



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

Caçapava, 26 de junho de 2017

Ofício nº 238/2017

**Senhor Presidente**

Pelo presente encaminho o incluso Projeto de Lei Complementar que **dispõe sobre a desafetação de bens de domínio público e autorizando permutas com outro imóvel e dá outras providências**, para que seja levado à apreciação e posterior aprovação por Vossa Excelência e seus dignos Pares.

O Projeto de Lei Complementar se justifica pela existência de interesse público em realizar a permuta de quatro imóveis municipais localizados no loteamento denominado "Residencial Terras de Santa Mariana", com outro imóvel particular localizado na Estrada Municipal Professora Olivia Alegri.

Os imóveis a serem permutados estão descritos no projeto de lei, são todos registrados no Cartório de Registro de Imóveis - CRI conforme as matrículas que seguem, bem como estão livres de quaisquer ônus.

Ressaltamos que com a permuta dos imóveis o Município passa a ter o domínio de uma área única com a mesma metragem das quatro áreas permutadas, o que representa uma vantagem no planejamento de futuras instalações municipais.

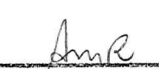
Os imóveis envolvidos foram avaliados e foi constatado que a permuta é vantajosa para o Município. Seguem com o projeto as matrículas dos imóveis, possibilitando a análise por parte dessa Casa de Leis.

Ante ao exposto, e pelo supedâneo dos argumentos mencionados, aguardo a apreciação, deliberação e aprovação desta propositura pelo E. Plenário dessa Colenda 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

Câmara Municipal de Caçapava
Recebido em: <u>04/07/2017</u>
Hora: <u>13:10h</u>
 Assinatura



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 7, DE 26 DE JUNHO DE 2017

*Dispõe sobre a desafetação de bens de domínio público e autorizando permutas com outro imóvel 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** Ficam desafetados da categoria de bem de domínio público, para bem dominical, quatro áreas de terras integrantes do patrimônio público municipal, comarca e circunscrição imobiliária do Município de Caçapava/SP, situadas no “Residencial Terras de Santa Mariana”, bairro Caçapava Velha, com as seguintes descrições:

“Inicia-se a descrição de um terreno sem benfeitorias de formato geométrico irregular, com a área superficial de 1.906,45 metros quadrados, correspondente a Área Institucional I do loteamento denominado Terras de Santa Mariana medindo 38,73 metros com frente para o lado ímpar da rua 07 na confluência desta com a rua 09, mede em curva 14,14 metros, mede em linha reta 30,34 metros com frente para o lado par da rua 09, e na confluência da rua 09 com a rua 08, mede 20,12 metros em curva e emede 49,20 metros e m linha reta com frente lado par da rua 08, e na desta rua com a rua 07 mede 22,29 metros em curva até o ponto inicial da descrição do perímetro. Com matrícula no CRI sob nº 40.320”.

“Inicia-se a descrição de um terreno, sem benfeitoria, de formato geométrico irregular, com a área superficial de 14.719,08 metros quadrados, correspondente à Área Institucional II, do loteamento denominado Terras de Santa Mariana, que inicia medindo 132,94 metros na frente onde confronta com a lateral esquerda lado ímpar da Rua 1; na confluência desta com a rua 04 mede em curva 10,77 metros, e 67,93 metros em linha reta frontal



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

04  
/

ao lado esquerdo, ímpar da rua 04. Na confluência desta com a rua 05 mede em curva 14,14 metros e 73,05 metros em linha reta com frente para o lado direito, par da rua 05. Ainda com frente para esta mesma rua mede em curva 9,18 metros e em linha reta 96,82 metros, em curva mede 4,96 metros e 34,03 metros ainda com frente para o lado par da rua 05. Finalmente na confluência desta com a rua 01 mede 17,50 metros, até o ponto inicial da descrição do perímetro. Com matrícula no CRI sob nº 40.321”.

“Inicia-se a descrição um terreno, sem benfeitoria, de formato geométrico irregular, com a área superficial de 1.057,84 metros quadrados, correspondente a área Institucional III do Loteamento denominado Terras de Santa Mariana, que inicia medindo 21,48 metros na frente onde confronta com o lado para da Rua 9, do lado esquerdo de quem da rua 09 olha para o terreno mede 51,00 metros confrontando com o lote 08 da quadra H e do lado esquerdo mede 51,68 metros confrontando com a Gleba A de Amélia Joanina Pivotto. Finalmente nos fundos mede 20,00 metros e confronta com o imóvel pertencente a José Benedito Teles e Fazenda Gaspar (Indústria de Papel Simão) até o ponto inicial da descrição do perímetro. Com matrícula no CRI sob nº 40.322”.

“Inicia-se a descrição um terreno sem benfeitoria, de formato geométrico irregular, com a área superficial de 600,00 metros quadrados, correspondente a Área Institucional IV do loteamento denominado Terras de Santa Mariana medindo 20,00 metros com frente para o lado ímpar da rua 01, do lado direito de quem desta olha para o terreno mede 30,00 metros e confronta com o lote 01 da quadra C, do lado esquerdo mede 30,00 metros e confronta com a Gleba 02 da Santa Mariana e finalmente nos fundos mede 20,00 metros e confronta também com a Gleba 02 da Santa Mariana até o ponto inicial da descrição do perímetro. Com matrícula no CRI sob nº 40.323”.

**Art. 2º** Fica autorizado o Executivo Municipal em nome do Município de Caçapava a alienar os imóveis descritos no art. 1º, mediante permuta com a área abaixo descrita, por meio de escritura pública, a IT Administradora e Comercial Ltda., com imóvel de propriedade da mesma no Bairro de Caçapava Velha, com área total de 18.283,84 m<sup>2</sup> (dezoito mil duzentos e oitenta e três e oitenta e quatro) metros quadrados:

“Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto C13, de intersecção da Estrada Municipal Professora Olivia Alegri e Gleba B, segue pelo rumo 30°36'36” NE medindo 125,29m até o ponto C12 confrontando com a Parte 02 Gleba B; deflete para a esquerda no rumo 57°41'14” NW medindo 138,67m até o ponto C15; confrontando com a Gleba A, deflete para a esquerda, pelo rumo 30°28'58” SW, medindo 119,15m até o ponto C02; deflete à esquerda

7



# Município de Caçapava

Estado de São Paulo

05  
/

medindo 14,22m em curva de raio 11,50m até o ponto C01; confrontando com a Rua Florêncio Lanfredi desde o ponto C15 até o ponto C01; deflete à esquerda, medindo 139,80m até o ponto C13 (início da descrição), confrontando com a Estrada Municipal Professora Olívia Alegri, fechando a poligonal que delimita o perímetro e encerra uma área de 18.283,84 metros quadrados, ponto inicial da descrição do perímetro. Com matrícula no CRI sob nº 38.646.”

**Art. 3º** Fica afetada como bem de domínio público, quando da lavratura da escritura pública, a área descrita no artigo 2º desta Lei Complementar.

**Art. 4º** As despesas com a lavratura da competente escritura pública de permuta e registros obrigatórios correrão por conta dos permutantes, nas respectivas condições de adquirentes dos imóveis da transação.

**Art. 5º** As despesas decorrentes da execução da presente Lei Complementar, na parte referente aos encargos que cabem ao Município, correrão à conta de dotações próprias consignadas no orçamento vigente e suplementadas se necessário.

**Art. 6º** Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA, 26 de junho de 2017.**

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



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS

COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

Anna Expedicta da Costa

OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

Certidão emitida em: 08 de junho de 2017-13:36:25-Protocolo Nº: 117259-Pagina: 1/1

06  
*[Handwritten signature]*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAÇAPAVA - SP

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

CNJ 12.201-0

MATRÍCULA - 40.320

FICHA - 01 23 de setembro de 2015

IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL I do loteamento denominado "RESIDENCIAL TERRAS DE SANTA MARIANA", situado no Bairro de Caçapava Velha, nesta cidade e comarca de Caçapava, assim descrito: Um terreno sem benfeitorias, de formato geométrico irregular, com a área superficial de 1.906,45 metros quadrados, correspondente a Área Institucional I do loteamento denominado Terras de Santa Mariana medindo 38,73 metros com frente para o lado ímpar da rua 07 na confluência desta com a rua 09, mede em curva 14,14 metros, mede em linha reta 30,34 metros com frente para o lado par da rua 09, e na confluência da rua 09 com a rua 08, mede 20,12 metros em curva e mede 49,20 metros em linha reta com frente lado par da rua 08, e na desta rua com a rua 07 mede 22,29 metros em curva.-

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

REGISTRO ANTERIOR: R.01/24.832, em 20 de janeiro de 2005 e R.02/24.832, em 22 de junho de 2005.-

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 40320, 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, 08 de junho de 2017.

ANNA EXPEDICTA DA COSTA

OFICIAL

Emol.:R\$ 29,93 - Est.: R\$ 8,51 - Ipesp:R\$ 5,82

Sin.:R\$ 1,58 - T.J.:R\$ 2,05 - ISS.:R\$ 0,89

Min. Público.:R\$ 1,44 - Total:R\$ 50,22

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

Oficial do Reg. Imóveis Tr. e Doc.  
Civil Pss. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Josefaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caçapava - SP

12201-0 - AA 080506

12201-0-07-5001-065000-1216

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cricacapava@ig.com.br

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

Anna Expedicta da Costa

OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

Certidão emitida em: 08 de junho de 2017-13:36:12-Protocolo Nº: 117259-Pagina: 1/1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAÇAPAVA - SP

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

CNJ 12.201-0

MATRÍCULA - 40.321

FICHA - 01 23 de setembro de 2015

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL II do loteamento denominado "RESIDENCIAL TERRAS DE SANTA MARIANA", situado no Bairro de Caçapava Velha, nesta cidade e comarca de Caçapava, assim descrito: Um terreno, sem benfeitoria, de formato geométrico irregular, com a área superficial de 14.719,08 metros quadrados, correspondente à Área Institucional II, do loteamento denominado Terras de Santa Mariana, que inicia medindo 132,94 metros na frente onde confronta com a lateral esquerda lado ímpar da Rua 1; na confluência desta com a rua 04 mede em curva 10,77 metros, e 67,93 metros em linha reta frontal ao lado esquerdo, ímpar da rua 04. Na confluência desta com a rua 05 mede em curva 14,14 metros e 73,05 metros em linha reta com frente para o lado direito, par da rua 05. Ainda com frente para esta mesma rua mede em curva 9,18 metros e em linha reta 96,82 metros, em curva mede 4,96 metros e 34,03 metros ainda com frente para o lado par da rua 05. Finalmente na confluência desta com a rua 01 mede 17,50 metros.-

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

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/24.832, em 20 de janeiro de 2005 e R.02/24.832, em 22 de junho de 2005.-

**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 40321, 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, 08 de junho de 2017.

ANNA EXPEDICTA DA COSTA  
OFICIAL

Emol.:R\$ 29,93 - Est.: R\$ 8,51 - Ipesp:R\$ 5,82

Sin.:R\$ 1,58 - T.J.:R\$ 2,05 - ISS.:R\$ 0,89

Min. Público.:R\$ 1,44 - Total:R\$ 50,22

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

Oficial do Reg. Imóveis Tít. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicos e Tab. Protestos  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedicta da Costa - Oficial  
Jocelaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

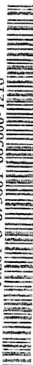
Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cricacapava@ig.com.br

QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caçapava - SP

12201-0 - AA 080505

12201-0-075001-085000-1216





OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO

Anna Expedita da Costa  
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

Certidão emitida em: 08 de junho de 2017-13:36:00-Protocolo Nº: 117259-Pagina: 1/1

08  
[Handwritten signature]

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAÇAPAVA - SP

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

CNJ 12.201-0

MATRÍCULA - 40.322

FICHA - 01 23 de setembro de 2015

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL III do loteamento denominado "RESIDENCIAL TERRAS DE SANTA MARIANA", situado no Bairro de Caçapava Velha, nesta cidade e comarca de Caçapava, assim descrito: Um terreno, sem benfeitoria, de formato geométrico irregular, com a área superficial de 1.057,84 metros quadrados, correspondente a área Institucional III do Loteamento denominado Terras de Santa Mariana, que inicia medindo 21,48 metros na frente onde confronta com o lado par da Rua 9, do lado esquerdo de quem da rua 09 olha para o terreno mede 51,00 metros confrontando com o lote 08 da quadra H e do lado esquerdo mede 51,68 metros confrontando com a Gleba A de Amélia Joana Pivotto. Finalmente nos fundos mede 20,00 metros e confronta com o imóvel pertencente a José Benedito Teles e Fazenda Gaspar (Indústria de Papel Simão).-

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

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/24.832, em 20 de janeiro de 2005 e R.02/24.832, em 22 de junho de 2005.-

MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PETIÇÃO E DOCUMENTOS ARQUIVADOS EM CARTÓRIO.-

MATRICULADO POR.-

ANNA EXPEDITA 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 40322, 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, 08 de junho de 2017.

