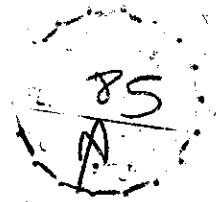
Assim, pelas razões acima explanadas, o diagnóstico de mercado para o imóvel avaliando é razoavelmente favorável, estimando-se uma absorção de médio prazo (12 a 18 meses), se ofertado pelos valores obtidos neste laudo de avaliação.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. Documentação apresentada

Consideraremos que as medidas, confrontações, divisas e lindeiros, conforme descrito na documentação fornecida pelo contratante são fidedignos, portanto não foram aferidas in loco. A matrícula 16.313 expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São Roque - SP, segue nos anexos deste Laudo, assim como a certidão do espelho do IPTU.

Cabe salientar que não é objeto do presente trabalho a análise da situação legal do imóvel, ou seja, quanto à titularidade, ônus, encargos e restrições. Os documentos de titulação foram utilizados somente para fins descritivos do imóvel.



4.2. Área urbana

A área tem as seguintes características físicas:

- **Forma:** Irregular;
- **Testada:** 36,00m;
- **Fundos:** 32,00m;
- **Lateral direita:** 18,00m;
- **Nº de frentes:** 1;
- **Cota:** acima do nível do logradouro;
- **Topografia:** aclave médio - aproximados 15º;
- **Superfície:** seca;
- **Posição na quadra:** meio de quadra;
- **Pavimentação lote:** sem pavimentação;
- **Cercamento:** sem cercamento;
- **Pavimentação logradouro:** asfalto.

4.3. Situação e localização

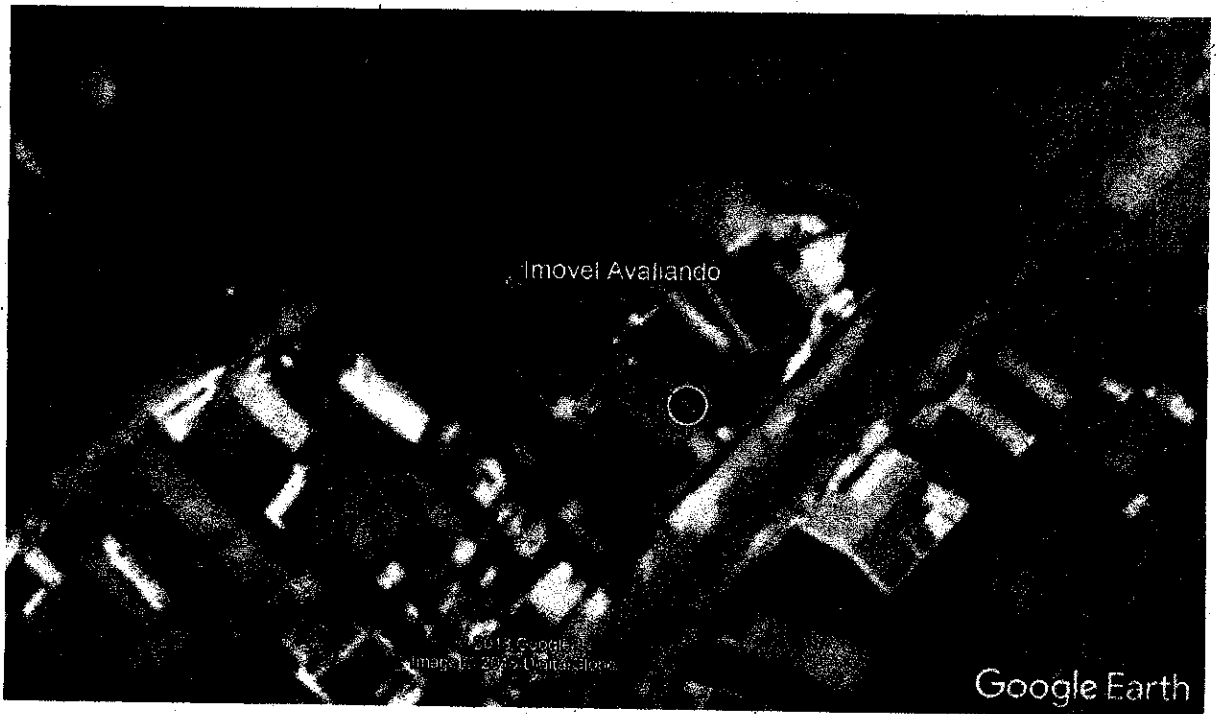
O imóvel avaliando está situado na Rua Governador Carvalho Pinto, Lote 17, Quadra B, bairro Guassú na cidade de São Roque – SP.

O imóvel possui boa acessibilidade, através de vias pavimentadas em bom estado, com tráfego médio de veículos no logradouro.

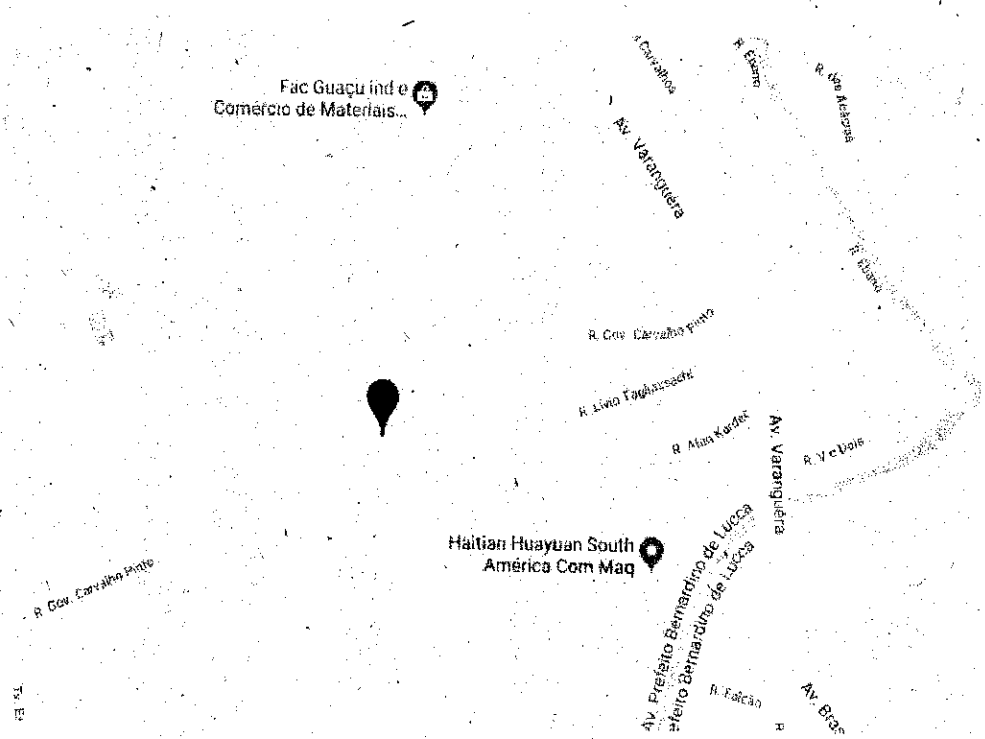
O imóvel é servido pela seguinte infraestrutura urbana:

- ✓ Rede de esgoto;
- ✓ Rede de iluminação pública;
- ✓ Rede de energia elétrica e força;
- ✓ Redes de abastecimento de água potável;
- ✓ Pavimentação em asfalto nos logradouros.

Mapa satélite indicação do lote e coordenadas: 23°31'3.61"S 47° 8'38.48"O



Fonte: Google Earth.



Fonte: Google Maps.

82
A

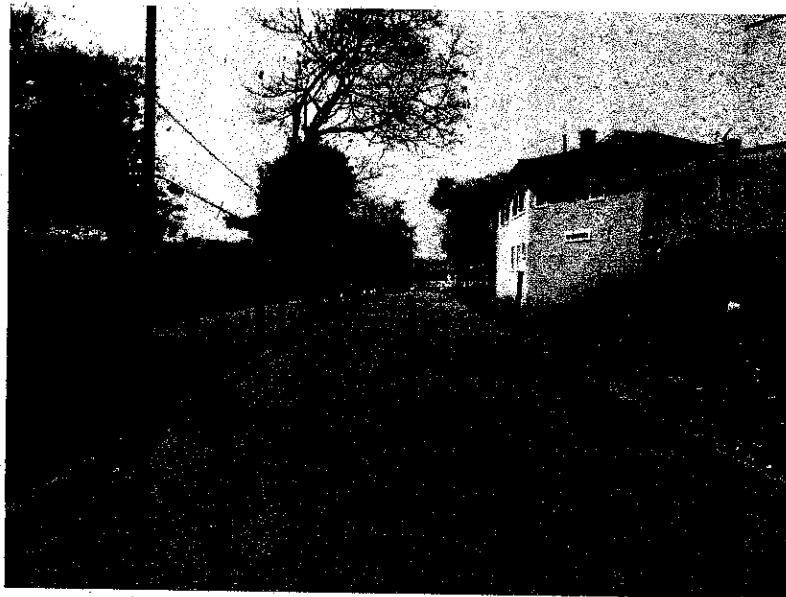
4.4. Características da Região

A região onde se situa o imóvel avaliando apresenta as seguintes características:

Uso predominante, vocação:	Residencial
Densidade de ocupação:	Média
Padrão econômico:	Médio
Padrão construtivo Vizinhança:	Médio
Distribuição da Ocupação:	Horizontal
Area sujeita a enchentes:	Não
Restrição (área de risco, favela, mata e etc.):	Não
Transportes coletivos:	Ônibus nas imediações
Intensidade de tráfego Veículos.:	Média
Nível de escoamento:	Bom

Acessos:

Rua Governador Carvalho Pinto





Fonte: Wert Engenharia

Os serviços públicos, comunitários e privados oferecidos à coletividade, situados num raio de 2,5 km em torno do local, são os seguintes:

