



Município de Caçapava
Estado de São Paulo
Departamento de Desenvolvimento Urbano
Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

#293#2

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE: SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO E RELAÇÕES INSTITUCIONAIS
PROCESSO Nº 2845/2013 E 553/2013: TRANSFERÊNCIA DE ÁREA DOADA AO SENAI-SP PARA SESI-SP – OFICIO GSJ/587/2022 DE 15/12/2022.

1

I – PRELIMINARES:

A presente avaliação tem objetivo de determinar o valor do imóvel sito à Avenida Monsenhor Theodomiro Lobo, s/nº, no Parque Residencial Maria Elmira, Bairro Sapé I, para fins de apuração do valor de mercado em atendimento ao determinado pela Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais para fins de transferência da área doada ao SENAI-SP para o SESI-SP, Ofício GSJ/587/2022 de 15/12/2022 – SESI_SP

II – VISTORIA

Da vistoria realizada no imóvel, o relatório é o seguinte:

II.1 – LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

IMÓVEL: Está localizado à Avenida Monsenhor Theodomiro Lobo, s/nº, no Parque Residencial Maria Elmira, Bairro Sapé I, área urbana, com uma área de terreno 25.950,73m², matrícula nº 35.827, classificação municipal 07.052.028.000.

Terreno: Trata-se de terreno localizado na Zona Mista do município.

Conforme L.C. nº 109/99 - Lei de Zoneamento do Município de Caçapava o imóvel está localizado no Setor - 17, sendo permitidas atividades residenciais, comerciais e de serviços. A benfeitoria ali existente, apontada no laudo anterior foi demolida, não existindo mais.



Autenticar documento em <https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 32003600320030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



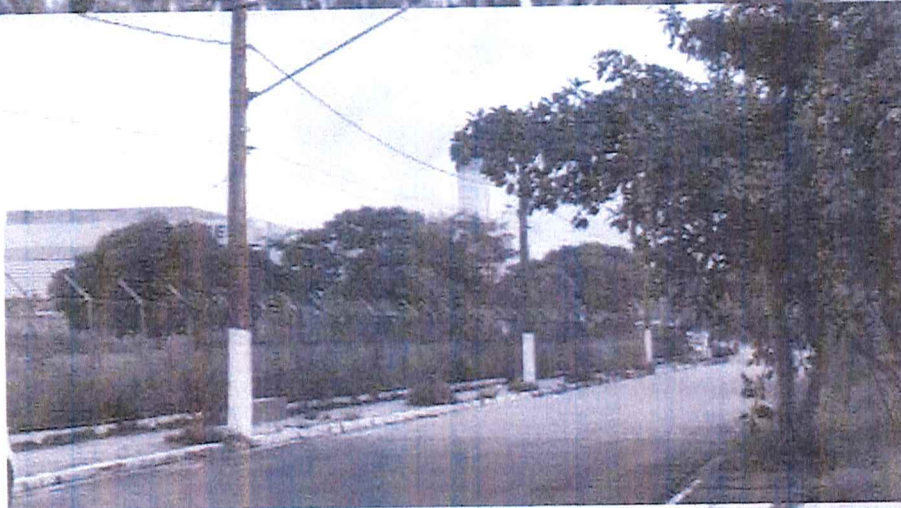
Município de Caçapava
Estado de São Paulo
Departamento de Desenvolvimento Urbano
Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

