



MENSAGEM Nº 095/2019

LIDO EM SESSÃO DE 03/12/19

Encaminhe-se à (s) Comissão (ões):

- Justiça e Redação
- Finanças e Orçamento
- Obras e Serviços Públicos
- Cultura, Denominação e Ass. Social

\_\_\_\_\_  
Presidente

Daiva Dias da Silva Berto

Presidente

Nº do Processo: 6423/2019

Data: 02/12/2019

Projeto de Lei n.º 200/2019

Autoria: ORESTES PREVITALE

**Assunto: Autoriza o Poder Executivo à alienar ao VALIPREV, no cumprimento da Lei Municipal n.º 5678/2018, que estabelece o plano de custeio da contribuição complementar para cobertura do déficit técnico do RPPS, áreas de terreno, na forma que especifica. Mens. 95/19)**

Excelentíssima Senhora Presidente

Cumprimentando Vossa Excelência, encaminho para a devida apreciação dessa insigne Casa de Leis o incluso projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo à alienar ao VALIPREV, no cumprimento da Lei Municipal n.º 5.678/2018, que estabelece o plano de custeio da contribuição complementar para cobertura do déficit técnico do RPPS, áreas de terreno, na forma que especifica.

Com a medida ora proposta, oriunda dos expedientes administrativos n.ºs 6.612/2006-PMV e 17.258/2014-PMV, pretende-se obter autorização legal para a alienação das áreas públicas descritas e caracterizadas, já desafetadas da classe de bens públicos de uso comum do povo e transferidas para a classe de bens de uso patrimonial.

Nos termos do que estabelece a Lei Municipal n.º 5678/2018, o Município deverá formalizar compensação financeira, decorrente do cálculo atuarial do Regime Próprio de Previdência Social – RPPS, junto ao Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Valinhos – VALIPREV.



Assim, diante do quadro financeiro em que se encontra o Município, em decorrência da queda de arrecadação verificada nos últimos anos e do endividamento a que encontra-se submetido há décadas, a alternativa encontrada foi de alienar bens imóveis, de propriedade da Municipalidade.

Verificando-se a disponibilidade dos bens imóveis a disposição para o cumprimento de tal quitação, concluiu-se pela área de terras onde encontra-se instalado o Almojarifado Municipal, não havendo outra com o mesmo potencial e que pudesse atender aos requisitos exigidos pela legislação que rege a matéria.

O imóvel, conforme caracterizado na propositura, trata-se do Lote 1, localizado na rua Marquês de Itu, nº 170, objeto da Matrícula nº 34627, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, com área de 12.038,00 m<sup>2</sup> (doze mil e trinta e oito metros quadrados), contendo construções em alvenaria.

O Laudo de Avaliação apresentado em anexo a esta Mensagem, atende aos termos do artigo 111, da Lei Orgânica do Município, tendo sido elaborado por profissional independente, proveniente da Caixa Econômica Federal, resultando os seguintes valores máximos:

- a) R\$ 13.367.100,00 (treze milhões, trezentos e sessenta e sete mil e cem reais), relativos à área de terreno;
- b) R\$ 1.497.898,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e sete mil, oitocentos e noventa e oito reais), relativos às construções.

A propositura ora encaminhada, trata-se apenas e tão-somente do cumprimento de determinação legal pré-existente na Lei Municipal nº 5678/2018, cujos cálculos atuariais apuraram o débito a ser cumprido em cada exercício, conforme os valores que são elencados naquela norma.



**PREFEITURA DE  
VALINHOS**

C.M.V. 6423, 19  
Proc. Nº:  
Fls. 03  
Resp:

O valor dos imóveis ora autorizados à alienação irá cumprir proporcionalmente os débitos indicados na mencionada norma legal.

Em face da relevância da medida proposta, de justo, real e legítimo interesse público e pelos motivos expostos, solicito que a sua apreciação se faça em **regime de urgência**, na forma das disposições constantes do artigo 52, da Lei Orgânica do Município de Valinhos.

Ante ao exposto, coloco-me à inteira disposição dessa lúdima Presidência para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários, renovando, ao ensejo, os protestos de minha elevada consideração e declarado respeito.

Valinhos, 02 de dezembro de 2019

**ORESTES PREVITALE JÚNIOR**  
Prefeito Municipal

**Anexos:** a) Laudo de Avaliação;  
b) Projeto de Lei.

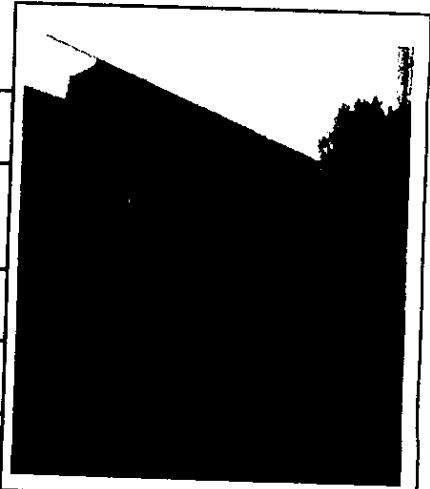
**À**  
Excelentíssima Senhora  
**DALVA DIAS DA SILVA BERTO**  
Presidente da Egrégia Câmara Municipal

**Valinhos/SP**

**(VBM/vbm)**

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 6998.6998.000603568/2019.01.01

### CAPA RESUMO



Endereço do Imóvel Rua Marquês de Itu, nº 170 (numeração no local), esquina Rua Americana e Rua Piratininga - Bairro Bela Vista	
Cidade Valinhos	UF SP
Objetivo da Avaliação O objetivo é definir o valor de mercado do imóvel, que servirá de subsídio para a Prefeitura Municipal de Valinhos em Processo Administrativo.	
Finalidade da Avaliação Definição do Valor de Mercado do Imóvel (terreno + construções/benfeitorias)	
Solicitante e/ou Interessado GIHAB CAMPINAS-SP / PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS	
Proprietário MUNICIPALIDADE DE VALINHOS (conf. matrícula apresentada)	
Tipo do Imóvel  Terreno + Construções/Benfeitorias	Área do Imóvel (m2) Área do terreno: 12.038,00 m2 (Lote 1) Área Construída estimada: 3.109,88 m2 (somente sobre o Lote 1) A área do terreno foi extraída da ficha de matrícula nº 34.627 do CRI de Valinhos de 16/09/2019. A área construída com base em projeto global (Lotes 1, 2 e 3) fornecido pela Prefeitura e em algumas áreas estimadas in-loco. OBS.: Quanto as construções existentes não foi apresentado o projeto aprovado, habita-se e AVCB, não estando averbadas na matrícula apresentada.
Metodologia Comparativo de dados do Mercado + Evolutivo	
Especificação (fundamentação/precisão) Grau de Fundamentação II / Grau de Precisão III	
Pressupostos e Ressalvas Utilizamos neste trabalho o Método Comparativo direto de dados de Mercado para a determinação do valor do terreno, cujos elementos amostrais coletados no mercado imobiliário da cidade de Valinhos foram devidamente tratados através de inferência Estatística, conforme preconizados pelas Normas vigentes. Valor das construções com base nos Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON/SP para o mês de Outubro/2019, ponderando-se as áreas conforme as características construtivas observadas na vistoria in-loco, acrescentando-se o BDI e serviços não previstos, sendo as construções devidamente depreciadas conforme Tabela de Ross-Heidecke. OBS.: Não faz parte deste trabalho a verificação de eventuais indícios de contaminação do solo. Havendo necessidade, essa verificação deverá ser realizada por empresa especializada.	
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia: - o -	
Valor de Avaliação do Imóvel (Terreno + Constr. não averbadas) R\$ 12.279.060,00 (Terreno) R\$ 1.497.898,00 (Construções não averbadas) R\$ 13.776.958,00 (TOTAL)	Valor Mínimo admissível (Terreno + Constr. não averbadas) R\$ 11.362.070,00 (Terreno) R\$ 1.497.898,00 (Construções não averbadas) R\$ 12.859.968,00 (TOTAL)
Valor Máximo admissível (Terreno + Constr. não averbadas) R\$ 13.367.100,00 (Terreno) R\$ 1.497.898,00 (Construções não averbadas) R\$ 14.864.998,00 (TOTAL)	Perspectiva de Liquidez do Imóvel baixa liquidez a médio prazo
Nome do Responsável Técnico Domingos Luis Di Stefano	CPF do RT 933.768.478-00
Nome do Representante Legal Domingos Luis Di Stefano	CPF do RL 933.768.478-00
Nome da Empresa Credenciada DI STEFANO - Engenharia e Consultoria Ltda.	CNPJ 03.749.273/0001-21
Assinatura do Responsável Técnico	Assinatura do Representante Legal
Itatiba-SP, 22 de novembro de 2.019. Local / Data	GIHAB CAMPINAS <b>RECEBIDO</b> 29 NOV 2019 SUJEITO A CONFERÊNCIA

## LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 6998.6998.000603568.2019.01.01.01

1/17

### 1. IMÓVEL

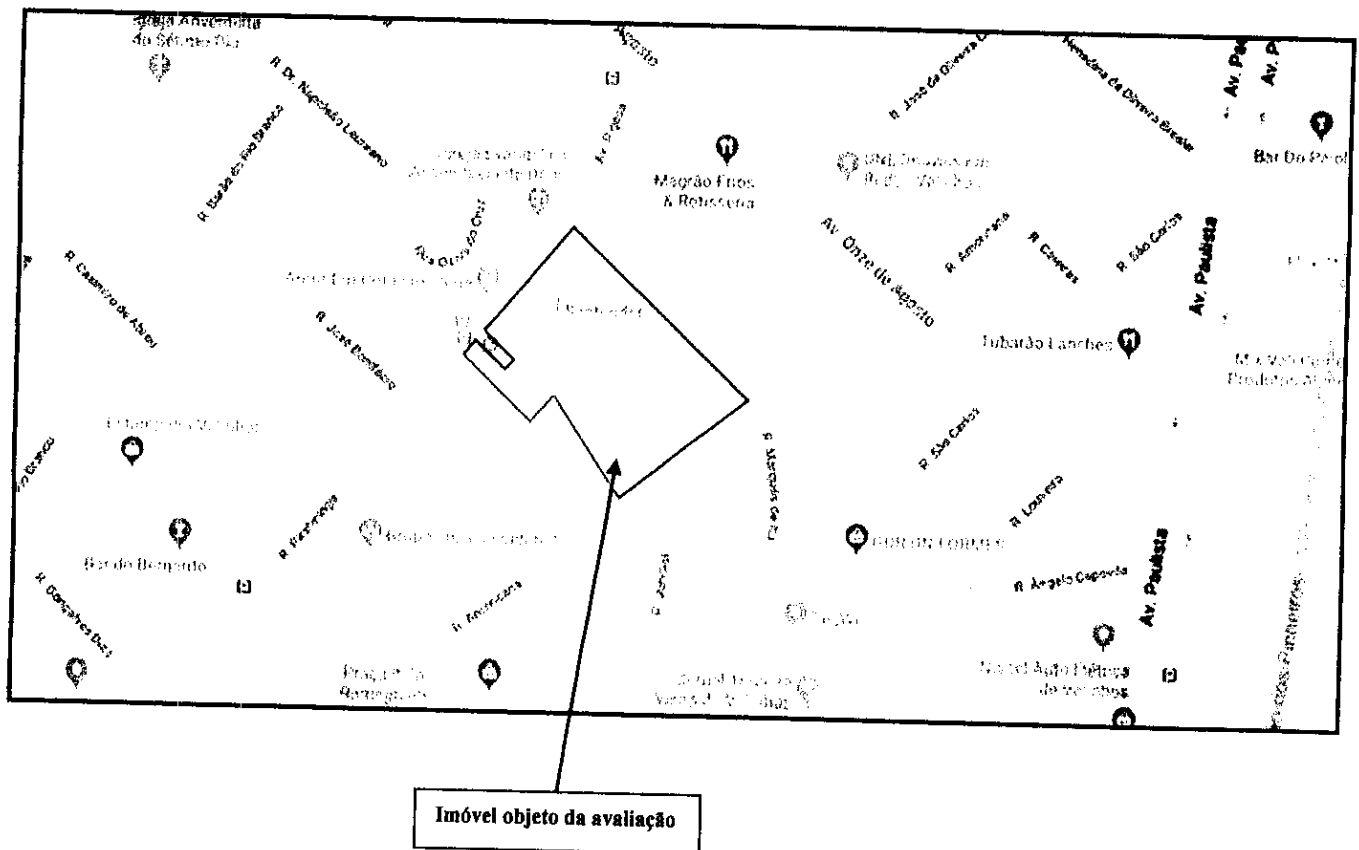
Trata-se de um imóvel situado em área urbana no Município de Valinhos-SP, de propriedade da Municipalidade de Valinhos, sendo utilizado como Almoxarifado Municipal, com as seguintes características:

- Localização: Rua Marquês de Itu, nº 170 (numeração no local), esquina Rua Americana e Rua Piratininga.
- Bairro: Bela Vista
- Município: Valinhos - SP
- Área do terreno: 12.038,00 m<sup>2</sup> (Lote 1)
- Áreas construídas: 3.109,88 m<sup>2</sup> (cf. projeto apresentado e estimativa in-loco)
- Topografia: plano/semi-plano
- Zoneamento: ZONA 1Ax – Zona Comercial Geral
- GPS: 22°58'40,5" S 46°59'36,7" W (Rua Marquês de Itu – entrada)
- GPS: 22°58'42,2" S 46°59'39,6" W (Rua Piratininga – divisa aproximada com o Lote 3)
- GPS: 22°58'44,7" S 46°59'36,2" W (Rua Americana – divisa aproximada com o Lote 3)

O imóvel faz divisa de um lado com o Lote 3, onde funcionam outros órgãos públicos do Município; com as Ruas acima citadas; e com o lote 2 (posto desativado), possuindo rápido acesso ao centro e às avenidas importantes da cidade como Av. Onze de Agosto, Av. Independência, Av. dos Esportes, Av. Paulista, Av. Dom Nery, Av. Joaquim Alves Correa, Av. dos Imigrantes, Av. Invernada e à Rodovia Municipal dos Andradas que liga Valinhos a Vinhedo.

Na microrregião do imóvel a ocupação é mista, verificando-se a existência de poucos terrenos vazios, pequenos comércios locais e de serviços, alguns prédios residenciais, igreja, escola, supermercado, havendo predominância de casas residenciais.

### MAPA DE LOCALIZAÇÃO

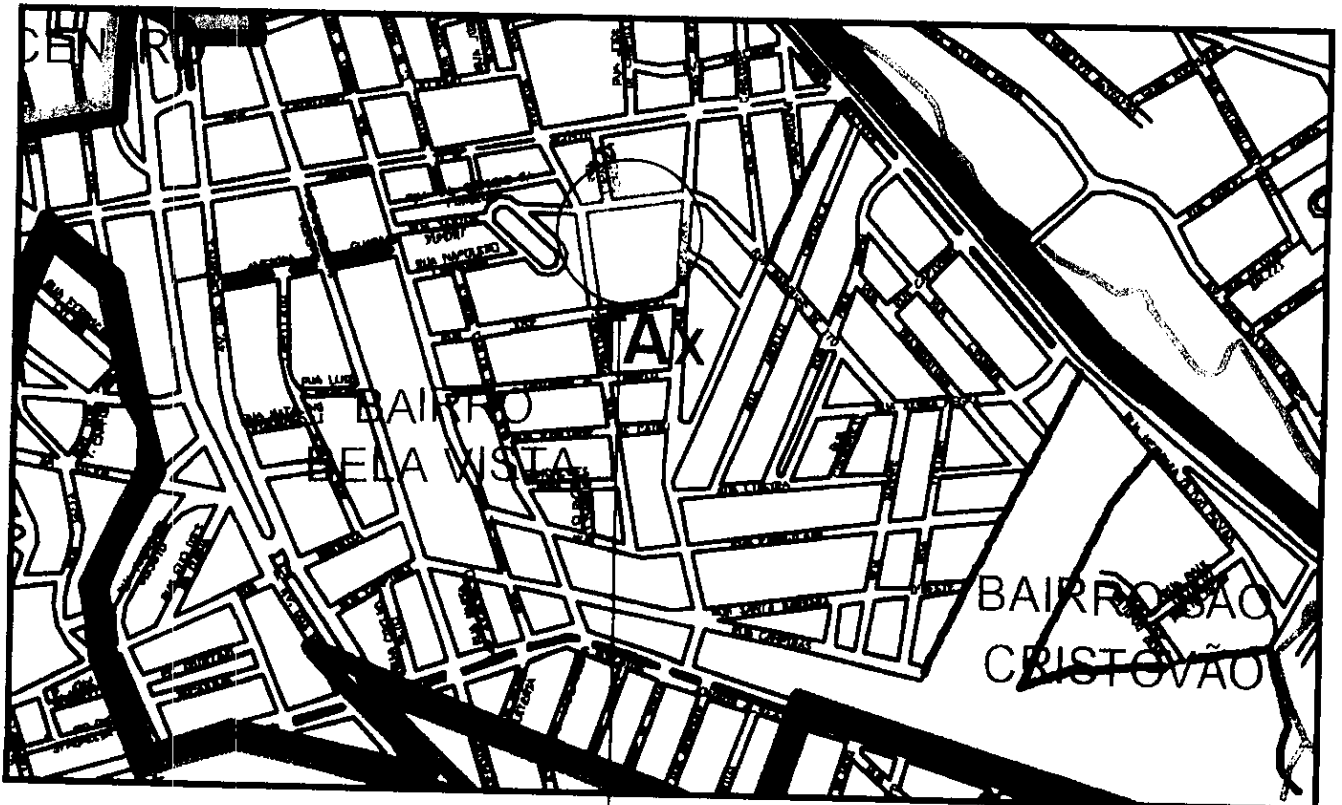


DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
Engº Domingos Luis Di Stefano  
CREA/SP N° 0601384791  
CPF N° 933.768.478-00

VISTA AÉREA DO LOCAL



MAPA DE ZONEAMENTO



LOCAL DO IMÓVEL

ZONA 1Ax - Zona Comercial Geral

## 2. OBJETIVO

O presente laudo trata da avaliação de um imóvel urbano com uma área de terreno de 12.038,00 m<sup>2</sup> e suas edificações com área estimada em 3.109,88 m<sup>2</sup>.

