**LAUDO AVALIATIVO**

**Objetivo**

 Avaliação de áreas públicas do Município para a concessão onerosa de direito real de uso, conforme regramento previsto na Lei Orgânica do Município de Valinhos e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, especificamente para a instalação de infraestrutura de suporte para equipamentos de telecomunicações, autorizadas e homologadas pela Agência Nacional de Telecomunicações - ANATEL.

**Método**

Procedimento adotado baseado no estudo técnico conforme ANEXO III do presente laudo avaliativo atendeu ao objetivo para criação do fator de correlação.

 Foi realizada pesquisa imobiliária em 3 regiões da cidade conforme ANEXO I, utilizou-se como meio para obtenção dos valores, informações da internet conforme ANEXO II do presente laudo.

 Através das onerações dos contratos de locação particulares existentes no município foi feito a média para comparação com o praticado para unidades residenciais.

 Considerando-se os valores locativos médios por metro quadrado (m²) praticados nas diferentes regiões do Município, criou-se um fator de correlação entre estes valores e os praticados, obtidos através de contratos de locação.

|  |
| --- |
| Bairro A -01 |
| Elemento | Utilização | Área Construída (m²) | Valor Locativo (R$) | Valor Unitário (R$/m²) |
| 1 | Residencial | 139,00 | 2.300,00 | 16,55 |
| 2 | Residencial | 300,00 | 2.600,00 | 8,67 |
| 3 | Residencial | 370,00 | 4.800,00 | 12,97 |
| 4 | Residencial | 650,00 | 7.500,00 | 11,54 |
| 5 | Residencial | 160,00 | 2.400,00 | 15,00 |
| Somatória | 64,72 |

|  |  |
| --- | --- |
| Média | R$ 12,94 |
| Média máx. | R$ 16,83 |
| Média min. | R$ 9,06 |

Devido ao elemento 2 estar fora do intervalo de confiança o mesmo foi desconsiderado, conforme apresentado na tabela seguinte.

|  |
| --- |
| Bairro A -01 |
| Elemento | Utilização | Área Construída (m²) | Valor Locativo (R$) | Valor Unitário (R$/m²) |
| 1 | Residencial | 139,00 | 2.300,00 | 16,55 |
| 3 | Residencial | 370,00 | 4.800,00 | 12,97 |
| 4 | Residencial | 650,00 | 7.500,00 | 11,54 |
| 5 | Residencial | 160,00 | 2.400,00 | 15,00 |
| Somatória | 56,06 |

|  |  |
| --- | --- |
| Média | R$ 14,01 |
| Média máx. | R$ 18,22 |
| Média min. | R$ 9,81 |

|  |
| --- |
| Bairro A -02 |
| Elemento | Utilização | Área Construída (m²) | Valor Locativo (R$) | Valor Unitário (R$/m²) |
| 1 | Residencial | 380,00 | 5.000,00 | 13,16 |
| 2 | Residencial | 250,00 | 2.500,00 | 10,00 |
| 3 | Residencial | 400,00 | 3.500,00 | 8,75 |
| 4 | Residencial | 811,00 | 9.000,00 | 11,10 |
| Somatória | 43,01 |

|  |  |
| --- | --- |
| Média | R$ 10,75 |
| Média máx. | R$ 13,98 |
| Média min. | R$ 7,53 |

|  |
| --- |
| Bairro A - 03 |
| Elemento | Utilização | Área Construída (m²) | Valor Locativo (R$) | Valor Unitário (R$/m²) |
| 1 | Residencial | 470,00 | 4.700,00 | 10,00 |
| 2 | Residencial | 90,00 | 1.200,00 | 13,33 |
| 3 | Residencial | 190,00 | 2.200,00 | 11,58 |
| 4 | Residencial | 120,00 | 1.700,00 | 14,17 |
| Somatória | 49,08 |

|  |  |
| --- | --- |
| Média | R$ 12,27 |
| Média máx. | R$ 15,95 |
| Média min. | R$ 8,59 |

|  |
| --- |
| Torres- Dados do contrato particular |
|  Elemento Fonte  | PA 8045/2013 |
| Área Locada (m²) | 267,92 m² |
| Valor Locativo (R$) | 5.000,00 |
| Data de assinatura do contrato  | 06/05/2013 |
| Método de reajuste | IGPM-FGV |
| Valor Reajustado (R$) | 6.432,36 |
| Valor médio/ m² (R$) | R$ 24,01 |