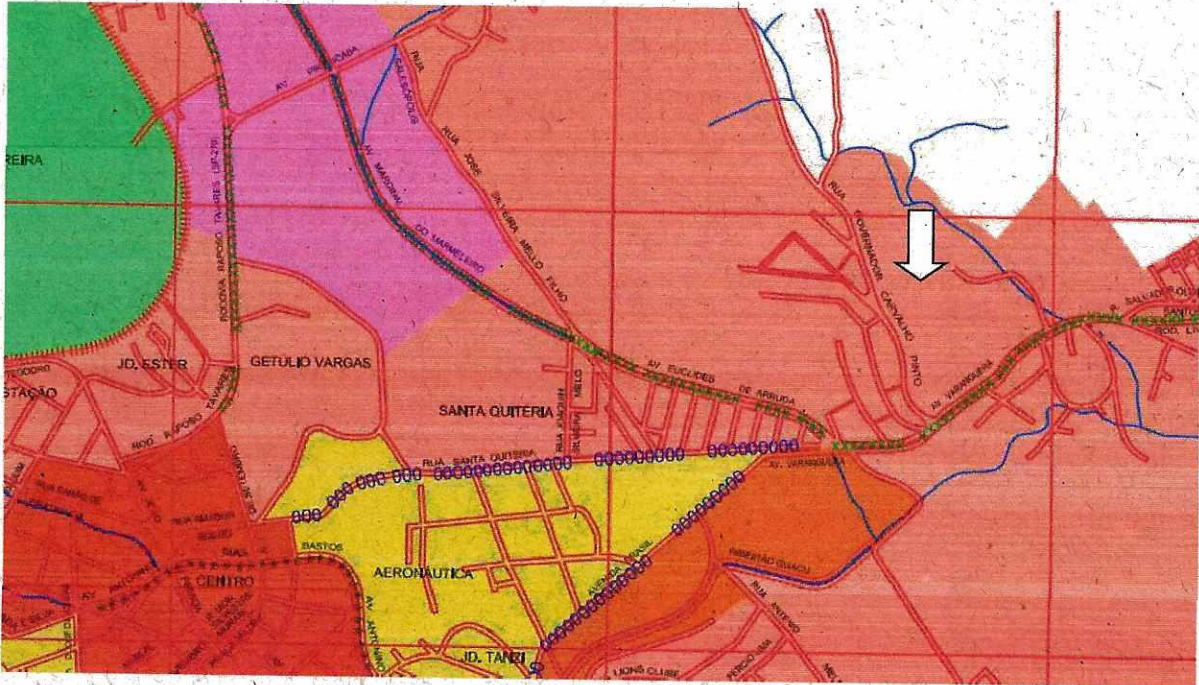
- ✓ Segurança pública;
- ✓ Postos de abastecimento de combustíveis;
- ✓ Restaurantes;
- ✓ Supermercados;
- ✓ Escola;
- ✓ Farmácias;
- ✓ Etc.

89
A

4.5. Zoneamento

O imóvel encontra-se em uma ZUC (Zona Urbana Central).

Mapa uso e ocupação do solo com indicação do lote avaliando



Fonte: site prefeitura de São Roque – SP

Características de aproveitamento, dimensionamento e ocupação do lote.

TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO:

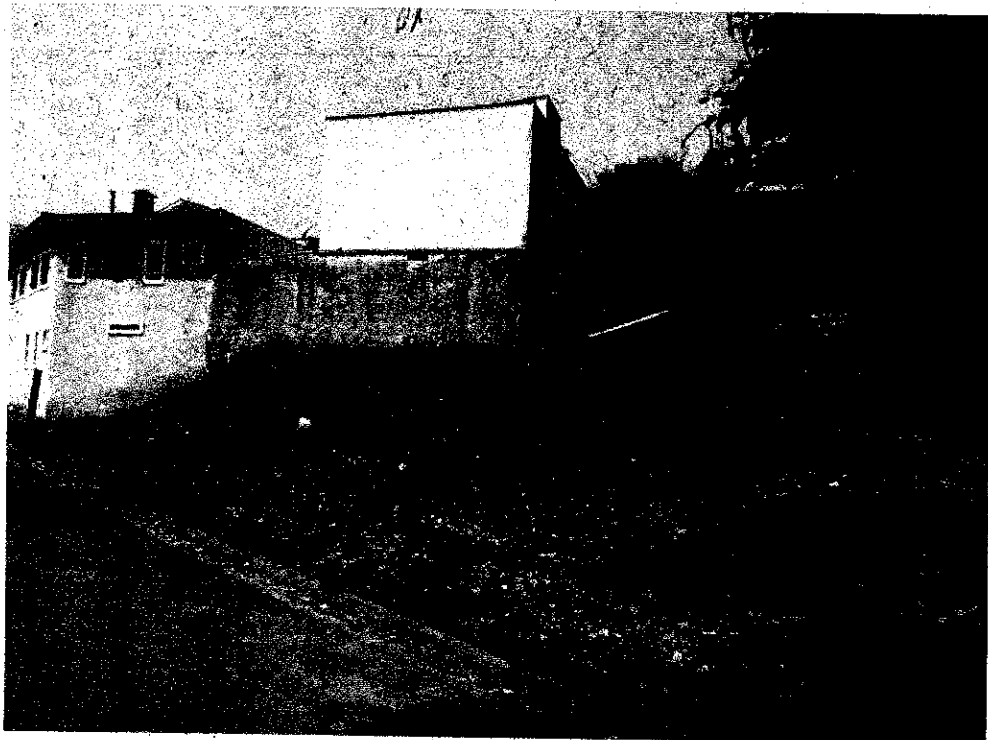
80%

Fonte: site prefeitura de São Roque - SP

90
A

4.6. Memorial fotográfico do lote:

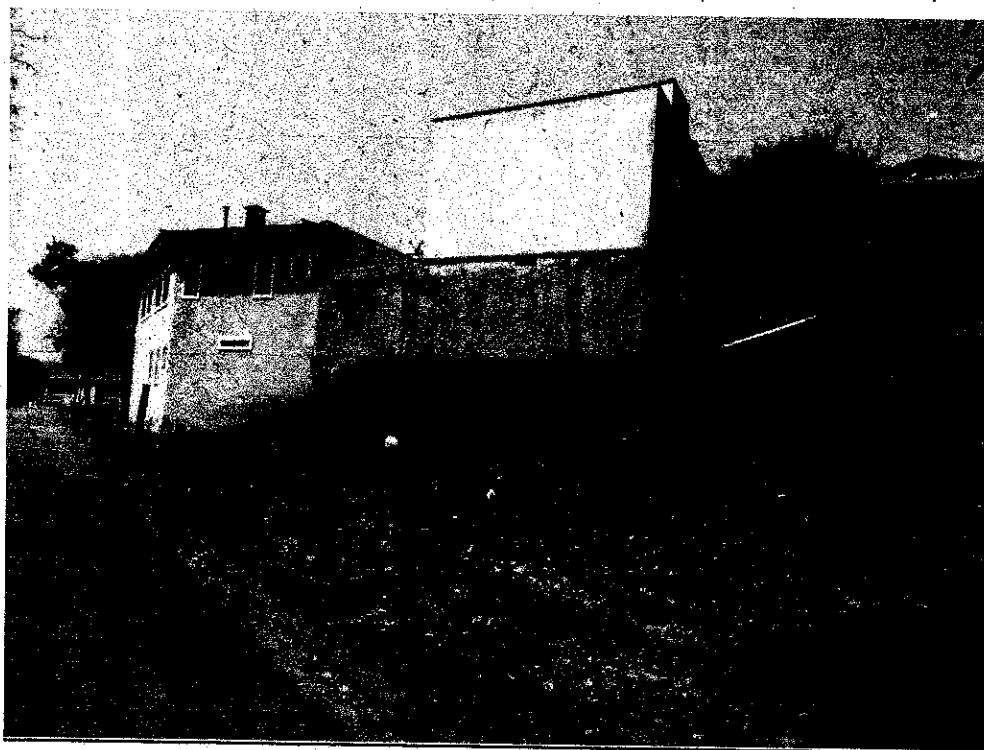
Frente do lote (pela rua Governador Carvalho Pinto):



Fonte: Wert Engenharia

91
A

Vista geral:



Fonte: Wert Engenharia

5. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

5.1. Metodologia avaliatória

5.1.1. Metodologia aplicada

Método Comparativo de Dados de Mercado: Aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os Graus de Fundamentação preconizados pela NBR 14.653-2:2011. É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado imobiliário.

5.1.2. Pesquisa de Mercado

Planejamento da pesquisa segundo a NBR 14.653:

"No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível". Esta etapa que envolve estrutura e estratégia da pesquisa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

Obtenção de dados e informações confiáveis de ofertas e preferencialmente de negociações realizadas, contemporâneas à data de referência, com suas principais características físicas, econômicas e de localização e investigação do mercado.

É recomendável buscar a maior quantidade possível de dados de mercado e com atributos comparáveis aos do bem avaliando.

Serão considerados semelhantes elementos que:

- a) Estejam na mesma região e em condições econômico-mercadoológicas equivalentes às do bem avaliando;
- b) Constituam amostra onde o bem avaliando fique o mais próximo possível do centróide amostral;

c) Sejam do mesmo tipo (terrenos, lojas, apartamentos etc.);

d) Em relação ao bem avaliando, sempre que possível, tenham:

- Dimensões compatíveis;
- Número compatível de dependências (vagas de estacionamento, dormitórios, entre outros);
- Padrão construtivo semelhante;
- Estado de conservação e obsolescência similares.

Além destas condições de semelhança, observar que:

e) As referências de valor sejam buscadas em fontes diversas e, quando repetidas, as informações devem ser cruzadas e averiguadas para utilização da mais confiável;

f) As fontes de informações sejam identificadas, com o fornecimento de, no mínimo, nome e telefone para averiguação;

g) No caso de insuficiência de dados semelhantes, possam ser coletados outros de condições distintas para estudos ou fundamentações complementares;

h) Nos preços ofertados sejam consideradas eventuais superestimativas, sempre que possível quantificadas pelo confronto com dados de transações;

i) Os dados referentes às ofertas contemplem, sempre que possível, o tempo de exposição no mercado.

j) Não serão admitidos como dados de mercado opiniões, mesmo que emitidas por agentes do mercado imobiliário.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

Na presente avaliação foram obtidos junto a imobiliárias locais, eventos de mercado relativos a terrenos similares. Nesta amostra foi efetuada uma análise das características intrínsecas e extrínsecas dos elementos, objetivando detectar quais os atributos responsáveis pela formação dos valores de mercado. A pesquisa de mercado está apresentada na memória de cálculo do procedimento avaliatório em anexo ao laudo.