Área do terreno extraída da ficha de matrícula n° 34.627 do CRI de Valinhos de 16/09/2019 e a área construída do projeto apresentado e estimativa in-loco.

O objetivo é definir o valor de mercado do imóvel (terreno + edificações/benfeitorias), que servirá de subsídio para a Prefeitura Municipal de Valinhos em Processo Administrativo.

## 3. SOLICITANTE / INTERESSADO

Solicitante: GIHAB CAMPINAS  
Av. Aquidabã, n°. 484 – 14º Andar  
Campinas-SP  
Fone: (19) 3705-7699

O.S. N°: 6998.6998.000603568/2019.01.01.01

Interessado: PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS

## 4. PROPRIETÁRIO

Proprietário do imóvel:

Conforme matrícula 34.627 do CRI de Valinhos de 16/09/2019, o proprietário do imóvel é a Municipalidade de Valinhos.

## 5. OBSERVAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo fundamenta-se nas normas e critérios estabelecidos pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e orientações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo).

Portanto, este laudo de avaliação segue as seguintes normas e documentos complementares:

- Orientações e métodos da NBR-14.653-1 – Procedimentos Gerais e NBR-14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas);
- Resolução n° 345, de 27/07/1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;
- Resolução do CONMETRO n° 12, de 12/10/1988 – Quadro Geral de Unidades de Medida;
- Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP;
- Notações, Simbologia e Convenções, em acordo com o Decreto Federal 81.621 de 03/05/1978.

Baseia-se também:

- Na documentação fornecida pelo Solicitante e Interessado, ou seja, matrícula, foto aérea, levantamento planimétrico, pesquisa do zoneamento da área e informações prestadas durante a vistoria pelo eng° Carlos André da Prefeitura de Valinhos, em especial informações sobre os limites das divisas do imóvel e a área total a ser avaliada;
- Na vistoria in-loco do imóvel realizada em 22/11/2019, acompanhada pelo eng° Carlos André da Prefeitura de Valinhos;
- Pesquisas de mercado imobiliário na região do imóvel e demais regiões da cidade de Valinhos.

Ressalta-se também:

- Não foram realizadas análises com relação a possíveis deficiências na parte documental ou pesquisa de existência de débitos fiscais, considerando dessa forma o imóvel em condições normais de comercialização e/ou utilização;
- Não foram utilizados instrumentos de medição, ou investigação quanto a correção dos documentos fornecidos, utilizando-se para o trabalho as áreas constantes dos documentos apresentados, algumas estimadas in-loco e que todas as informações obtidas foram tomadas de boa fé, sendo as divisas identificadas pelo eng° Carlos André no dia da vistoria;
- Não faz parte deste trabalho a verificação de eventuais indícios de contaminação do solo. Havendo necessidade, essa verificação deverá ser realizada por empresa especializada.

### 6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### Infra-estrutura Urbana:

O imóvel dista aproximadamente 750,00 metros do centro da cidade de Valinhos-SP, possuindo todos os melhoramentos públicos presentes no Município de Valinhos.

#### Topografia:

Ondulada, com trechos em active/declive.

#### Acesso:

O acesso ao local/Bairro pode ser efetuado pela Av. Onze de Agosto, Av. Independência, Av. dos Esportes, Av. Paulista e Av. Joaquim Alves Correa.

#### Fatores valorizantes / desvalorizantes:

O fato de estar próximo a região central da cidade de Valinhos, com fácil acesso a diversos bairros e com todos os melhoramentos públicos, o imóvel possui boa atratividade do ponto de vista residencial e comercial.

### 7. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Conforme vistoria realizada em 22/11/2019, constatou-se tratar-se de um imóvel comercial onde funciona o Almoxarifado Municipal, possuindo construções diversificadas como escritório (área de apoio e administração), galpões, alojamentos, áreas de estoque, almoxarifado, oficinas, arquivos, banheiros, vestiários, construções cobertas com telhas de fibrocimento, metálicas e cerâmicas.

#### 7.1 - Descrição do Terreno:

Conforme matrícula 34.627 do CRI da Comarca de Valinhos-SP:

**LOTE 1 (UM)**, situado a Rua Marques de Itu, esquina com a Rua Americana e Rua Piratininga, resultante do desdobramento do Lote "A", o qual, por sua vez, é resultante da unificação dos imóveis objetos das matrículas nºs. 8.071, 8.044, 8.888, 8.026 e 8.054, todas deste cartório, situado no **BARRIO BELA VISTA**, nesta cidade e Comarca de Valinhos, medindo e confrontando: inicia no ponto A1 e segue por 109,10m de frente para a Rua Marques de Itu no azimute 129°33'28" até encontrar o ponto A2; deflete levemente à direita (de quem do lote olha para a via pública) no azimute 133°59'20" e segue por 8,31m de frente para a Rua Marques de Itu até encontrar o ponto A3; deflete levemente à direita no azimute 138°36'12" e segue por 14,00m de frente para a Rua Marques de Itu até encontrar o ponto A4; segue em trecho de curva na extensão de 12,11m entre as Ruas Marques de Itu e Americana até encontrar o ponto A5; segue por 83,06m de frente para a Rua Americana no azimute 233°23'56" até encontrar o ponto A6; deflete à direita no azimute 322°43'40" e segue por 67,00m confrontando com o lote 3 até encontrar o ponto A7; deflete à esquerda no azimute 220°15'04" e segue por 26,81m confrontando com o lote 3 até encontrar o ponto A8; deflete à direita no azimute 311°34'47" e segue por 57,02m confrontando com o lote 3 até encontrar o ponto A9; deflete à direita no azimute 40°15'04" e segue por 17,75m de frente para a Rua Piratininga até encontrar o ponto A10; deflete à direita no azimute 134°34'42" e segue por 41,00m confrontando com o lote 2 até encontrar o ponto B3; deflete à esquerda no azimute 40°18'31" e segue por 10,00m confrontando com o lote 2 até encontrar o ponto B2; deflete à esquerda no azimute 311°34'47" e segue por 11,00m confrontando com o lote 2 até encontrar o ponto B1; deflete à direita no azimute 40°15'04" e segue por 70,16m de frente para a Rua Piratininga até encontrar o ponto A10; segue em trecho em curva de 7,14m entre as Ruas Piratininga e Marques de Itu até encontrar o ponto inicial desta descrição, encerrando uma

área de 12.038,00 m2."

OBS.: Nas divisas com os Lotes 2 e 3 não existe uma separação física com o Lote 1.



7.2 - Construções e Benfeitorias:

TIPOS DAS EDIFICAÇÕES	ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA PROJETO (m2)	PADRÃO ADOTADO SINDUSCON/SP	Idade Aparente / Classificação Ross-Heidecke
<b>1 GALPÃO SERRALHERIA (área estimada In-loce)</b>			
1.1 - Piso em concreto e brita - Fechamento em alvenaria e metálica - Cobertura em estrutura metálica, telha metálica e fibrocimento, telhado aparente e com forro simples. Pé direito em torno de 3,2m - Esquadrias de ferro	310,00	GI	60 anos H (entre reparos importantes e sem valor)
<b>2 GALPÃO "ALOJAMENTO" - ANTIGO MATERIAL DE APOIO, DEP. DE PINTURA E DEP. DE HIDRÁULICA E WCS EXTERNOS, QUARTO EXTERNO</b>			
2.1 <u>Material de apoio 1</u> - Piso em concreto liso - Alvenaria em tijolo furado - Cobertura em estrutura de madeira e telha metálica, telhado aparente. Pé direito em torno de 3,3m - Esquadrias de ferro - Banheiro simples <u>Material de apoio 2, Dep. De pintura e hidráulica</u> - Piso em cerâmica - Alvenaria em tijolo furado - Cobertura em estrutura de madeira e telha de fibrocimento, forro simples. Pé direito em torno de 3,3m - Esquadrias de ferro - Banheiro simples	103,30	GI	60 anos G (reparos importantes)
2.2 <u>WCs externos e área de serviço</u> - Piso em concreto liso e cerâmica - Fechamento alvenaria + reboco e azulejo 1/2 altura - Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 2,56m - Esquadrias de madeira	9,46	CSL-8-NORMAL	30 anos E (reparos simples)
2.3 <u>Quarto externo</u> - Acabamentos simples	8,77	CSL-8-NORMAL	50 anos H (entre reparos importantes e sem valor)
<b>3 GALPÃO 1 - CASA DE MÁQUINAS, LAVADOR DE AUTOS, SANITÁRIO/VESTIÁRIO, FUNILARIA/PINTURA, ESCRITÓRIO, OFICINA MECÂNICA, AUTO ELÉTRICO, DEP. PEÇAS, DEP. ÓLEO</b>			
3.1 <u>Casa de máquinas, lavador de autos, funilaria/pintura, oficina mecânica, auto elétrico, dep. peças, oficina mecânica</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente. Pé direito no galpão em torno de 4,10m - Esquadrias de ferro	474,50	GI	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
3.2 <u>Depósito junto à funilaria/pintura</u> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,10m - Esquadrias de ferro	6,61	CSL-8-NORMAL	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
3.3 <u>Depósito de óleos</u> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 3,40m - Esquadrias de ferro	34,03	CSL-8-NORMAL	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
3.4 <u>Escritório 1</u> - Piso cerâmico - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,64m - Esquadrias de ferro <u>WC escritório 1</u> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,64m - Esquadrias de ferro <u>Escritório 2</u> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,64m - Esquadrias de ferro	43,74	CSL-8-NORMAL	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
3.5 <u>Sanitário/vestiário</u> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente e laje. Pé direito em torno de 4,10m - Esquadrias de ferro	25,86	CSL-8-NORMAL	50 anos F (entre reparos simples e importantes)

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 6998.6998.000603568.2019.01.01.01

6/17

4 GALPÃO 2 - CARPINTARIA, MEZANINO, ARQUIVO GERAL, EST. MAT. DE CONSTRUÇÃO, ESTOQUE PNEUS, BORRACHARIA, SEÇÃO DE ELÉTRICA				
4.1	<u>Carpintaria, est. Mat. De construção, estoque de pneus, borracharia, seção elétrica</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 4,20m - Esquadrias de ferro	557,32	GI	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
4.2	<u>Mezanino</u> - Pavimento superior e inferior (pav.sup.=11,55m2 estimado in-loco)	23,10	CSL-8-NORMAL	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
4.3	<u>Banheiros carpintaria</u> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,90m - Esquadrias de ferro	4,63	CSL-8-NORMAL	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
4.4	<u>D.A. Arquivo Geral</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, forro de madeira. Pé direito em torno de 3,90m - Esquadrias de ferro <u>Banheiro D.A. arquivo geral</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,50m - Esquadrias de ferro	60,95	CSL-8-NORMAL	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
5 GALPÃO 3 - VESTIÁRIO, ALOJAMENTO, DAEV / EST. MERENDA / EST. MEDICAMENTOS (DEP. MAT. DE EVENTOS), EST. DIVERSOS (FUNDO SOCIAL), ANTIGA GUARITA				
5.1	<u>DAEV, estoque merenda, estoque medicamentos (depósito de materiais de eventos)</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha cerâmica, aparente. Pé direito em torno de 4,00m - Esquadrias de ferro	411,41	GI	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
5.2	<u>Estoque diversos (fundo social)</u> - Piso paviflex - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha cerâmica, forro de pvc. Pé direito em torno de 3,65m - Esquadrias de ferro	164,90	GI	30 anos D (entre regular e reparos simples)
5.3	<u>Banheiro estoque diversos (fundo social)</u> - Piso paviflex - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,50m - Esquadrias de ferro	10,00	CSL-8-NORMAL	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
5.4	<u>DAEV (Alojamento e vestiário)</u> - Piso em concreto liso e cerâmico - Fechamento alvenaria aparente, alvenaria + reboco e azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura metálica e telha metálica, aparente. Pé direito em torno de 3,70m - Esquadrias de ferro	151,49	CSL-8-NORMAL	50 anos F (entre reparos simples e importantes)
5.5	<u>Antiga guarita</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 2,50m - Esquadrias de ferro	5,39	CSL-8-NORMAL	50 anos G (reparos importantes)
6 GALPÃO 4 - DEPÓSITOS SOSU, FERRAMENTARIA, DCS ESTOQUE (DEPÓSITO/COPA, ALOJAMENTO, ARQUIVO, PLANEJAMENTO, EST. MAT. CONSTRUÇÃO), DAEV (COPA, DEPÓSITO, ALOJAMENTO)				
6.1	<u>Depósitos SOSU, ferramentaria, DCS estoque (depósito/copa, alojamento, arquivo, planejamento, est. mat. construção)</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura metálica, telha metálica, aparente. Pé direito em torno de 2,60m - Esquadrias de ferro	191,62	GI	40 anos F (entre reparos simples e importantes)
6.2	<u>DAEV (cops, depósito, alojamento)</u> - Piso cerâmico e concreto liso - Revestimento com azulejo 1/2 altura e fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 2,60m - Esquadrias de ferro	40,02	CSL-8-NORMAL	40 anos E (reparos simples)

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 6998.6998.000603568.2019.01.01.01

7117

ÁREA ADMINISTRATIVA 1 - ÁREA DE SERVIÇO E WC EXTERNO, VESTIÁRIO (COPA E BANHEIRO), BEBEDOURO, COPA, DEP. MATERIAL LIMPEZA, BANHEIRO FEMININO, REFEITÓRIO, COZINHA, CHAPEIRA				
7				
7.1	<p><u>Área de serviço e WC externo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 3,00m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Vestiário (copa)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento em alvenaria + reboco e azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 2,70m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Banheiro-vestiário</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 2,70m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	41,79	CSL-8-NORMAL	30 anos O (entre regular e reparos simples)
7.2	<p><u>Bebedouro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 2,10m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Copa e Chapeira</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Fechamento em alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, com laje. Pé direito em torno de 2,50m (copa) e 3,60m (chapeira)</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Dep. material de limpeza e banheiro feminino</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, com laje. Pé direito em torno de 2,50m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Cozinha e refeitório</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento em alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, com laje. Pé direito de 3,90m (cozinha) e 2,70m (refeitório)</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	168,26	CSL-8-NORMAL	30 anos C (regular)
7.3	<p><u>Acesso veículos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso paralelepípedo</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente. Pé direito em torno de 6,90m</li> </ul>	46,55	GI	30 anos F (entre reparos simples e importantes)
8	<p><b>ÁREA ADMINISTRATIVA 2 - Portaria, DTI escritório (arquivo), seção de almoxarifado (ADM frota motorista), departamento de merenda (sala motorista), sanitárias, área de serviço, arquivo (antiga sg. De banco) e varanda</b></p>			
8.1	<p><u>Portaria, DTI escritório (arquivo), seção de almoxarifado (ADM frota motorista), departamento de merenda (sala motorista).</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Fechamento em alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,70m (portaria) e 3,40m (demais ambientes)</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p>OBS.: ADM frota motorista e sala motorista contam com máquina de ar condicionado na marca Totaline.</p> <p><u>Banheiro DTI escritório (arquivo), banheiro ADM frota motorista, banheiro sala motorista, área de serviço e sanitários</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,40m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	192,07	CSL-8-NORMAL	30 anos C (regular)
8.2	<p><u>Varanda (área estimada in-loco)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente. Pé direito em torno de 3,40m</li> </ul>	21,09	CSL-8-NORMAL	30 anos C (regular)
8.3	<p><u>Arquivo (antiga sg. de banco)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cobertura em laje impermeabilizada</li> </ul>	13,12	CSL-8-NORMAL	30 anos C (regular)
<b>ÁREA TOTAL DAS EDIFICAÇÕES (m2)</b>		<b>3.109,88</b>		
9	<b>BENFEITORIAS</b>			
9.1	Pavimento externo de estacionamento em paralelepípedo e brita, terraplenagem, muros de fechamento do lote e lavador descoberto			

OBS.: OBS.: Áreas construídas não averbadas na matrícula apresentada.  
 Segundo o engº Carlos André, as áreas construídas não possuem projeto aprovado, Habite-se e AVCB.

## 8. CONSIDERAÇÕES SOBRE O MERCADO

Em função da conjuntura econômica, observa-se um significativo número de ofertas imobiliárias e um reduzido número de transações no geral, demonstrando ainda sinais de recessão em diversos segmentos.

Embora as expectativas sejam otimistas em relação ao desempenho da economia com o novo governo, as ofertas e absorção de bens semelhantes no mercado de vendas podem ser consideradas de baixa liquidez a médio prazo.

O valor de venda avaliado está dentro da média do mercado imobiliário.

Na microrregião observa-se uma tendência à implantação de empreendimentos residenciais, bem como construções comerciais e de serviços.

## 9. METODOLOGIA, PESQUISAS E CÁLCULOS

A NBR-14.653-2 fixa as diretrizes para avaliação dos imóveis urbanos, de seus frutos e direitos. Estabelece que a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor.

De acordo com o item 8 da NBR 14.653-1, a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. São apresentadas a seguir as definições dos métodos:

### a) **Método comparativo direto de dados de mercado**

- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### b) **Método evolutivo**

- Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores dos seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerada o fator de comercialização.

### c) **Método da quantificação de custo**

- Identifica o custo do bem ou de suas partes por meios de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### d) **Método da capitalização da renda**

- Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

Toda pesquisa procura realizar uma análise instantânea do mercado imobiliário, ou seja, a coleta de dados realiza-se num dado período de tempo, compondo a amostragem de elementos assemelhados quanto ao potencial de uso. O objetivo é estabelecer uma correlação do comportamento de valor, desenvolvido através de metodologia adequada, atendendo os requisitos preconizados em normas vigentes de avaliação.

