



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Caçapava, 14 de maio de 2018

Ofício nº 208/2018

Câmara Municipal de Caçapava  
Recebido em: 15/05/18  
Hora: 13:45h  
Assinatura: *Glenn Filton*

Senhor Presidente

Pelo presente, encaminho o incluso Projeto de Lei Complementar que *dispõe sobre Concessão de Direito Real de Uso de imóvel para fins de Instalação de Instituição de Ensino Superior a ser realizada por licitação na modalidade Concorrência Pública, nos moldes da Lei Federal nº 8.666/93 e dá outras providências*, para que seja levado a apreciação e aprovação por Vossa Excelência e seus Dignos Pares.

O Projeto ora proposto visa fomentar o crescimento de Caçapava, seja pela maior oportunidade que será dada aos munícipes para cursarem uma faculdade, seja pela redução do tempo gasto com deslocamento como pela redução do custo do estudo, devido à desnecessidade de gastar com transporte intermunicipal.

Além disso, a aprovação de tal projeto permitirá a geração de empregos, bem como incremento na arrecadação fiscal.

O imóvel, objeto da presente concessão de Direito Real de Uso trata-se de bem dominical do município e, hodiernamente, encontra-se sem uma destinação adequada, inclusive onerando o município no tocante a sua manutenção.

Assim, sua destinação para a implantação de Instituição de Ensino Superior proporcionará desenvolvimento e progresso para a região e o município como um todo.

Instituições de ensino geram empregos e são fonte de renda, oportunizando crescimento socioeconômico e cultural de toda comunidade, além de impostos que reverterão em melhorias na prestação dos serviços públicos.



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Há décadas os munícipes de Caçapava têm que se deslocar para os municípios vizinhos a fim de dar continuidade em seus estudos, em especial no que tange ao ensino superior.

O presente projeto vem corrigir essa situação, permitindo que os filhos da terra completem seus estudos acadêmicos em nosso Município.

Assim, objetivando fomentar e impulsionar ainda mais o crescimento de nosso Município, o Poder Executivo Municipal encaminha o presente projeto de lei e aguarda o respaldo dos nobres edis dessa Casa Legislativa na sua aprovação, visto tratar-se de matéria revestida do mais elevado interesse público.

Diante do exposto, espero ser o incluso Projeto de Lei Complementar apreciado, votado e aprovado, por essa E. Casa de Leis.

Valho-me do ensejo para reiterar os protestos de elevada estima e distinta consideração.

**FERNANDO CID DINIZ BORGES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**

Exmo. Sr.  
**Lúcio Mauro Fonseca**  
Presidente da Câmara Municipal  
NESTA



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 4, DE 14 DE MAIO DE 2018

*Dispõe sobre Concessão de Direito Real de Uso de imóvel para fins de Instalação de Instituição de Ensino Superior a ser realizada por licitação na modalidade Concorrência Pública, nos moldes da Lei Federal nº 8.666/93 e dá outras providências.*

*Fernando Cid Diniz Borges, Prefeito Municipal de Caçapava, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,*

Faço saber que a *Câmara Municipal* aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte

### LEI COMPLEMENTAR Nº

**Art. 1º** O Município de Caçapava fica autorizado a outorgar à Instituição de Ensino Superior, devidamente registrada nos órgãos públicos competentes, pelo prazo de 30 (trinta) anos, a Concessão de Direito Real de Uso de um terreno de sua propriedade localizado na Rua Dr. Antônio Pereira Bueno, com 20.500 metros quadrados, registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis sob a Matrícula Imobiliária número 41.356, do Livro 2.

§ 1º. A escolha da instituição se dará por concorrência pública.

§ 2º. A presente Concessão de Direito Real de Uso tem como finalidade a instalação e funcionamento de Instituição de Ensino Superior.

**Art. 2º** A presente Concessão de Direito Real de Uso poderá resolver-se-á a qualquer tempo desde que o Concessionário dê ao imóvel destinação diversa da estabelecida no parágrafo único, do artigo 1º, desta Lei, ou interrompa o funcionamento da instituição por mais de 01 (um) ano.

§ 1º. A Concessionária terá o prazo de 02 (dois) anos para o início das obras e de 05 (cinco) anos para o início do funcionamento da atividade prevista e, em caso de descumprimento, aplica-se a previsão do caput.

§ 2º. Ocorrendo as hipóteses previstas no “caput” ou no parágrafo primeiro deste artigo, o imóvel, bem como suas benfeitorias, serão revertidas ao patrimônio público, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

extrajudicial, sem direito a retenção, ficando o Concessionário obrigado a desocupar o imóvel no prazo de 30 (trinta) dias, e não o fazendo será tido como esbulhador da posse, sujeito a ação possessória própria.

**Art. 3º** A Concessão de Direito Real de Uso é transferido por atos intervivos ou por sucessão legítima ou testamentária, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, registrando-se a transferência.

**§ 1º.** A presente Concessão de Direito Real de Uso será contratada por instrumento público ou particular.

**§ 2º.** Na Escritura Pública ou Instrumento Particular de Concessão de Direito Real de Uso, constarão as condições necessárias a acautelar os interesses da Municipalidade, incluindo cláusula de retrocessão, se houver descumprimento dos encargos estabelecidos, ou desvio de finalidade do imóvel.