94
A

5.2. Tratamento de dados

Os fatores a serem utilizados neste tratamento devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisados em períodos máximos de dois anos, e devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis. Alternativamente, podem ser adotados fatores de homogeneização medidos no mercado, desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao Laudo de Avaliação.

A qualidade da amostra deve estar assegurada quanto a:

- a) correta identificação dos dados de mercado, com endereço completo, especificação e quantificação das principais variáveis levantadas, mesmo aquelas não utilizadas no modelo;
- b) isenção e identificação das fontes de informação, esta última no caso de avaliações judiciais, de forma a permitir a sua conferência;
- c) número de dados de mercado efetivamente utilizados, de acordo com o grau de fundamentação;
- d) sua semelhança com o imóvel objeto da avaliação, no que diz respeito à sua situação, à destinação, ao grau de aproveitamento e às características físicas.

5.3. Determinação do valor de mercado

Segundo desenvolvimento do procedimento avaliatório, o valor de mercado da área urbana, em setembro de 2018, corresponde, por arredondamento, a:

ITEM	Valor/m ²	VALORES
Area urbana com 288,00m ²	R\$590,27	R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais))

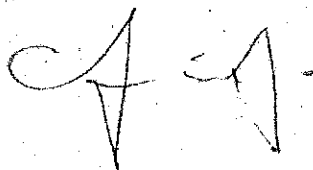
95
A

6. CONCLUSÃO

Observadas as premissas da avaliação e com as considerações feitas ao imóvel, quanto as suas características gerais, conclui-se que o valor desta avaliação perfaz:

ITEM	VALORES
Area urbana com 288,00m ²	R\$ 170.000,00 (Cento e setenta mil reais)

São Paulo, 18 de setembro de 2018.



Cristian Calvi Eng^o Civil Crea - SP 5069936460

WERT Engenharia de Avaliações e Perícias

CNPJ: 23.853.635/0001-37

Crea Empresa.- 2041069

96
A

ANEXOS

- Pesquisa de Mercado
- Tratamento de Dados
- Fundamentação e Precisão
- Documentação Legal

92
D

Pesquisa de Mercado

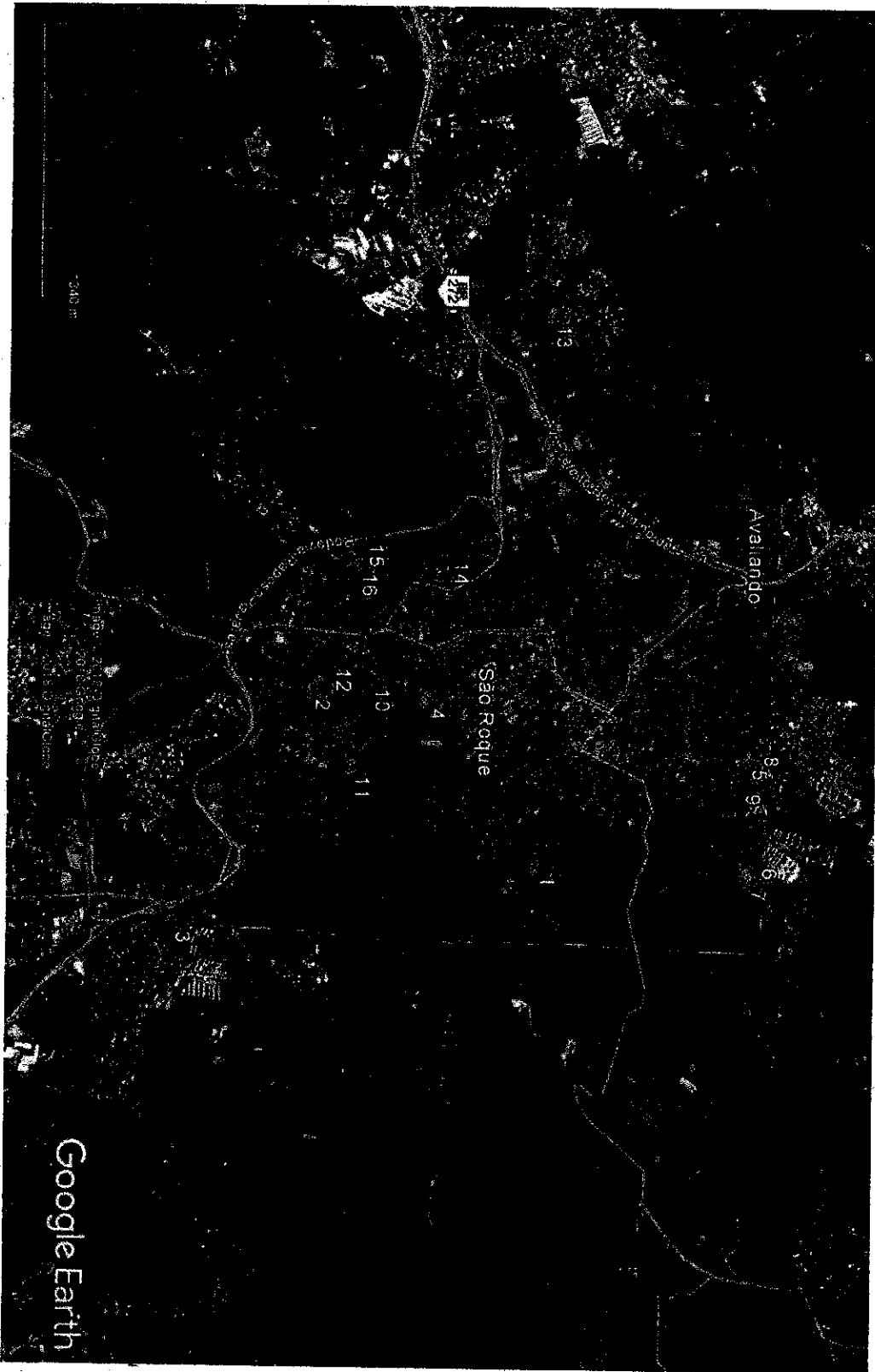
EL.	LOCALIZAÇÃO - POLO LOCALIZAÇÃO			VAR QUANT.	VAR QUALIT.
	ENDEREÇO	BAIRRO	TRANSPOSIÇÃO - ATRATIVIDADE	ÁREA LOTE (m²)	TOPOGRAFIA
1	RUA ANT. DOS SANTOS SANTINHO	EXP MENDES MORAES	2,00	4600,00	AC/DEC ACENTUADO
2	RUA CASTRO ALVES	VILA JUNQUEIRA	2,00	180,00	PLANA
3	AVENIDA ANTONIO DIAS BASTOS	CARMO	1,00	1000,00	AC/DEC ACENTUADO
4	RUA PADRE MARÇAL ESQ. R. M L. BARRO	JARDIM MENY	2,00	402,00	DEC/ACLIVE LEVE
5	RUA FILOMENA BELMONTE	JARDIM FLORIDA	3,00	270,00	DEC/ACLIVE LEVE
6	RUA JOSÉ CASALI	JARDIM MARIA TRINDADE	3,00	350,00	PLANA
7	RUA JOSÉ CASALI, 40	JARDIM MARIA TRINDADE	2,00	218,00	DEC/ACLIVE LEVE
8	RUA FILOMENA BELMONTE	JARDIM FLORIDA	3,00	540,00	DEC/ACLIVE LEVE
9	RUA FILOMENA BELMONTE	JARDIM FLORIDA	3,00	200,00	DEC/ACLIVE LEVE
10	RUA ISMAEL VICTOR DE CAMPOS	JARDIM MENY	1,00	618,20	AC/DEC ACENTUADO
11	RUA SÃO PAULO, 440	CENTRO	3,00	1100,00	DEC/ACLIVE LEVE
12	RUA CASTRO ALVES, 57	VILA JUNQUEIRA	2,00	350,00	PLANA
13	RUA MANOEL LESSA ESQ RUA BARIPI	JARDIM MARIETA	1,00	4200,00	PLANA
14	RUA SÃO JOAQUIM LADO N103	CENTRO	3,00	741,00	PLANA
15	AVENIDA SÃO ROQUE	ALTOS DE SÃO ROQUE	1,00	912,00	DEC/ACLIVE LEVE
16	AVENIDA SÃO ROQUE	ALTOS DE SÃO ROQUE	1,00	460,00	AC/DEC ACENTUADO