ANNA EXPEDITA DA COSTA  
OFICIAL

Emol.:R\$ 29,93 - Est.: R\$ 8,51 - Ipesp:R\$ 5,82

Sin.:R\$ 1,58 - T.J.:R\$ 2,05 - ISS.:R\$ 0,89

Min. Público.:R\$ 1,44 - Total:R\$ 50,22

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

Oficial do Reg. Imóveis Tr. e Doc.  
Civil Pss. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedita da Costa - Oficial  
Josefaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caçapava - SP

12201-0-AA 080504

12201-0-07501-085000-1216





**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Anna Expedita da Costa**  
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

Certidão emitida em: 08 de junho de 2017-13:35:45-Protocolo Nº: 117259-Pagina: 1/1

09  
[Handwritten signature]

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAÇAPAVA - SP**

LIVRO 2

REGISTRO GERAL

CNJ 12.201-0

MATRÍCULA - 40.323

FICHA - 01 23 de setembro de 2015

**IMÓVEL:** ÁREA INSTITUCIONAL IV do loteamento denominado "RESIDENCIAL TERRAS DE SANTA MARIANA", situado no Bairro de Caçapava Velha, nesta cidade e comarca de Caçapava, assim descrito: Um terreno sem benfeitoria, de formato geométrico irregular, com a área superficial de 600,00 metros quadrados, correspondente a Área Institucional IV do loteamento denominado Terras de Santa Mariana medindo 20,00 metros com frente para o lado ímpar da rua 01, do lado direito de quem desta olha para o terreno mede 30,00 metros e confronta com o lote 01 da quadra C, do lado esquerdo mede 30,00 metros e confronta com a Gleba 02 da Santa Mariana e finalmente nos fundos mede 20,00 metros e confronta também com a Gleba 02 da Santa Mariana.-

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

**REGISTRO ANTERIOR:** R.01/24.832, em 20 de janeiro de 2005 e R.02/24.832, em 22 de junho de 2005.-

**MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PETIÇÃO E DOCUMENTOS ARQUIVADOS EM CARTÓRIO.-**

**MATRICULADO POR.-**

ANNA EXPEDITA 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 40323, 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, 08 de junho de 2017.

ANNA EXPEDITA DA COSTA  
OFICIAL

Emol.:R\$ 29,93 - Est.: R\$ 8,51 - Ipesp:R\$ 5,82

Sin.:R\$ 1,58 - T.J.:R\$ 2,05 - ISS.:R\$ 0,89

Min. Público.:R\$ 1,44 - Total:R\$ 50,22

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

Oficial do Reg. Imóveis Tr. e Doc.  
Civil Pes. Jurídicas e Tab. Protesto  
= CAÇAPAVA = SP =  
Anna Expedita da Costa - Oficial  
Joselaine R. S. Silva - Escrevente  
Diógenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coullho - Escrevente

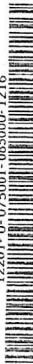
Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cricacapava@ig.com.br

QUALQUER ADULTEIRAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caçapava - SP

12201-0-AA 080503

12201-0-075001-085000-1216







**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS, CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
E TABELIÃO DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
COMARCA DE CAÇAPAVA - ESTADO DE SÃO PAULO**

**Anna Expedita da Costa**  
OFICIAL

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Certidão emitida em: 08 de junho de 2017-13:35:26-Protocolo Nº: 117259-Pagina: 1/1

*Handwritten signature and initials*

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
CAÇAPAVA - SP**

**LIVRO 2**

**REGISTRO GERAL**

**CNJ 12.201-0**

**MATRÍCULA 38.646**

**FICHA 01 19 de janeiro de 2015**

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS** com 18.283,84 metros quadrados, situada na Estrada Municipal Professora Olívia Alegri, no bairro de Caçapava Velha, nesta cidade e comarca de Caçapava, denominada **PARTE 01 GLEBA B**, remanescente da Santa Mariana - Gleba 01, assim descrita: inicia-se a descrição: ponto C13, de intersecção da Estrada Municipal Professora Olívia Alegri e Gleba B, segue pelo rumo 30°36'36"NE medindo 125,29m até o ponto C12 confrontando com a Parte 02 Gleba B; deflete para a esquerda no rumo 57°41'14"NW medindo 138,67m até o ponto C15; confrontando com a Gleba A, deflete para a esquerda, pelo rumo 30°28'58"SW, medindo 119,15m até o ponto C02; deflete à esquerda medindo 14,22m em curva de raio 11,50m até o ponto C01; confrontando com a Rua Florêncio Lanfredi desde o ponto C15 até o ponto C01; deflete à esquerda, medindo 139,80m até o ponto C13 (início da descrição), confrontando com a Estrada Municipal Professora Olívia Alegri, fechando a poligonal que delimita o perímetro e encerra uma área de 18.283,84 metros quadrados, -

**CADASTRO MUNICIPAL:** Classificação 08.126.002.000 e inscrição 046.786.-

**PROPRIETÁRIA: IT ADMINISTRADORA E COMERCIAL LTDA**, com sede na Estrada Municipal Professora Olívia Alegri, nº 3.355, Caçapava Velha, Caçapava-SP, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 04.994.701/0001-44.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 35.522, em 23 de setembro de 2012.-

**MATRÍCULA ABERTA EM VIRTUDE DE PETIÇÃO E DOCUMENTOS ARQUIVADOS EM CARTÓRIO.-**

**MATRICULADO POR.-**

ANNA EXPEDITA 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 38646, 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, 08 de junho de 2017.

ANNA EXPEDITA DA COSTA  
OFICIAL

Emol.: R\$ 29,93 - Est.: R\$ 8,51 - Ipesp: R\$ 5,82  
Sin.: R\$ 1,58 - T.J.: R\$ 2,05 - ISS.: R\$ 0,89  
Min. Público.: R\$ 1,44 - Total: R\$ 50,22

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

**Oficial do Reg. Imóveis, Tt. e Doc. Civil, Prot. Jurídicos e Tab. Protestos - CAÇAPAVA - SP =**  
Anna Expedita da Costa - Oficial  
Jocilaine R. S. Silva - Escrevente  
Diogenes D. Nogueira - Escrevente  
Adriano S. Coutinho - Escrevente

Rua Comendador João Lopes, 331 - Centro - Caçapava/SP - CEP: 12281-490  
Fone: (12) 3653-4677 - Fax: (12) 3655-1771 - e-mail: cricacapava@ig.com.br

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Caçapava - SP

12201-0 - AA 080502

12201-0-075001-085000-1216





# Câmara Municipal de Caçapava

Cidade Simpatia - Estado de São Paulo

Caçapava, 28 de julho de 2017.

## DESPACHO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 7/2017

O presente projeto dispõe sobre a desafetação de bens públicos.

Requer à Presidência da Casa que officie o autor do projeto para que forneça o laudo de avaliação dos imóveis, inclusive do imóvel particular objeto de permuta.

Faz-se necessária a apresentação deste documento para melhor orientar a tramitação deste projeto.

Após, retorne a este órgão técnico para análise.

**Luciana Aparecida dos Santos**

**Procuradora Jurídica**

**OAB/SP 244.712**



# *Câmara Municipal de Caçapava*

CIDADE SIMPATIA - ESTADO DE SÃO PAULO

12  
3


OFÍCIO No. 258/2017

Caçapava-SP, 28 de julho de 2017.

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 07/2017, de sua autoria, que dispõe sobre a desafetação de bens de domínio público e autorizado permutas com outro imóvel, laudos de avaliação dos 5 (cinco) imóveis mencionados 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, 1º de setembro de 2017

Ofício nº 404/2017

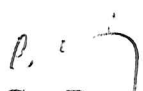
Ref.: Ofício nº 258/2017  
de autoria da Presidência da Câmara

Senhor Presidente

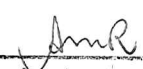
Pelo presente, de acordo com o solicitado através do ofício supramencionado, encaminho cópia do Laudo de Avaliação das Áreas Institucionais I, II, III e IV, situadas no interior do Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, para juntada ao Projeto de Lei Complementar nº 07/2017 que dispõe sobre a desafetação de bens de domínio público e autoriza permuta com outro imóvel.

Por fim, permanecemos à disposição para outros esclarecimentos que se fizerem necessário.

No ensejo, reiteramos a Vossa Excelência e dignos Edis os protestos de 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: 04/09/2017
Hora: 15:32h
 Assinatura



## Município de Cacapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

14

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACAPAVA
PROC. Nº 4944/2014
FLS. Nº 103+
RESP.: +

### LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Revisão 2017)

**SOLICITANTE: IT- ADMINISTRAÇÃO E COMERCIAL LTDA**

**PROCESSO Nº 4.944/2014: PERMUTA DE ÁREA**

#### **I – PRELIMINARES:**

A presente avaliação tem objetivo de determinar o valor de mercado das Áreas Institucionais I, II, III e IV, situadas no interior do Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, e tem como finalidade a permuta dessas Áreas Institucionais I, II, III e IV, totalizando 18.283,37 m<sup>2</sup> de área, com uma área externa ao Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, com área de 18.283,84 m<sup>2</sup>, cadastrada junto ao Município sob o nº 08.126.002.000 e objeto da matrícula nº 35.522.

#### **II – VISTORIA**

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

- Área Institucional I, situada na Rua 09, com área de 1.906,45m<sup>2</sup>;
- Área Institucional II, situada na Rua 04, com área de 14.719,08m<sup>2</sup>;
- Área Institucional III, situada ao final da Rua 09, com área de 1.057,84m<sup>2</sup>;
- Área Institucional IV, situada no início da Rua Florêncio Lanfredi, com área de 600,00m<sup>2</sup>.

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

**II.1.1 ÁREA INSTITUCIONAL I:** Está localizado á Rua 09, s/nº, Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, área urbana, com uma área de terreno 1.906,45 m<sup>2</sup>, de formato irregular em declive e classificação municipal 08.092.001.000.

**II.1.2 ÁREA INSTITUCIONAL II:** Está localizado á Rua 04, s/nº, Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, área urbana, com uma área de terreno 14.719,08 m<sup>2</sup>, de formato irregular em aclive e classificação municipal 08.093.001.000.

**II.1.3 ÁREA INSTITUCIONAL III:** Está localizado á Rua 09, nº 541, Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, área urbana, com uma área de terreno 1.057,84 m<sup>2</sup>, de formato regular em aclive e classificação municipal 08.094.001.000.

**II.1.4 ÁREA INSTITUCIONAL IV:** Está localizado á Rua Florêncio Lanfredi, s/nº, Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, área urbana, com uma área de terreno 600,00 m<sup>2</sup>, de formato regular em declive e classificação municipal 08.095.001.000.