* 2947

II-2-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO – IMÓVEL AVALIADO



2



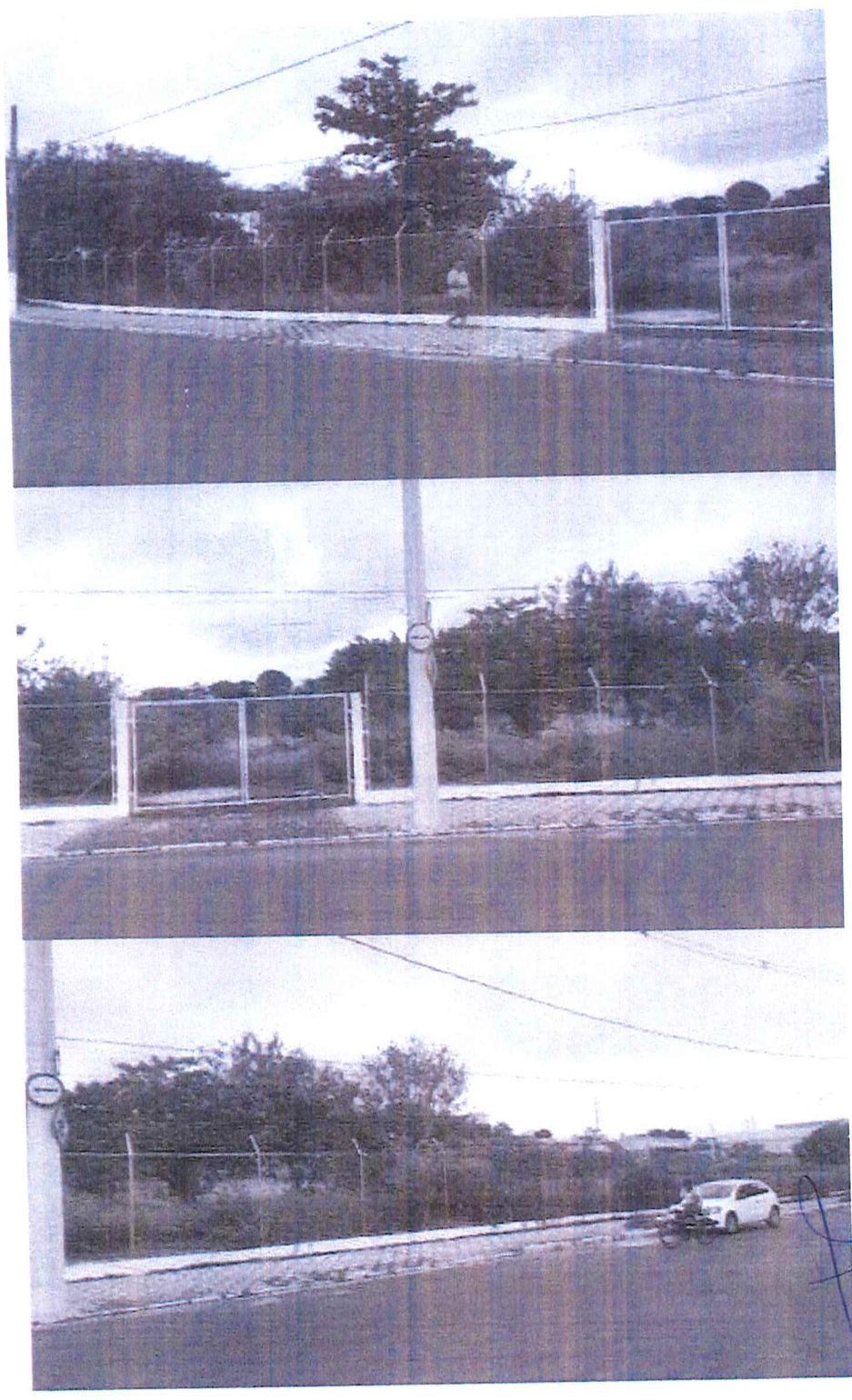
Autenticar documento em <https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 32003600320030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Município de Caçapava
Estado de São Paulo
Departamento de Desenvolvimento Urbano
Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

+ 295+1

3



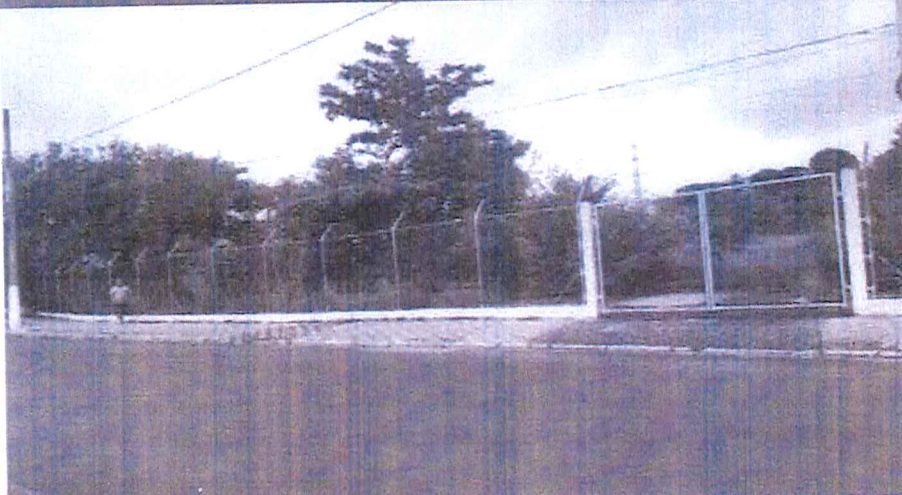
Autenticar documento em <https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 32003600320030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Município de Caçapava
Estado de São Paulo
Departamento de Desenvolvimento Urbano
Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