VAR QUALIT.	VAR QUANT.	VAR DICOT	VALORES			FONTE
POSIÇÃO QUADRA	TESTADA	NATUREZA	VALOR VENDA	F. FONTE 0,9	VALOR R\$/m²	FONTE
MEIO DE QUADRA	90,00	OFERTA	R\$ 2.250.000,00	R\$ 2.025.000,00	R\$ 440,22	CG IMOBILIARIA - (11) 4712-4899 Amauri
MEIO DE QUADRA	10,00	OFERTA	R\$ 135.000,00	R\$ 121.500,00	R\$ 675,00	EVELIZE PAULA - (11) 97274-6089
MEIO DE QUADRA	25,00	OFERTA	R\$ 115.000,00	R\$ 103.500,00	R\$ 103,50	XAVIER IMÓVEIS - (11) 4158-7070
ESQUINA	16,00	OFERTA	R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	R\$ 671,64	MAGALI CRISTINA - (11) 4713-1962
MEIO DE QUADRA	10,00	OFERTA	R\$ 260.000,00	R\$ 226.000,00	R\$ 833,33	IPOJUCA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (11) 98244-9029
MEIO DE QUADRA	12,00	OFERTA	R\$ 280.000,00	R\$ 252.000,00	R\$ 720,00	R VIEIRA IMÓVEIS - (11) 3388-6400
MEIO DE QUADRA	8,00	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 600,00	LUIZ CARLOS FERREIRA - (11) 4784-2299
MEIO DE QUADRA	10,00	OFERTA	R\$ 500.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 833,33	IPOJUCA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS - (11) 98244-9029
ESQUINA	6,25	OFERTA	R\$ 200.000,00	R\$ 180.000,00	R\$ 900,00	BRT IMÓVEIS - (11) 4784-2580
MEIO DE QUADRA	22,00	OFERTA	R\$ 220.000,00	R\$ 198.000,00	R\$ 320,28	BRT IMÓVEIS - (11) 4784-2580
MEIO DE QUADRA	25,00	OFERTA	R\$ 750.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 613,64	CG IMOBILIARIA - (11) 4712-4899 Amauri
MEIO DE QUADRA	11,00	OFERTA	R\$ 250.000,00	R\$ 225.000,00	R\$ 642,86	EVELIZE PAULA - (11) 97274-6089
ESQUINA	100,00	OFERTA	R\$ 1.200.000,00	R\$ 1.080.000,00	R\$ 257,14	CG IMOBILIARIA - (11) 4712-4899 Amauri
MEIO DE QUADRA	15,00	OFERTA	R\$ 750.000,00	R\$ 675.000,00	R\$ 910,93	JZ IMOVEIS - (11) 4712-2230
MEIO DE QUADRA	30,00	OFERTA	R\$ 290.000,00	R\$ 261.000,00	R\$ 266,18	PRONVEST - (11) 4617-8699
MEIO DE QUADRA	18,00	OFERTA	R\$ 120.000,00	R\$ 108.000,00	R\$ 234,78	PRONVEST - (11) 4617-8700

Fonte: Wert Engenharia

Elementos comparativos:

98
A



Fonte: Google Earth

Tratamento de dados99
↑Amostra

Nº Am	V. Unit.	Área de terreno	Transposição	Topografia
1	440,22	4.600,00	Atrat 2	Active/declive leve
2	675,00	180,00	Atrat 2	Plana
3	103,50	1.000,00	Atrat 1	Active acentuado
4	671,64	402,00	Atrat 2	Active/declive leve
5	833,33	270,00	Atrat 3	Active/declive leve
6	720,00	350,00	Atrat 3	Plana
7	500,00	216,00	Atrat 2	Active/declive leve
8	833,33	540,00	Atrat 3	Active/declive leve
9	900,00	200,00	Atrat 3	Active/declive leve
10	320,28	618,20	Atrat 1	Active acentuado
11	613,64	1.100,00	Atrat 3	Active/declive leve
12	642,86	350,00	Atrat 2	Plana
13	257,14	4.200,00	Atrat 1	Plana
14	910,93	741,00	Atrat 3	Plana
15	286,18	912,00	Atrat 1	Active/declive leve
16	234,78	460,00	Atrat 1	Active acentuado

Descrição das Variáveis

Variável Dependente :

- V. Unit.: Variável que expressa o valor unitário do imóvel, expressa em R\$/m².

Variáveis Independentes :

- Área de terreno : Variável independente quantitativa que define a área de superfície do terreno em questão, expressa em m².
- Transposição : Variável de transposição conforme atratividade do imóvel perante pólos importantes.

Classificação :**Atrat 1 = 1; Atrat 2 = 2; Atrat 3 = 3;**

- Topografia

Classificação :**Active acentuado = 1; Active/declive leve = 2; Plana = 3;**

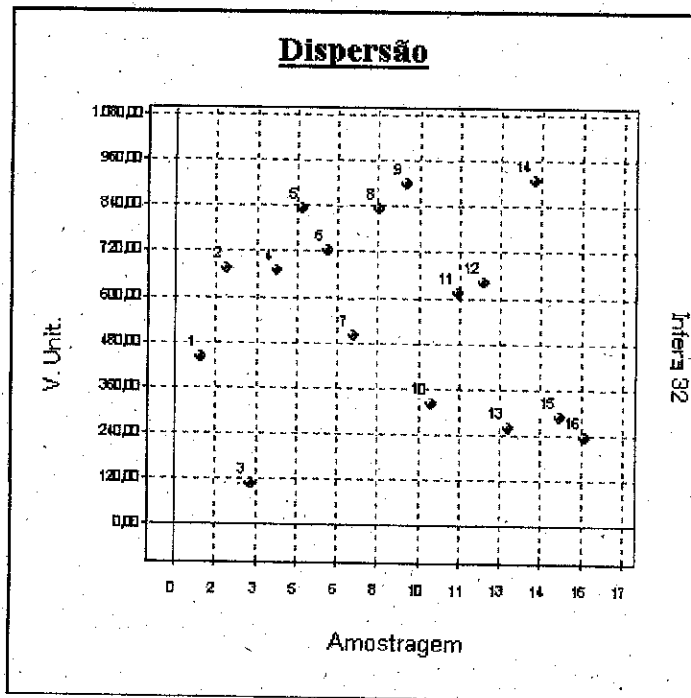
Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
 Nº de variáveis independentes : 3
 Nº de graus de liberdade : 12
 Desvio padrão da regressão : 86,8641

Varíavel	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
V. Unit.	558,93	258,9025	46,32%
Ln(Área de terreno)	6,3836	0,9641	15,10%
Transposição	2,06	0,8539	41,40%
Ln(Topografia)	0,6898	0,3884	56,30%

Número mínimo de amostragens para 3 variáveis independentes : 16.

Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

101
9/2011

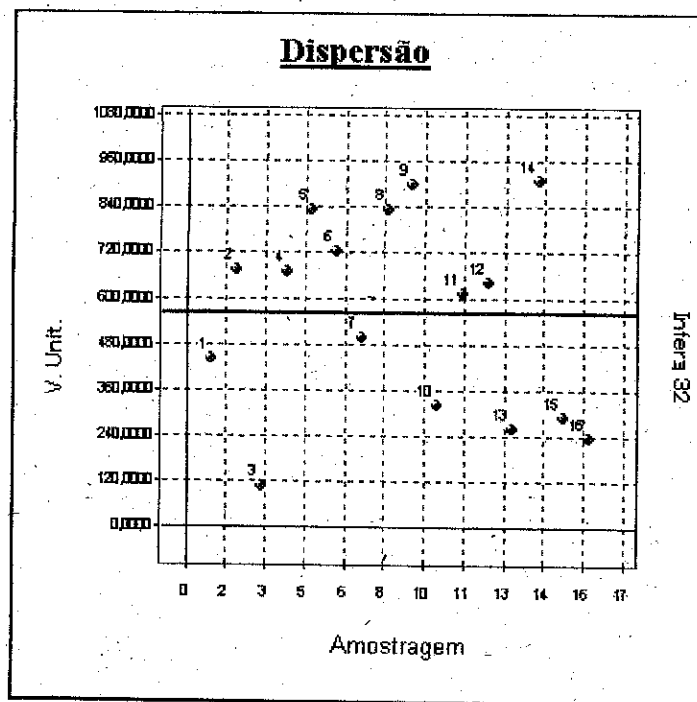


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável V. Unit..

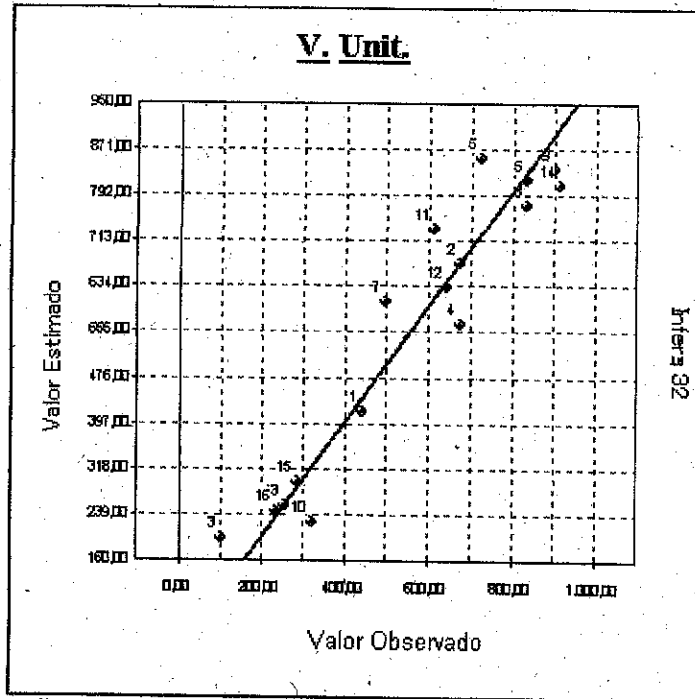
Nº Am	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Varição %
1	440,22	418,67	-21,55	-4,8960 %
2	675,00	672,63	-2,37	-0,3518 %
3	103,50	196,96	93,46	90,3019 %
4	671,64	569,27	-102,37	-15,2418 %
5	833,33	818,05	-15,28	-1,8337 %
6	720,00	855,72	135,72	18,8502 %
7	500,00	607,65	107,65	21,5304 %
8	833,33	775,22	-58,11	-6,9733 %
9	900,00	836,59	-63,41	-7,0453 %
10	320,28	226,68	-93,60	-29,2245 %
11	613,64	731,26	117,62	19,1671 %
12	642,86	631,54	-11,32	-1,7614 %
13	257,14	253,81	-3,33	-1,2948 %
14	910,93	809,38	-101,55	-11,1485 %
15	286,18	294,47	8,29	2,8961 %
16	234,78	244,94	10,16	4,3291 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

102
A

Valores Estimados x Valores Observados



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[V. \text{ Unit.}] = 399,60 - 61,790 \times \text{Ln}([\text{Área de terreno}]) + 224,18 \times [\text{Transposição}] + 132,46 \times \text{Ln}([\text{Topografia}])$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[V. \text{ Unit.}] = 399,60 - 61,790 \times \text{Ln}([\text{Área de terreno}]) + 224,18 \times [\text{Transposição}] + 132,46 \times \text{Ln}([\text{Topografia}])$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área de terreno	b1 = -61,7895	25,1988	-95,9647	-27,6143
Transposição	b2 = 224,1848	32,8240	179,6683	268,7013
Topografia	b3 = 132,4593	67,5952	40,7854	224,1331