+



## Município de Caçapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro - Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

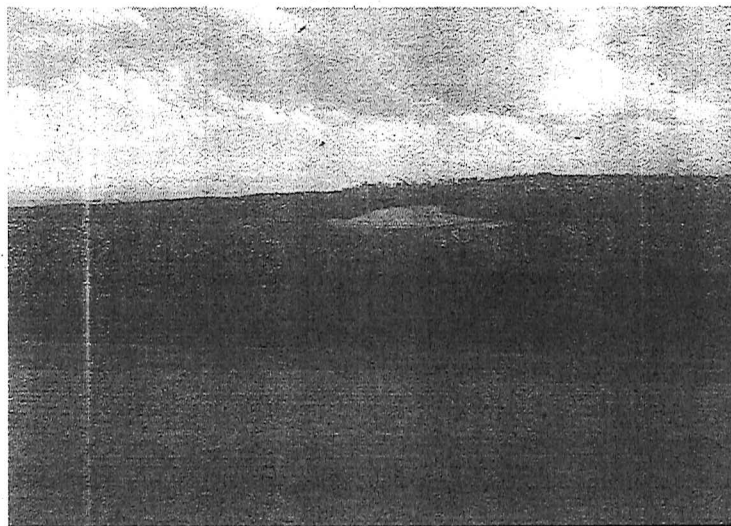
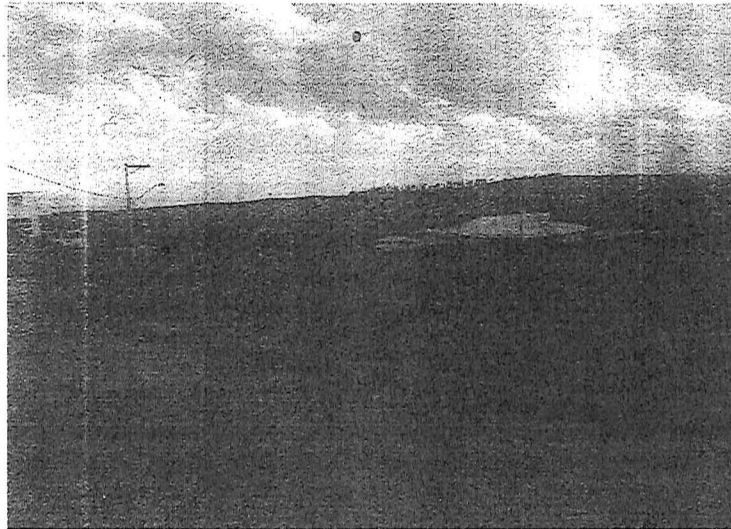
15

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 0944/2014
FLS. Nº 31003

**TERRENO:** Trata-se de terrenos localizados no interior do Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana. Conforme L.C. nº 109/99 - Lei de Zoneamento do Município de Caçapava o imóvel não está setorizado. Pertence à Zona de Expansão Urbana Sul 01, conforme Lei nº254/2007- Plano Diretor de Desenvolvimento do Município onde são permitidas atividades residenciais, comerciais e de serviços.

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

#### II.2.1 ÁREA INSTITUCIONAL I:

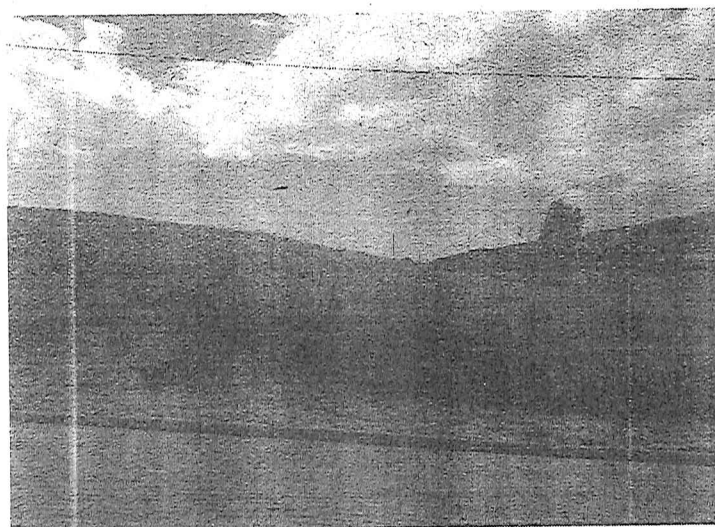
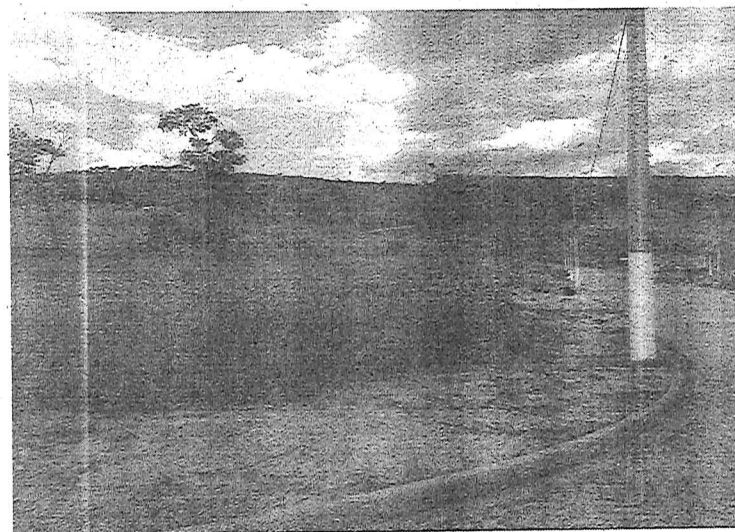
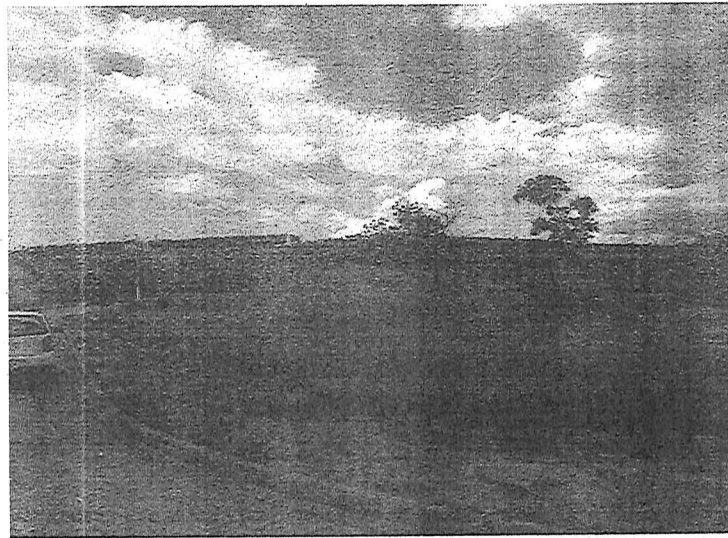


+



16  
5

**II.2.2 ÁREA INSTITUCIONAL II:**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 0940/2014
FLS. Nº 105*
RESP.: R

A



## Município de Cacapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217

projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

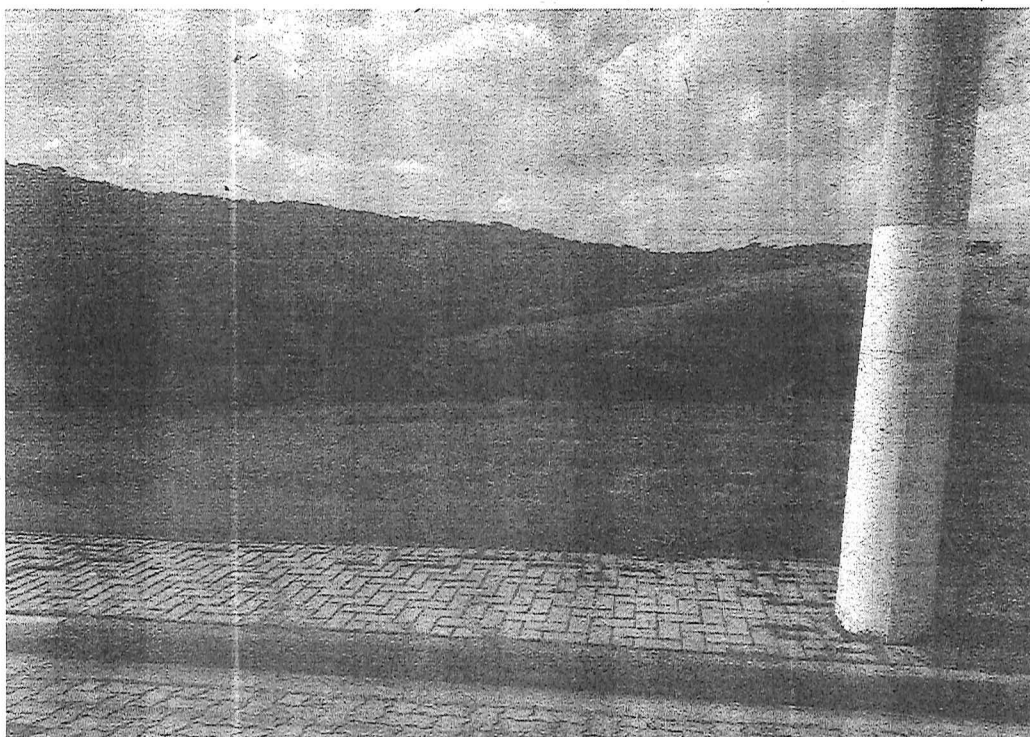
17

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACAPAVA
PROC. Nº 4904/2014
FLS. Nº 4906
RESP.: f

### II.2.3 ÁREA INSTITUCIONAL III:



### II.2.4 ÁREA INSTITUCIONAL IV:



f

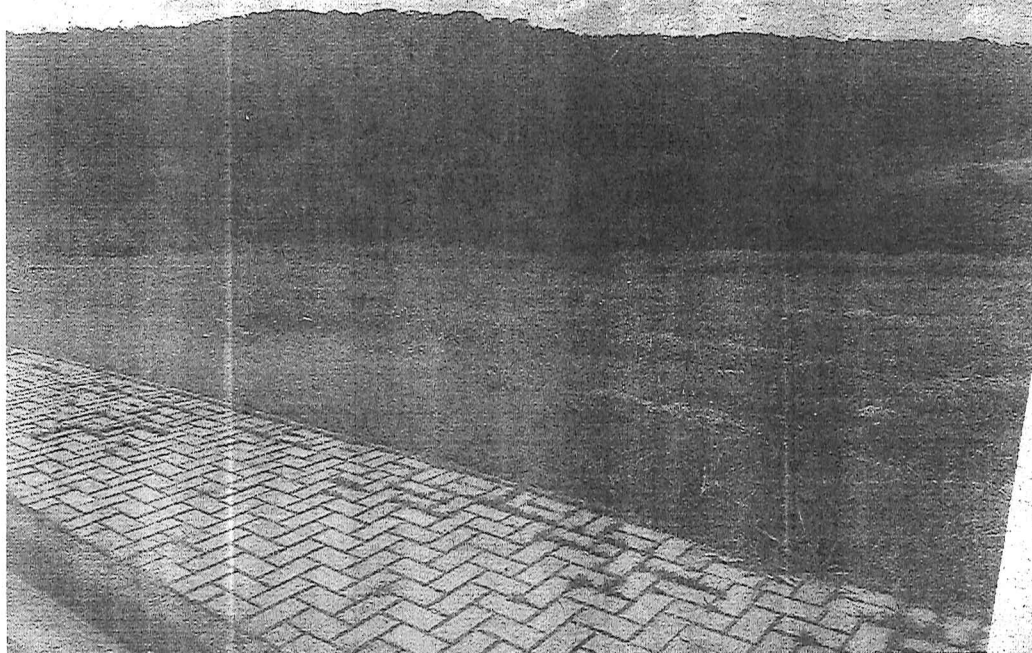




## Município de Caçapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 4944 / 2014
FLS. Nº 91024
RESP. F



### 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.

F



## Município de Caçapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Régente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

19  
3

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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA	
PROC. Nº	4994/2014
FLS. Nº	41087
RESP.:	F

### 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 04/08/2017 a 11/08/2017.

### 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 acive: 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

F



## Município de Cacapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro - Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACAPAVA
PROC. Nº 4947/2011
FLS. Nº 41094
RESP.: A

Para terreno brejoso ou pantanoso  $F_{sup} = 0,60$   
Para terreno alagadiço  $F_{sup} = 0,90$

**C – FATOR FORMA –  $F_f =$  (variação entre 0,90 e 1,00)**

**D – FATOR TESTADA –  $F_t$  –** Para elementos com testada diferente da testada de referência foi empregada a expressão:  
 $F_t = (\text{frente projetada} / \text{frente de referência}) \frac{1}{4}$

**E – FATOR PROFUNDIDADE –  $F_p$ :**

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

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

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

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 ( $V_u$ )**

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**  $F_{top} = 1,00$ , considerando que o terreno é plano.  
**B – FATOR SUPERFICIE DO DO SOLO**  $F_{sup} = 1,00$ , considerando que o solo é seco.  
**C – FATOR FORMA**  $F_f = 1,00$  retangular  
**D – FATOR TESTADA**  $F_t = (\text{frente do lote avaliando} / 10,00\text{m})^{0,25}$   
 $F_t = (10,10 / 10,00)^{0,25}$   
 $F_t = 1,00$   
**E – FATOR PROFUNDIDADE**  $F_p = 1,00$



## Município de Caçapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

21  
3

F – FATOR LOCAL

Floc = índice fiscal

G – FATOR MELHORAMENTO PÚBLICO  
melhoramentos

Fmp=todos os

### 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.

JS LINA IMÓVEIS  
RUA COM. JOÃO LOPES, Nº216, CENTRO  
(0120 3653-3666  
[contato@liaimoveis.com.br](mailto:contato@liaimoveis.com.br)

DESTAQUE IMÓVEIS  
RUA CONEGO RODOVALHO Nº, CENTRO  
(012) 3653-3924  
[destaqueimoveis@hotmail.com](mailto:destaqueimoveis@hotmail.com)

### 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 no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 04, Quadra C, em declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
Matr. N° 4944/10/14
FLS. N° 4/110
RESP.: H



## **Município de Caçapava**

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

22

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 4944/2014
PLS. Nº 4114
RESP.