Utilizamos neste trabalho o Método Comparativo direto de dados de Mercado para a determinação do valor do terreno, cujos elementos amostrais foram devidamente tratados através de Inferência Estatística, conforme preconizados pelas Normas vigentes.

O resultado final desta etapa contabilizou um elenco de informações de 41 elementos, dentre as quais 33 eventos foram passíveis de aproveitamento para avaliação do terreno, sendo os restantes rejeitados por apresentarem-se inconsistentes no modelo.

Estes dados, bem como os resultados do cálculo estatístico elaborado, encontram-se anexos ao presente trabalho (ANEXO II – Cálculos – modelos de regressão, homogeneização, tratamentos estatísticos, projeções de valor).

Para reprodução do valor das construções utilizamos os Custos Unitários Básicos de Edificações do SINDUSCON/SP para o mês de Outubro/2019 (CSL-8 comercial – salas e lojas padrão Normal e GI – galpão industrial), sem aplicação do fator de comercialização devido ao mercado ainda recessivo, ponderando-se as áreas conforme as características construtivas observadas na vistoria in-loco, acrescentando-se um BDI de 20,00% e serviços não previstos estimados em 10,00%, sendo as construções devidamente depreciadas conforme Tabela de Ross-Heidecke.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 6998.6998.000603568.2019.01.01.01

### 9.1 - Descrição das Variáveis - terreno

Após os tratamentos e testes estatísticos através de inferência, as seguintes variáveis se mostraram significativas na formação do valor unitário:

As variáveis utilizadas para a formação do valor foram:

- Área do terreno: variável quantitativa "12.038,00 m<sup>2</sup>"
- Topografia: 1-plano/sempiaplano (70% ou mais com bom aproveitamento); 2-ative/declive (com menos de 70% de bom aproveitamento) – código alocado "1"
- Localização: 1-Centro; 2-Próximo à região central; 3-Afastado da região central. - código alocado "2"
- Tipo de Ocupação: 0-residencial/comercial, residencial, comercial; 1-industrial – dic. isolada "0"
- Intensidade Comercial: 1-baixa; 2-média; 3-média/alta e alta – código alocado "2"
- valor unitário (R\$/m<sup>2</sup>): Valor Unitário em m<sup>2</sup> de área construída (variável dependente).

### Data de referência:

22/11/2019

### Informações complementares:

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 41
- Número de dados considerados: 33

### Resultados Estatísticos:

#### Linear

- Coeficiente de correlação: 0,978769
- Coeficiente de determinação: 0,957990
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,950210
- Fisher-Snedecor: 123,14
- Significância: 0,01

#### Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,961551

### Normalidade dos resíduos

- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

### Outliers do Modelo: 0

### Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área do Terreno(m <sup>2</sup> )	x	-5,31	0,01	-7,68 %
• Topografia	x	-3,13	0,42	-22,10 %
• Localização	x	-1,88	7,09	-3,73 %
• Tipo de ocupação	x	2,29	3,03	28,60 %
• Intensidade Comercial	ln(x)	12,99	0,01	22,50 %
• R\$/m <sup>2</sup> de área de terreno	ln(y)			

Moda:

Equação: R\$/m<sup>2</sup> de área de terreno = 749,04059 \* e<sup>^</sup>(-9,2355047e-06 \* Área do Terreno(m<sup>2</sup>)) \* e<sup>^</sup>(-0,2496357 \* Topografia) \* e<sup>^</sup>(-0,19027167 \* Localização) \* e<sup>^</sup>(0,25150411 \* Tipo de ocupação) \* Intensidade Comercial<sup>^</sup>1,6375329

## 9.2 - Construções

Consideramos na estimativa do valor das edificações as áreas descritas no item 7.2 acima.

As construções apresentam características construtivas diferenciadas, compostas por galpão, oficinas, áreas de apoio, área administrativa, depósitos, copa, banheiros e vestiários, com idade aparente variando entre 30 e 60 anos

Resumo e parâmetros considerados nas áreas construídas, conforme quadro abaixo:

TIPO DAS EDIFICAÇÕES	ÁREA CONSTRUIDA ESTIMADA PROJETO (m²)	PESO PONDERADO	ÁREA CONSTRUIDA ESTIMADA PONDERADA (M²)	PADRÃO ADOTADO SINDUSCON/SP	CUSTO UNITÁRIO SINDUSCON/SP - OUT/2018 (R\$/m²)	BDI (20%)	SERVIÇOS NÃO PREVISTOS ESTIMADOS (%)	DEPRECIACÃO (ROSS-HEIDECHE)	
1 GALPÃO SERRALHENA (Área estimada in-loco)									
1.1	- Piso em concreto e brita - Fechamento em alvenaria e metálica - Cobertura em estrutura metálica, telha metálica e fibrocimento, telhado aparente e com forro simples. Pé direito em torno de 3,2m - Esquadrias de ferro	310,80	0,70	217,80	GI	806,93	1,20	1,10	0,85
2 GALPÃO "ALOJAMENTO" - ANTIPO MATERIAL DE APOIO, DEP. DE PINTURA E DEP. DE HIDRÁULICA E WCS EXTERNOS, QUARTO EXTERNO									
2.1	<u>Materiais de apoio 1</u> - Piso em concreto liso - Alvenaria em tijolo furado - Cobertura em estrutura de madeira e telha metálica, telhado aparente. Pé direito em torno de 3,3m - Esquadrias de ferro - Banheiro simples <u>Materiais de apoio 2, Dep. De pintura e hidráulica</u> - Piso em cerâmica - Alvenaria em tijolo furado - Cobertura em estrutura de madeira e telha de fibrocimento, forro simples. Pé direito em torno de 3,3m - Esquadrias de ferro - Banheiro simples	163,30	0,80	130,64	GI	806,93	1,20	1,10	0,05
2.2	<u>WCS externos e área de serviços:</u> - Piso em concreto liso e cerâmica - Fechamento alvenaria + reboco e azulejo 1/2 altura - Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 2,56m - Esquadrias de madeira	9,46	1,00	9,46	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,56
2.3	<u>Quarto externo</u> - Acabamentos simples	0,77	0,70	0,54	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,09
3 GALPÃO 1 - CASA DE MÁQUINAS, LAVADOR DE AUTOS, SANITÁRIO/VESTIÁRIO, FURNLARIA/PINTURA, ESCRITÓRIO, OFICINA MECÂNICA, AUTO ELÉTRICO, DEP. PEÇAS, DEP. ÓLEO									
3.1	<u>Casa de máquinas, lavador de autos, funilaria/pintura, oficina mecânica, auto elétrico, dep. peças, oficina mecânica</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente. Pé direito no galpão em torno de 4,10m - Esquadrias de ferro	474,50	0,90	427,05	GI	806,93	1,20	1,10	0,254
3.2	<u>Depósito junto à funilaria/pintura</u> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,10m - Esquadrias de ferro	6,51	1,00	6,51	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,254
3.3	<u>Depósito de óleos</u> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 3,40m - Esquadrias de ferro	34,03	1,00	34,03	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,254
3.4	<u>Escritório 1</u> - Piso cerâmico - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,64m - Esquadrias de ferro <u>WC escritório 1</u> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,64m - Esquadrias de ferro <u>Escritório 2</u> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,64m - Esquadrias de ferro	43,74	1,00	43,74	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,254
3.5	<u>Sanitário/vestiário</u> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente e laje. Pé direito em torno de 4,10m - Esquadrias de ferro	25,86	1,00	25,86	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,254

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 6998.6998.000603568.2019.01.01.01

4 GALPÃO 2 - CARPINTARIA, MEZANINO, ARQUIVO GERAL, EST. MAT. DE CONSTRUÇÃO, ESTOQUE PNEUS, BORRACHARIA, SEÇÃO DE ELÉTRICA									
4.1	<p><u>Carpintaria, est. Mat. De construção, estoque de pneus, borracharia, seção elétrica</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 4,20m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	557,32	0,90	501,59	GI	806,93	1,20	1,10	0,254
4.2	<p><u>Mezanino</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pavimento superior e inferior (pav.sup.=11,55m2 estimado in-loco)</li> </ul>	23,10	1,00	23,10	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,254
4.3	<p><u>Banheiros sanitários</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,90m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	4,63	1,00	4,63	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,254
4.4	<p><u>D.A. Arquivo Geral</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, forro de madeira. Pé direito em torno de 3,90m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Banheiro D.A. arquivo geral</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,50m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	56,95	1,00	56,96	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,254
5 GALPÃO 3 - VESTIÁRIO, ALOJAMENTO, DAEV / EST. MERENDA / EST. MEDICAMENTOS (DEP. MAT. DE EVENTOS), EST. DIVERSOS (FUNDO SOCIAL), ANTIA QUARTA									
5.1	<p><u>DAEV, estoque merenda, estoque medicamentos (depósito de materiais de eventos)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira, telha cerâmica, aparente. Pé direito em torno de 4,00m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	411,41	0,90	370,27	GI	806,93	1,20	1,10	0,254
5.2	<p><u>Estoque diversos (fundo social)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso paviflex</li> <li>- Fechamento alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira, telha cerâmica, forro de pvc. Pé direito em torno de 3,65m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	164,90	0,90	148,41	GI	806,93	1,20	1,10	0,828
5.3	<p><u>Banheiro estoque diversos (fundo social)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso paviflex</li> <li>- Fechamento alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,50m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	10,00	1,00	10,00	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,254
5.4	<p><u>DAEV (Alojamento e vestiário)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso e cerâmico</li> <li>- Fechamento alvenaria aparente, alvenaria + reboco e azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em estrutura metálica e telha metálica, aparente. Pé direito em torno de 3,70m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	151,49	0,90	136,34	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,254
5.5	<p><u>Antia quarta</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 2,50m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	6,39	0,80	4,85	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,181
6 GALPÃO 4 - DEPÓSITOS SOSU, FERRAMENTARIA, DCS ESTOQUE (DEPÓSITO/COPA, ALOJAMENTO, ARQUIVO, PLANEJAMENTO, EST. MAT. CONSTRUÇÃO), DAEV (COPA, DEPÓSITO, ALOJAMENTO)									
6.1	<p><u>Depósitos SOSU, ferramentaria, DCS estoque (depósito/copa, alojamento, arquivo, planejamento, est. mat. construção)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura metálica, telha metálica, aparente. Pé direito em torno de 2,60m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	191,62	0,90	172,46	GI	806,93	1,20	1,10	0,342
6.2	<p><u>DAEV (copa, depósito, alojamento)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico e concreto liso</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura e fechamento alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 2,60m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	40,02	0,90	36,82	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	0,444

## LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº. 6998.6998.000603568.2019.01.01.01

7									
ÁREA ADMINISTRATIVA 1 - ÁREA DE SERVIÇO E WC EXTERNO, VESTIÁRIO (COPA E BANHEIRO), BEBEDOURO, COPA, DEP. MATERIAL LIMPEZA, BANHEIRO FEMININO, REPETÓRIO, COZINHA, CHAPEIRA									
7.1	<p><u>Área de serviço e WC externo</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 3,00m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Vestiário (copa)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento em alvenaria + reboco e azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 2,70m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Banheiro vestiário</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 2,70m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	41,79	1,00	41,79	CSL-B-NORMAL	432,4	1,20	1,10	0,620
7.2	<p><u>Bebedouro</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 2,10m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Copa e Chapeira</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Fechamento em alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, com laje. Pé direito em torno de 2,50m (copa) e 3,60m (chapeira)</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Dep. material de limpeza e banheiro feminino</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, com laje. Pé direito em torno de 2,50m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p><u>Cozinha e repetório</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Fechamento em alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, com laje. Pé direito de 3,90m (cozinha) e 2,70m (repetório)</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	168,26	1,00	168,26	CSL-B-NORMAL	432,4	1,20	1,10	0,666
7.3	<p><u>Acesso veículos</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso paralelepípedo</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente. Pé direito em torno de 6,90m</li> </ul>	46,55	0,90	41,90	GI	806,93	1,20	1,10	0,656
8									
ÁREA ADMINISTRATIVA 2 - Portaria, DTI escritório (arquivo), seção de almoxarifado (ADM frota motorista), departamento de merenda (sala motorista), sanitárias, área de serviço, arquivo (antiga sg. De banco) e varanda									
8.1	<p><u>Portaria, DTI escritório (arquivo), seção de almoxarifado (ADM frota motorista), departamento de merenda (sala motorista)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Fechamento em alvenaria + reboco</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,70m (portaria) e 3,40m (demais ambientes)</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul> <p>OBS.: ADM frota motorista e sala motorista contam com máquina de ar condicionado na marca Totaline.</p> <p><u>Banheiro DTI escritório (arquivo), banheiro ADM frota motorista, banheiro sala motorista, área de serviço e sanitários</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso cerâmico</li> <li>- Revestimento com azulejo 1/2 altura</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,40m</li> <li>- Esquadrias de ferro</li> </ul>	192,87	1,00	192,87	CSL-B-NORMAL	432,4	1,20	1,10	0,666
8.2	<p><u>Varanda (área estimada in-loco)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Piso em concreto liso</li> <li>- Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente. Pé direito em torno de 3,40m</li> </ul>	21,09	0,80	16,87	CSL-B-NORMAL	432,4	1,20	1,10	0,666
8.3	<p><u>Arquivo (antiga sg. de banco)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cobertura em laje impermeabilizada</li> </ul>	13,12	1,00	13,12	CSL-B-NORMAL	432,4	1,20	1,10	0,656
<b>TOTAL DAS EDIFICAÇÕES</b>		<b>3.100,88</b>							



## 10. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

### 10.1 - Imóvel - terreno

- Área do terreno (Lote 1): 12.038,00 m<sup>2</sup>

#### a) Resultados para a moda (ou média ou mediana), com intervalo de confiança do nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado	Máximo
"8,14"%- 1.020,02		"8,86"%- 1.208,81
R\$ 12.279.059,66	R\$ 13.367.115,58	R\$ 14.551.697,06

#### b) Campo de Arbítrio:

	Unitário	Total	Amplitude
Mínimo	R\$ 943,85	R\$ 11.362.066,30	-15%
Calculado	R\$ 1.110,41	R\$ 13.367.115,58	
Máximo	R\$ 1.276,97	R\$ 15.372.164,86	+15%

Obs.: arbitramos como valor central o valor mínimo do intervalo de confiança ao nível de 80,00%, ou seja R\$ 1.020,02/m<sup>2</sup>, visando compensar uma eventual elasticidade de mercado, tendo em vista que os elementos considerados são todos ofertas.

Dessa forma temos que ajustar os novos valores mínimo e máximo, mantendo-se a mesma proporção do intervalo de confiança, limitado ao campo de arbítrio, conforme preconizado pela Norma:

Mínimo	Unitário Arbitrado	Máximo
943,85		1.110,41
R\$ 11.362.066,30	R\$ 12.279.059,66	R\$ 13.367.115,58

#### c) Intervalo de valores admissíveis:

	Mínimo	Máximo
Valores Totais	R\$ 11.362.066,30	R\$ 13.367.115,58
Probabilidade / Confiabilidade Associada	80,00%	

Valor do terreno (Lote 1): R\$ 12.279.060,00

Data base: 22/11/2019

  
DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
Engº Domingos Luis Di Stefano  
CREA/SP Nº 0601384791  
CPF Nº. 933.768.478-00

### 10.2 - Construção

GALPÃO SERRALINHA (área estimada in-loco)											
1.1	Piso em concreto e laje - Fechamento em alvenaria e metálica - Cobertura em estrutura metálica, telha metálica e fibrocimento, telhado aparente e com lomo simples. Pé direito em lomo de 3,2m - Esquadrias de ferro	310,00	0,70	217,00	GI	806,93	1,20	1,00	231.137,83	0,85	11.557,40
GALPÃO "ALCANTARAL" - ANTRIO MATERIAL DE APOIO, DEP. DE PINTURA E DEP. DE HIDRÁULICA E WCS EXTERNOS, QUARTO EXTERNO											
2.1	<u>Material de apoio 1</u> - Piso em concreto liso - Alvenaria em tijolo furado - Cobertura em estrutura de madeira e telha metálica, telhado aparente. Pé direito em lomo de 3,3m - Esquadrias de ferro - Banheiro simples <u>Material de apoio 2, Dep. De pintura e hidráulica</u> - Piso em cerâmica - Alvenaria em tijolo furado - Cobertura em estrutura de madeira e telha de fibrocimento, lomo simples. Pé direito em lomo de 3,3m - Esquadrias de ferro - Banheiro simples	183,30	0,80	82,64	GI	806,93	1,20	1,00	88.823,80	0,895	6.392,49
2.2	<u>WCS externos e área de serviço</u> - Piso em concreto liso e cerâmica - Fechamento alvenaria + reboco e azulejo 1/2 altura - Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em lomo de 2,56m - Esquadrias de madeira	9,46	1,00	9,46	CSL-8NORMAL	1432,4	1,20	1,00	17.886,67	0,34	10.817,40
2.3	<u>Quarto externo</u> - Acabamentos simples	0,77	0,70	6,14	CSL-8NORMAL	1432,4	1,20	1,00	11.687,42	0,891	1.056,09
GALPÃO 1 - CASA DE MÁQUINAS, LAVADOR DE AUTOS, SANITÁRIO/VESTIÁRIO, FUNILARIA/PINTURA, ESCRITÓRIO, OFICINA MECÂNICA, AUTO ELÉTRICO, DEP. PEÇAS, DEP. ÓLEO											
3.1	<u>Casa de máquinas, lavador de autos, funilaria/pintura, oficina mecânica, auto elétrico, dep. peças, oficina mecânica</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente. Pé direito no galpão em lomo de 4,10m - Esquadrias de ferro	474,50	0,90	427,05	GI	806,93	1,20	1,00	454.871,20	0,254	115.537,40
3.2	<u>Depósito junto à funilaria/pintura</u> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em lomo de 2,10m - Esquadrias de ferro	6,51	1,40	6,51	CSL-8NORMAL	1432,4	1,20	1,00	12.308,90	0,254	3.126,40
	<u>Depósito de óleos</u> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em lomo de 3,40m - Esquadrias de ferro	34,03	1,80	34,03	CSL-8NORMAL	1432,4	1,20	1,00	64.342,84	0,254	16.343,40
3.4	<u>Escritório 1</u> - Piso cerâmico - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em lomo de 3,64m - Esquadrias de ferro <u>Wc escritório 1</u> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em lomo de 3,64m - Esquadrias de ferro <u>Escritório 2</u> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em lomo de 3,64m - Esquadrias de ferro	43,74	1,80	43,74	CSL-8NORMAL	1432,4	1,20	1,00	82.782,79	0,254	21.856,40
3.5	<u>Sanitário/vestiário</u> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente e laje. Pé direito em lomo de 4,10m - Esquadrias de ferro	25,86	1,80	25,86	CSL-8NORMAL	1432,4	1,20	1,00	48.895,26	0,254	12.719,40

## LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 6998.6998.000603568.2019.01.01.01

GALPÃO 2 - CARPINTARIA, METALINO, ARQUIVO GERAL, EST. MAT. DE CONSTRUÇÃO, ESTOQUE PNEUS, BORRACHARIA, SEÇÃO DE ELÉTRICA											
4.1	<u>Carpintaria, est. Mat. De construção, estoque de pneus, borracharia, seção elétrica</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 4,20m - Esquadrias de ferro	557,32	0,90	501,53	GI	806,93	1,20	1,10	534.265,25	0,254	175.783,64
4.2	<u>Metallino</u> - Pavimento superior e inferior (pav.sup.=11,55m2, estimado in-loco)	23,16	1,00	23,16	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	43.676,74	0,254	11.094,06
4.3	<u>Banheiros carpintaria</u> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,90m - Esquadrias de ferro	4,63	1,00	4,63	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	6.754,26	0,254	2.221,06
4.4	<u>D.A. Arquivo Geral</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, forro de madeira. Pé direito em torno de 3,90m - Esquadrias de ferro <u>Banheiro D.A. arquivo geral</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,50m - Esquadrias de ferro	50,95	1,00	50,95	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	96.334,67	0,254	24.499,06
GALPÃO 3 - VESTIÁRIO, ALOJAMENTO, DAIEY / EST. MERENDAS / EST. MEDICAMENTOS (DEP. MAT. DE EVENTOS), EST. DIVERSOS (FUNDO SOCIAL), ANTIBIA QUARANTA											
5.1	<u>DAIEY, estoque merendas, estoque medicamentos (deposição de materiais de pronto)</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha cerâmica, aparente. Pé direito em torno de 4,00m - Esquadrias de ferro	411,41	0,90	370,27	GI	806,93	1,20	1,10	394.391,14	0,254	99.175,65
5.2	<u>Estoque diversos (fundo social)</u> - Piso paraflex - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha cerâmica, forro de pvc. Pé direito em torno de 3,65m - Esquadrias de ferro	164,96	0,90	148,41	GI	806,93	1,20	1,10	158.078,56	0,260	99.217,05
5.3	<u>Banheiro estoque diversos (fundo social)</u> - Piso paraflex - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 2,50m - Esquadrias de ferro	10,00	1,00	10,00	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	14.301,00	0,254	4.033,00
5.4	<u>DAIEY (Alojamento e residência)</u> - Piso em concreto liso e cerâmico - Fechamento alvenaria aparente, alvenaria + reboco e azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura metálica e telha metálica, aparente. Pé direito em torno de 3,70m - Esquadrias de ferro	151,45	0,90	136,34	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	257.789,20	0,254	65.478,05
5.5	<u>Antia a esteril</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 2,50m - Esquadrias de ferro	5,39	0,90	4,85	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	9.177,12	0,101	1.569,00
GALPÃO 4 - DEPÓSITOS SOSU, FERRAMENTARIA, DCS ESTOQUE (DEPÓSITO/COPA, ALOJAMENTO, ARQUIVO, PLANEJAMENTO, EST. MAT. CONSTRUÇÃO), DAIEY (COPA, DEPÓSITO, ALOJAMENTO)											
6.1	<u>Depósitos SOSU, ferramentaria, DCS estoque (depósito/copa, alojamento, arquivo, planejamento, est. mat. construção)</u> - Piso em concreto liso - Fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura metálica, telha metálica, aparente. Pé direito em torno de 2,60m - Esquadrias de ferro	191,52	0,90	172,45	GI	806,93	1,20	1,10	163.693,22	0,262	65.497,00
6.2	<u>DAIEY (Copa, depósito, alojamento)</u> - Piso cerâmico e concreto liso - Revestimento com azulejo 1/2 altura e fechamento alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira, telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 2,60m - Esquadrias de ferro	48,00	0,90	36,02	CSL-8-NORMAL	1432,4	1,20	1,10	68.101,60	0,444	30.237,05

## LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 6998.6998.000603568.2019.01.01.01

16/17

ÁREA ADMINISTRATIVA 1 - ÁREA DE SERVIÇO E WC EXTERNO, VESTIÁRIO (COPA E BANHEIRO), BEBEDOURO, COPA, DEP. MATERIAL LIMPEZA, BANHEIRO FEMININO, REFEITÓRIO, COZINHA, CHAPEIRA											
7.1	<b>Área de serviços e WC externo</b> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 3,00m - Esquadrias de ferro <b>Vestiário (copa)</b> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco e azulejo 1/2 altura - Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 2,70m - Esquadrias de ferro <b>Banheiro masculino</b> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em laje impermeabilizada. Pé direito em torno de 2,70m - Esquadrias de ferro	41,75	1,00	41,75	CSL-BNORMAL	1432,4	1,20	1,00	79.815,70	0,666	13.622,00
7.2	<b>Bebedouro</b> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, aparente. Pé direito em torno de 2,30m - Esquadrias de ferro <b>Copa e Chapeira</b> - Piso cerâmico - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, com laje. Pé direito em torno de 2,50m (copa) e 3,60m (chapeira) - Esquadrias de ferro <b>Dep. material de limpeza e banheiro feminino</b> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, com laje. Pé direito em torno de 2,50m - Esquadrias de ferro <b>Cozinha e refeitório</b> - Piso em concreto liso - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha fibrocimento, com laje. Pé direito de 3,90m (cozinha) e 2,70m (refeitório) - Esquadrias de ferro	148,24	1,00	148,24	CSL-BNORMAL	1432,4	1,20	1,00	318.149,62	0,666	211.632,00
7.3	<b>Acesso veículos</b> - Piso paralelepípedo - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente. Pé direito em torno de 6,90m	46,55	0,90	41,90	GI	896,93	1,20	1,00	41.624,34	0,466	20.349,04
ÁREA ADMINISTRATIVA 2 - Portaria, DTI escritório (arquivo), seção de administração (ADM frota motorista), departamento de merenda (sala motorista), sanitários, área de serviço, arquivo (sanit. ag. De banho) e varanda											
8.1	<b>Portaria, DTI escritório (arquivo), seção de administração (ADM frota motorista), departamento de merenda (sala motorista)</b> - Piso cerâmico - Fechamento em alvenaria + reboco - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,70m (portaria) e 3,40m (demais ambientes) - Esquadrias de ferro OBS: ADM frota motorista e sala motorista montam com máquina de ar condicionado na marca Totaline. <b>Banheiro DTI escritório (arquivo), banheiro ADM frota motorista, banheiro sala motorista, área de serviço e sanitários</b> - Piso cerâmico - Revestimento com azulejo 1/2 altura - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, com laje. Pé direito em torno de 3,40m - Esquadrias de ferro	192,81	1,00	192,81	CSL-BNORMAL	1432,4	1,20	1,00	363.159,81	0,666	251.854,00
8.2	<b>Varanda (área estímodo in-loco)</b> - Piso em concreto liso - Cobertura em estrutura de madeira e telha cerâmica, aparente. Pé direito em torno de 3,40m	21,89	0,80	16,87	CSL-BNORMAL	1432,4	1,20	1,00	31.901,04	0,666	21.245,90
8.3	<b>Arquivo (sanit. ag. de banho)</b> - Cobertura em laje impermeabilizada	13,17	1,00	13,17	CSL-BNORMAL	1432,4	1,20	1,00	24.806,88	0,666	16.521,84
<b>TOTAL DAS EDIFICAÇÕES</b>		<b>3.199,80</b>							<b>3.646.587,70</b>		<b>1.392.620,00</b>
<b>VALOR ESTIMADO DAS BENFEITORIAS</b>											
9	<b>BENFEITORIAS (Valor estimado em 15,00% das construções depreciables)</b>										
9.1	Pavimento externo de estacionamento em paralelepípedo e brisa, muros de fechamento do lote e lavador descoberto										196.378,00
OBS.: CUSTOS DA TERRAPLENAGEM DA ÁREA CONSIDERADO NA AVALIAÇÃO DO TERRENO NAS VARIÁVEIS TOPOGRÁFICAS.											
<b>TOTAL GERAL (EDIFICAÇÕES + BENFEITORIAS)</b>											<b>1.497.898,00</b>

VALOR DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS + BENFEITORIAS: R\$ 1.497.898,00

OBS.: Área não averbada na matrícula apresentada

Data base: 22/11/2019

DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
 Engº Domingos Luis Di Stefano  
 CREA/SP N° 0601384791  
 CPF N° 933.768.478-00

GIHAB CAMPINAS  
 Av. Aquidabã, n° 484 - 14° andar - Centro - Campinas/SP - fone (19) 3705-7699

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Conforme NBR 14653-2 temos os seguintes Graus de Fundamentação e Precisão:

### a) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:

#### Terreno

Pontuação: 15 pontos  
Grau de Fundamentação II

### b) GRAU DE PRECISÃO:

#### Terreno

Grau de Precisão : =< 30% em torno da média  
Grau de Precisão III

## 12. CONCLUSÃO

Fundamentado nos elementos da pesquisa de mercado, devidamente tratados através da inferência estatística, conforme preconizado pelas Normas vigentes, e nas demais condições/ressalvas observadas no corpo deste Laudo de Avaliação, é atribuído ao imóvel em questão o seguinte valor médio de mercado:

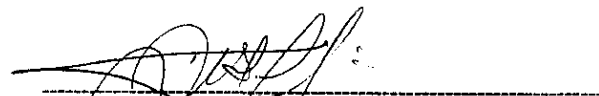
Valor do terreno (Lote 1 – 12.038,00 m2):	R\$ 12.279.060,00 (Doze Milhões, Duzentos e Setenta e Nove Mil e Sessenta Reais)
Valor das Construções Não Averbadas + Benfeitorias:	R\$ 1.497.898,00 (Um Milhão, Quatrocentos e Noventa e Sete Mil e Oitocentos e Noventa e Oito Reais)
Valor total avaliado do imóvel:	R\$ 13.776.958,00 (Treze Milhões, Setecentos e Setenta e Seis Mil e Novecentos e Cinquenta e Oito Reais) (terreno + construções/benf. não averbadas)
Data base:	22/11/2019


## 13. ANEXOS DO LAUDO

- Anexo I : Tabela de Dados Amostrais;
- Anexo II : Cálculos – modelos de regressão, homogeneização, tratamentos estatísticos, projeções de valor;
- Anexo III : Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação e Precisão;
- Anexo IV : Documentação fotográfica;
- Anexo V : Documentação do imóvel.

Itatiba-SP, 22 de novembro de 2.019

  
Engº Domingos Luis Di Stefano  
Responsável Técnico  
CPF 933.768.478-00  
CREA-SP 0601384791

  
Domingos Luis Di Stefano  
Representante Legal  
CPF 933.768.478-00  
DI STEFANO – Engenharia e Consultoria Ltda.  
CNPJ nº. 03.749.273/0001-21

C.M.V. 6423 19  
Proc. N°  
Fls. 22  
Resp: 

# ANEXO I

## Tabela de Dados Amostrais



C.M.V. 6423/19  
Proc. N.º 29  
Fls. \_\_\_\_\_  
Resp. [Assinatura]

## **ANEXO II**

**Cálculos - modelos de regressão, homogeneizações,  
tratamentos estatísticos, projeções de valor.**



**MODELO: Prefeitura Municipal de Valinhos – Terreno Almojarifado**

**CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA**

**DADOS**

Total da Amostra : 41  
 Utilizados : 33  
 Outlier : 0

**VARIÁVEIS**

Total : 8  
 Utilizadas : 6  
 Grau Liberdade : 27

**MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)**

**COEFICIENTES**

Correlação : 0,97877  
 Determinação : 0,95799  
 Ajustado : 0,95021

**VARIÇÃO**

Total : 27,90823  
 Residual : 1,17243  
 Desvio Padrão : 0,20838

**F-SNEDECOR**

F-Calculado : 123,13975  
 Significância : < 0,01000

**D-WATSON**

D-Calculado : 2,36077  
 Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

**NORMALIDADE**

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	72
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

**MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)**

$$Y = 749,040593 * 2,718^{(-0,000009 * X_1)} * 2,718^{(-0,249636 * X_2)} * 2,718^{(-0,190272 * X_3)} * 2,718^{(0,251504 * X_4)} * X_5^{1,637533}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

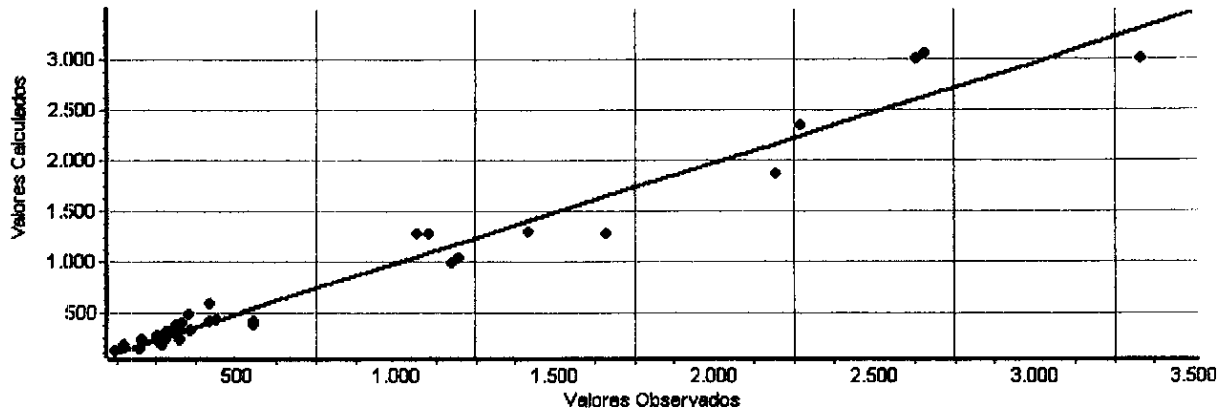
**AMOSTRA**

Média : 836,33  
 Variação Total : 24389915,23  
 Variância : 739088,34  
 Desvio Padrão : 859,70

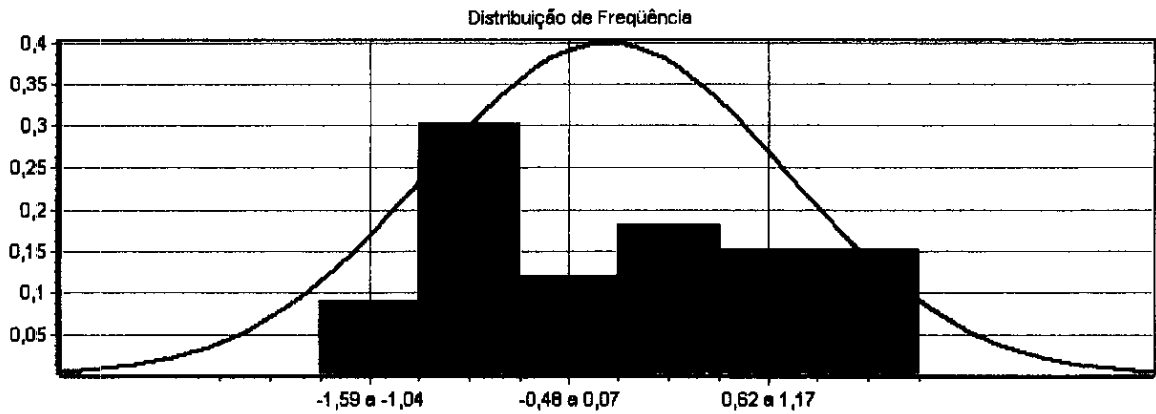
**MODELO**

Coefic. Aderência : 0,96155  
 Variação Residual : 937764,85  
 Variância : 34732,03  
 Desvio Padrão : 186,37

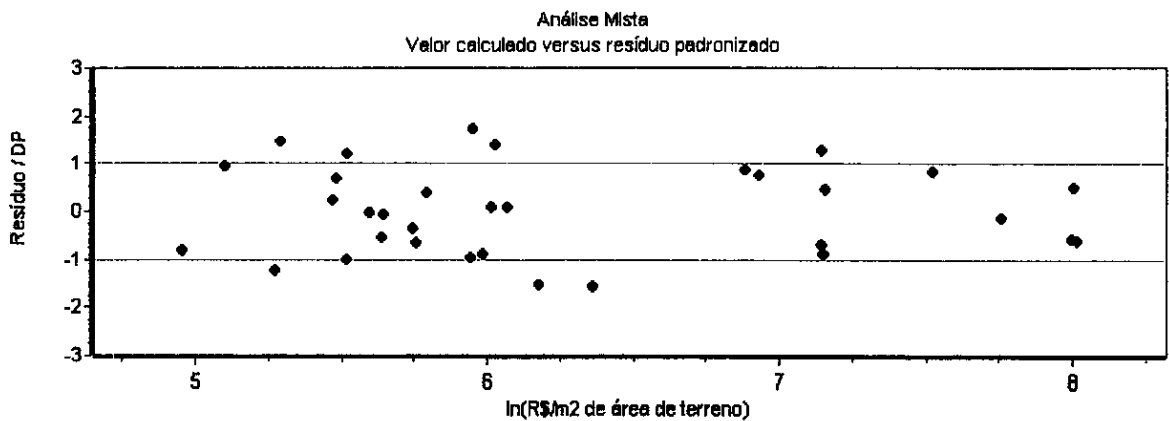
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
 Engº Domingos Luis Di Stefano  
 CREA/SP Nº 0601384791  
 CPF Nº. 933.768.478-00

C.M.V. 6423,29  
 Proc. Nº:  
 Fls. 27  
 Resp: *[Assinatura]*

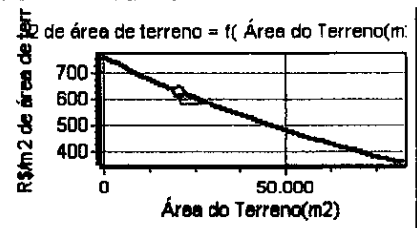
**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

**X<sub>1</sub> Área do Terreno(m<sup>2</sup>)**

Área do terreno em m<sup>2</sup>.  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 154,00 a 86720,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -7,68 % na estimativa

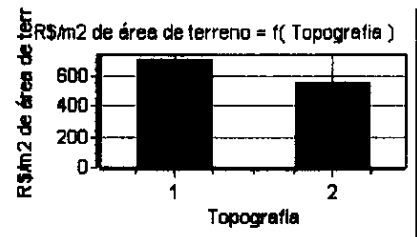
**X<sub>2</sub> Topografia**

Topografia, sendo: 1-plano/sempi plano (70% ou mais com bom aproveitamento); 2-ative/declive (com menos de 70% de bom aproveitamento).  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1 a 2,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -22,10 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



**X<sub>3</sub> Localização**

Localização: 1-Centro; 2-Próximo à região central; 3-Afastado da região central.  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -3,73 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.