Figura 1. Indices IGPM-FGV de janeiro de 2013 a dezembro de 2017

 O Índice de correlação entre o valor unitário do metro quadrado de terrenos residenciais e aqueles locados para a instalação de estações rádio base são apresentados a seguir.

|  |
| --- |
| INDICE DE CORRELAÇÃO - Ic = média locação torres / Média bairro |
| Localização | Fator de Correlação |
| Bairro A – 01 | 1,71 |
| Bairro A – 02 | 2,23 |
| Bairro A – 03 | 1,96 |

|  |  |
| --- | --- |
| Média | 1,97 |
| Média máx. | 2,56 |
| Média min. | 1,38 |

É possível observar que o índice de correlação se encontra dentro do intervalo de confiança.

|  |
| --- |
| Média Geral dos Bairros |
| Localização | Valor Unitário (R$) |
| Bairro A – 01 | 14,01 |
| Bairro A – 02 | 10,75 |
| Bairro A – 03 | 12,27 |
| Soma | 37,04 |

|  |  |
| --- | --- |
| Média | 12,35 |
| Média máx. | 16,05 |
| Média min. | 8,64 |

Baseado no produto da média geral dos bairros com o fator de correlação médio, temos um valor médio locativo por metro quadrado para estações rádio base de R$ 24,29

**Conclusão**

Tendo em vista o valor da UFMV de 2018 e considerando toda elaboração apresentada o valor referência para uso e ocupação do solo referente a instalação de estações rádio base no Município de Valinhos será conforme segue.

|  |
| --- |
| Valor referência para instalação de ERB’s |
| Valor Referência UFMV/m² | 0,15 |

Fórmula para cálculo de valor de área concedida (R$) anual:

VC = A x VR x UFMV x 12

VC= valor de concessão

A = Área do Terreno (mínimo 250 m²)

VR = Valor Referência

UFMV = Unidade Fiscal do Município de Valinhos

Valinhos, 09 de fevereiro de 2018.

ENGº VITOR HENRIQUE CALÇAS

CREA: 50.699.966-12

Chefe de Seção de Aprovação de Projetos Especiais

Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente

Reajuste de aluguel

Reajustes do aluguel de R$5.000,00 a partir do início do contrato em 06-Maio-2013 pelo índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado, em base mensal

**Reajuste em 06-Junho-2013:**

          Variação do índice:          0,00%
          Valor reajustado:              **R$5.000,00**

**Reajuste em 06-Julho-2013:**

          Variação do índice:          0,75%
          Valor reajustado:              **R$5.037,50**

**Reajuste em 06-Agosto-2013:**

          Variação do índice:          0,26%
          Valor reajustado:              **R$5.050,60**

**Reajuste em 06-Setembro-2013:**

          Variação do índice:          0,15%
          Valor reajustado:              **R$5.058,17**

**Reajuste em 06-Outubro-2013:**

          Variação do índice:          1,50%
          Valor reajustado:              **R$5.134,05**

**Reajuste em 06-Novembro-2013:**

          Variação do índice:          0,86%
          Valor reajustado:              **R$5.178,20**

**Reajuste em 06-Dezembro-2013:**

          Variação do índice:          0,29%
          Valor reajustado:              **R$5.193,22**

**Reajuste em 06-Janeiro-2014:**

          Variação do índice:          0,60%
          Valor reajustado:              **R$5.224,37**

**Reajuste em 06-Fevereiro-2014:**

          Variação do índice:          0,48%
          Valor reajustado:              **R$5.249,45**

**Reajuste em 06-Março-2014:**

          Variação do índice:          0,38%
          Valor reajustado:              **R$5.269,40**

**Reajuste em 06-Abril-2014:**

          Variação do índice:          1,67%
          Valor reajustado:              **R$5.357,40**

**Reajuste em 06-Maio-2014:**

          Variação do índice:          0,78%
          Valor reajustado:              **R$5.399,19**

**Reajuste em 06-Junho-2014:**

          Variação do índice:          -0,13%
          Valor reajustado:              **R$5.392,17**

**Reajuste em 06-Julho-2014:**

          Variação do índice:          -0,74%
          Valor reajustado:              **R$5.352,27**