### **COMPARATIVO Nº 02**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 06, Quadra C, declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

### **COMPARATIVO Nº 03**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 07, Quadra C, declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

### **COMPARATIVO Nº 04**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 12, Quadra C, declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

### **COMPARATIVO Nº 05**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 16, Quadra B, declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

### **COMPARATIVO Nº 06**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua 09, Lote 04, Quadra I, aclive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

### **COMPARATIVO Nº 07**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua 09, Lote 05, Quadra I, aclive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

### **COMPARATIVO Nº 08**

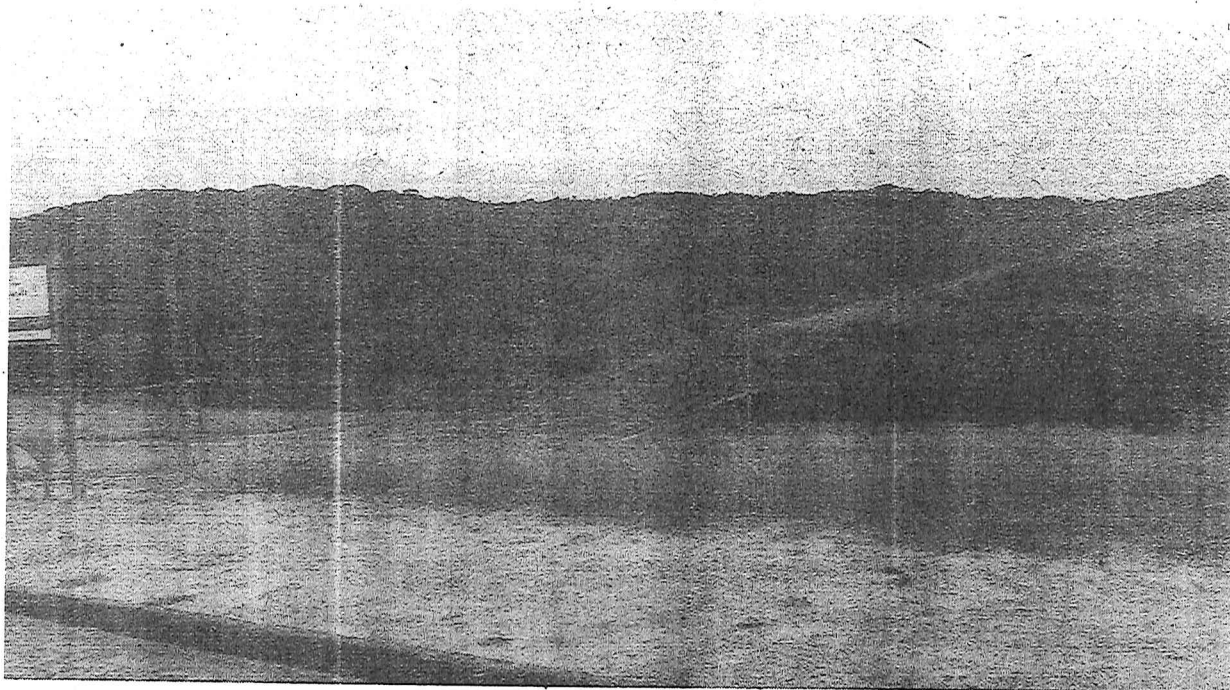
Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua 09, Lote 07, Quadra H, aclive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.



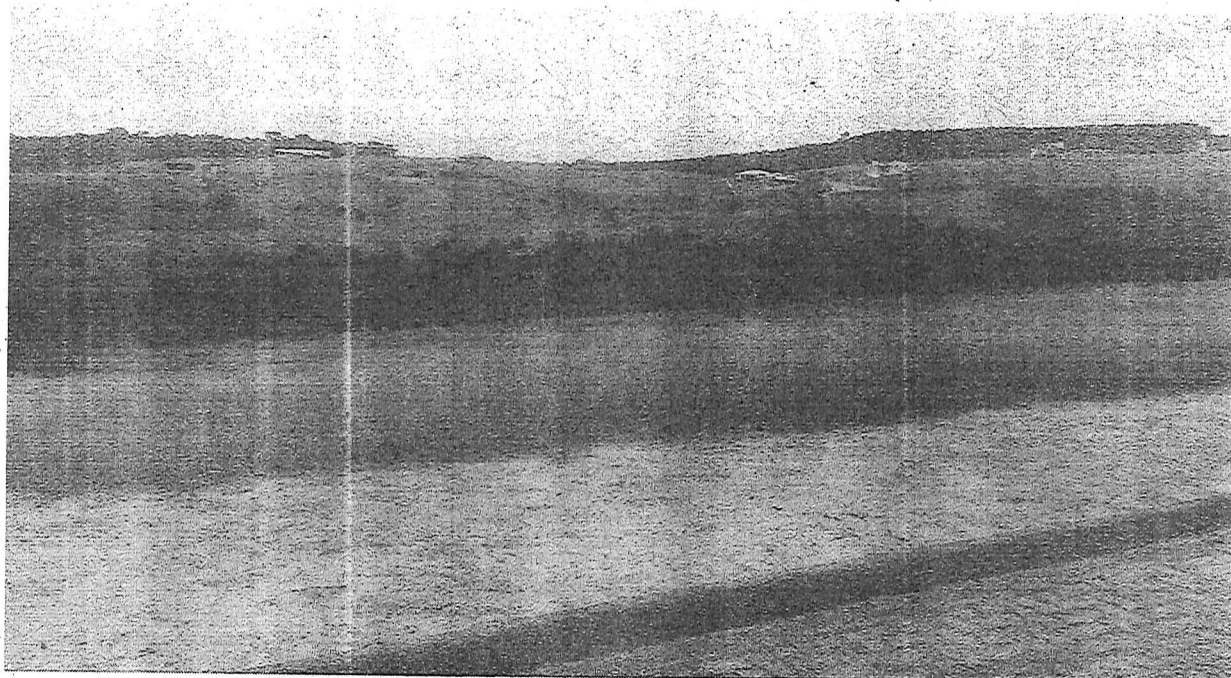
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 4944/2014
FLS. Nº 412
RESP.: M

**VIII.2 – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - COMPARATIVOS:**

**COMPARATIVO Nº 01**



**COMPARATIVO Nº 02**

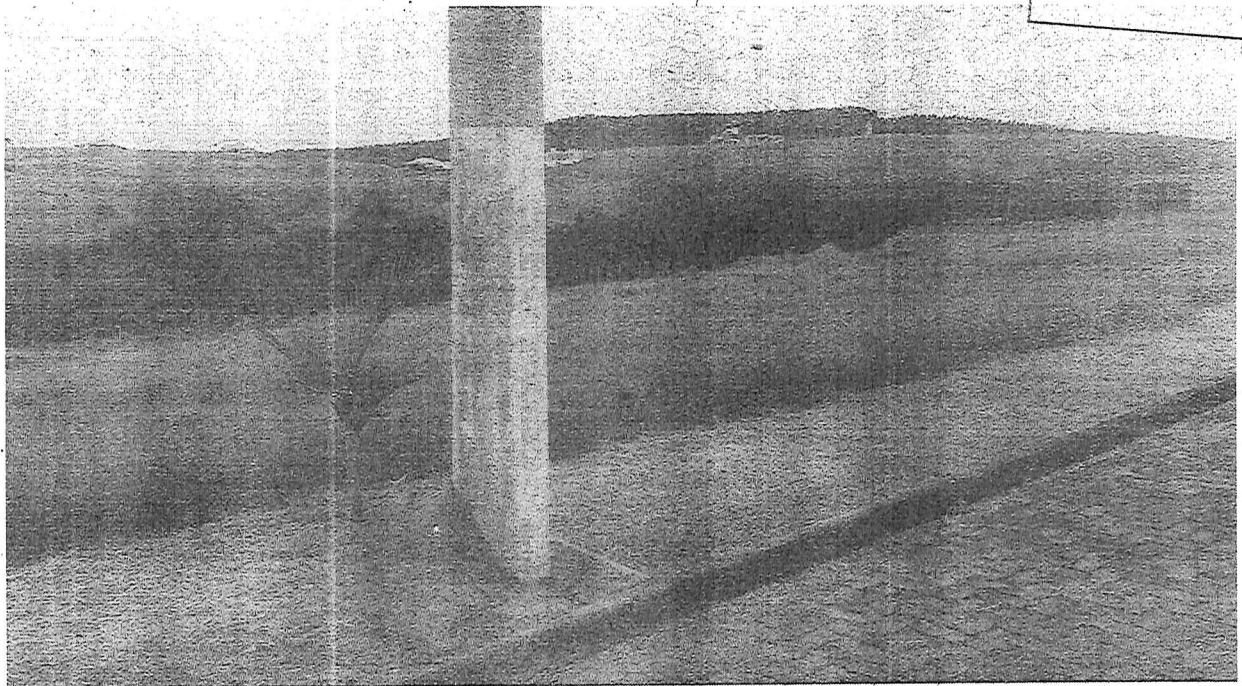


*[Handwritten signature]*



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA	24
PROC. Nº	4944/2014
FLS. Nº	113
RESP.:	