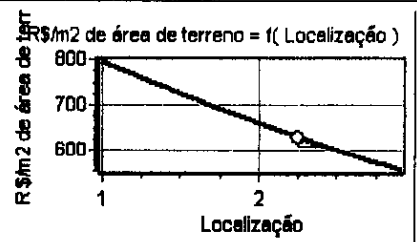


**X<sub>4</sub> Tipo de ocupação**

Tipo de ocupação: 0-residencial/comercial, residencial, comercial; 1-industrial  
 Tipo: Dicotômica Isolada  
 Amplitude: 0 a 1  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 Diferença entre extremos: 28,60 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.

**X<sub>5</sub> Intensidade Comercial**

Intensidade Comercial: 1-baixa; 2-média; 3-média/alta e alta  
 Tipo: Código Alocado  
 Amplitude: 1 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 22,50 % na estimativa  
 Micronumerosidade: atendida.



*[Assinatura]*  
 DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
 Eng. Domingos Luis Di Stefano  
 CREA/SP Nº 0601384791  
 CPF Nº. 933.768.478-00

C.M.V. 6423,29  
 Proc. Nº 28  
 Resp:

**Y R\$/m2 de área de terreno**

Valor Unitário em m2 de Terreno  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 120,00 a 3333,33

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

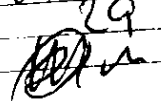
VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,95021)
X <sub>1</sub> Área do Terreno(m <sup>2</sup> )	x	-5,31	0,01	0,90188
X <sub>2</sub> Topografia	x	-3,13	0,42	0,93456
X <sub>3</sub> Localização	x	-1,88	7,09	0,94570
X <sub>4</sub> Tipo de ocupação	x	2,29	3,03	0,94270
X <sub>5</sub> Intensidade Comercial	ln(x)	12,99	0,01	0,65215

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área do Terreno(m <sup>2</sup> )	Topografia	Localização	Tipo de ocupação	Intensidade Comercial	R\$/m2 de área de terreno
X <sub>1</sub>	x		21	8	33	65	71
X <sub>1</sub>	x	26		15	1	45	62
X <sub>2</sub>	x	48	6		56	11	34
X <sub>3</sub>	x	32	-17	66		37	49
X <sub>3</sub>	ln(x)	-40	-11	-74	-48		31
Y	ln(y)	-62	-31	-75	-39	92	

# LAUDO DE AVALIAÇÃO – O.S. Nº 6998.6998.000603568/2019.01.01.01

C.M.V. 6423 19  
Proc. N. 29  
Fls.  
Resp: 

**Data de referência:**  
22/11/2019

### **Informações complementares:**

- Número de variáveis: 8
- Número de variáveis consideradas: 6
- Número de dados: 41
- Número de dados considerados: 33

### **Resultados Estatísticos:**

#### Linear

- Coeficiente de correlação: 0,978769
- Coeficiente de determinação: 0,957990
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,950210
- Fisher-Snedecor: 123,14
- Significância: 0,01

#### Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,961551

### **Normalidade dos resíduos**

- 72% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s


### **Outliers do Modelo: 0**

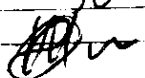
### **Equação**

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área do Terreno(m2)	x	-5,31	0,01	-7,68 %
• Topografia	x	-3,13	0,42	-22,10 %
• Localização	x	-1,88	7,09	-3,73 %
• Tipo de ocupação	x	2,29	3,03	28,60 %
• Intensidade Comercial	ln(x)	12,99	0,01	22,50 %
• R\$/m2 de área de terreno	ln(y)			

Moda:

Equação:  $R\$/m^2 \text{ de área de terreno} = 749,04059 * e^{(-9,2355047e-06 * \text{Área do Terreno}(m^2))} * e^{(-0,2496357 * \text{Topografia})} * e^{(-0,19027167 * \text{Localização})} * e^{(0,25150411 * \text{Tipo de ocupação})} * \text{Intensidade Comercial}^{1,6375329}$

  
DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
Engº Domingos Luis Di Stefano  
CREA/SP Nº 0601384791  
CPF Nº. 933.768.478-00

C.M.V. 6423,19  
Proc. N.º \_\_\_\_\_  
Fis. 30  
Resp. 

# ANEXO III

**Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de  
Fundamentação e Precisão**

**ENQUADRAMENTO DO LAUDO**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 6998.6998.000603568/2019.01.01.01**

**GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando		2	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.		2	
3	Identificação dos dados de mercado		2	
4	Extrapolação conforme B.5.2	3		
5	Nível de significância $\alpha$ (somatória do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	3		
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	3		
<b>TOTAL DE PONTOS OBTIDOS</b>		<b>15</b>		

GRAU ATINGIDO	III	I
Pontos Mínimos	16	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	Todos, no mínimo no grau I

**Atender Item 9.2.1.1 da NBR 14653-2:**

- a) apresentação do laudo na modalidade completa (em todos os item de "a" a "m") : **não atendeu**
- b) apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com a verificação da coerência do comportamento da variação das variáveis em relação ao mercado, bem como as suas elasticidades em torno do ponto de estimação : **atendeu**
- c) identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo: bem como das fontes de informação: **não atendeu**
- d) Adoção da estimativa de tendência central: **atendeu**

**MÁXIMO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO FINAL DO LAUDO - GRAU II**

Descrição	GRAU ATINGIDO		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central	≤30%	30%-50%	>50%

**Grau de Precisão III**

Tabela 5 — Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Tabela 6 — Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

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

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

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

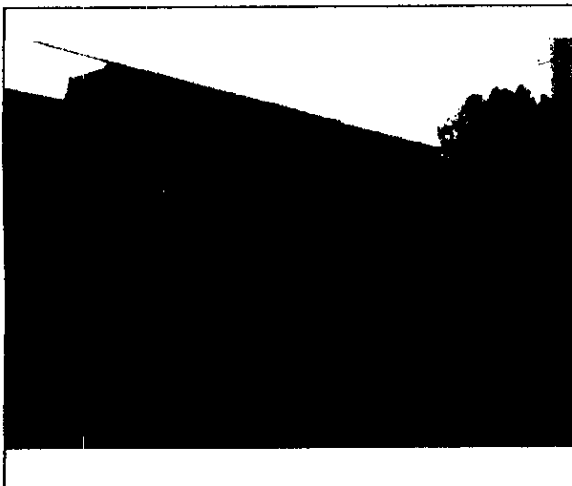
Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.



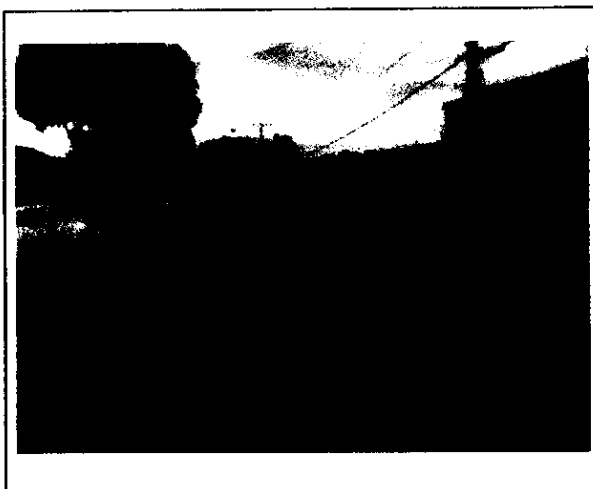
# **ANEXO IV**

## **Documentação Fotográfica**

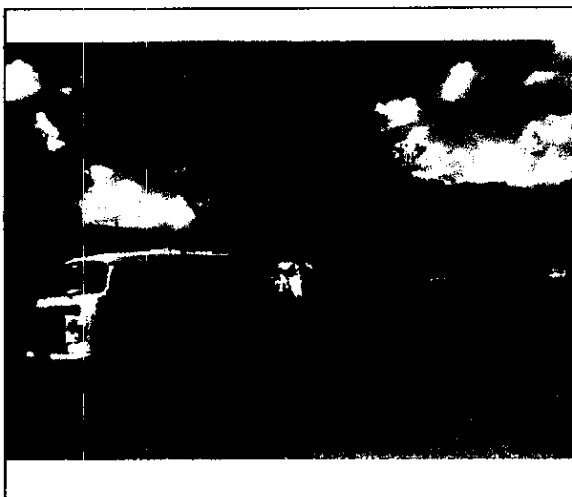
LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 6998.6998.000603568/2019.01.01.01



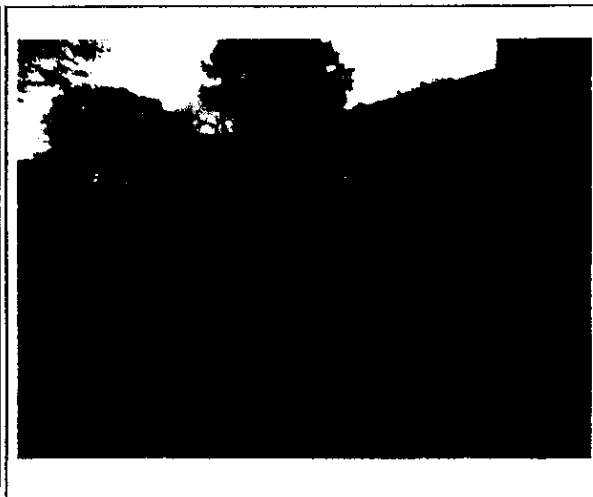
Entrada principal do imóvel - Rua Marquês de Itú, nº 170



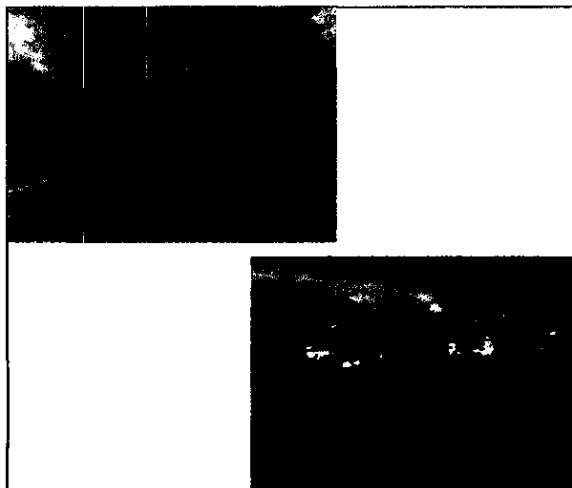
Vista da rua Marquês de Itú



Vista da rua Americana



Vista da rua Piratininga



Detalhe do estacionamento principal - piso em paralelepípedo



Galpão serralheria - vista externa

LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 6998.6998.000603568/2019.01.01.01



Vistas internas da serralheria

Galpão alojamento (antigo material de apoio)



Detalhes internos do alojamento (antigo material de apoio)

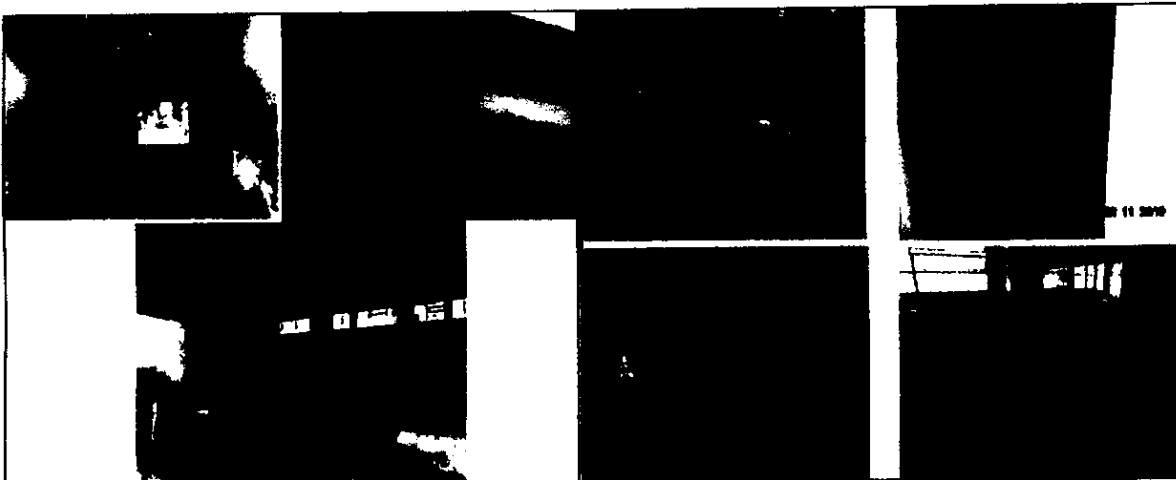
Detalhe dos WCs externos, área de serviço e quarto externo



Vistas externas do Galpão 1 (funilaria/pintura, depósito de óleos, lavador, auto elétrico, depósito de peças, oficina mecânica)

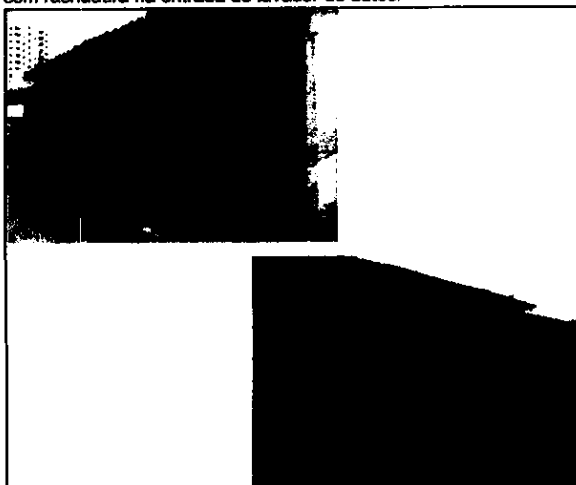
Galpão 1 - Depósito de peças, depósito de óleos e oficina mecânica

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 6998.6998.000603568/2019.01.01.01**

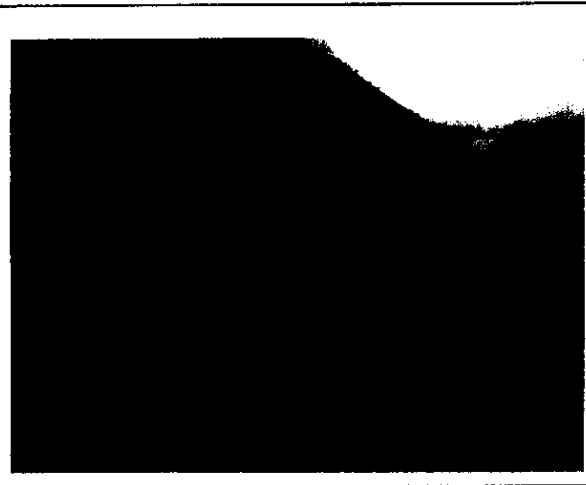


Galpão 1 - Lavador de autos e funilaria/pintura. Detalhe da viga com rachadura na entrada do lavador de autos.