296 ff

4



Autenticar documento em <https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade>
com o identificador 32003600320030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



+ 297#P

5



III – AVALIAÇÃO.

III.1 – METODOLOGIA :

O presente trabalho de avaliação obedece às diretrizes e padrões estabelecidos pela “Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 1995” do IBAPE-SP – Versão 2002 e NBR 14653-1 e 14653-2.

Para a avaliação do terreno foi utilizado o “Método Comparativo Direto” de dados do mercado. O levantamento de dados tem como objetivo a obtenção de uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel avaliado esteja inserido e constitui a base do processo avaliatório. Nesta etapa o engenheiro de avaliações investiga o mercado, coleta dados e informações confiáveis preferentemente a respeito de negociações realizadas e ofertas, contemporâneas à data de referência da avaliação, com suas principais características econômicas, físicas e de localização.





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Departamento de Desenvolvimento Urbano

Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

#2984-

III.2 – DO TERRENO:

A pesquisa de mercado envolveu, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerceram influência no valor, reunindo apenas valores de imóveis situados nas imediações e/ou bairros próximos do imóvel avaliando.

De acordo com a “Norma adotada” o imóvel avaliando enquadra-se na 4ª zona de avaliação, ou “Zona de Residências de Padrão Médio e/ou Comércio de Densidade Média” com as seguintes características:

Profundidade mínima = 25,00 m.
Profundidade máxima = 40,00 m
Testada referência = 10,00 m

IV – GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O grau de fundamentação e precisão foi o grau II, sendo atendidas as exigências contidas na tabela 4, item 9.2.3 da NBR 14653-2/2004:

- 1) A caracterização dos imóveis avaliando, foi completa quanto aos fatores utilizados no tratamento;
- 2) A coleta de dados de mercado e suas características foram conferidas por profissional credenciado;
- 3) O número de amostras efetivamente utilizadas foi 08(oito);
- 4) Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados com foto;
- 5) A extrapolação dos fatores conforme anexo B.5.2.;
- 6) O intervalo admissível de ajuste para cada fator e para conjunto de fatores foi 0,80 a 1,20;
- 7) A pesquisa de mercado foi realizada entre os dias 17, 23 e 24 de Fevereiro de 2023.

V - HOMOGENEIZAÇÃO

Os elementos pesquisados chamados “Comparativos” foram homogeneizados em função dos seguintes fatores:

A – FATOR TOPOGRAFIA – F top – Atendendo o previsto no item 8.2.2.13 da Norma adotada como segue:

Plano	1,00
Em declive: até 5%	0,95
Entre 5% e 10 %	0,90
Acima de 20%	0,70
Em active: até 10%	0,95





Entre 10% e 20% 0,90

B – FATOR SUPERFICIE DO SOLO – F sup. – atendendo o previsto na Norma adotada como segue:

Para terreno seco	F sup = 1,00
Para terreno inundável	F sup = 0,50
Para terreno brejoso ou pantanoso	F sup = 0,60
Para terreno alagadiço	F sup = 0,90

C – FATOR FORMA – Ff = (variação entre 0,90 e 1,00)

D – FATOR TESTADA – Ft – Para elementos com testada diferente da testada de referência foi empregada a expressão :

$$Ft = 1 / (\text{frente projetada} / \text{frente de referência})^{1/4}$$

E – FATOR PROFUNDIDADE – Fp:

A profundidade equivalente dos elementos comparativos foi homogeneizada da seguinte forma:

Quando inferior à profundidade mínima até a metade da mesma pela expressão: $Fp = 1 / (\text{profundidade equivalente} / \text{profundidade mínima})^{1/2}$;