**COMPARATIVO Nº 03**



**COMPARATIVO Nº 04**

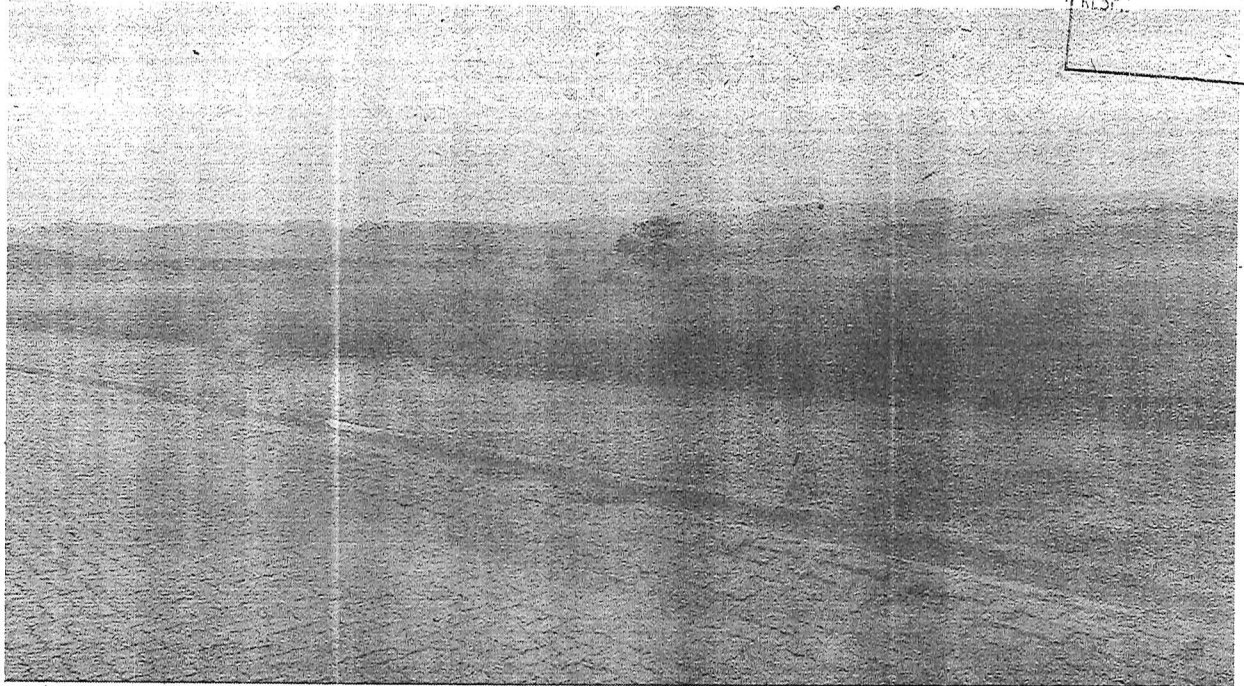




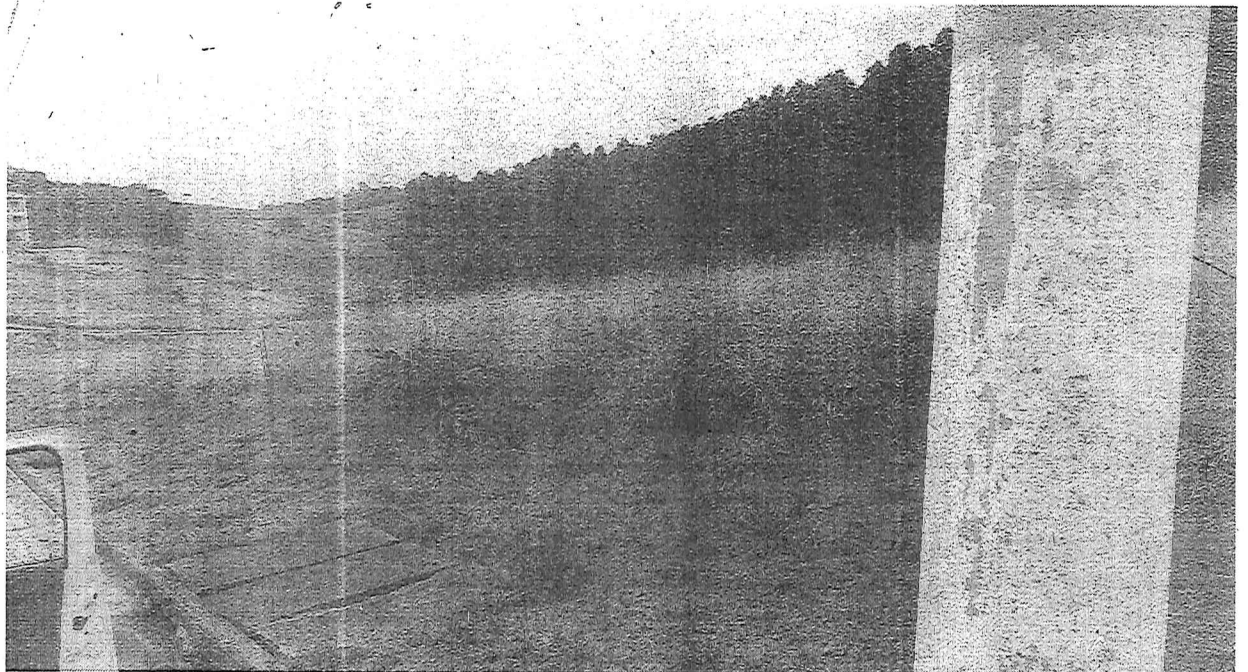
23

PRELIMINAR MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 4344/2017
FIS. Nº 4114
RESP.

**COMPARATIVO Nº 05**



**COMPARATIVO Nº06**



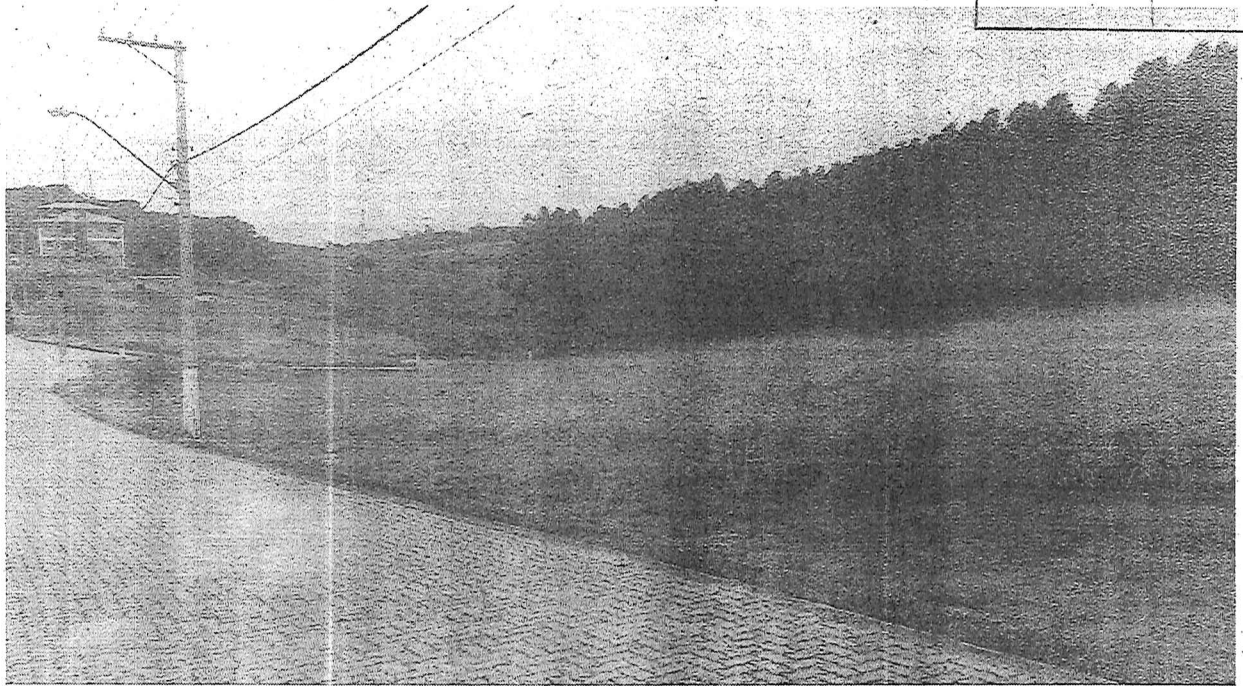
*[Handwritten mark]*





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 4994/2014
FLS. Nº 154
RESP.: =

**COMPARATIVO Nº07**



**COMPARATIVO Nº08**



*[Handwritten signature]*



# Município de Caçapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
 Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
 projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA

PROC. Nº

4904/2012

FLS. Nº

2160

RESP.:

*[Handwritten signature]*

## IX - APLICAÇÃO DOS FATORES NA ÁREA AVALIADA

Amostra n°	Fator Fonte	Valor Ofertado	Valor Corrigido	Frente Terreno (m)	Área Terreno (m²)	Prof. Equivalente	Fatores Imóvel Avaliado										Melhoramentos Públicos	Resultados Fatores SI Fator Fonte	Fatores Fator Fonte	R\$/m² custo unitário homogeneizado	Valores Estimados						
							F <sub>top</sub>		F <sub>sup</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>top</sub>	F <sub>sup</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>	F <sub>10</sub>	F <sub>11</sub>	F <sub>12</sub>	F <sub>13</sub>	F <sub>14</sub>
1	0,90	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	R\$ 162,49	R\$ 152.372,88						
2	0,90	R\$ 165.000,00	R\$ 148.500,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	R\$ 157,71	R\$ 152.372,88						
3	0,90	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	R\$ 162,49	R\$ 152.372,88						
4	0,90	R\$ 175.000,00	R\$ 157.500,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	R\$ 167,27	R\$ 152.372,88						
5	0,90	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	R\$ 152,93	R\$ 152.372,88						
6	0,90	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	R\$ 152,93	R\$ 152.372,88						
7	0,90	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,15	R\$ 152,93	R\$ 152.372,88						
8	0,90	R\$ 175.000,00	R\$ 157.500,00	22,00	1100,00	50,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	1,17	R\$ 185,55	R\$ 137.135,59						
SOMA																	R\$ 1.294,58										
MÉDIA																	R\$ 161,82										
LÍMITE INFERIOR -30%																	R\$ 113,28										
LÍMITE SUPERIOR +30%																	R\$ 210,37										
MÉDIA SANEADA																	R\$ 161,82										

Fora dos Limites



## Município de Caçapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

28  
3

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 4944/2014
FLS. Nº 2177
RESP.: F

### X – VALOR DA ÁREA AVALIADA

#### X.1 – VALOR DO TERRENO DA ÁREA INSTITUCIONAL I:

Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Prof. Eq.
1.906,45	64,60	29,51

Fator Topográfico –  $F_{top} = 1,00$   
Fator Superfície –  $F_{sup} = 1,00$   
Fator Forma  $F_f = 0,90$   
Fator Melhoramento  $F_{mp} = 1,00$   
Fator Frente  $F_f = \left[ \begin{array}{c} 64,60 \\ 10,00 \end{array} \right]^{0,25} = 1,00$   
Fator Profundidade  $F_p = \left[ \begin{array}{c} 29,51 \\ 40,00 \end{array} \right]^{0,50} = 1,00$   
Fator Local  $F_{loc} = 1,00$

Tem-se que:

$$R\$ 161,82 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 145,64/m^2$$

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

$$\text{Valor total do terreno} = 1.906,45m^2 \times R\$145,64/m^2 = R\$ 277.655,40$$

#### X.2 – VALOR DO TERRENO DA ÁREA INSTITUCIONAL II:

Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Prof. Eq.
14.719,08	92,84	158,54

Fator Topográfico –  $F_{top} = 1,00$   
Fator Superfície –  $F_{sup} = 1,00$   
Fator Forma  $F_f = 0,90$   
Fator Melhoramento  $F_{mp} = 1,00$   
Fator Frente  $F_f = \left[ \begin{array}{c} 92,84 \\ 10,00 \end{array} \right]^{0,25} = 1,00$   
Fator Profundidade  $F_p = \left[ \begin{array}{c} 40,00 \\ 158,54 \end{array} \right]^{0,50} = 1,00$   
Fator Local  $F_{loc} = 1,00$

Tem-se que:

$$R\$ 161,82 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 145,64/m^2$$

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

F



# Município de Caçapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

29  
3

Valor total do terreno = 14.719,08 m<sup>2</sup> x R\$ 145,64/m<sup>2</sup>= R\$ 2.143.686,80

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA	
PROC. Nº	444/2010
FLS. Nº	1184
RESP.:	Z

### X.3 – VALOR DO TERRENO DA ÁREA INSTITUCIONAL III:

Área Terreno (m2)	Frente (m)	Prof. Eq.
1.057,84	21,48	49,24

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> =  $\left[ \frac{21,48}{10,00} \right]^{0,25} = 1,00$   
 Fator Profundidade F<sub>p</sub> =  $\left[ \frac{40,00}{49,24} \right]^{0,50} = 1,00$   
 Fator Local F<sub>loc</sub> = 1,00

Tem-se que:

R\$ 161,82 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = R\$ 161,82/m<sup>2</sup>

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

Valor total do terreno = 1.057,84 m<sup>2</sup> x R\$ 161,82/m<sup>2</sup>= R\$ 171.179,70

### X.4 – VALOR DO TERRENO DA ÁREA INSTITUCIONAL IV:

Área Terreno (m2)	Frente (m)	Prof. Eq.
600,00	20,00	30,00

Fator Topográfico – F<sub>top</sub> = 0,90  
 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> =  $\left[ \frac{20,00}{10,00} \right]^{0,25} = 1,00$   
 Fator Profundidade F<sub>p</sub> =  $\left[ \frac{30,00}{40,00} \right]^{0,50} = 1,00$   
 Fator Local F<sub>loc</sub> = 1,00

Tem-se que:

R\$ 161,82 x 0,90 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 x 1,00 = R\$ 145,64/m<sup>2</sup>



## Município de Caçapava

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

30  
3

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA	
PROC. Nº	4944/2014
FLS. Nº	4197
RESP.:	

Valor total do terreno =  $600,00\text{m}^2 \times \text{R}\$145,64 = \text{R}\$ 87.384,00$

### X – CONCLUSÃO:

As Áreas Institucional I, II, III e IV, objeto desta avaliação, localizados no interior do Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana tem o valor de mercado conforme tabela abaixo, totalizando um valor de **R\$ 2.679.905,90** (Dois milhões, seiscentos e setenta e nove mil, novecentos e cinco reais e noventa centavos).