**Reajuste em 06-Agosto-2014:**

          Variação do índice:          -0,61%
          Valor reajustado:              **R$5.319,62**

**Reajuste em 06-Setembro-2014:**

          Variação do índice:          -0,27%
          Valor reajustado:              **R$5.305,25**

**Reajuste em 06-Outubro-2014:**

          Variação do índice:          0,20%
          Valor reajustado:              **R$5.315,86**

**Reajuste em 06-Novembro-2014:**

          Variação do índice:          0,28%
          Valor reajustado:              **R$5.330,75**

**Reajuste em 06-Dezembro-2014:**

          Variação do índice:          0,98%
          Valor reajustado:              **R$5.382,99**

**Reajuste em 06-Janeiro-2015:**

          Variação do índice:          0,62%
          Valor reajustado:              **R$5.416,36**

**Reajuste em 06-Fevereiro-2015:**

          Variação do índice:          0,76%
          Valor reajustado:              **R$5.457,53**

**Reajuste em 06-Março-2015:**

          Variação do índice:          0,27%
          Valor reajustado:              **R$5.472,26**

**Reajuste em 06-Abril-2015:**

          Variação do índice:          0,98%
          Valor reajustado:              **R$5.525,89**

**Reajuste em 06-Maio-2015:**

          Variação do índice:          1,17%
          Valor reajustado:              **R$5.590,54**

**Reajuste em 06-Junho-2015:**

          Variação do índice:          0,41%
          Valor reajustado:              **R$5.613,47**

**Reajuste em 06-Julho-2015:**

          Variação do índice:          0,67%
          Valor reajustado:              **R$5.651,08**

**Reajuste em 06-Agosto-2015:**

          Variação do índice:          0,69%
          Valor reajustado:              **R$5.690,07**

**Reajuste em 06-Setembro-2015:**

          Variação do índice:          0,28%
          Valor reajustado:              **R$5.706,00**

**Reajuste em 06-Outubro-2015:**

          Variação do índice:          0,95%
          Valor reajustado:              **R$5.760,21**

**Reajuste em 06-Novembro-2015:**

          Variação do índice:          1,89%
          Valor reajustado:              **R$5.869,08**

**Reajuste em 06-Dezembro-2015:**

          Variação do índice:          1,52%
          Valor reajustado:              **R$5.958,29**

**Reajuste em 06-Janeiro-2016:**

          Variação do índice:          0,49%
          Valor reajustado:              **R$5.987,48**

**Reajuste em 06-Fevereiro-2016:**

          Variação do índice:          1,14%
          Valor reajustado:              **R$6.055,74**

**Reajuste em 06-Março-2016:**

          Variação do índice:          1,29%
          Valor reajustado:              **R$6.133,86**

**Reajuste em 06-Abril-2016:**

          Variação do índice:          0,51%
          Valor reajustado:              **R$6.165,14**

**Reajuste em 06-Maio-2016:**

          Variação do índice:          0,33%
          Valor reajustado:              **R$6.185,49**

**Reajuste em 06-Junho-2016:**

          Variação do índice:          0,82%
          Valor reajustado:              **R$6.236,21**

**Reajuste em 06-Julho-2016:**

          Variação do índice:          1,69%
          Valor reajustado:              **R$6.341,60**

**Reajuste em 06-Agosto-2016:**

          Variação do índice:          0,18%
          Valor reajustado:              **R$6.353,01**

**Reajuste em 06-Setembro-2016:**

          Variação do índice:          0,15%
          Valor reajustado:              **R$6.362,54**

**Reajuste em 06-Outubro-2016:**

          Variação do índice:          0,20%
          Valor reajustado:              **R$6.375,27**

**Reajuste em 06-Novembro-2016:**

          Variação do índice:          0,16%
          Valor reajustado:              **R$6.385,47**

**Reajuste em 06-Dezembro-2016:**

          Variação do índice:          -0,03%
          Valor reajustado:              **R$6.383,55**

**Reajuste em 06-Janeiro-2017:**

          Variação do índice:          0,54%
          Valor reajustado:              **R$6.418,02**

**Reajuste em 06-Fevereiro-2017:**

          Variação do índice:          0,64%
          Valor reajustado:              **R$6.459,10**

**Reajuste em 06-Março-2017:**

          Variação do índice:          0,08%
          Valor reajustado:              **R$6.464,27**