Quando superior à profundidade máxima até o dobro da mesma pela expressão: $Fp = 1 / (\text{profundidade máxima} / \text{profundidade equivalente})^{1/2}$;

Quando for menor que a metade da mínima ou maior que o dobro da máxima, será mantido o valor pelo metro quadrado obtido para esse limite;

F) FATOR LOCAL (F_{loc}) – conforme localização

G) FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS (F_{MP}) – até 40%
VALOR UNITÁRIO BÁSICO (Vu)

O valor unitário básico foi aquele obtido na pesquisa de mercado, já excluídos os valores fora do intervalo de segurança + ou - 30 % em torno da média aritmética, para o lote considerado paradigma com as seguintes características: plano, seco, formato retangular, meio de quadra, testada de 10,00m, profundidade entre 25,00m e 40,00m e todos os melhoramentos.

V - VALOR DO LOTE AVALIANDO

O valor do lote avaliando foi calculado com a aplicação dos seguintes fatores:





Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Departamento de Desenvolvimento Urbano

Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

+300+A

A – FATOR TOPOGRAFIA

F_{top} = 1,00, considerando
que o terreno é
plano.

B – FATOR SUPERFICIE DO SOLO

F_{sup} = 1,00, considerando
que o solo é seco.

C – FATOR FORMA

F_f = 1,00 retangular

D – FATOR TESTADA

F_t = (frente do lote avaliando/10,00m)^{0,25}

F_t = (10,10/10,00)^{0,25}

F_t = 1,00

E – FATOR PROFUNDIDADE

F_p = 1,00

F – FATOR LOCAL

F_{loc} = índice fiscal idêntico

G – FATOR MELHORAMENTO
PÚBLICO

F_{mp} = todos os

melhoramentos

VI – PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado para o cálculo do valor do terreno foi realizada na região do imóvel avaliando, imóveis estes em oferta nas seguintes imobiliárias de Caçapava.

IMOBILIARIA TELEREGINA

AV.: CEL. MANOEL INOCÊNCIO nº

(12) 3653-5700

www.teleregina.com.br

HARMONY IMÓVEIS

RUA MARECHAL DEODORO nº 161, CENTRO

(12) 98892-1352 3653-2476

www.harmonyimoveis.com.br

ICASA IMOBILIÁRIA

RUA CONEGO RODOVALHO nº 162, CENTRO

(12) 3652-1602 (12) 98802-0058

www.icasaimob.com.br

CARBOGNIN IMÓVEIS

AV.: COMENDADOR JOÃO LOPES nº 194 – CENTRO

(12) 97405-9847

www.carboqinimoveis.com.br

VII – CORREÇÃO DOS VALORES OFERTADOS.



Autenticar documento em <https://cacapava.spnline.com.br/autenticidade>
com o identificador 32003600320030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-
Brasil.



Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Departamento de Desenvolvimento Urbano

Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

#301A f

O valor dos imóveis ofertados sofreu uma correção (deságio de 10%) em função da elasticidade da oferta através do Fator Elasticidade – Fe, como segue:

Para imóvel em oferta	= 0,90
Para venda realizada	= 1,00

9

VIII - O RESULTADO DA PESQUISA FOI O SEGUINTE:

VIII.1- COMPARATIVOS:

COMPARATIVO Nº01

Imóvel situado na Rua Professor José Benedito de Araújo – Lote 11, Quadra E – Vila Resende, plano, retangular, seco, água luz e esgoto.



COMPARATIVO Nº02

Imóvel situado na Rua Major João Prudente - Lote 14 - Quadra 14 – Jd. América, aclave, esquina, seco, água, luz e esgoto.



COMPARATIVO Nº03



Autenticar documento em <https://cacapava.splonline.com.br/autenticidade> com o identificador 32003600320030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



Município de Caçapava
Estado de São Paulo
Departamento de Desenvolvimento Urbano
Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

Imóvel situado na Rua Prof. Glicério Rodrigues - Lote 12 - Quadra L – Jd. América, plano, irregular, seco, água, luz e esgoto.



COMPARATIVO Nº04

Imóvel situado na Rua João Nepunoceno de Freitas, Lote 15 - Quadra K – Jd. América, plano, retangular, seco, água, luz e esgoto.