Área Institucional	Valor (R\$)
I	277.655,40
II	2.143.686,80
III	171.179,70
IV	87.384,00
<b>Total</b>	<b>2.679.905,90</b>

O presente Laudo de Avaliação consta de 17 (dezesete) folhas impressas, em um só lado, todas numeradas e rubricadas, e assinado na última folha.

Caçapava, 24 de Agosto de 2017.

  
Eng. Rogério Nanni da Silva  
Departamento de Planejamento Urbanístico



31  
S

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

(Revisão 2017)

**SOLICITANTE: IT- ADMINISTRAÇÃO E COMERCIAL LTDA 4944/2014**

**PROCESSO Nº 4.944/2014: PERMUTA DE ÁREA**

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA	
PROC. Nº	4944/2014
FLS. Nº	4120 f.
RESP.	J

**I – PRELIMINARES:**

A presente avaliação tem objetivo de determinar o valor de mercado do imóvel denominado Parte 1 da Gleba B, área externa ao Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, com área de 18.283,84 m<sup>2</sup>, cadastrada junto ao Município sob o nº 08.126.002.000 e objeto da matrícula nº 35.522.

**II – VISTORIA**

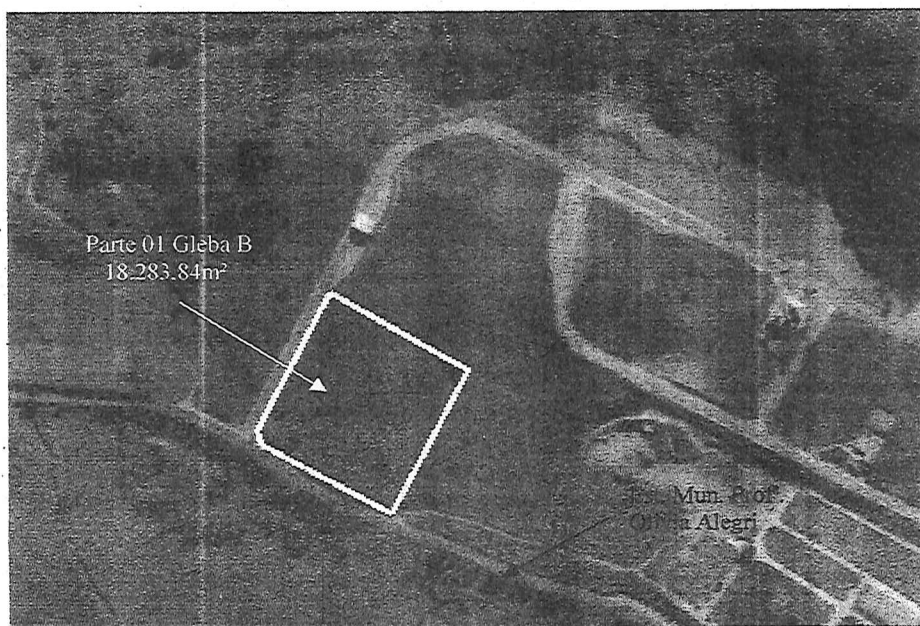
Da vistoria realizada no imóvel, o relatório é o seguinte:

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

**IMÓVEL:** Está localizado á Estrada Municipal Profª. Olivia Alegri, s/nº, Caçapava Velha, área urbana, com uma área de terreno 18.283,84 m<sup>2</sup>, cadastrada junto ao Município sob o nº08.126.002.000 e objeto da matrícula nº 35.522.

**TERRENO:** 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 41, sendo permitidas atividades residenciais, comerciais e de serviços.

**II.3-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - IMÓVEL AVALIADO**

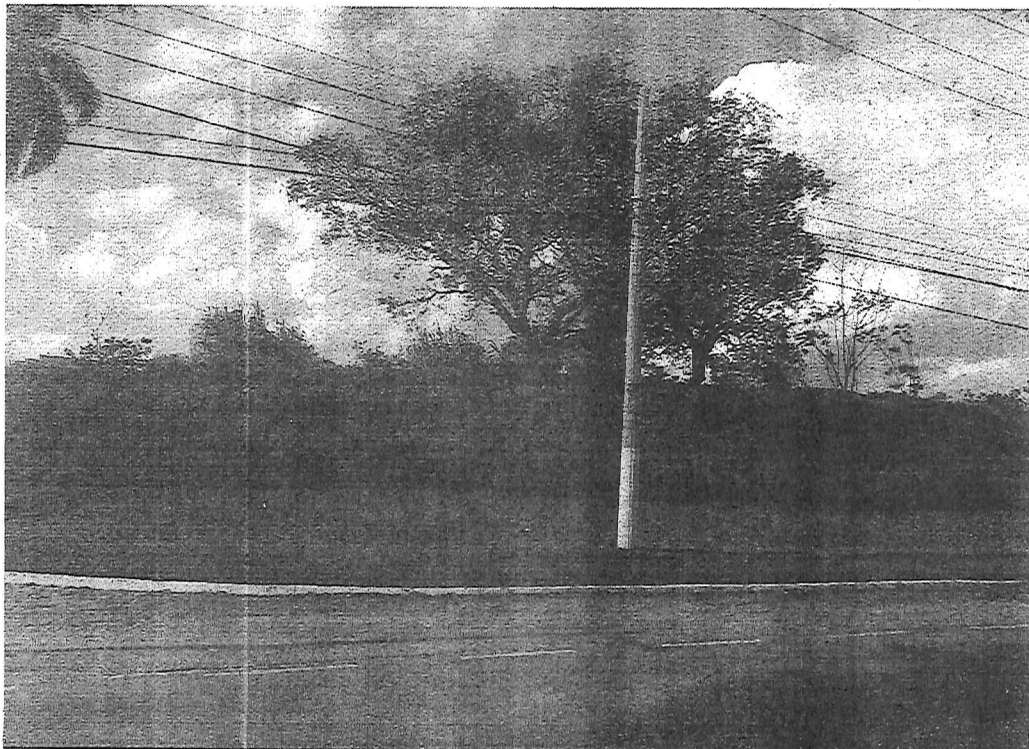


A



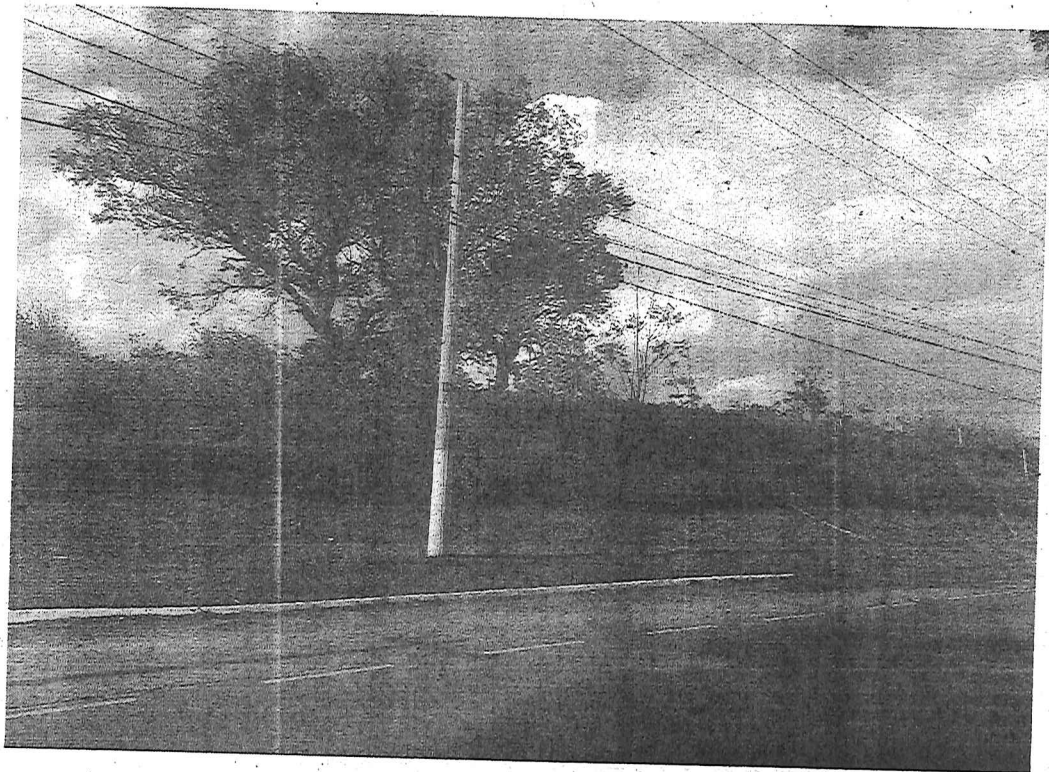
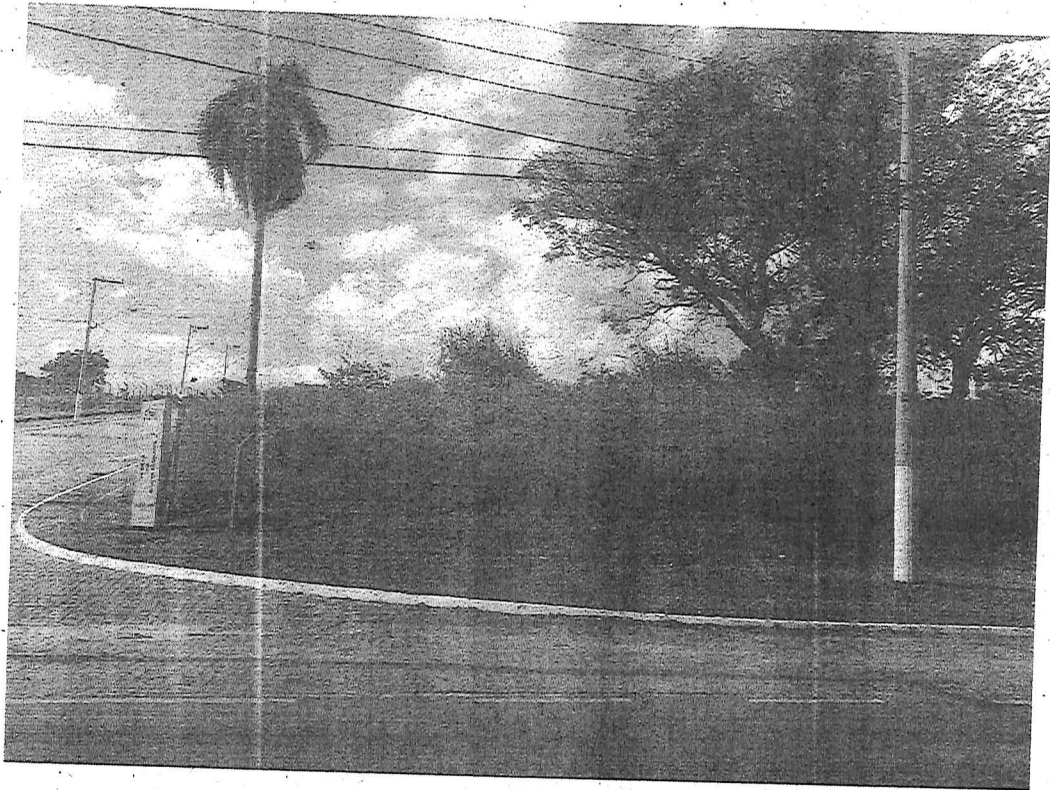
Município de Cacapava  
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE  
Rua Regente Feijó, 18- Centro – Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACAPAVA
PROC. Nº 502 4944/2014
FLS. Nº 121
RESP.





PROC. Nº 4944/2014  
SIS Nº  
PESQ. 4 122 F  
7



fs





**Município de Cacapava**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**  
Rua Regente Feijó, 18- Centro - Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

PREFEITURA MUNICIPAL DE CACAPAVA
PROC. Nº 4944/2014
FLS. Nº 1234
RESP.: B



7



PREFEITURA MUNICIPAL Nº	35
PROC. Nº	4944/2014
FLS. Nº	1241
RESP.:	F

### 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

### 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 04/08/2017 a 11/08/2017.

F



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 4944/2014
FLS. Nº 1258
RESP.