Galpão 1 - Escritório, vestiário e banheiro



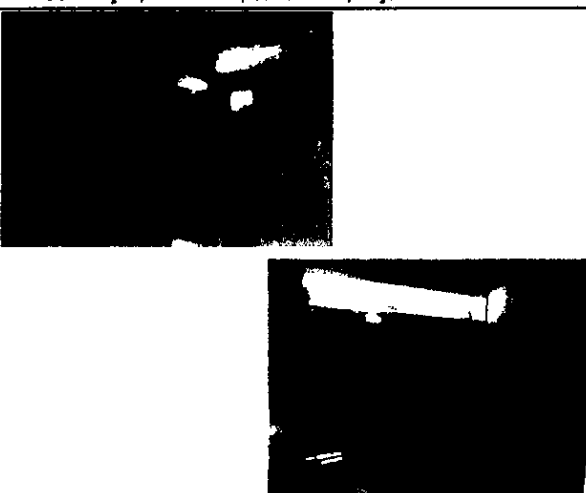
Galpão 1 - Detalhe da casa de máquinas



Galpão 2 - Carpintaria, mezanino, arquivo geral, est. Mat. Construção, est. Pneus, borracharia, seção de elétrica



Galpão 2 - Vista interna da carpintaria e do mezanino



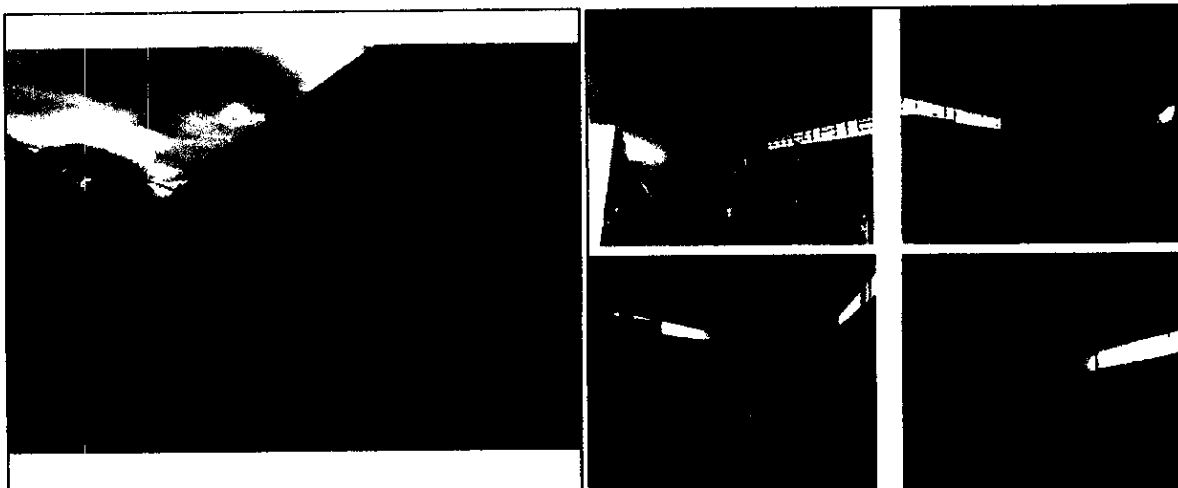
Galpão 2 - Vista Interna do DA Arquivo geral

**LAUDO DE AVALIAÇÃO N° 6998.6998.000603568/2019.01.01.01**



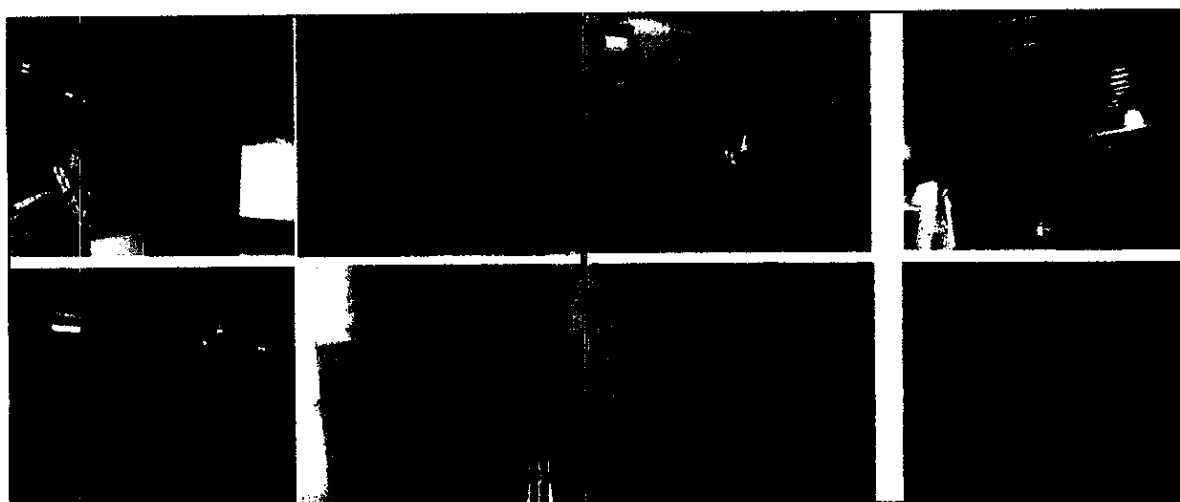
Galpão 2 - Estoque de pneus, borracharia, seção de elétrica

Galpão 2 - Banheiro carpintaria e DA arquivo geral



Galpão 3 - Vestiário, alojamento, DAEV / Estoque Merenda / Estoque Medicamentos (Dep. De Materiais de eventos), Estoque Diversos (fundo social)

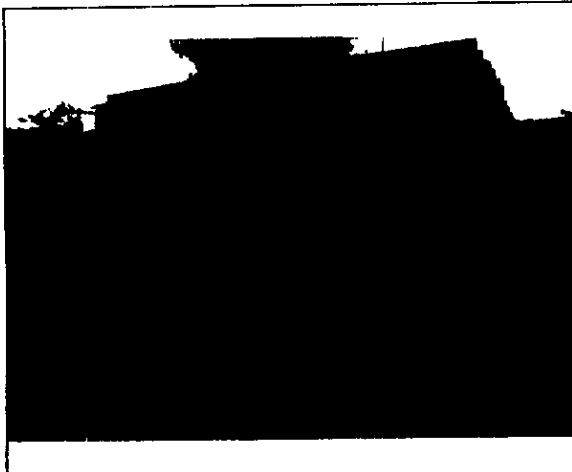
Galpão 3 - Depósito de materiais de eventos



Galpão 3 - Fundo social e banheiro fundo social

Galpão 3 - Alojamento e vestiário

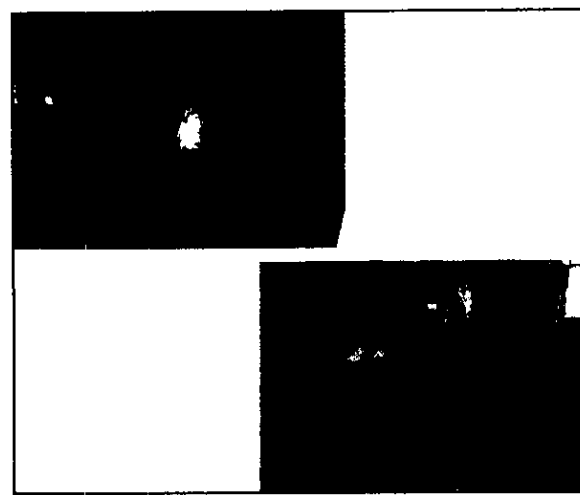
**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 6998.6998.000603568/2019.01.01.01**



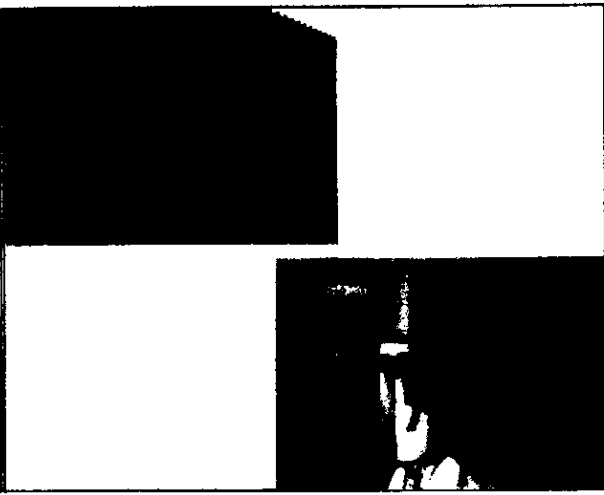
Antiga guarita



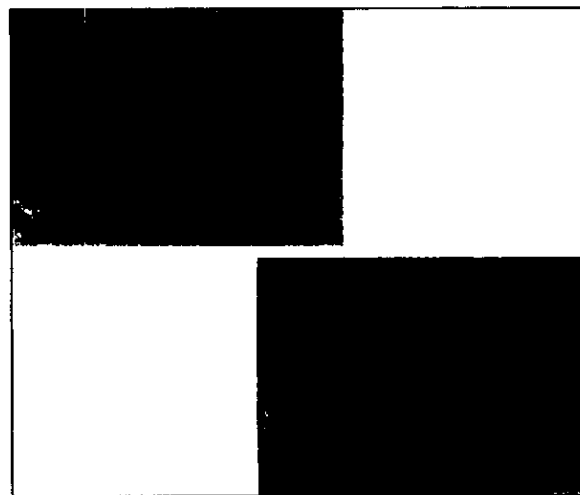
Galpão 4 - Depósitos SOSU, Ferramentaria, DCS Estoque (Depósito/Copa, Alojamento, arquivo, planejamento, estoque materiais construção), DAEV (copa, depósito, alojamento)



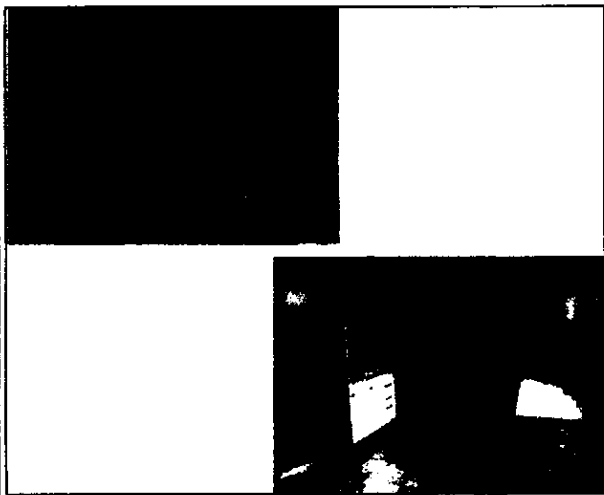
Galpão 4 - Depósito/copa e alojamento



Galpão 4 - arquivo/planejamento

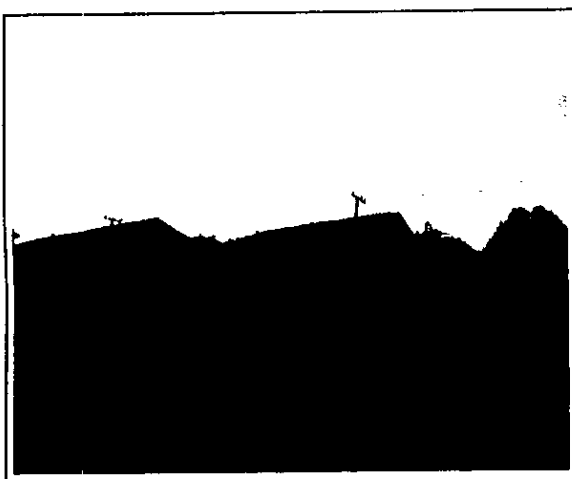


Galpão 4 - Estoque de materiais de construção



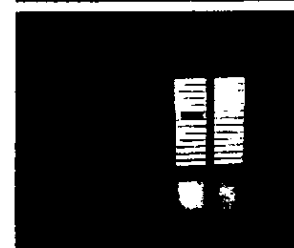
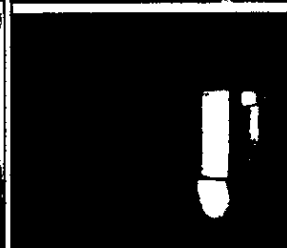
Galpão 4 - copa, depósito, alojamento

**LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 6998.6998.000603568/2019.01.01.01**



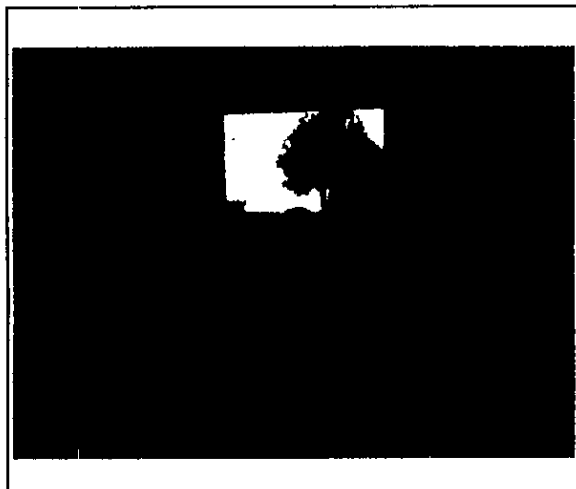
Área administrativa 1 - Área de serviço e WC externo, vestiário (copa e banheiro), bebedouro, copa, dep. Material limpeza, banheiro feminino, refeitório, cozinha, chapeira

Área administrativa 1 - Área de serviço e banheiro externo, copa e banheiro vestiário



Área administrativa 1 - bebedouro, copa, depósito material de limpeza e banheiro feminino

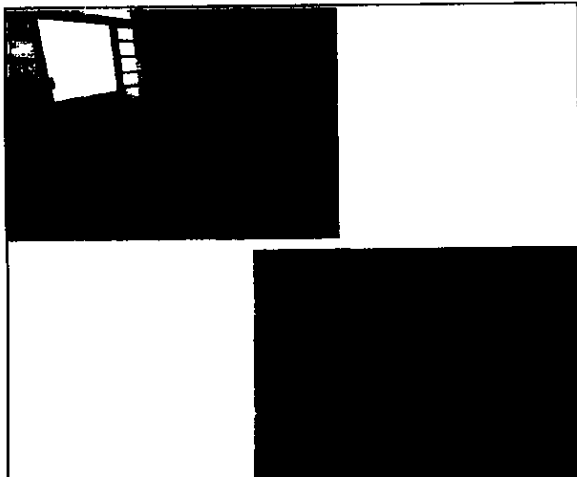
Área administrativa 1 - Cozinha, refeitório e chapeira



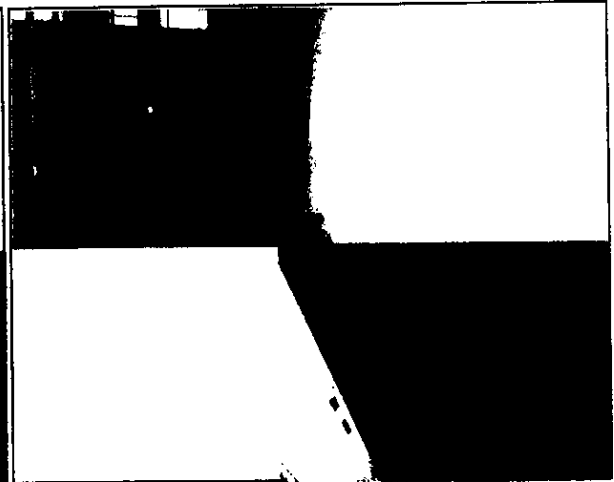
Área administrativa 1 - acesso de veículos

Área administrativa 2 - Portaria, DTI escritório (arquivo), seção de almoxarifado (ADM frota motoristas), departamento de merenda (sala motorista, sanitários, área de serviço, arquivo (antiga eg. De banco) e varanda

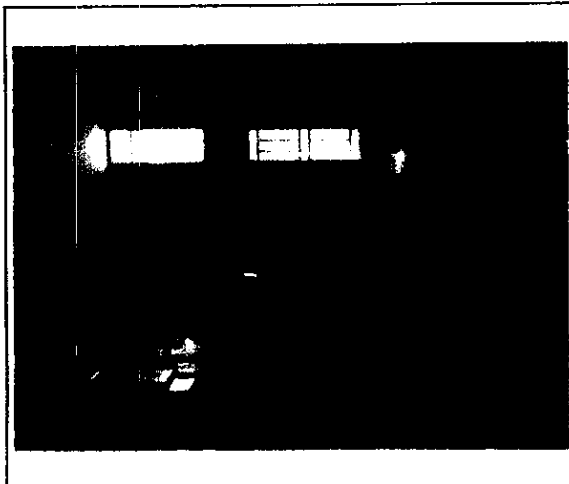
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 6998.6998.000603588/2019.01.01.01



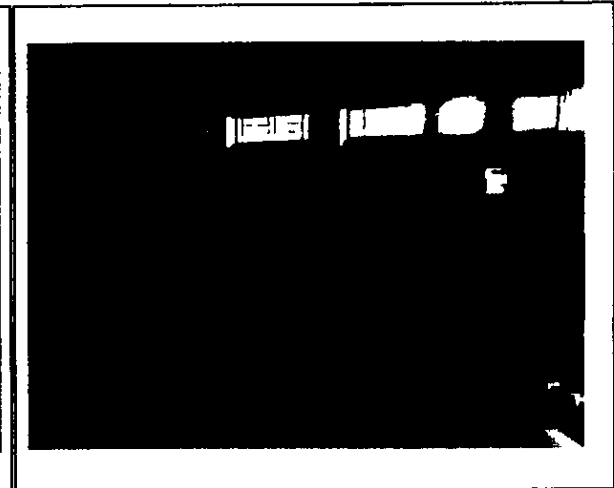
Área administrativa 2 - Portaria e arquivo



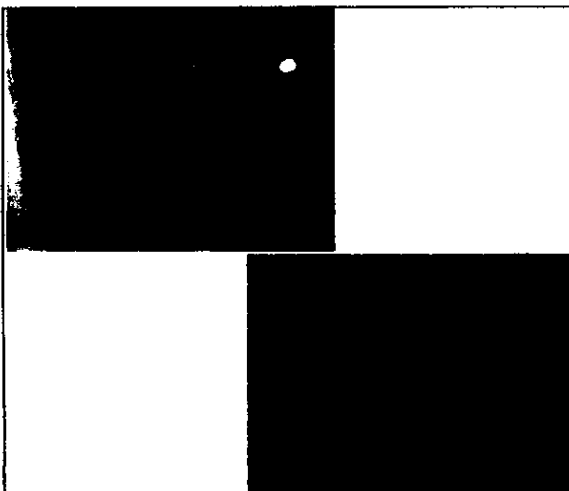
Área administrativa 2 - Banheiro arquivo