**Reajuste em 06-Abril-2017:**

          Variação do índice:          0,01%
          Valor reajustado:              **R$6.464,91**

**Reajuste em 06-Maio-2017:**

          Variação do índice:          -1,10%
          Valor reajustado:              **R$6.393,80**

**Reajuste em 06-Junho-2017:**

          Variação do índice:          -0,93%
          Valor reajustado:              **R$6.334,34**

**Reajuste em 06-Julho-2017:**

          Variação do índice:          -0,67%
          Valor reajustado:              **R$6.291,90**

**Reajuste em 06-Agosto-2017:**

          Variação do índice:          -0,72%
          Valor reajustado:              **R$6.246,60**

**Reajuste em 06-Setembro-2017:**

          Variação do índice:          0,10%
          Valor reajustado:              **R$6.252,84**

**Reajuste em 06-Outubro-2017:**

          Variação do índice:          0,47%
          Valor reajustado:              **R$6.282,23**

**Reajuste em 06-Novembro-2017:**

          Variação do índice:          0,20%
          Valor reajustado:              **R$6.294,79**

**Reajuste em 06-Dezembro-2017:**

          Variação do índice:          0,52%
          Valor reajustado:              **R$6.327,53**

**Reajuste em 06-Janeiro-2018:**

          Variação do índice:          0,89%
          Valor reajustado:              **R$6.383,84**

**Reajuste em 06-Fevereiro-2018:**

          Variação do índice:          0,76%
          Valor reajustado:              **R$6.432,36**

**Reajuste em 06-Março-2018:**

          O valor do índice ainda não está disponível para esta data.

Observações sobre a atualização:
IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado é um índice divulgado na forma de percentual mensal. A variação entre duas datas é calculada pelo acúmulo dos valores no período.

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:
Maio-2013 = 0,00%; Junho-2013 = 0,75%; Julho-2013 = 0,26%; Agosto-2013 = 0,15%; Setembro-2013 = 1,50%; Outubro-2013 = 0,86%; Novembro-2013 = 0,29%; Dezembro-2013 = 0,60%; Janeiro-2014 = 0,48%; Fevereiro-2014 = 0,38%; Março-2014 = 1,67%; Abril-2014 = 0,78%; Maio-2014 = -0,13%; Junho-2014 = -0,74%; Julho-2014 = -0,61%; Agosto-2014 = -0,27%; Setembro-2014 = 0,20%; Outubro-2014 = 0,28%; Novembro-2014 = 0,98%; Dezembro-2014 = 0,62%; Janeiro-2015 = 0,76%; Fevereiro-2015 = 0,27%; Março-2015 = 0,98%; Abril-2015 = 1,17%; Maio-2015 = 0,41%; Junho-2015 = 0,67%; Julho-2015 = 0,69%; Agosto-2015 = 0,28%; Setembro-2015 = 0,95%; Outubro-2015 = 1,89%; Novembro-2015 = 1,52%; Dezembro-2015 = 0,49%; Janeiro-2016 = 1,14%; Fevereiro-2016 = 1,29%; Março-2016 = 0,51%; Abril-2016 = 0,33%; Maio-2016 = 0,82%; Junho-2016 = 1,69%; Julho-2016 = 0,18%; Agosto-2016 = 0,15%; Setembro-2016 = 0,20%; Outubro-2016 = 0,16%; Novembro-2016 = -0,03%; Dezembro-2016 = 0,54%; Janeiro-2017 = 0,64%; Fevereiro-2017 = 0,08%; Março-2017 = 0,01%; Abril-2017 = -1,10%; Maio-2017 = -0,93%; Junho-2017 = -0,67%; Julho-2017 = -0,72%; Agosto-2017 = 0,10%; Setembro-2017 = 0,47%; Outubro-2017 = 0,20%; Novembro-2017 = 0,52%; Dezembro-2017 = 0,89%; Janeiro-2018 = 0,76%; Fevereiro-2018 = 0,07%.

Referências

[1] Avaliação de valores locativos de terrenos para implantação de radio-base. GebrailBellaz, Jorge. Trabalho técnico apresentado no XIX COBREAP (ANEXO III).

[2] Indice IGP-M ( Índice Geral de Preços do Mercado), Calculador. <http://www.calculador.com.br/tabela/indice/IGP-M/>

[3] Calculo Exato. <http://calculoexato.com.br/>