COMPARATIVO Nº05





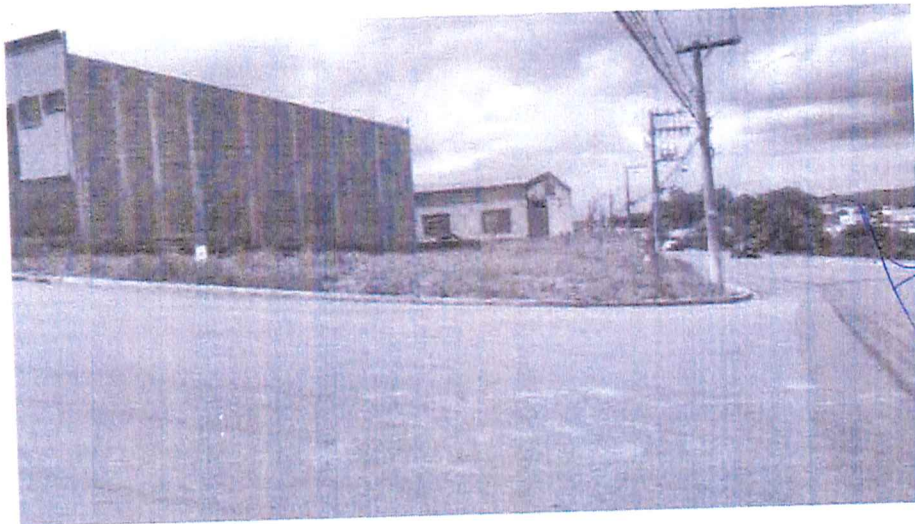
Município de Caçapava
Estado de São Paulo
Departamento de Desenvolvimento Urbano
Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

Imóvel situado à Rua Francisco Romão do Amaral - pt/lote 06 - quadra N
– Vila Santa Isabel, plano, regular, com todos os melhoramentos públicos.



COMPARATIVO N°06

Imóvel situado à Avenida Gov. André Franco Montoro - Lote 43 - quadra P –
Jardim Esperança, plano, esquina, seco, água, luz e esgoto.



COMPARATIVO N°07





Município de Caçapava
Estado de São Paulo
Departamento de Desenvolvimento Urbano
Rua Regente Feijó nº 18, Vila Santos – fone: (12)3652-9217

304 TP

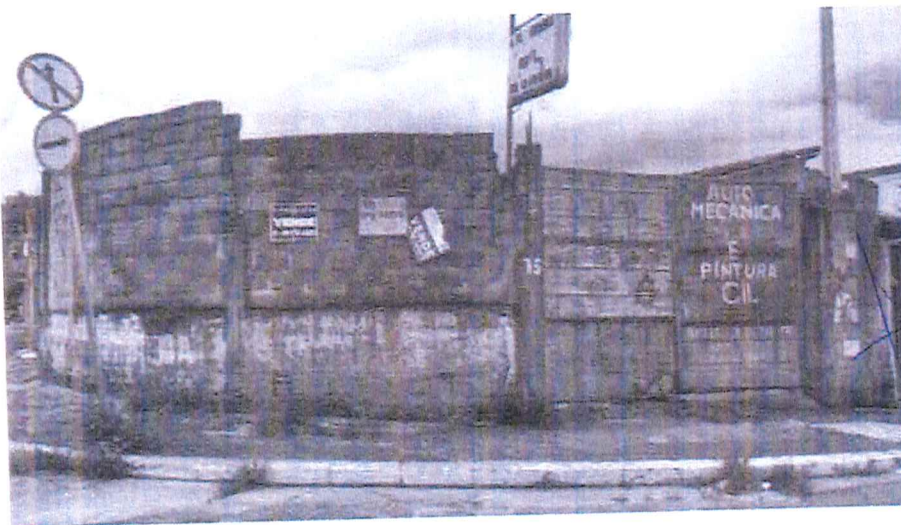
Imóvel situado à Rua Lindolpho Machado nº 104 – Centro - Lote 04, plano, regular, seco, água, luz e esgoto.



12

COMPARATIVO Nº08

Imóvel situado à Rua Thomás Augusto de Oliveira – Lote 06 – Quadra F - Jd. Maria Cândida, plano, esquina, seco, água, luz e esgoto.