Área administrativa 2 - Administração frota motorista



Área administrativa 2 - sala motorista



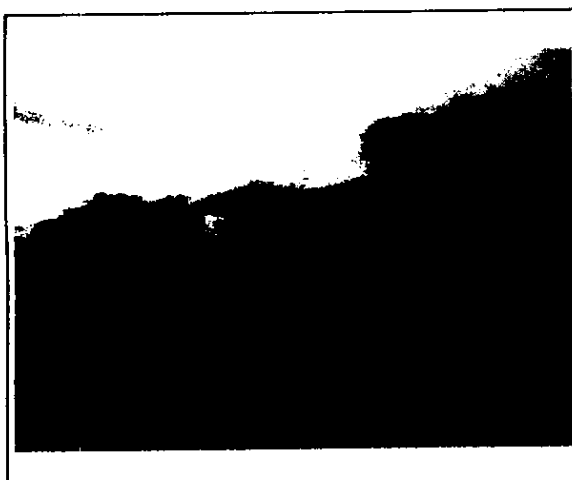
Área administrativa 2 - banheiro ADM frota motorista e sala motorista



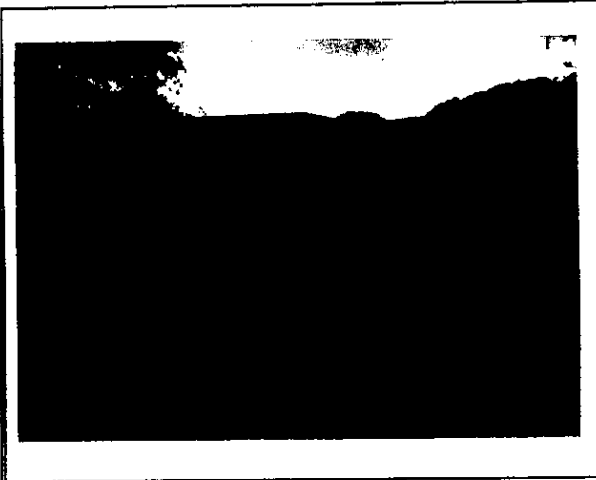
Área administrativa 2 - área de serviço e sanitários



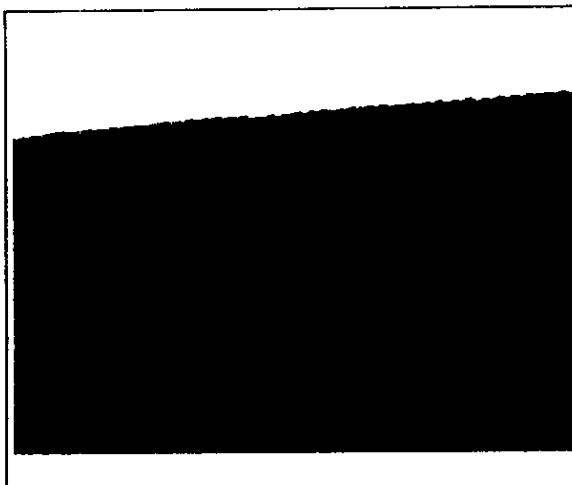
LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº 6998.6998.000603568/2019.01.01.01



Posto desativado - Não está inserido na área do avaliando



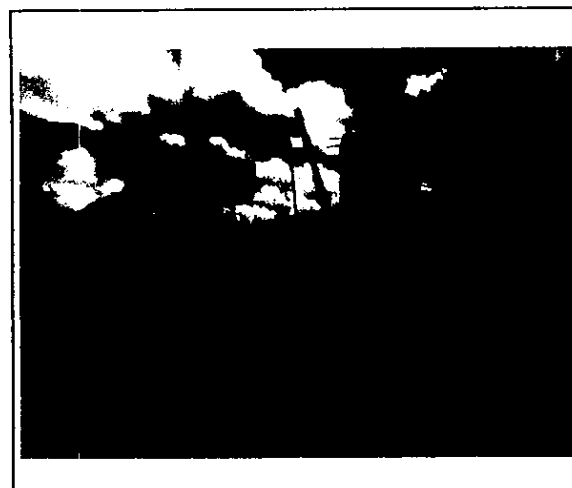
Lavador de autos externo



Detalhe de patologia no acesso principal



Vistas de trechos da pavimentação interna



Local de uma das divisas entre o Lote 1 e Lote 3



Vista do muro de fechamento do Lote

C.M.V. 6423/19  
Proc. N.º 42  
Fts. \_\_\_\_\_  
Resp: \_\_\_\_\_

# ANEXO V

**Documentação do imóvel**



matrícula nº 27827  
ficha 1  
L. verso

na conformidade da Av.3/8.071, Av.1/8.044, Av.3/6.888, Av.1/8.028 e Av.1/8.054, todas  
datadas de 18 de outubro de 2018, e na conformidade da Av.1/33.690 datada de 28 de  
fevereiro de 2019, todas no cartório. Valinhos, 15 de setembro de 2019. (Assinatura: Wilson da Silva Mota).

ANEXO II - PLAN DE TRABAJO  
SECCION

6423 119  
681006

ANEXO II - PLAN DE TRABAJO  
SECCION  
ANEXO II - PLAN DE TRABAJO  
SECCION  
ANEXO II - PLAN DE TRABAJO  
SECCION  
ANEXO II - PLAN DE TRABAJO  
SECCION

No. de...	23	21.00
No. de...	24	0.00
No. de...	25	0.00
No. de...	26	0.00
No. de...	27	0.00
No. de...	28	0.00
No. de...	29	0.00
No. de...	30	0.00
Total	24	21.00

*[Handwritten signature]*  
Roberto...

6423 119  
H3

Contenido de las planillas...

**PLAN DE TRABAJO**  
ANEXO II - PLAN DE TRABAJO  
SECCION

COPIA  
COPIA  
COPIA

10020 7 NA 001 0710

QUADRO DE ÁREAS (m <sup>2</sup> )	
<b>Situação Atual</b>	
Mat. 8.071	5.848,00
Mat. 8.026	2.808,00
Mat. 8.044	6.431,82
Mat. 8.034	1.478,52
Mat. 6.888	610,00
<b>TOTAL</b>	<b>17.175,15</b>

<b>Situação Intermediária com retificação</b>	
Lote A	17.182,52

<b>Situação Pretendida com Retificação</b>	
Lote 1	12.098,00
Lote 2	410,00
Lote 3	4.734,52
<b>TOTAL</b>	<b>17.182,52</b>

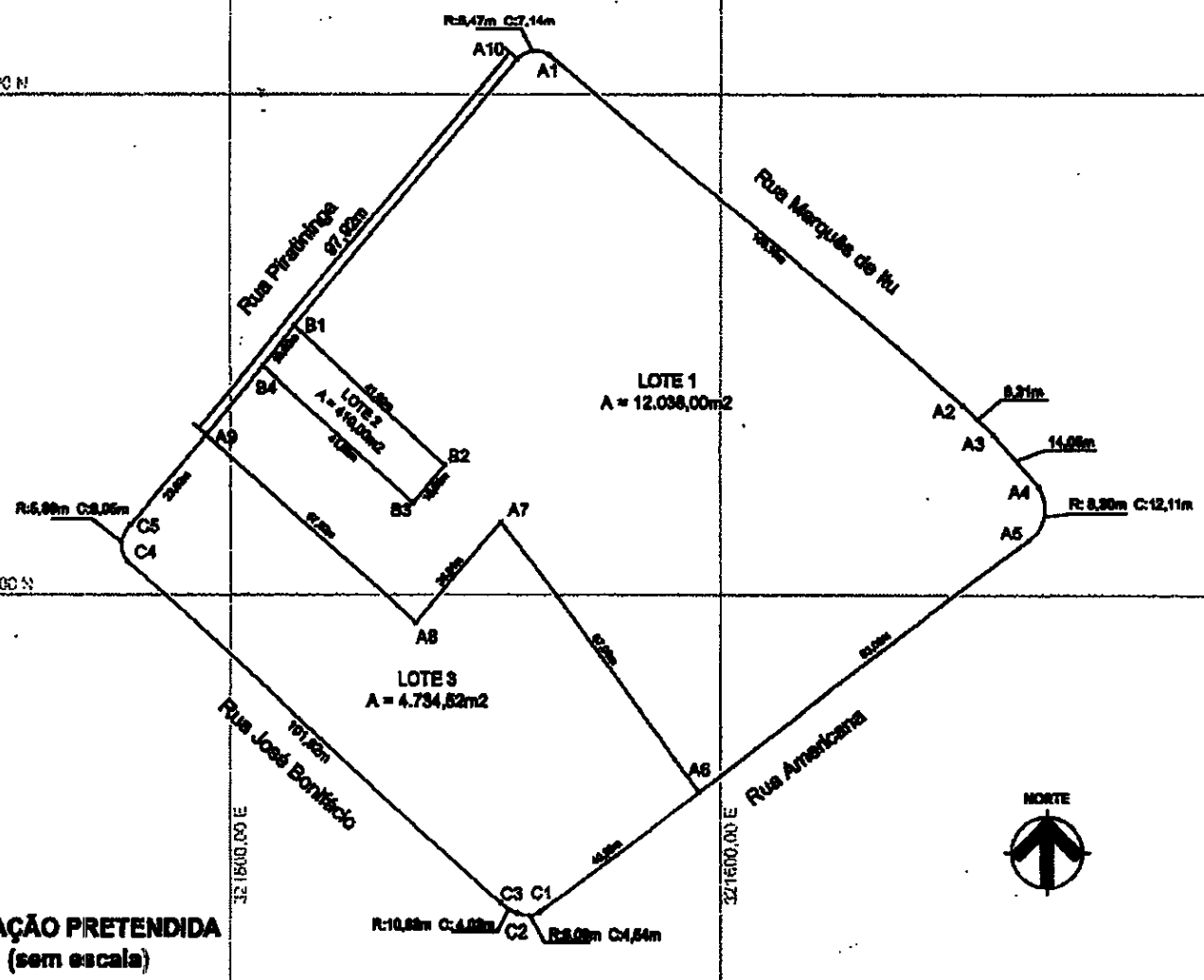
LADOS		COORDENADAS		ÂNGULO	
Inicio	Fim	N(m)	E(m)	Ângulo	Distância
A1	A2	7448707,90	321565,28	129°23'28"	108,10
A2	A3	7448888,42	321565,19	188°33'20"	6,31
A3	A4	7448882,65	321565,17	128°28'12"	14,05
A4	A5	7448822,18	321565,47	Rel: 8,30 Curva: 12,11	
A5	A6	7448811,22	321565,44	233°23'38"	88,06
A6	A7	7448861,70	321565,76	322°43'40"	67,00
A7	A8	7448815,01	321565,18	227°19'04"	28,81
A8	A9	7448884,55	321567,86	311°34'47"	57,02
A9	A10	7448882,88	321565,21	40°15'04"	97,92
A10	A1	7448707,12	321568,48	Rel: 3,47 Curva: 7,34	
B1	B2	7448881,57	321578,14	181°34'47"	41,00
B2	B3	7448884,85	321548,82	220°18'11"	20,00
B3	B4	7448881,78	321567,36	311°34'47"	41,00
B4	B1	7448845,94	321565,88	133°34'47"	10,00
A9	A8	7448882,88	321565,21	181°34'47"	57,02
A8	A7	7448864,55	321567,86	40°15'04"	28,81
A7	A6	7448815,01	321565,18	342°43'48"	67,00
A6	C1	7448861,70	321565,76	233°23'38"	40,58
C1	C2	7448887,59	321568,22	Rel: 6,08 Curva: 4,84	
C2	C3	7448882,27	321568,76	Rel: 10,82 Curva: 4,02	
C3	C4	7448888,17	321568,30	181°34'00"	101,82
C4	C5	7448826,97	321578,36	Rel: 3,85 Curva: 6,05	
C5	A9	7448884,36	321578,36	40°15'04"	28,82

7443500.00 N

7443700.00 N

7443500.00 N

7443500.00 N



**SITUAÇÃO PRETENDIDA**  
(sem escala)

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS**

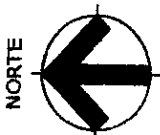
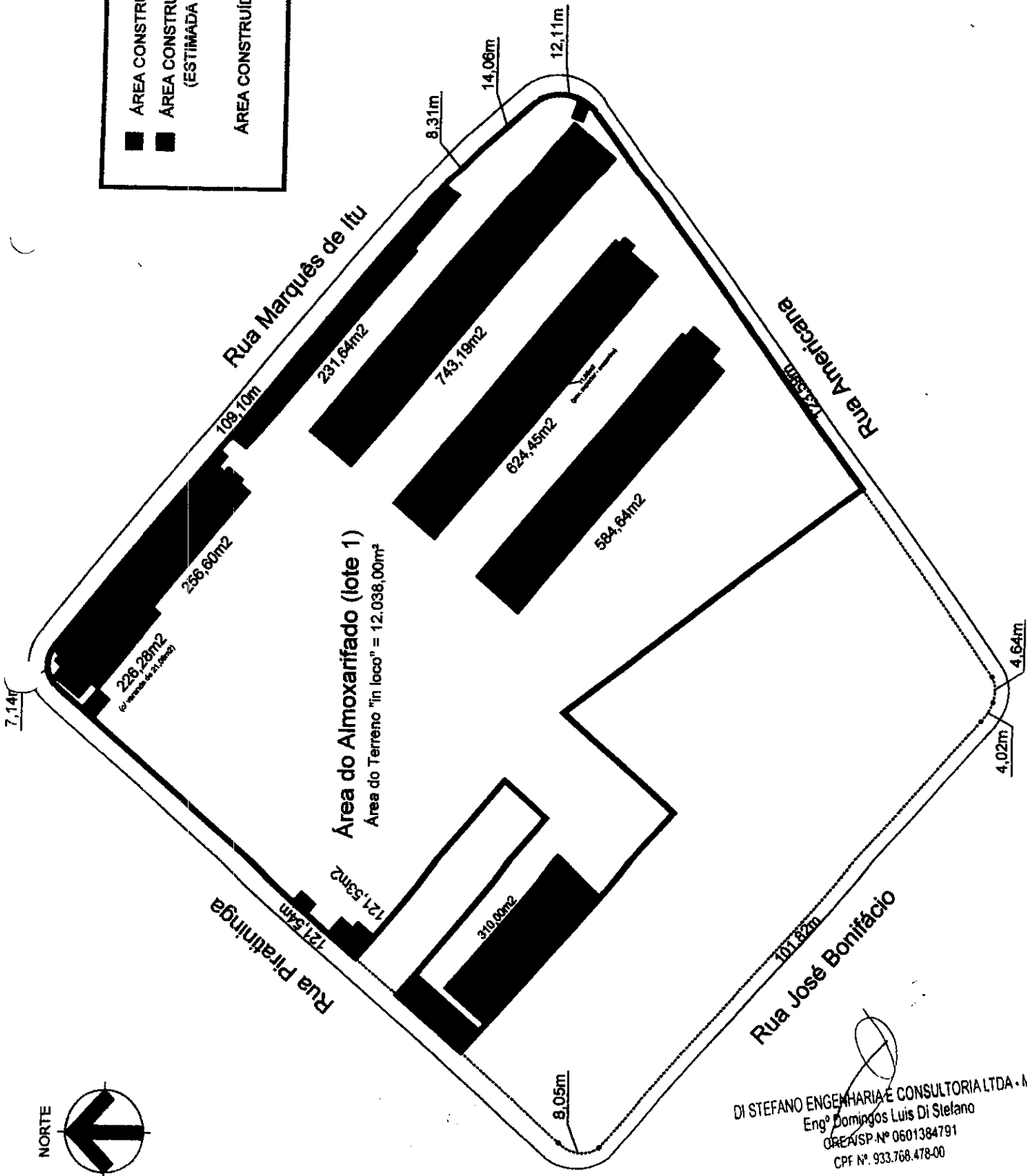
**ASSUNTO:**  
 Projeto modificativo de lotes do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos.  
 Lote 1 - Matrícula 34.827 a ser avaliada pela Caixa Econômica.