**Art. 4º** O objeto da presente Concessão não poderá, sem a anuência da Prefeitura, ser cedido, locado, transferido, penhorado ou de qualquer forma onerado ou concedido no todo ou em parte a terceiros sob pena de revogação da concessão.

**Art. 5º** Qualquer edificação a ser feita no referido espaço deverá ser previamente aprovada pelo Setor competente da Prefeitura, ficando incorporado ao imóvel por ocasião do término ou do cancelamento da Concessão.

**Art. 6º** A Concedente reserva-se o direito de vistoriar as áreas concedidas sempre que julgar conveniente, determinando as providências que entender oportunas e necessárias para sua preservação, fiscalizando, outrossim, o uso do mesmo.

**Art. 7º** O Concessionário fica obrigado a respeitar e obedecer todas as normas sociais emanadas do Poder Público Concedente.

**Art. 8º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA, 14 de maio de 2018.**

**FERNANDO CID DINIZ BORGES**  
**PREFEITO MUNICIPAL**



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Certidão emitida em: 12 de abril de 2018-16:32:19-Protocolo Nº: 121773-Página: 1/1

# E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

**Anna Expedicta da Costa**  
OFICIAL

05

## OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS CAÇAPAVA - SP

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

CNJ 12.201-0

**MATRÍCULA - 41.356**

**FICHA - 01** 17 de agosto de 2016

**IMÓVEL:** UMA ÁREA DE TERRAS situada na Rua Dr. Antônio Pereira Bueno com 20.500,00 metros quadrados, denominada "Área B1", no Bairro da Gramma, nesta cidade e comarca de Caçapava, assim descrita: Inicia-se a descrição do imóvel no marco "9", onde segue em linha reta rumo 84°54'NE, onde mede 95,43 metros até o marco "3", confrontando pela frente com a Rua Dr. Antônio Pereira Bueno; daí deflete à direita rumo 05°33' SE, onde mede 58,50 metros até o marco "4", confrontando com a área verde; daí deflete à esquerda e segue rumo 80°NE, onde mede 135,00 metros, até o marco "5", confrontando com a área verde, Rua Dr. Antônio Pereira Bueno e Jardim Shangri-lá; daí deflete à direita rumo 13°SW, onde mede 122,00 metros, até o marco "6", confrontando com a propriedade da Codema; daí deflete à direita rumo 72°46'NW, onde mede 206,71 metros, confrontando com a Faixa da Eletropaulo, até o marco "8"; daí deflete a direita rumo 05°59'06"NW, onde mede 82,91 metros, confrontando com Área B2, até o marco "9", onde encerra uma área de 20.500,00 metros quadrados.-

**CADASTRO MUNICIPAL:** Classificação 05.176.016.000.-

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA, CNPJ/MF. 45.189.305/0001-21, com sede na Rua Capitão Carlos de Moura, nº 243, Caçapava-SP.-

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/18.719, em 21 de agosto de 1996.

**MATRÍCULA ABERTA** em virtude de petição e documentos arquivados em cartório.-

**MATRICULADO POR.**-

ANNA EXPEDICTA DA COSTA - OFICIAL

### OFICIAL DE REG. IMÓVEIS - CAÇAPAVA CERTIDÃO NEGATIVA DE ÔNUS

CERTIFICO e dou fé, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 41356, extraída nos termos do artigo 19. § 1º da Lei 6015/73. CERTIFICO MAIS, que sobre o imóvel objeto da citada matrícula NÃO CONSTAM registros quaisquer de ÔNUS, não tendo sido alienado, não estando gravado com hipoteca, penhora, arresto ou sequestro, citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias até a presente data.

Caçapava, 12 de abril de 2018.

ANNA EXPEDICTA DA COSTA  
OFICIAL

Emol.:R\$ 30,69 - Est.: R\$ 0,00 - Ipesp:R\$ 0,00

Sin.:R\$ 0,00 - T.J.:R\$ 0,00 - ISS.:R\$ 0,00

Min. Público.:R\$ 0,00 - Total:R\$ 30,69

\*\*\* Esta certidão é válida por 30 dias \*\*\*

Oficial de Reg. Imóveis Tit. e Docs  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
" CAÇAPAVA - SP "  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Jocelene M. S. Silva - Escrevente  
Dilgence D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coulinho - Escrevente

Oficial de Registro de Imóveis e Aneiros

12201-0-095001-100000-1217



# Câmara Municipal de Caçapava

Estado de São Paulo

06  
/

Caçapava, 21 de maio de 2018.

## DESPACHO


### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 4/2018

De autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito Municipal, o presente projeto dispõe sobre a concessão de direito real de uso de imóvel.

Antes de esta Procuradoria exarar parecer acerca do presente projeto de lei, preliminarmente, requer à Presidência da Casa que oficie o autor do projeto para que junte a avaliação prévia do imóvel.

Entendo necessário o documento por força do art. 17 da Lei de Licitações.

Após, retorne-se.