Autenticar documento em <https://cacapava.spnline.com.br/autenticidade> com o identificador 32003600320030003A00500052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



3054+

IX- APLICAÇÃO DOS FATORES NA ÁREA AVALIANDA

Amostral n	Fator Fonte	Valor Declarado	Valor Corrigido	Frente Terreno (m)	Área Terreno (m²)	Pot. Equivalente	Fatores Iniciais Avaliados										Resultado de Fatores de Fonte	Melhoramentos Públicos	Resultados Fatores de Fonte	RT Inc2 custo unitário homogeneizado	Valores Estimados
							F _{TCP}	F _{ESUP}	F _r	F _i	F _p	F _{ec}	F _{sup}	F _{ec}	F _{sup}	F _{ec}					
1	0,90	R\$ 360.000,00	R\$ 342.000,00	10,00	350,00	35,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 977,14	R\$ 300.300,00		
2	0,90	R\$ 285.000,00	R\$ 256.500,00	12,00	288,00	24,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 890,63	R\$ 247.104,00		
3	0,90	R\$ 295.000,00	R\$ 265.500,00	14,20	283,00	20,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 938,16	R\$ 242.814,00		
4	0,90	R\$ 360.000,00	R\$ 342.000,00	12,00	408,00	34,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 838,24	R\$ 350.064,00		
5	0,90	R\$ 145.000,00	R\$ 130.500,00	5,00	300,00	30,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 435,00	R\$ 257.400,00		
6	0,90	R\$ 480.000,00	R\$ 432.000,00	27,86	596,32	23,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 724,44	R\$ 511.642,56		
7	0,90	R\$ 400.000,00	R\$ 360.000,00	9,81	358,00	36,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.005,59	R\$ 307.164,00		
8	0,90	R\$ 300.000,00	R\$ 270.000,00	15,40	255,00	16,60	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.054,69	R\$ 219.648,00		
SOMA																	R\$ 5.863,88				
MÉDIA																	R\$ 857,99				
LÍMITE INFERIOR - 30%																	R\$ 600,59				
LÍMITE SUPERIOR +30%																	R\$ 1.115,38				
MÉDIA SANEADA																	R\$ 858,90				

Fora dos Limites





73068A

X – VALOR DA ÁREA AVALIADA

X.1 – VALOR DO TERRENO:

14

Área Terreno (m ²)	Frente (m)	Prof. Eq.
25.950,73	183,82	141,17

Fator Topográfico – $F_{top} = 1,00$
Fator Superfície – $F_{sup} = 1,00$
Fator Forma $F_f = 1,20$
Fator Melhoria $F_{mp} = 1,00$
Fator Frente $F_f = \left[\begin{array}{c} 10,00 \\ 10,00 \end{array} \right]^{0,25} = 1,00$

Fator Profundidade $F_p = \left[\begin{array}{c} 20,40 \\ 40,00 \end{array} \right]^{0,50} = 1,00$

Fator Local $F_{loc} = 1,00$

Tem-se que:

R\$ $858,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 1.030,00$
Efetuada homogeneização em relação ao lote paradigma, tem-se o valor do imóvel avaliando em:
Valor total do terreno = $25.950,73 \text{ m}^2 \times R\$ 1.030,00 = R\$ 26.729.252,00$

X – CONCLUSÃO:

O imóvel objeto da avaliação localizado à Avenida Monsenhor Theodomiro Lobo, Parque Residencial Maria Elmira, Bairro Sapé, tem o valor de mercado na data deste Laudo de R\$ 26.729.252,00 (Vinte e seis milhões Setecentos e vinte e nove mil, duzentos e cinquenta e dois reais).

O presente laudo foi elaborado somente para fins de apuração do valor de mercado em atendimento ao determinado pela Secretaria Municipal de Governo e Relações Institucionais para fins de transferência da área doada ao SENAI-SP para o SESI-SP, Ofício GSJ/587/2022 de 15/12/2022 – SESI_SP, não servindo assim para qualquer outro fim.

O presente Laudo de Avaliação consta de 14 (Quatorze) folhas impressas, em um só lado, todas numeradas e rubricadas, e assinado na última folha.

Caçapava 27 de Fevereiro de 2023.

Eng.º Rogério Nanni da Silva
Departamento de Desenvolvimento Urbano