Correlação do Modelo

Coeficiente de correlação (r) : 0,9539
 Valor t calculado : 11,01
 Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)

Coefficiente de determinação (r^2) ... : 0,9099
 Coeficiente r^2 ajustado : 0,8874

Classificação : Correlação Fortíssima

Tabela de Somatórios

	T	V. Unit.	Área de terreno	Transposição	Topografia
V. Unit.	8942,8300	6,0038x10 ⁶	55218,7755	21495,0100	7042,1111
Área de terreno	102,1380	55218,7755	665,9535	206,3090	70,2219
Transposição	33,0000	21495,0100	206,3090	79,0000	25,2545
Topografia	11,0382	7042,1111	70,2219	25,2545	9,8783

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	9,1491x10 ⁵	3	3,0497x10 ⁵	40,42
Residual	90544,5466	12	7545,3788	
Total	1,0054x10⁶	15	67030,5555	

F Calculado : 40,42
 F Tabelado : 4,814 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 1,5x10⁻⁴%

*Adota-se a hipótese de existência da regressão.
 Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).*

Correlações Parciais

	V. Unit.	Área de terreno	Transposição	Topografia
V. Unit.	1,0000	-0,4992	0,9199	0,5784
Área de terreno	-0,4992	1,0000	-0,3523	-0,0431
Transposição	0,9199	-0,3523	1,0000	0,5001
Topografia	0,5784	-0,0431	0,5001	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t :

	V. Unit.	Área de terreno	Transposição	Topografia
V. Unit.	∞	-1,995	8,123	2,456
Área de terreno	-1,995	∞	-1,304	-0,1494
Transposição	8,123	-1,304	∞	2,001
Topografia	2,456	-0,1494	2,001	∞

Valor t tabelado (t crítico) : 2,179 (para o nível de significância de 5,00 %)



Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student : t(crítico) = 1,3562

Varíavel	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceite
Area de terreno	b1	-2,656	2,1%	Sim
Transposição	b2	8,535	1,9x10 ⁻⁴ %	Sim
Topografia	b3	2,294	4,1%	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.

Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.

Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 8,6736x10⁻¹⁸

Momento central de 2ª ordem : 5659,0341

Momento central de 3ª ordem : -1,7414x10⁵

Momento central de 4ª ordem : -10883,8960

Coefficiente	Amostra	Normal	t de Student
Assimetria	-0,4090	0	0
Curtose	-3,0003	0	Indefinido

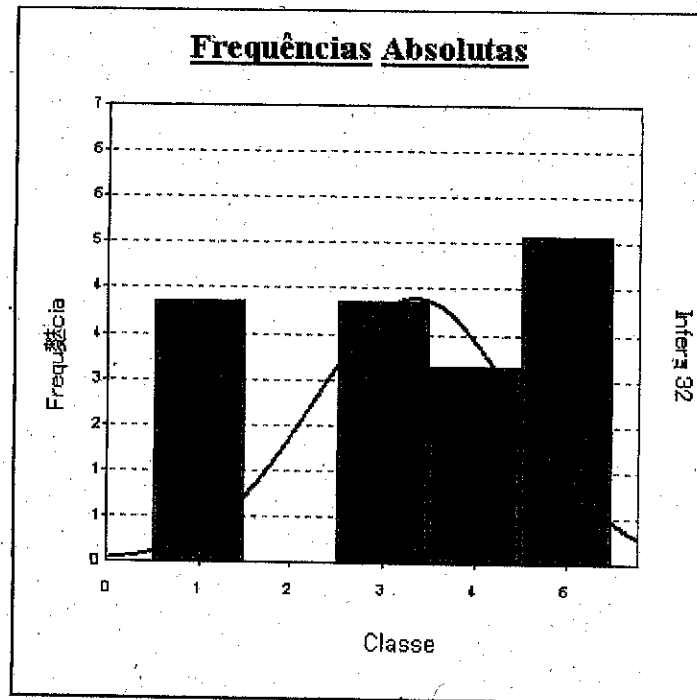
Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

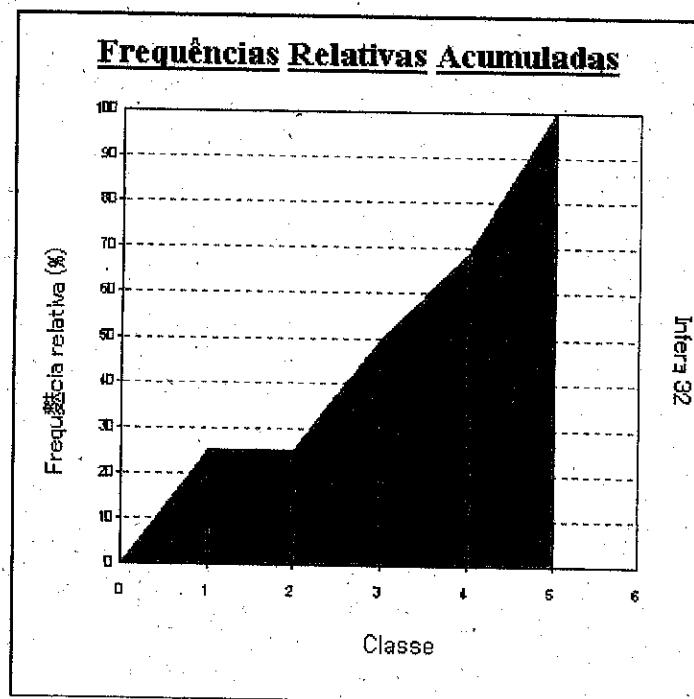
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-135,7215	-88,1032	4	25,00	-113,6131
2	-88,1032	-40,4849	0	0,00	0,0000
3	-40,4849	7,1333	4	25,00	-3,1869
4	7,1333	54,7516	3	18,75	16,0525
5	54,7516	102,3699	5	31,25	83,8085

105
A

Histograma



Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

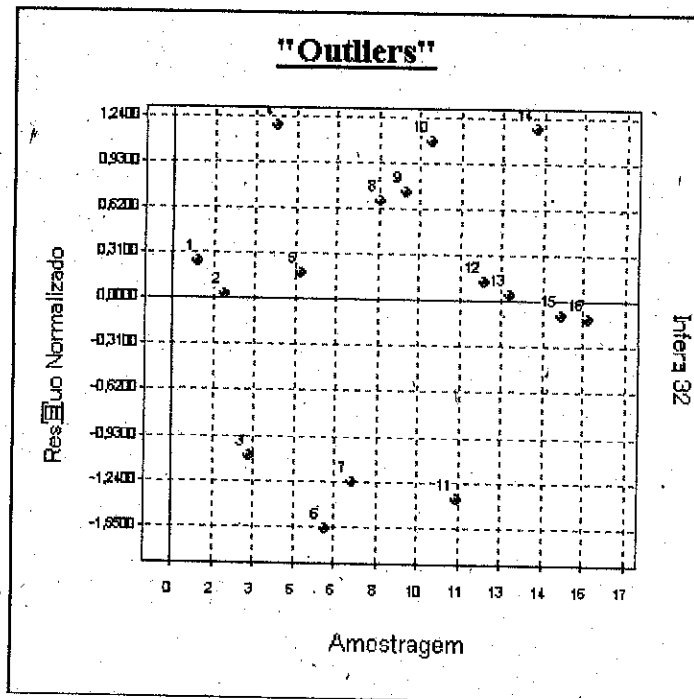
Todas as amostragens foram utilizadas.

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier :
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



104
A

Efeitos de cada Observação na Regressão

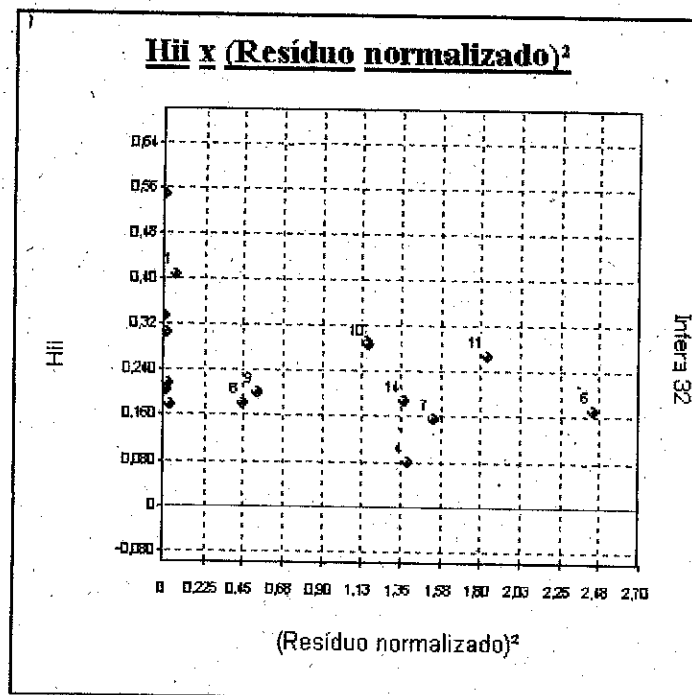
F tabelado : 9,633 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0176	0,4056	Sim
2	1,4039x10 ⁻⁴	0,3336	Sim
3	0,1681	0,2915	Sim
4	0,0317	0,0778	Sim
5	2,0291x10 ⁻³	0,1774	Sim
6	0,1508	0,1701	Sim
7	0,0827	0,1542	Sim
8	0,0300	0,1805	Sim
9	0,0419	0,2011	Sim
10	0,1637	0,2868	Sim
11	0,2290	0,2678	Sim
12	1,4710x10 ⁻³	0,2139	Sim
13	9,7582x10 ⁻⁴	0,5464	Sim
14	0,0969	0,1873	Sim
15	7,2134x10 ⁻⁴	0,2018	Sim
16	2,1382x10 ⁻³	0,3032	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado. Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".

Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

108
A

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	56,25 %
-1,64; +1,64	89,9 %	100,00 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 10
Número de elementos negativos . : 6
Número de sequências : 8
Média da distribuição de sinais : 8
Desvio padrão : 2,000

Teste de Sequências

(desvios em torno da média) :

Limite inferior : 0,0000
Limite superior . : -0,5547
Intervalo para a normalidade : [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais

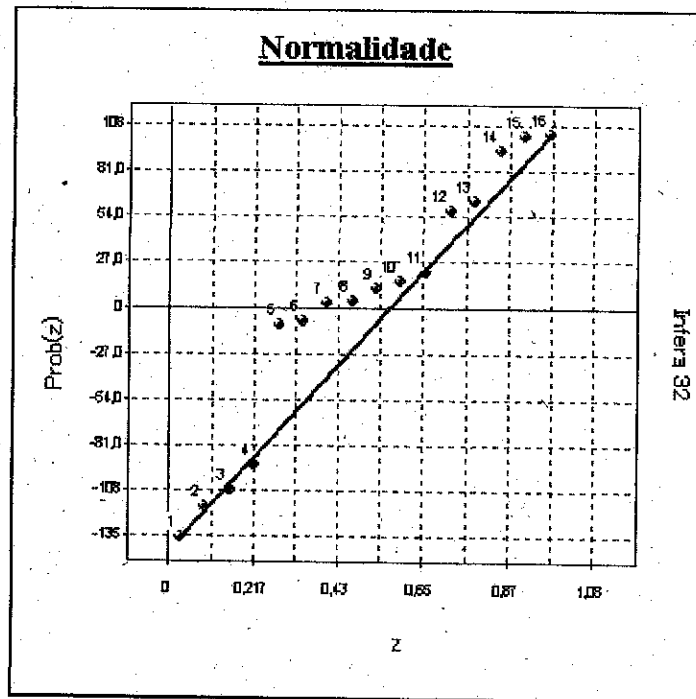
(desvios em torno da média)

Valor z (calculado) : 1,0000
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade

109
S. P. 001



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 2,1041
(nível de significância de 5,0%)

Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 1,00
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,00

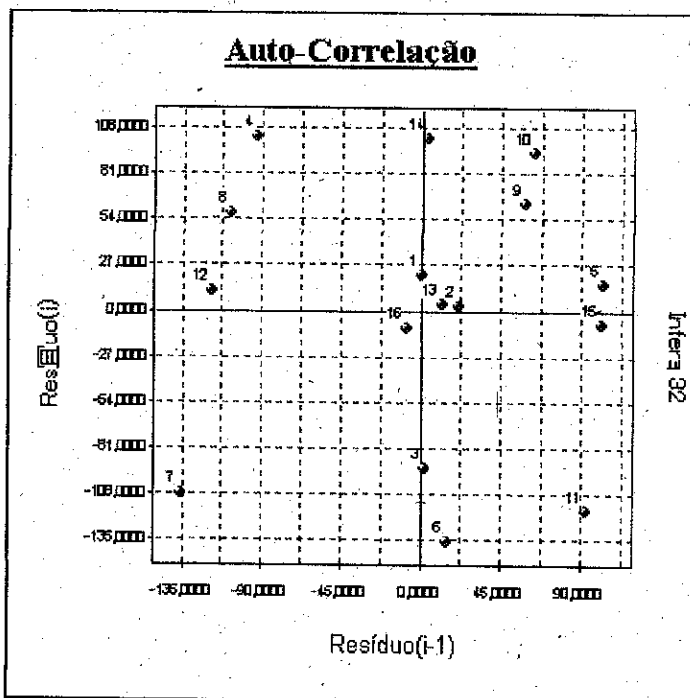
Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,68 4-DU = 2,32

*Peio teste de Durbin-Watson, não existe autocorrelação.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012).*

A autocorrelação (ou auto-regressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

130
(Handwritten signature)

Gráfico de Auto-Correlação



Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de auto-correlação.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliando
Área de terreno	180,00	4.600,00	288,00
Transposição	Atrat 1	Atrat 3	Atrat 2
Topografia	Active acentuado	Plana	Active/declive leve

Nenhuma característica da área urbana sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes :

- Área de terreno = 288,00
- Transposição = Atrat 2
- Topografia = Active/declive leve

Estima-se V. Unit. da área urbana = 589,88 R\$/m²

O modelo utilizado foi :

$$[V. \text{ Unit.}] = 399,60 - 61,790 \times \text{Ln}([\text{Área de terreno}]) + 224,18 \times [\text{Transposição}] + 132,46 \times \text{Ln}([\text{Topografia}])$$

331
Φ

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado :

Mínimo : 550,67 R\$/m²
Máximo : 629,09 R\$/m²

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012)

Para uma área de 288 m², teremos :

Valor de Mercado obtido = R\$ 169.884,39
Valor de Mercado mínimo = R\$ 158.591,69
Valor de Mercado máximo = R\$ 181.177,09

Avaliação da Extrapolação

Extrapolação dos limites amostrais para as características do imóvel avaliando

Variável	Limite inferior	Limite superior	Valor no ponto de avaliação	Variação em relação ao limite	Aprovada (**)
Área de terreno	180,00	4.600,00	288,00	Dentro do intervalo	Aprovada
Transposição	Atrat 1	Atrat 3	Atrat 2	Dentro do intervalo	Aprovada
Topografia	Active acentuado	Plana	Active/declive leve	Dentro do intervalo	Aprovada

* Segundo NBR 14653-2 Regressão Grau II (IBAPE/SP 2012), é admitida uma variação de 100,0% além do limite amostral superior e de 50,0% além do limite inferior para as variáveis independentes. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Extrapolação para o valor estimado nos limites amostrais

Variável	Valor estimado no limite inferior	Valor estimado no limite superior	Valor estimado no ponto de avaliação	Major variação
Área de terreno	618,92	418,67	589,88	Dentro do intervalo
Transposição	365,69	814,06	589,88	Dentro do intervalo
Topografia	498,06	643,58	589,88	Dentro do intervalo

Variável	Aprovada (**)
Área de terreno	Aprovada
Transposição	Aprovada
Topografia	Aprovada

** É admitida uma variação de 15,0% além dos limites amostrais para o valor estimado. No modelo, somente uma variável pode extrapolar o limite amostral. Nenhuma variável independente extrapolou o limite amostral.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0 % :

Nome da variável	Limite inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média (%)
Área de terreno	565,25	614,51	49,26	8,35
Transposição	587,09	592,66	5,56	0,94
Topografia	589,58	590,17	0,60	0,10

112
A

E(V. Unit.)	465,72	714,04	248,32	42,10
Valor Estimado	550,67	629,09	78,42	13,29

Amplitude do intervalo de confiança : até 100,0% em torno do valor central da estimativa.

Variação da Função Estimativa

Variação da variável dependente (V. Unit.) em função das variáveis independentes, tomada no ponto de estimativa.

Variável	dy/dx (*)	dy % (**)
Area de terreno	-0,2145	-0,1047%
Transposição	224,1848	0,7601%
Topografia	66,2296	0,2246%

() derivada parcial da variável dependente em função das independentes.*

*(**) variação percentual da variável dependente correspondente a uma variação de 1% na variável independente.*

Fundamentação e Precisão

Segundo item 9 – Especificação das avaliações, subitem 9.1.1:

“A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Graus de fundamentação com o uso do tratamento de dados:

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	$6(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$4(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes	$3(k + 1)$, onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo.	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	3%

15 pontos

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	1 Todos, no mínimo no grau I

Segundo as tabelas acima o modelo de regressão atingiu o Grau de Fundamentação I.

Graus de precisão

Serão enquadrados na Tabela 11 - Graus de precisão no caso de utilização de inferência estatística

Descrição	Graus		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤30%	≤40%	≤50%

Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Graus de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação de custo de benfeitorias:

Tabela 7 página 20 da NBR 14.653-2

item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

115
Dus

Tabela 8 página 21 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

Pontuação alcançada: 3 pontos, enquadrado como Grau de Fundamentação I

Segundo as tabelas acima o método da quantificação de custo de melhorias alcançou o Grau de Fundamentação I.

Graus de fundamentação no caso da utilização do método evolutivo:

Tabela 11 página 22 da NBR 14.653-2

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 reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado

Tabela 12 página 23 da NBR 14.653-2 - Enquadramento

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo grau II	1 e 2, no mínimo no grau II	todos, no mínimo no grau I
NOTA Observar subseção 9.1.			

Segundo as tabelas acima o método evolutivo alcançou o Grau de Fundamentação I.

Documentação legal

Documento 1 – Capa de Matrícula



CERTIDÃO

ARI JOSÉ ALVES - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica, Tabela de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de São Roque - SP

CERTIFICA a pedido verbal de pessoa interessada que revendo os arquivos do registro imobiliário lhe delegado, deles verificou constar a matrícula do seguinte teor:

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque

16313

-L-

São Roque, 19 de setembro de 1984.

IMÓVEL :- O LOTE DE TERRENO, identificado como sendo o de número 17, da quadra "B", do loteamento denominado "Jardim Boa Vista", situado no Bairro do Guandu, zona de expansão urbana, deste Município e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, com a área de 288,00 metros quadrados, de formato triangular, com frente para a Estrada Municipal, onde mede 36,00 metros; do lado direito, mede 18,00 metros, dividindo com o lote número 16; e, nos fundos, mede 32,00 metros, dividindo com os lotes números 18, 19, 20 e 21.-

PROPRIETÁRIA:- SOCIEDADE IMOBILIÁRIA E CONSTRUTORA C.I.L. - LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Capital, à Avenida Paulista, número 509, 5º andar, sala 913, inscrita no CSC/MP. sob número 46.395.703/0001-67.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula número 13.195.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

O Oficial,

- Geraldo Euripedes de Mattos -

R. 1/16.313 - Em 19 de setembro de 1984.-

Pela Escritura lavrada no Segundo Cartório de Notas desta Cidade e Comarca de São Roque, Estado de São Paulo, em 17 de setembro de 1984, no livro número 305, folha 51, a Sociedade Imobiliária e Construtora C.I.L. Ltda., acima qualificada, transmitiu, por doação, no valor de R\$ 749.355,00 (setecentas e quarenta e nove mil, trezentos e cinquenta e cinco cruzado), à PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE, com sede nesta Cidade de São Roque, à Rua Padre Marçal, número 30, inscrita no OGC/MP. sob número 70.946.009/0001-75, o imóvel constante da presente matrícula.- **DES.**:- Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local, contribuinte número 01-013247, com valor venal, para a corrente exercício de 1984, de R\$ 749.355,00.-