  
**Luciana Aparecida dos Santos**  
**Procuradora Jurídica**  
**OAB/SP 244.712**



**Câmara Municipal de Caçapava**  
CIDADE SIMPATIA - ESTADO DE SÃO PAULO

07/3

**OFÍCIO No. 149/2018**

Caçapava-SP, 21 de maio de 2018.

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Para fins de melhor orientação e tramitação, solicito os valiosos préstimos de Vossa Excelência no sentido de encaminhar a este Legislativo, para juntada ao Projeto de Lei Complementar nº 04/2018, de sua autoria, que dispõe sobre Concessão de Direito Real de Uso de imóvel para fins de Instalação de Instituição de Ensino Superior a ser realizada por licitação na modalidade Concorrência Pública, nos moldes da Lei Federal nº 8.666/93 e dá outras providências, laudo de avaliação prévia do imóvel mencionado na referida propositura.

Atenciosamente,

  
Lúcio Mauro Fonseca  
PRESIDENTE

Excelentíssimo Senhor  
Fernando Cid Diniz Borges  
**PREFEITO MUNICIPAL**

NESTA



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Caçapava, 22 de maio de 2018

Junta-se ao Projeto

Ofício nº 227/2018

Ref.: Ofício nº 149/2018

AUTORIZADO  
24/05/18  
Encaminhado ao setor competente p/ providências  
Presidente Ver. Lucio Mauro Fonseca

Senhor Presidente

Pelo presente, em atenção ao Ofício supra, encaminho cópia do Laudo de Avaliação do imóvel para juntada ao Projeto de Lei Complementar nº 04/2018 (*que dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso de imóvel para fins de instalação de Instituição de Ensino Superior a ser realizada por licitação na modalidade Concorrência Pública*).

Valho-me do ensejo para reiterar os protestos de elevada estima e consideração.

FERNANDO CID DINIZ BORGES  
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Sr.  
**Lúcio Mauro Fonseca**  
Presidente da Câmara Municipal  
NESTA

Câmara Municipal de Caçapava
Recebido em: 23/05/18
Hora: 13:10h
<i>Lucio Mauro</i> Assinatura





### LAUDO DE AVALIAÇÃO

Processo 5377/2016 – Secretaria de Indústria, Comércio e Agricultura  
Edital de Chamamento Público

#### I – PRELIMINARES:

A presente avaliação tem objetivo de determinar o valor do imóvel sito á Rua Professora Cláudia Félix Magalhães, s/nº.

#### II – VISTORIA

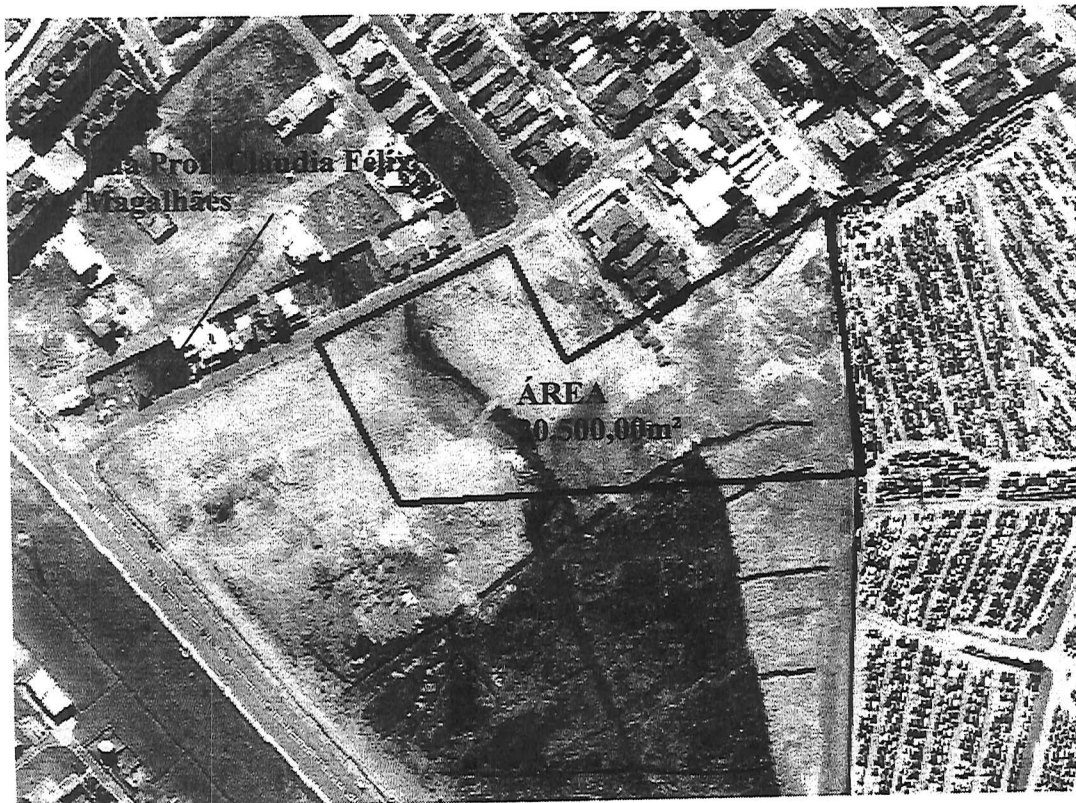
Da vistoria realizada no imóvel, o relatório é o seguinte:

##### II.1 – LOCALIZAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

**TERRENO:** O terreno esta localizado na Rua Professora Cláudia Félix Magalhães, s/nº, com uma área de terreno de 20.500,00 m<sup>2</sup>. Trata-se de terreno localizado na Zona Comercial do município. Conforme L.C. nº 109/99 - Lei de Zoneamento do Município de Caçapava o imóvel está localizado no Setor 16, sendo permitidas atividades residenciais, comerciais e de serviços.