## 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 :

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

**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>)**



PROC. Nº	4944/2014
FLS. Nº	4126
RESP.:	

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  $F_{top} = 1,00$ , considerando que o terreno é plano.
- B – FATOR SUPERFICIE DO DO SOLO  $F_{sup} = 1,00$ , considerando que o solo é seco.
- C – FATOR FORMA  $F_f = 1,00$  retangular
- D – FATOR TESTADA  $F_t = (\text{frente do lote avaliando}/10,00\text{m})^{0,25}$   
 $F_t = (10,10/10,00)^{0,25}$   
 $F_t = 1,00$
- E – FATOR PROFUNDIDADE  $F_p = 1,00$
- F – FATOR LOCAL  $F_{loc} = \text{índice fiscal o}$
- G – FATOR MELHORAMENTO PÚBLICO  $F_{mp} = \text{todos os melhoramentos}$

### 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.

JS LINA IMÓVEIS  
RUA COM. JOÃO LOPES, Nº216, CENTRO  
(0120) 3653-3666  
[contato@liaimoveis.com.br](mailto:contato@liaimoveis.com.br)

DESTAQUE IMÓVEIS  
RUA CONEGO RODOVALHO Nº, CENTRO  
(012) 3653-3924  
[destaqueimoveis@hotmail.com](mailto:destaqueimoveis@hotmail.com)

### 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 –  $F_e$ , como segue:

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



38  
3

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA	
PROC. Nº	4944/2014
FLS. Nº	412X+
RESP.:	F

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

**VIII .1- COMPARATIVOS:**

**IX – APLICAÇÃO DOS FATORES NA ÁREA AVALIADA**

**VIII .1- COMPARATIVOS:**

**COMPARATIVO Nº 01**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 04, Quadra C, em declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

**COMPARATIVO Nº 02**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 06, Quadra C, declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

**COMPARATIVO Nº 03**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 07, Quadra C, declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

**COMPARATIVO Nº 04**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 12, Quadra C, declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

**COMPARATIVO Nº 05**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua Florêncio Lanfredi, Lote 16, Quadra B, declive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

**COMPARATIVO Nº 06**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua 09, Lote 04, Quadra I, aclive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

**COMPARATIVO Nº 07**

Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua 09, Lote 05, Quadra I, aclive, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

F



39  
3

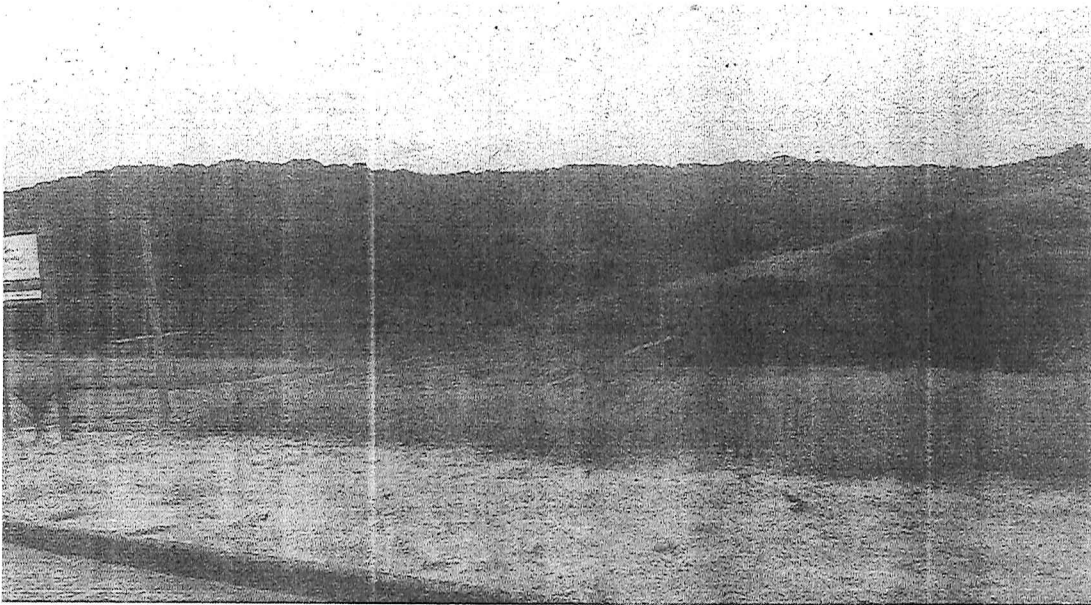
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACAPAVA
PROC. Nº 4944/2014
FLS. Nº 4 (284)
RESP.: A

### COMPARATIVO Nº 08

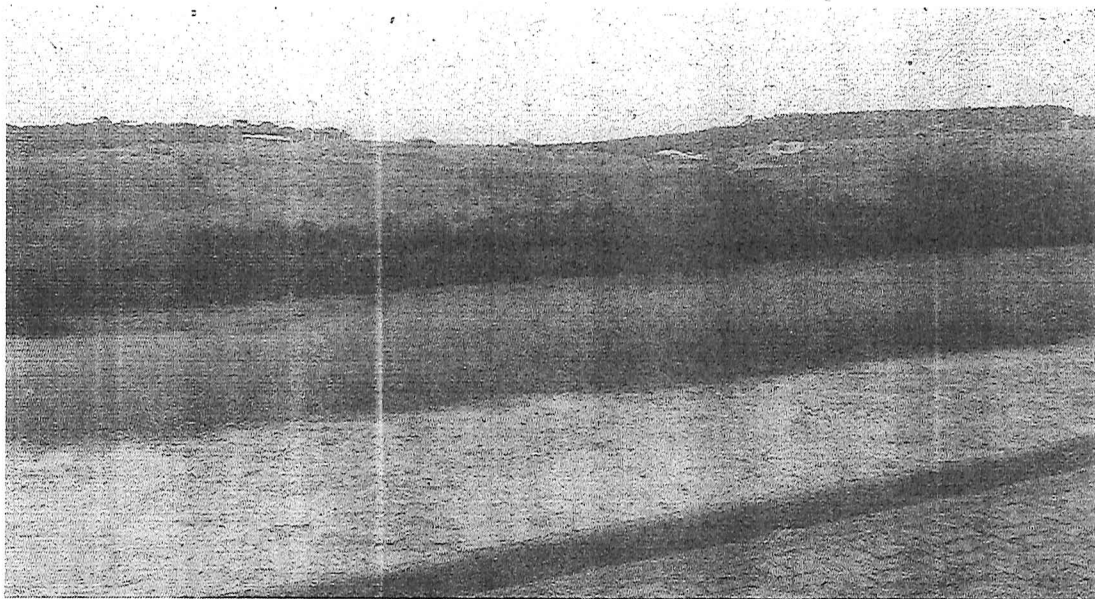
Imóvel situado no Loteamento Residencial Terras de Santa Mariana, Rua 09, Lote 07, Quadra H, aclave, retangular, seco e todos os melhoramentos públicos.

### VIII.2 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO - COMPARATIVOS:

#### COMPARATIVO Nº 01



#### COMPARATIVO Nº 02



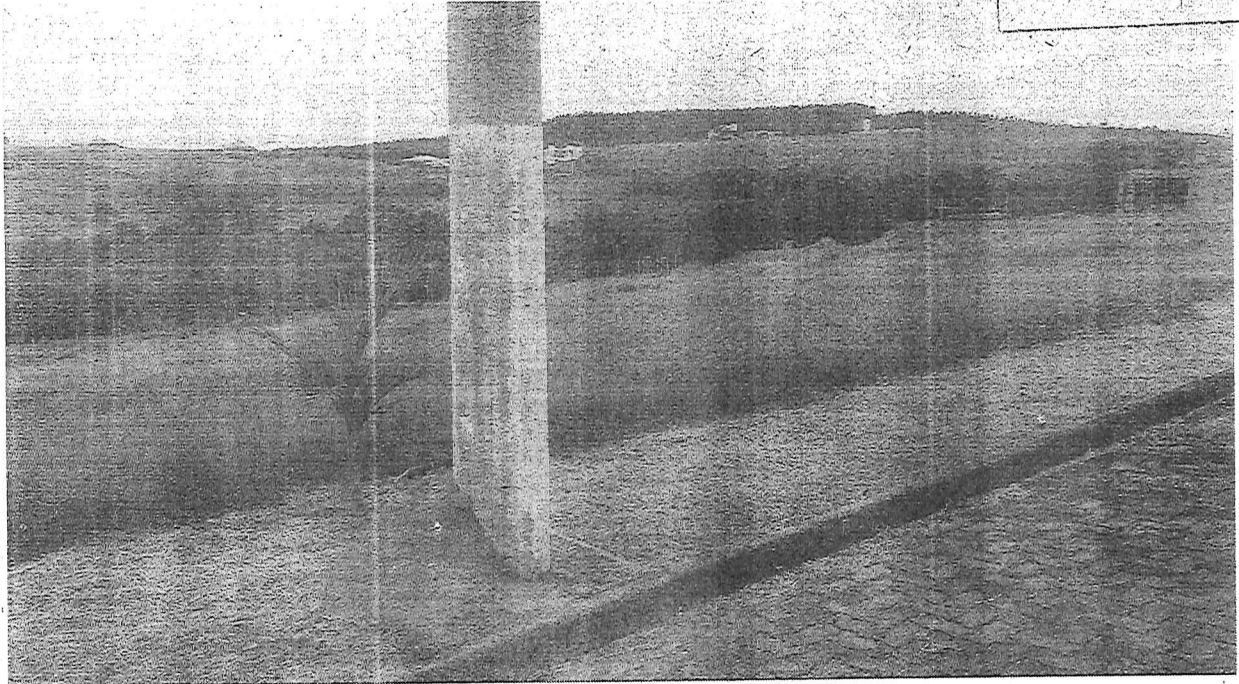


**Município de Cacapava**  
**SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE**  
Rua Regente Feijó, 18- Centro - Tel.: (12) 3652-9217  
projetos.planej@cacapava.sp.gov.br

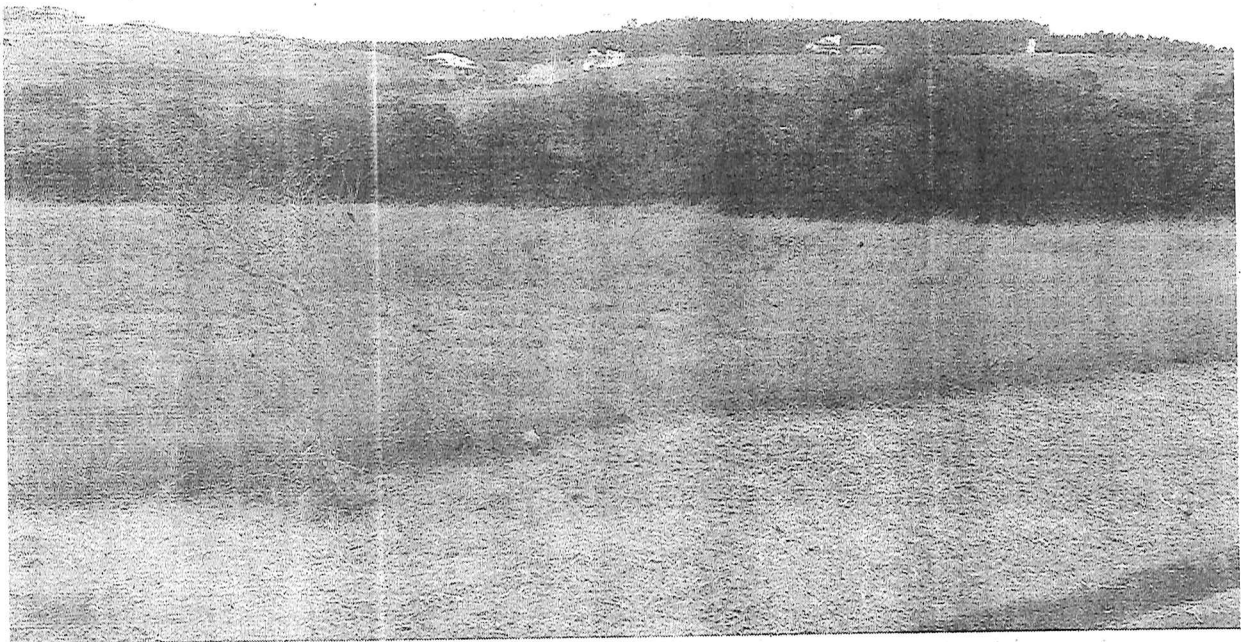
PREFEITURA MUNICIPAL DE CACAPAVA	
PROC. Nº	40944/2014
FLS. Nº	129
RESP	P