O Escrevente habilitado,

- Joel Araújo da Silva -

Fonte: Cartório de Registro de Imóveis e Anexos São Roque - SP

11/11
A



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE
ESTADO DE SÃO PAULO

"São Roque - a Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

Análise de valor de imóvel

Proprietário: Prefeitura da Estância Turística de São Roque			
Inscrição Municipal nº: 10133470			
Local: Rua Governador Carvalho Pinto, Lote 17, Quadra B, Bairro: Guassê, em São Roque/SP			
Valor Venal conforme Lei Complementar nº 75 - por metro quadrado:	R\$ 250,00		
Área do terreno (em metros quadrados)	250,00		
Valor Venal do imóvel:	R\$ 72.000,00		
Documentação apresentada:			
Escritura definitiva?	Sim:	X	Não:
Depreciação devido à documentação apresentada (Certidão de Imóvel)	0,00%		
Possui Construção?			
	Sim:		Não: X
Se sim, qual modelo se enquadra?			
Categoria da construção	Padrão alto (acabamento luxuoso)		
	Padrão normal (acabamento superior/comercial)		
	Padrão baixo (acabamento modesto/pobre)		
Conforme categoria "padrão baixo", aplica-se o fator de construção, sendo:			
Valor de construção conforme tabela do Sinduscon (data base janeiro/2016) (m²)	R\$ 0,00		
Fator de depreciação sobre construção de madeira e pré-moldada	0,00%		
Fator de depreciação sobre construção sem revestimento de paredes e pisos	0,00%		
Valor de construção aplicada a depreciação conforme característica (m²)	R\$ 0,00		
Fator idade aparente	0,00		
Valor de reprodução da construção:	R\$ 0,00		
Possui área de mata ou área de preservação permanente?			
	Sim:		Não: X
Área de mata ou área de preservação permanente (em metros quadrados)	0,00		
Fator depreciação da área de mata ou área de preservação permanente:	0,00%		
Possui inclinação ou declive?			
	Sim:		Não: X
Inclinação acima de 30% (em metros quadrados)	0,00		
Fator depreciação de inclinação:	0,00%		
Fator Gleba			
Imóvel até 250 metros quadrados	Sim:		Não: X
Imóvel entre 250 e 1.000 metros quadrados	Sim:	X	Não:
Imóvel entre 1.000 e 2.500 metros quadrados	Sim:		Não: X
Imóvel entre 2.500 e 10.000 metros quadrados	Sim:		Não: X
Imóvel entre 10.000 e 25.000 metros quadrados	Sim:		Não: X
Imóvel entre 25.000 e 50.000 metros quadrados	Sim:		Não: X
Imóvel entre 50.000 e 100.000 metros quadrados	Sim:		Não: X
Fator Gleba	0,00%		

558
A



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
 Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
CREA-SP
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

ART de Obra ou Serviço
28027230181157362

1. Responsável Técnico

CRISTIAN CALVI

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada: **WERT AVALIACOES E PERCIAS EIRELI - EPP**

RNP: 2616177510

Registro: 5069936460-SP

Registro: 2041069-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: **CÂMARA MUNIC. EST. TURISTICA SAO ROQUE**

CPF/CNPJ: 50.804.079/0001-81

Endereço: **Rua SÃO PAULO**

Nº: 355

Complemento:

Cidade: **São Roque**

Bairro: **TABOÃO**

UF: **SP**

CEP: 18135-125

Contrato:

Celebrado em: **03/05/2018**

Vinculada a Art nº:

Valor: **R\$ 2.700,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: **Rua GOVERNADOR CARVALHO PINTO**

Nº: 17

Complemento:

Bairro: **JARDIM BOA VISTA**

Cidade: **São Roque**

UF: **SP**

CEP: 18132-300

Data de início: **13/09/2018**

Previsão de Término: **18/09/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

CPF/CNPJ:

Endereço: **Rua EUCLIDES DA CUNHA**

Nº: 188

Complemento:

Bairro: **PARGUE IX DE JULHO**

Cidade: **São Roque**

UF: **SP**

CEP: 18184-080

Data de início: **13/09/2018**

Previsão de Término: **18/09/2018**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Consultoria			Quantidade	Unidade
1	Avaliação	Ensaios	5,00000	dia
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

119
A

7. Entidade de Classe

8. NÃO DESTINADA

9. Assinaturas

Declaro ser um verdadeiro e as informações acima

São Paulo 19 de Setembro de 2017

Local

CRISTIANE GALLI - CPF: 918.785.778-62

CÂMARA MUNIC. DE JUSTIÇA SÃO PAULO - CPF/CNPJ: 09.044.878/0001-81

3. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente qualificada conforme dados cadastrados no sistema- versão do sistema, certificada pelo Wertz Número.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea.sp.org.br ou www.cofre.sp.org.br
- A garantia de sua autenticidade da ART é por de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de assegurar a validade do trabalho.

www.crea.sp.org.br
at: 0800-17-13-31

Valor ART R\$ 02,84 Registrada em: 18/09/2018 Valor Pago R\$ 02,84 Número Normativo 28827230181137302 Versão do sistema

Empressado em: 18/09/2018 13:21:25

Fonte: Creanet - SP

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"



PARECER 113/2018

Parecer ao Projeto de Lei 049-E, de 28/05/2018, que "autoriza a alienação de imóvel de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências."

Com o presente Projeto de Lei, pretende o Poder Executivo Municipal, autorização para proceder com a alienação de imóveis, por meio de licitação, de áreas de propriedade e localizadas no Município de São Roque.

É o necessário

A proposição legislativa em pauta se trata de Projeto de Lei consoante o disposto no artigo 202 do Regimento Interno, estando em conformidade com o artigo 8º, inciso VII, da Lei Orgânica do Município da Estância Turística de São Roque.

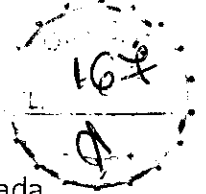
A iniciativa do referido projeto foi do Chefe do Poder Executivo, consoante o disposto no artigo 202, parágrafo único, inciso IV do Regimento Interno.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"



A matéria veiculada neste Projeto de Lei se adequa perfeitamente aos princípios de Competência Legislativa que são assegurados ao Município consoante a regra prevista no artigo 30, inciso I da Constituição Federal e autorizada pela Competência Concorrente entre a União Federal e Municípios prevista no artigo 23 da Constituição Federal.

Portanto, o tema tratado nessa propositura não conflita com a Competência Privativa da União Federal (artigo 22 da Constituição Federal) e também não conflita com a Competência Concorrente entre a União, Estados e Distrito Federal (artigo 24 da Constituição Federal).

Aliás, ao tratar da questão de alienação de bens públicos, a Constituição Federal, não deu um tratamento diferenciado em relação à aquisição de bens, obras ou serviços pela administração pública, impondo o dever de **licitação**:

Art. 37 (...)

XXI – ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o que somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações.

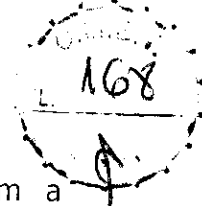
Nesta seara de pensamento, a Lei Orgânica do Município de São Roque disciplina, no artigo 203, I, a necessidade da obtenção de

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"



autorização legislativa para que o Poder Executivo possa proceder com a alienação, e que tal ato seja realizado mediante concorrência.

A Lei Federal, 8666/93, assim preconiza:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de **interesse público devidamente justificado**, será **precedida de avaliação** e obedecerá às seguintes normas:

I - quando **imóveis**, dependerá de **autorização legislativa** para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de **licitação na modalidade de concorrência**, dispensada esta nos seguintes casos: (...)

A Lei de Licitações acrescenta que para ocorrer a alienação de bem imóvel público deve estar devidamente justificado o interesse público. O autor do Projeto demonstra como sendo o interesse público a necessidade de aquisição de máquinas, veículos, equipamentos e a necessária construção de unidade escolar no Distrito de Maylasky.

Bem se vê, que o Projeto atende os requisitos legais pois vêm acompanhado das avaliações, solicita autorização legislativa para tanto e ainda, expressamente garante a realização de concorrência para a concretização da alienação.

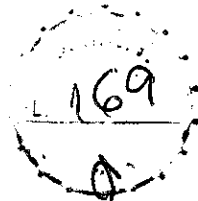
Quanto aos motivos de interesse público elencados para proceder com a alienação, presentes no Projeto, caberá aos nobres Vereadores a discricionariedade para analisá-los.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"



No mais, inexistem irregularidades ao Projeto de Lei em apreço, apto a receber os pareceres das comissões permanentes de "Constituição, Justiça e Redação", "Orçamento, Finanças e Contabilidade" e "Educação e Obras e Serviços Públicos", cabendo a conveniência e oportunidade aos ilustres Vereadores.

Maioria absoluta (art. 54, VII, RI), única discussão e votação nominal.

É o nosso parecer

São Roque, 20 de junho de 2018.

YAN SOARES DE S. NASCIMENTO
Assessor Jurídico

FABIANA MARSON FERNANDES
Assessora Jurídica

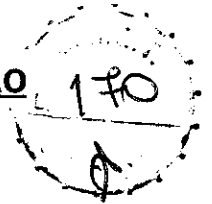
Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

COMISSÃO PERMANENTE DE CONSTITUIÇÃO JUSTIÇA E REDAÇÃO



PARECER Nº 126 – 21/06/2018

Projeto de Lei Nº 49/2018-E, 28/05/2018, de autoria do Poder Executivo.

Relator: Alacir Raysel.

O presente Projeto de Lei "Autoriza a alienação de imóvel de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.".

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa, tendo recebido parecer **FAVORÁVEL** e, posteriormente, foi encaminhado a estas Comissões para ser analisado consoante as regras previstas no inciso I, do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Em o fazendo, verificamos que o referido Projeto de Lei, NÃO CONTRARIA as disposições legais vigentes, assim como aos princípios gerais de direito.