**BENFEITORIA:** Trata-se de um terreno vazio, com formato regular, plano e contém todos os melhoramentos públicos (água, luz, esgoto e asfalto).

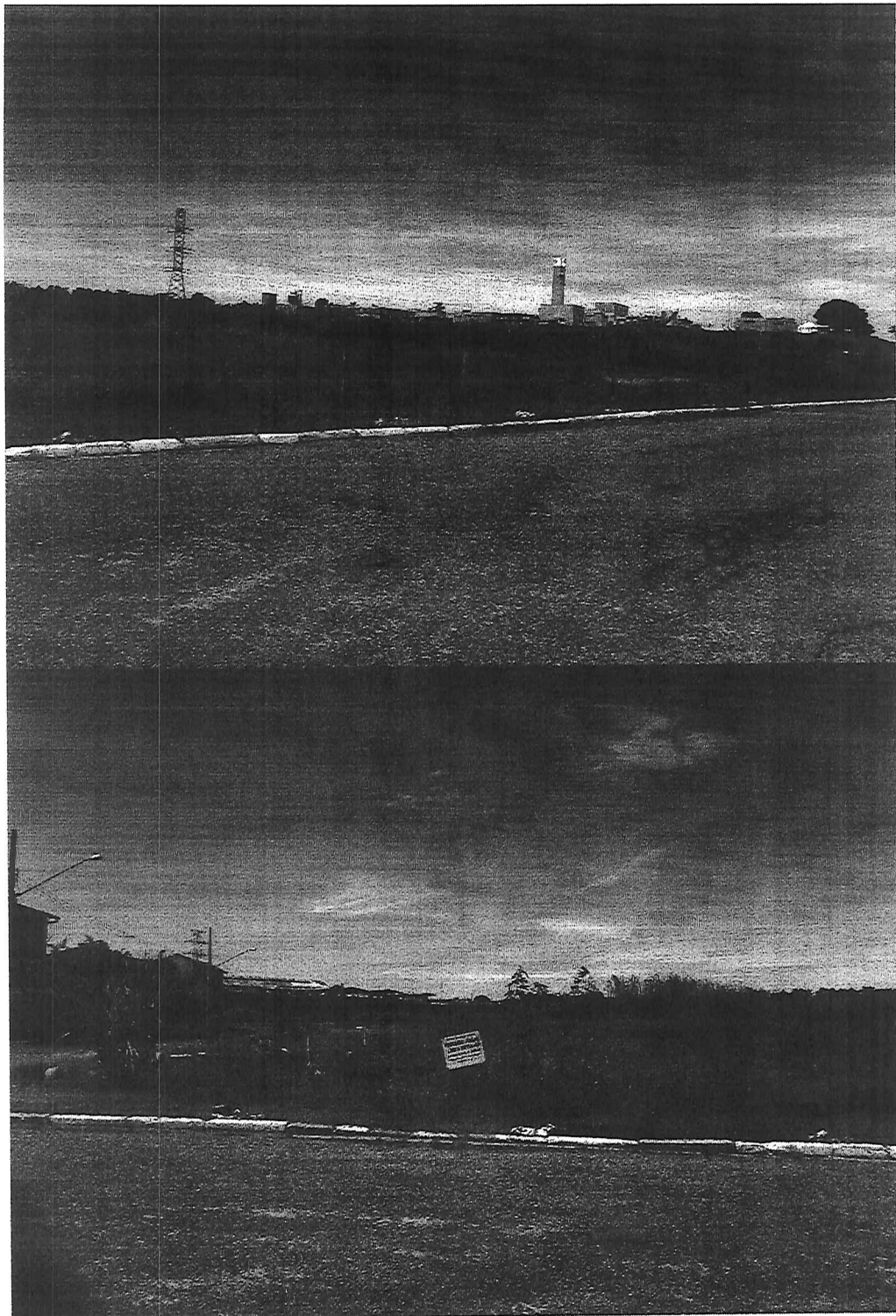
##### II.2-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - IMÓVEL AVALIADO