40

**COMPARATIVO Nº 03**



**COMPARATIVO Nº 04**

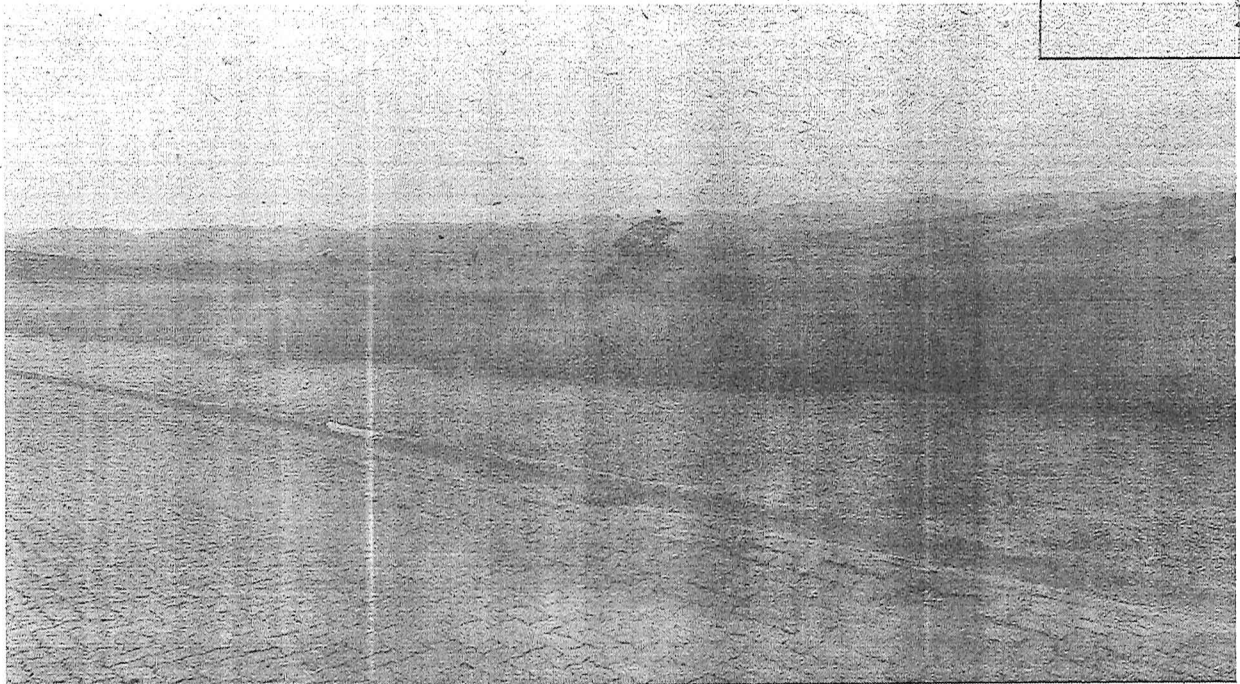


4

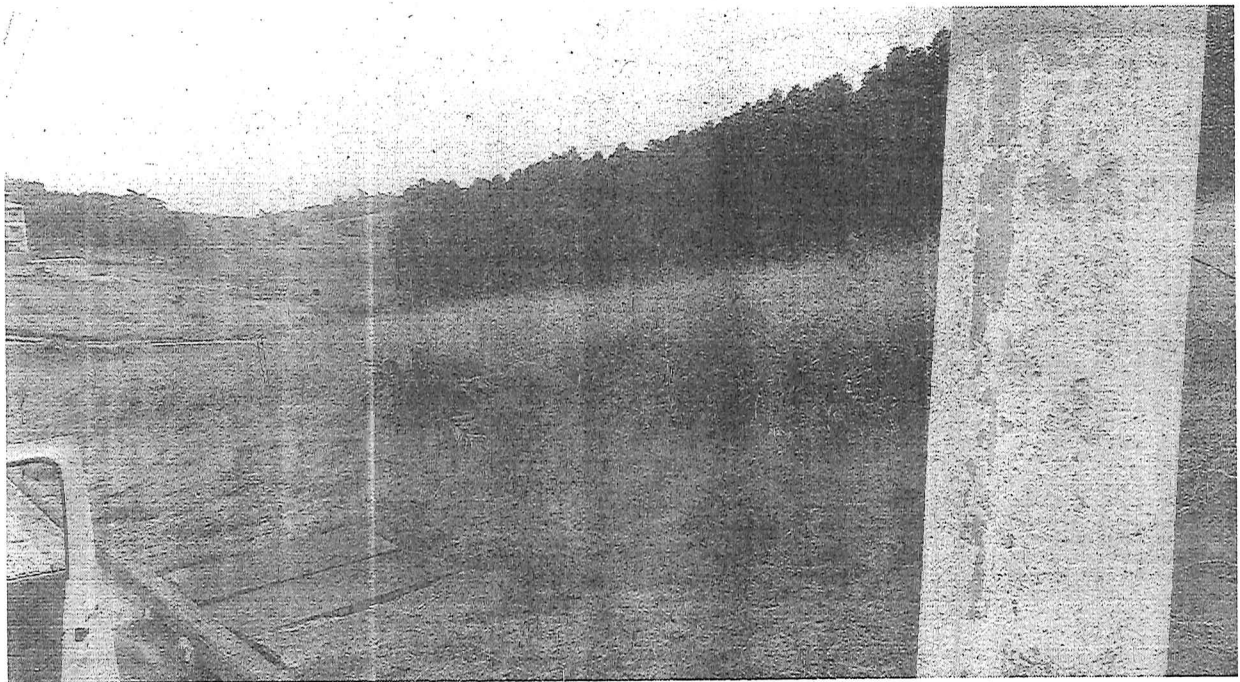


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA  
PROC. Nº 4944/2010  
FLS. Nº 4130  
RESP.: [Signature]

COMPARATIVO Nº 05



COMPARATIVO Nº06



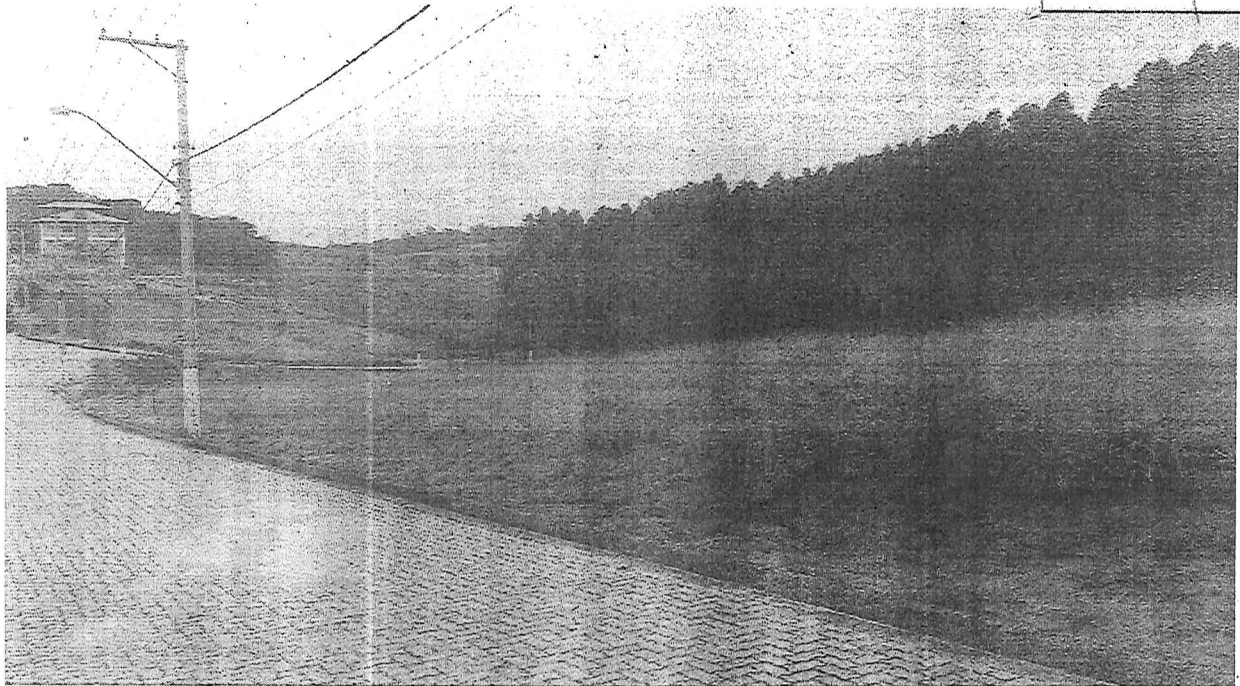
[Signature]





PRÉFECTURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº 4994/2014
FLS. Nº 131
RESP.: F

**COMPARATIVO Nº07**



**COMPARATIVO Nº08**



F



IX - APLICAÇÃO DOS FATORES NA ÁREA AVALIADA

Amostra n	Fator Fonte	Valor Ofertado	Valor Corrigido	Frente Terreno (m)	Área Terreno (m²)	Prof. Equivalente	Fator Imóvel Avaliado								Melhoramentos Públicos	Resultados Fator Fonte	Resultados Fator Fonte	Fator custo unitário homogeneizado	Valores Estimados	
							F <sub>top</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>
1	0,90	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 162,49	R\$ 152.372,88
2	0,90	R\$ 165.000,00	R\$ 148.500,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 157,71	R\$ 152.372,88
3	0,90	R\$ 170.000,00	R\$ 153.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 162,49	R\$ 152.372,88
4	0,90	R\$ 175.000,00	R\$ 157.500,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 167,27	R\$ 152.372,88
5	0,90	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 152,93	R\$ 152.372,88
6	0,90	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 152,93	R\$ 152.372,88
7	0,90	R\$ 160.000,00	R\$ 144.000,00	20,00	1200,00	60,00	0,90	1,00	1,00	1,18	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	R\$ 152,93	R\$ 152.372,88
8	0,90	R\$ 175.000,00	R\$ 157.500,00	22,00	1100,00	50,00	1,00	1,00	1,00	1,18	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,17	R\$ 185,85	R\$ 137.135,59
DADOS DE MERCADO																				
SOMA																				
MÉDIA																				
LIMITE INFERIOR -30%																				
LIMITE SUPERIOR +30%																				
MÉDIA SANEADA																				
} Fora dos Limites																				



44  
3

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAÇAPAVA
PROC. Nº
4994/2017
FLS. Nº
1331
RESP.:
f

### X – VALOR DA ÁREA AVALIADA

Área Terreno (m <sup>2</sup> )	Frente (m)	Prof. Eq.
18.283,84	139,80	130,78

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 Melhoria	F <sub>mp</sub> =	1,00
Fator Frente	F <sub>f</sub> =	$\left[ \frac{139,8}{10,00} \right]^{0,25} = 1,00$
Fator Profundidade	F <sub>p</sub> =	$\left[ \frac{130,78}{40,00} \right]^{0,50} = 1,00$
Fator Local	F <sub>loc</sub> =	1,00

Tem-se que:

$$R\$ 161,82 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = R\$ 161,82/m^2$$

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

$$\text{Valor total do terreno} = 18.283,84m^2 \times R\$161,82 = R\$ 2.958.691,00$$

### X – CONCLUSÃO:

O imóvel **Parte 1 da Gleba B**, objeto da avaliação localizado a Estrada Municipal Profª. Olívia Alegri, s/nº, em Caçapava Velha, tem o valor de mercado, na data deste Laudo de **R\$ 2.958.691,00** (dois milhões novecentos e cinquenta e oito mil seiscentos e noventa e um reais e noventa).

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, 24 de Agosto de 2017.

  
Eng. Rogério Nanni da Silva  
Departamento de Planejamento Urbanístico.