Desta forma, o Projeto de Lei em exame esta em condições de ser aprovado no que diz respeito aos aspectos que cumprem a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Comissões, 21 de junho de 2018.

ALACIR RAYSEL
RELATOR CPCJR

A Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação aprovou o parecer do Relator em sua totalidade.

ROGÉRIO JEAN DA SILVA
(CABO JEAN)
PRESIDENTE CPCJR

ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
(TOCO)
VICE-PRESIDENTE CPCJR

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

COMISSÃO PERMANENTE DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

PARECER Nº 16 – 21/06/2018

Projeto de Lei Nº 49/2018-E, 28/05/2018, de autoria do Poder Executivo.

RELATOR: Rafael Tanzi de Araújo.

O presente Projeto de Lei "**Autoriza a alienação de imóvel de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.**"

O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa e pelas Comissões Permanentes de Constituição Justiça e Redação e de Orçamento, Finanças e Contabilidade, onde recebeu pareceres FAVORÁVEIS, sendo, posteriormente, encaminhado a esta Comissão para ser analisado consoante as regras previstas no inciso III do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Após análise do Projeto de Lei verificamos, nos aspectos que cabem a esta Comissão analisar, que inexistem óbices quanto ao mérito da propositura em pauta.

Assim sendo, somos FAVORÁVEIS à aprovação do **Projeto de Lei** no que diz respeito aos aspectos que cumpre a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

Sala das Comissões, 21 de junho de 2018.

RAFAEL TANZI DE ARAÚJO

RELATOR

A Comissão Permanente de Obras e Serviços Públicos aprovou o Parecer do Relator em sua totalidade.

ETELVINO NOGUEIRA
PRESIDENTE CPOSP

RAFAEL MARREIRO DE GODOY
VICE-PRESIDENTE CPOSP

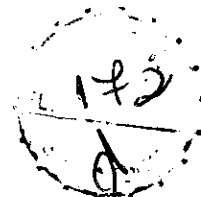
Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

COMISSÃO PERMANENTE DE ORÇAMENTO, FINANÇAS E CONTABILIDADE



PARECER Nº 35 – 28/06/2018

Projeto de Lei Nº 49/2018-E, 28/05/2018, de autoria do Poder Executivo.

RELATOR: Flávio Andrade de Brito.

O presente Projeto de Lei "**Autoriza a alienação de imóvel de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências.**"


O aludido Projeto de Lei foi objeto de apreciação por parte da Assessoria Jurídica desta Casa e pela Comissão Permanente de Constituição, Justiça e Redação, onde recebeu pareceres FAVORÁVEIS, sendo, posteriormente, encaminhado a esta Comissão para ser analisado consoante as regras previstas no inciso III do artigo 78 do Regimento Interno desta Casa de Leis.

Na análise do projeto em questão, verificamos que o mesmo **NÃO CONTRARIA** as disposições legais vigentes, bem como aos princípios gerais de direito e aos aspectos orçamentários e financeiros.

Portanto, somos FAVORÁVEIS à aprovação do Projeto de Lei no que diz respeito aos aspectos que cumpre a esta Comissão analisar, devidamente ressalvado o poder de deliberação do Egrégio Plenário desta Casa de Leis.

É o parecer, sob os aspectos que compete a esta comissão analisar.

Sala das Comissões, 28 de junho de 2018.


FLAVIO ANDRADE DE BRITO
Relator COPOFC

A Comissão Permanente de Orçamento, Finanças e Contabilidade aprovou o parecer do Relator em sua totalidade.


MAURO SALVADOR SGUÉGLIA DE GÓES
Presidente COPOFC

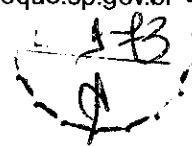
MARCOS AUGUSTO ISSA HENRIQUES DE ARAÚJO
Secretário COPOFC

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"



EMENDA Nº 2

Modificativa ao Projeto de Lei Nº 49/2018-E, de 28/05/2018, que "Autoriza a alienação de imóvel de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências."

O *caput* do Art. 1º, do Projeto de Lei nº 49/2018-E, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto na Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os imóveis de sua propriedade, constituídos das seguintes matrículas: 12510; 16313; 23944."

JUSTIFICATIVA

Pela presente Emenda objetiva-se excluir do rol de imóveis a serem alienados o de Matrícula nº 21.428 (já objeto de Emenda do Vereador Israel Francisco de Oliveira) e o de Matrícula nº 16.296.

Tal imóvel está possui uma avaliação com valor bastante baixo, pairando dúvidas sobre o valor apresentado.

Sala das Sessões Dr. Júlio Arantes de Freitas, 13 de agosto de 2018.

ALFREDO FERNANDES ESTRADA
Vereador

PROTOCOLO Nº CETSUR 13/08/2018 - 15:50 4007/2018

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

EMENDA Nº 1

Modificativa ao Projeto de Lei Nº 49/2018-E, de 28/05/2018, que "Autoriza a alienação de imóvel de propriedade do município de São Roque que especifica e dá outras providências."

O caput do Art. 1º, do Projeto de Lei nº 49/2018-E, passa a ter a seguinte redação:

"Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar por venda, mediante processo licitatório previsto na Lei Federal n.º 8.666, de 21 de junho de 1993, por preço não inferior ao das respectivas avaliações em apenso, os imóveis de sua propriedade, constituídos das seguintes matrículas: 12510; 16313; 23944 e 16296.."

JUSTIFICATIVA

Pela presente Emenda objetiva-se excluir do rol de imóveis a serem alienados o de Matrícula nº 21.428.

Tal imóvel está localizado ao lado da Creche do bairro do Guaçu e, se por ventura, um dia tal unidade necessitar ser ampliada, esse imóvel pode ser utilizado para tal fim.

Sala das Sessões Dr. Júlio Arantes de Freitas, 13
de agosto de 2018.


ISRAEL FRANCISCO DE OLIVEIRA
TOCO
Vereador

PROCOLO Nº CETS 13/08/2018 - 14:49 4006/2018

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarasaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

VOTAÇÃO NOMINAL

(Maioria Absoluta = 8 votos - Presidente não vota)

175
A

"Projeto de Lei nº 049-E, de 28/05/2018, de autoria do Poder Executivo, que
"Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque
que especifica e dá outras providências".

<u>Vereadores</u>	<u>EMENDA 01</u>	<u>EMENDA 02</u>	<u>Votação do Projeto</u>
01 Alacir Raysel			
02 Alfredo Fernandes Estrada			
03 Etelvino Nogueira			
04 Flávio Andrade de Brito			
05 Israel Francisco de Oliveira			
06 José Alexandre Pierroni Dias			
07 José Luiz da Silva César			
08 Julio Antonio Mariano			
09 Marcos Augusto Issa Henriques de Araújo			
10 Marcos Roberto Martins Arruda			
11 Mauro Salvador Sgueglia de Góes			
12 Newton Dias Bastos	-X-	-X-	-X-
13 Rafael Marreiro de Godoy			
14 Rafael Tanzi de Araújo			
15 Rogério Jean da Silva			
<u>Favoráveis</u>			
<u>Contrários</u>			



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SÃO ROQUE

E S T A D O D E S Ã O P A U L O

- São Roque - Terra do Vinho, Bonita por Natureza -

GABINETE DO PREFEITO

Ofício n.º 510/2018-GP

São Roque, 17 de agosto de 2018

176
17/08/2018

Assunto: Projeto de Lei Ordinária 49/18

Senhor Vereador Presidente,

Reportando-nos ao Projeto de Lei n.º 49/2018, que trata da autorização de alienação de imóveis que especifica, de propriedade do município de São Roque, **solicitamos desconsiderar o pedido de tramitação em regime de urgência realizado na respectiva Mensagem do Executivo.**

Contando com a compreensão dessa Mui Egrégia Casa de Leis, agradecemos de antemão e, na expectativa pelo pronto atendimento ao presente, aproveitamos a oportunidade para renovar nossos mais altos protestos de estima e apreço.

**CLAUDIO JOSÉ DE GOES
PREFEITO**

Leitura em Plenário n.
25ª Sessão Ordinária a.
20/08/2018

Secretário

José Alexandre Pierroni Dias
Médico Veterinário
2º Secretário

Ao
Excelentíssimo Senhor
Newton Dias Bastos
DD Vereador Presidente
Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

VMN.-

Prefeitura da Estância Turística de São Roque

Rua São Paulo, 966 – Taboão – 13135-125 - São Roque - SP

www.saoroque.sp.gov.br

PABX: (11) 4784-8500

Gabinete: (11) 4784-8523 ou 4874-8591

E-mail: gabinete@saoroque.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO ROQUE - SP - 13135-125

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque

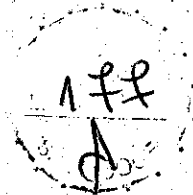


Rua São Paulo, 355 - Jd. Renê - CEP 18135-125 | Caixa Postal 80 - CEP 18130-970 | São Roque/SP
CNPJ/MF: 50.804.079/0001-81 | Fone: (11) 4784-8444 | Fax: (11) 4784-8447
Site: www.camarsaoroque.sp.gov.br | E-mail: camarsaoroque@camarsaoroque.sp.gov.br

São Roque - "A Terra do Vinho e Bonita por Natureza"

OFÍCIO PRESIDENTE Nº 285/2018

São Roque, 2 de outubro de 2018.

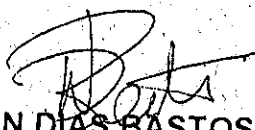


Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Conforme solicitado pelo Gabinete da Prefeitura através do Ofício nº 0612/2018-GP, procedo a devolução do Projeto de Lei nº 049/2018-E, de 01/10/2018, que "Autoriza a alienação de imóveis de propriedade do Município de São Roque que especifica e dá outras providências", cuja o requerimento de retirada foi aprovada por unanimidade na 31ª Sessão Ordinária realizada em 01 de Outubro de 2015.

Aproveito o ensejo para renovar meus sinceros protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,


NEWTON DIAS BASTOS
NILTINHO BASTOS
Presidente

Ao
Excelentíssimo Senhor
CLÁUDIO JOSÉ DE GÓES
DD. Prefeito da Estância Turística de
São Roque – SP