T



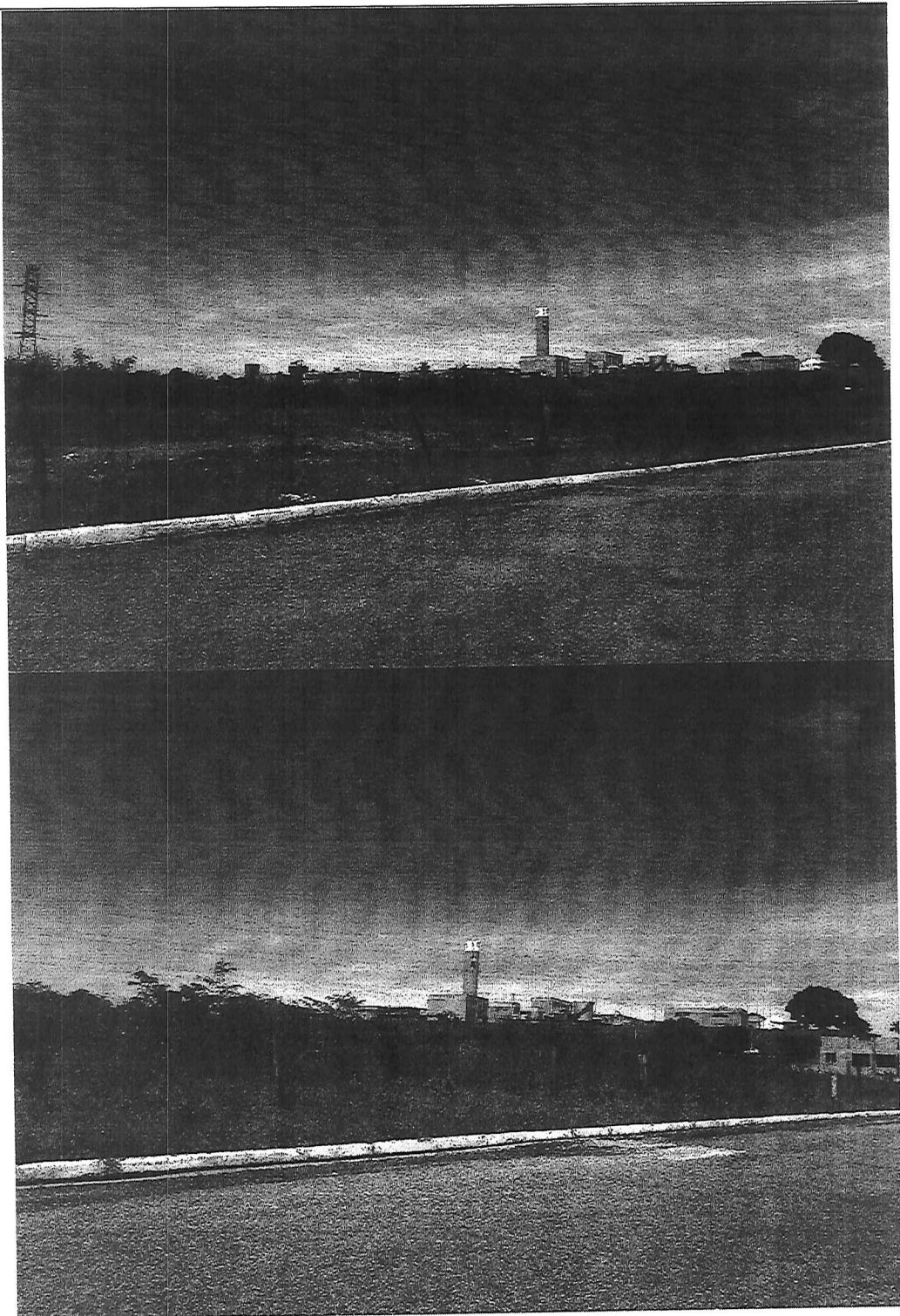
4378 P 10/3



F



# 3072





### 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.

#### 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 avaliado 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



4904 P 13

#### 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 05/03/2018 a 13/03/2018.

#### 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 aclave: 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<sub>loc</sub>)** – conforme localização

**G) FATOR MELHORAMENTOS PÚBLICOS (F<sub>MP</sub>)** – até 40%

### VALOR UNITÁRIO BÁSICO (V<sub>u</sub>)

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.

### VALOR DO LOTE AVALIANDO

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

A – FATOR TOPOGRAFIA	F <sub>top</sub> = 1,00, considerando que o terreno é plano.
B – FATOR SUPERFICIE DO DO SOLO	F <sub>sup</sub> = 1,00, considerando que o solo é seco.
C – FATOR FORMA	F <sub>f</sub> = 1,00 retangular
D – FATOR TESTADA	F <sub>t</sub> = (frente do lote avaliando/10,00m) <sup>0,25</sup> F <sub>t</sub> = (10,10/10,00) <sup>0,25</sup> F <sub>t</sub> = 1,00
E – FATOR PROFUNDIDADE	F <sub>p</sub> = 1,00
F – FATOR LOCAL	F <sub>loc</sub> = índice fiscal o
G – FATOR MELHORAMENTO PÚBLICO	F <sub>mp</sub> =todos os melhoramentos

f



## VI – PESQUISA DE MERCADO

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

IMOBILIÁRIA NUNES LTDA  
AV. DR. PEREIRA DE MATTOS nº155, CENTRO  
[www.imobnunes.com.br](http://www.imobnunes.com.br)

NET EMPREENDIMENTOS  
RUA SETE DE SETEMBRO nº10, CENTRO  
[www.netempreendimentos.net](http://www.netempreendimentos.net)

EDUARDO NAVAJAS  
Celular :997841120

## VII – CORREÇÃO DOS VALORES OFERTADOS.

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

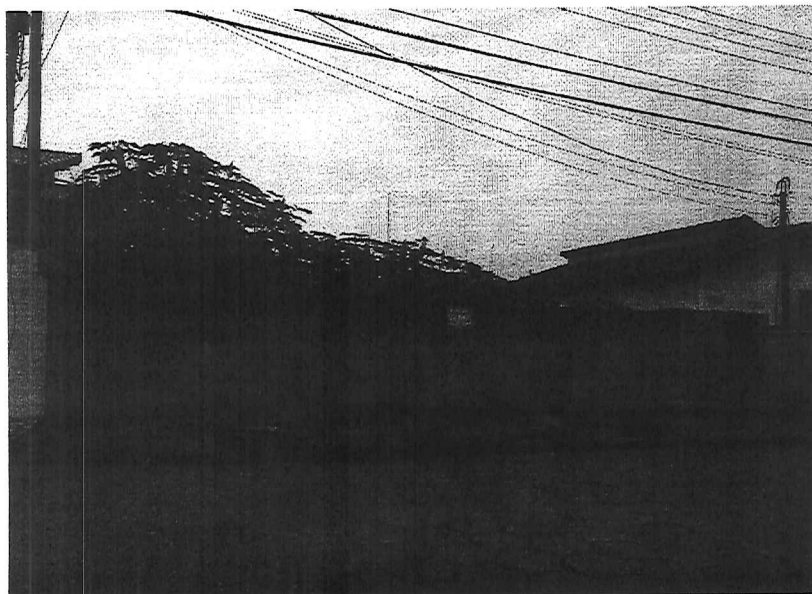
Para imóvel em oferta	= 0,90
Para venda realizada	= 1,00

## VIII - O RESULTADO DA PESQUISA FOI O SEGUINTE:

### VIII .1- COMPARATIVOS:

#### COMPARATIVO Nº 01

Imóvel situado na Rua João Nepomuceno de Freitas, Quadra “K”, Lote “15” no Jardim América. Terreno plano, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

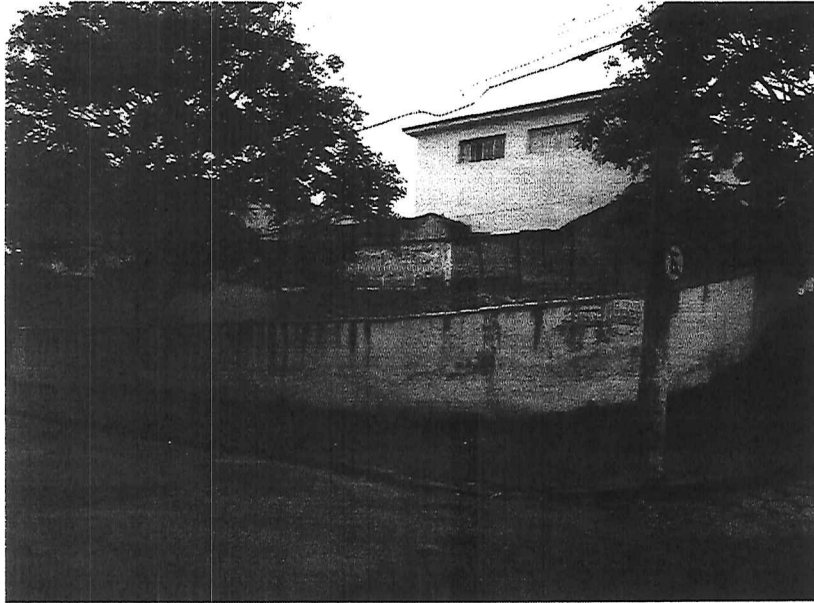




16  
74397

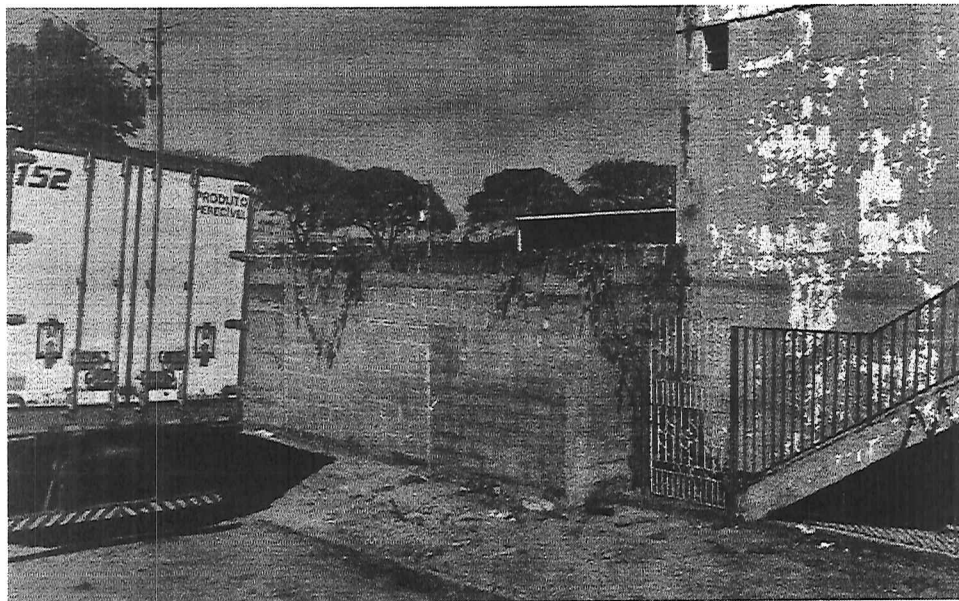
**COMPARATIVO Nº 02**

Imóvel situado na esquina da Rua João Batista de Freire com a Rua Major João Prudente, Quadra “H” e Lote “14”, no Jardim América. Terreno em aclave, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.



**COMPARATIVO Nº 03**

Imóvel situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, Quadra “E” Lote “12”, na Vila Galvão. Terreno plano, seco, retangular e todos os melhoramentos públicos.







+444 17  
3

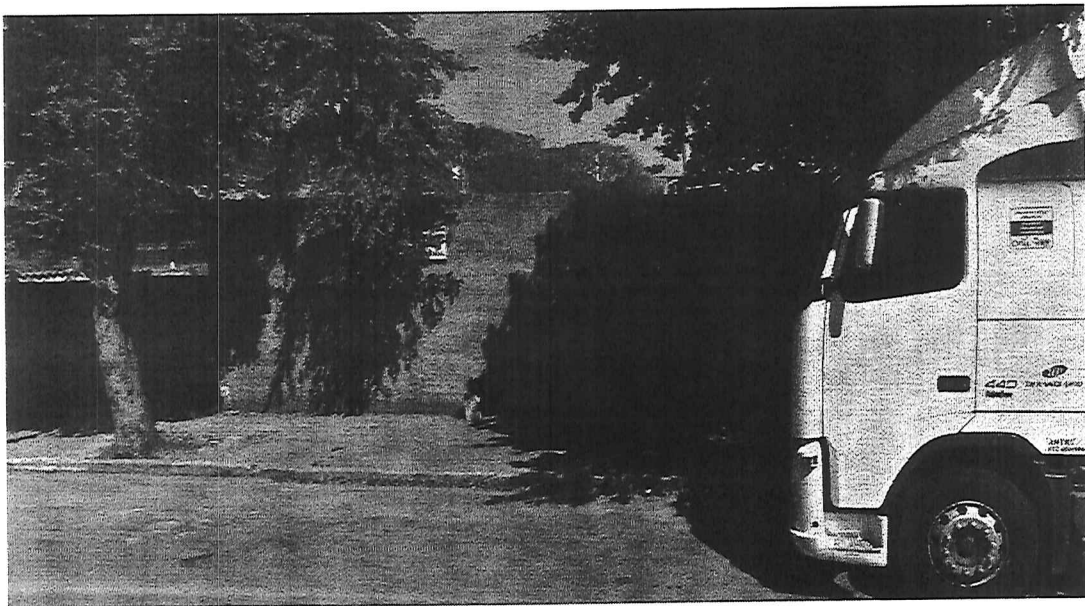
**COMPARATIVO Nº 04**

Imóvel situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, Quadra “E” Lote “13”, na Vila Galvão. Terreno plano, seco, retangular e todos os melhoramentos públicos.



**COMPARATIVO Nº 05**

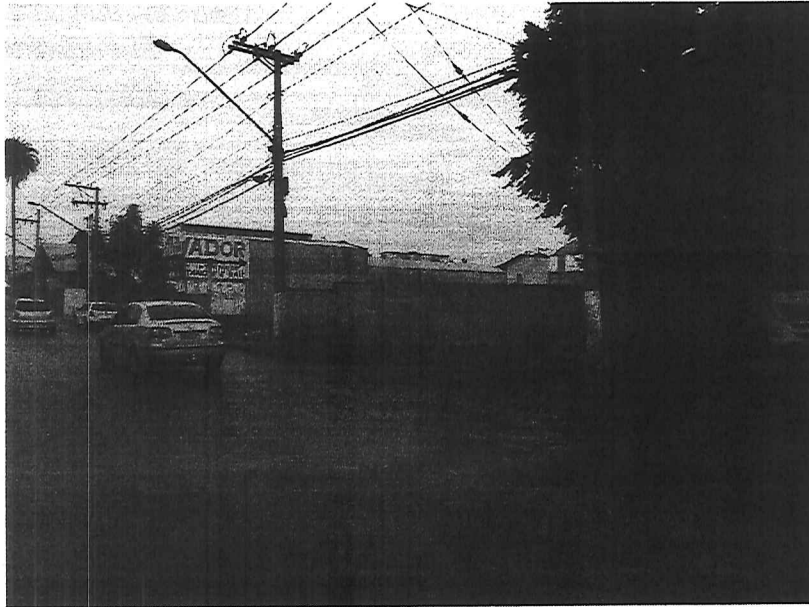
Imóvel situado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, Quadra “E” Lote “14”, na Vila Galvão. Terreno plano, seco, retangular e todos os melhoramentos públicos.





**COMPARATIVO Nº 06**

Imóvel situado na esquina da Avenida Henry Nestlé com a Avenida Brigadeiro Faria Lima, Quadra “E” Lote “15”, na Vila Galvão. Terreno plano, seco, retangular e todos os melhoramentos públicos.



**COMPARATIVO Nº 07**

Imóvel situado na Avenida Henry Nestlé, Quadra “E” Lote “16”, na Vila Galvão. Terreno plano, seco, retangular e todos os melhoramentos públicos.





19  
+ 962 f  
3

---

**COMPARATIVO Nº 08**

Imóvel situado na Rua Antonio Osório Bueno, Vera Cruz. Terreno plano, seco, retangular e todos os melhoramentos públicos.





20  
 4770A

**IX – VALOR DA ÁREA AVALIADA**

**VIII.2 – ANEXOS:**

Amostra n	Fator Fonte	Valor Orientado	Valor Corrigido	Frente Terreno (m)	Área Terreno (m²)	Prof. Equivalente	Fatores Individual Avaliados										Melhoramentos Fidejussivos	Resultado s/Fator Fonte	Resultados Fatores s/Fator Fonte	R\$/m² custo unitário homogeneizado	Valores Estimados			
							F <sub>age</sub>	F <sub>sup</sub>	F <sub>sub</sub>	F <sub>1</sub>	F <sub>2</sub>	F <sub>3</sub>	F <sub>4</sub>	F <sub>5</sub>	F <sub>6</sub>	F <sub>7</sub>						F <sub>8</sub>	F <sub>9</sub>	
1	0,90	R\$ 400.000,00	R\$ 360.000,00	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	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 882,35	R\$ 403.295,76
2	0,90	R\$ 320.000,00	R\$ 288.000,00	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	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.000,00	R\$ 284.679,36
3	0,90	R\$ 335.000,00	R\$ 301.500,00	10,00	300,00	30,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.005,00	R\$ 296.541,00
4	0,90	R\$ 335.000,00	R\$ 301.500,00	10,00	300,00	30,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.005,00	R\$ 296.541,00
5	0,90	R\$ 335.000,00	R\$ 301.500,00	10,00	300,00	30,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.005,00	R\$ 296.541,00
6	0,90	R\$ 335.000,00	R\$ 301.500,00	10,00	300,00	30,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.005,00	R\$ 296.541,00
7	0,90	R\$ 670.000,00	R\$ 603.000,00	10,00	600,00	60,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.005,00	R\$ 593.082,00
8	0,90	R\$ 550.000,00	R\$ 495.000,00	17,80	494,80	27,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	R\$ 1.000,40	R\$ 489.094,96
																			SDMA	R\$ 6.907,35				
																			MÉDIA	R\$ 988,47				
																			LIMITE INFERIOR -30%	R\$ 690,74				
																			LIMITE SUPERIOR +30%	R\$ 1.282,79				
																			MÉDIA SANADA	R\$ 988,47				

Fora dos Limites



4407 21

**IX.1 – VALOR DO TERRENO:**

Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Prof. Eq.
20.500,00	95,43	214,81

Fator Topográfico –	F <sub>top</sub>	=	1,00
Fator Superfície –	F <sub>sup</sub>	=	1,00
Fator Forma	F <sub>f</sub>	=	1,00
Fator Melhoramento	F <sub>mp</sub>	=	1,00
Fator Frente	F <sub>f</sub> =	$\left[ \begin{array}{c} 95,43 \\ 10,00 \end{array} \right]^{0,25}$	= 1,00
Fator Profundidade	F <sub>p</sub> =	$\left[ \begin{array}{c} 40,00 \\ 214,81 \end{array} \right]^{0,50}$	= 1,10
Fator Local	F <sub>loc</sub>	=	1,25

Tem-se que:

$$\text{R\$ } 988,47 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,25 = \text{R\$ } 1.359,00/\text{m}^2$$

Efetuada homogeneização em relação ao lote paradigma, tem-se o valor do imóvel avaliando em:

$$\text{Valor total do terreno} = 20.500,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 1.359,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 27.859.500,00$$

**IX.2. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL**

O valor de mercado do imóvel será calculado pela expressão:

$$V_i = V_T$$

$$V_i = \text{R\$ } 27.859.500,00$$

$$\underline{V_i = \text{R\$ } 27.859.500,00}$$



22  
f43# A

**X – CONCLUSÃO:**

O imóvel objeto da avaliação localizado a Rua Profª. Cláudia Félix Magalhães, s/nº tem o valor de mercado, na data deste Laudo de **RS 27.859.500,00** (vinte e sete milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil e quinhentos reais).

O presente Laudo de Avaliação consta de 14 (quatorze) folhas impressas, todas numeradas e rubricadas, e assinado na última folha.

Caçapava, 12 de março de 2018.



**Eng. Rogério Nanni da Silva**  
Departamento de Planejamento Urbanístico