Georeferenciado SIRGAS 2000

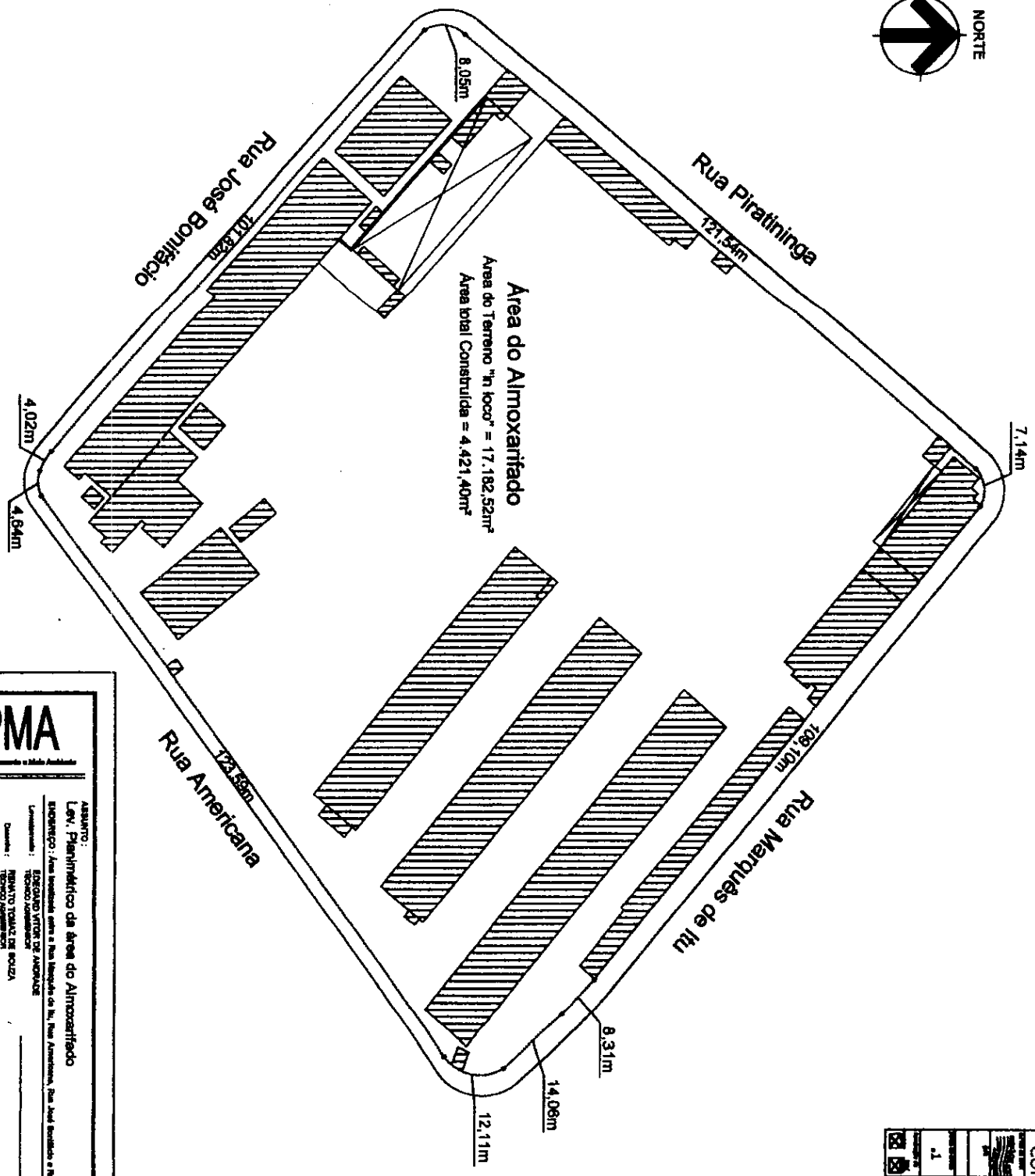


Responsável Técnico  Eng. Carlos André dos Santos Eng. CRM - SCSP CREA 5081448845	VISTO Marcelo João Michelini Diretor DEP (em substituição)	VISTO Carlos Roberto Tosti Secretário da SPMA (em exercício)	<b>SPMA</b> Seção de Parcelamento do Solo		DATA	ESCALA
			PROCESSO ADMINISTRATIVO 6612/2006	25/10/2010 ORIGINAL 04/2010	SEM ESCALA POLHA 01/01	

■ ÁREA CONSTRUÍDA PROJETO: 2.767,24 m<sup>2</sup>  
 ■ ÁREA CONSTRUÍDA EXTRA PROJETO: 342,64 m<sup>2</sup>  
 (ESTIMADA IN LOCO)  
 ■ ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL: 3.109,88 m<sup>2</sup>



DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
 Eng.º Domingos Luis Di Stefano  
 CREA/SP Nº 0601384791  
 CPF Nº. 933.768.478-00



CONVENÇÕES TOPOGRÁFICAS	
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]
[Symbol]	[Text]

# SPMA

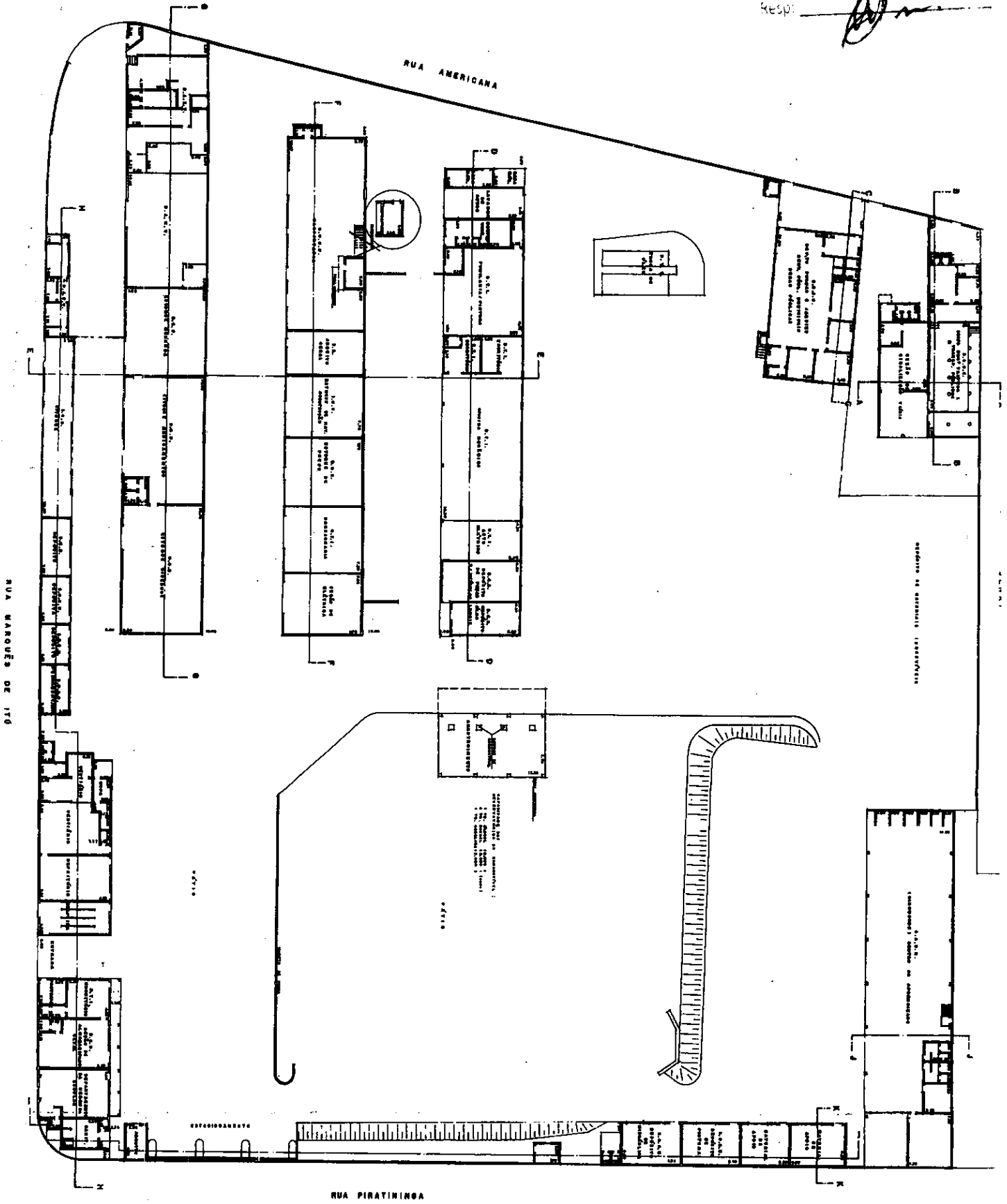
Sociedade de Planejamento e Meio Ambiente

**Assunto:** Loteamento da área do Almoxarifado  
**Endereço:** Área situada entre a Rua Marquês de Itu, Rua Americana, Rua José Bonifácio e Rua Piratininga, Jd. São Yvô,  
 Universidade: ESCOLA VITOR DE ANCHIETA  
 Coordenador: TERAPOTELA DE SOUZA  
 D.U. INALDO APARECIDA  
 CENTRO DE URBANISMO  
 DATA: MAIO 2017  
 DEPARTAMENTO DE URBANISMO  
 PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VILHINIOS

**REPÚBLICA**  
**PROCEBRO**  
 ESCALA: 1/750  
 DATA: 05/07/2017  
**LP 12/17**



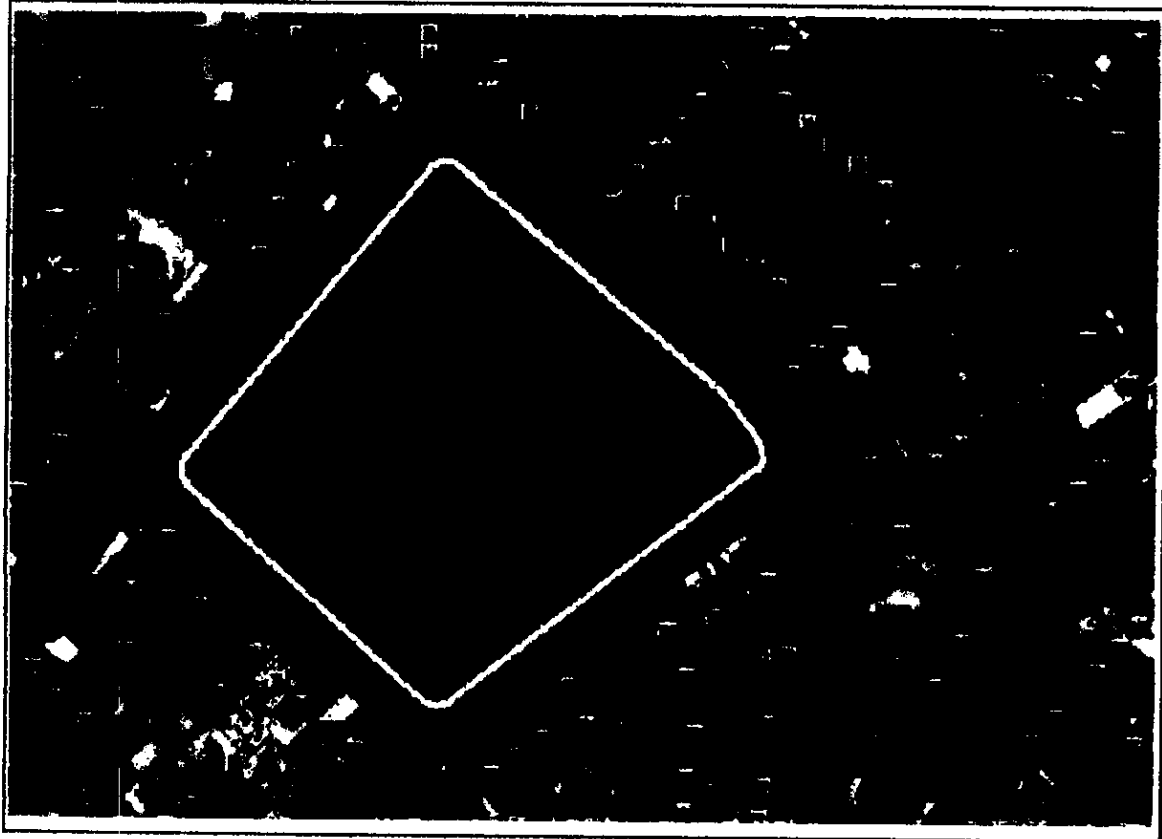
C.M.V. 6423 19  
Proc. N.º 49  
Fls.   
Resp: *[Signature]*



PESQUISA DE ZONEAMENTO  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS  
ESTADO DE SÃO PAULO

Inscrição	Proprietário		
Endereço	Número		
Bairro	Loteamento		
Quadra	Lote	Setor	
Zona Sigla	Descrição Zoneamento		
1AX	ZONA COMERCIAL GERAL		
Utilização do Lote na Prefeitura		Utilização do Lote Levarido Pela Foto Frontal	
		INSTITUCIONAL	

Localização do Lote/Zoneamento



RUA ANTONIO CARLOS, 301 - CENTRO

**Tabela de Ross-Heidecke**

para Depreciação de Imóveis

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

	IDADE EM % DE VIDA			ESTADO DE CONSERVAÇÃO				
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40

80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00		100,00	100,0	100,0

- Como utilizamos a tabela?

Como a tabela não proporciona uma leitura direta, é necessário que conheçamos a Vida Útil dos Imóveis, estabelecida pelo Bureau of Internal Revenue, para aplicarmos a regra de três simples e descobirmos a IDADE EM % DE VIDA do imóvel avaliando:

APARTAMENTOS – 60 anos

BANCOS – 70 anos

CASAS DE ALVENARIA – 65 anos

CASAS DE MADEIRA – 45 anos

HOTÉIS – 50 anos

LOJAS – 70 anos

TEATROS – 50 anos

ARMAZÉNS – 75 anos

FÁBRICAS – 50 anos

CONST. RURAIS – 60 anos

GARAGENS – 60 anos

EDIF ESCRITÓRIOS – 70 anos

GALPÕES (DEPÓSITOS) – 70 anos

SILOS – 75 anos

Se a vida útil de um apartamento é estimada em 60 anos, e a idade do mesmo, seja estimada ou real, é de 25 anos, para conhecermos a IDADE EM % DE VIDA deste imóvel, aplicamos a regra de três simples:

60 anos ----- 100

25 anos ----- x

Assim podemos afirmar, que um apartamento com 25 anos de construído, já atingiu 41,67%\* da sua vida útil.

Cotejando com seu estado de conservação, eleito pelo Avaliador, no alto da tabela (Códigos: A, B, C, D, E, F, G e H), identifica-se o percentual de depreciação a ser adotado.

OBS. No exemplo acima o percentual encontrado\* deve ser arredondado para 42% (Vide Tabela)

Prof. Marcos Mascarenhas



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

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**28027230191571124**

**1. Responsável Técnico**

**DOMINGOS LUIS DI STEFANO**

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2602919055

Registro: 0601384791-SP

Registro: 1155517-SP

Empresa Contratada: DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA

**2. Dados do Contrato**

Contratante: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

CPF/CNPJ: 00.360.305/0311-74

Endereço: Praça DA BANDEIRA

Nº: 51

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Itatiba

UF: SP

CEP: 13250-329

Contrato: 7062.01.1290.576/2014

Celebrado em: 01/02/2015

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 6.510,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

**3. Dados da Obra Serviço**

Endereço: Rua MARQUÊS DE ITU

Nº: 170

Complemento: Bela Vista

Bairro: VILA INDEPENDÊNCIA

Cidade: Valinhos

UF: SP

CEP: 13276-245

Data de Início: 22/11/2019

Previsão de Término: 27/11/2019

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Outro

Código:

CPF/CNPJ:

**4. Atividade Técnica**

Execução	Avaliação	Edificação	Alvenaria	Quantidade	Unidade
1				1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

AVALIAÇÃO DO VALOR DE MERCADO EM LAUDO MODELO COMPLETO, UTILIZANDO INFERÊNCIA ESTATÍSTICA PARA O TERRENO E EVOLUTIVO PARA AS CONSTRUÇÕES, DE UM IMÓVEL URBANO NO MUNICÍPIO DE VALINHOS-SP, CONFORME SOLICITADO PELA GIHAB CAMPINAS. INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS. PRODUTO: 003-PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA TERCEIROS/CONVÊNIOS. ÁREA DO TERRENO: 12.038,00 M2; ÁREA CONSTRUÍDA ESTIMADA: 3.109,88 M2; O.S. 8998.8998.000603688/2019.01.01.01. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E NÍVEL DE PRECISÃO III.

**6. Declarações**

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
 Engº Domingos Luis Di Stefano  
 CREA-SP Nº 0601384791  
 CPF Nº. 933.768.478-00

7. Entidade de Classe

68 - SEESP - SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DE SÃO PAULO - SEESP

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Itatiba SP 27 de Novembro de 2019

Local / Data

DOMINGOS LUÍS DI STEFANO - CPF: 933.766.478-00

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CPF/CNPJ: 00.360.300/00011-74

Valor ART R\$ 67,68

Registrada em: 27/11/2019 às 07:14:45 Valor R\$ 67,68

Impresso em: 29/11/2019 07:14:45

JULIO RICARDO DE FIMA  
Coordenador de Fim  
Matrícula DS2.729-1  
CENAB - GE Habilitação  
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confes.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br

Tel: 0800 17 18 11

E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Nosso Número: 28027230191571124 Versão do sistema

C.M.V. 6423,19  
Proc. N° 56  
RCSPT:

**INSTRUÇÕES:**

Nro do Registro: 1155517

CREASP: 0601384791

Nome: DOMINGOS LUIS DI STEFANO

- BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.

A quitacao do titulo ocorrera apos a compensacao bancaria.

Deposito/transferecia nao serao aceitos para quitacao.

Pagamento a menor implica inadimplencia.

Nao pagar apos o vencimento.

Contratante: CAIXA ECONOMICA FEDERAL

CNPJ: 00.360.305/0311-74

Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Física.

Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Jurídica.

Recibo do Pagador

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02802.723011 91571.124170 9 80950000006768

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA CPF/CNPJ: 03749273000121  
RUA: SANTO MONTE 136, ITATIBA -SP CEP:13251131

Sacador/Avalista

Nosso-Número	Nr. Documento	Data de Vencimento	Valor do Documento	(=) Valor Pago
28027230191571124	28027230191571124	06/12/2019	67,68	

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ/Endereço  
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77  
AV MONTE CASTELO 368 , CAMPINAS - SP CEP: 13026040

Agência/Código do Beneficiário  
1897-0 / 401783-8

Autenticação Mecânica

**BANCO DO BRASIL** | 001-9 | 00190.00009 02802.723011 91571.124170 9 80950000006768

Local de Pagamento  
**PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO**

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ  
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77

Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Acéite	Data do Processamento
27/11/2019	28027230191571124	DS	N	27/11/2019

Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor
28027230191571124	17	R\$		

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

Nro do Registro: 1155517 CREASP: 0601384791 Nome: DOMINGOS LUIS DI STEFANO  
- BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE. A qu  
itacao do titulo ocorrera apos a compensacao bancaria. Deposito/transferecia  
a nao serao aceitos para quitacao. Pagamento a menor implica inadimplencia.  
Nao pagar apos o vencimento. Contratante: CAIXA ECONOMICA FEDERAL CNPJ:  
00.360.305/0311-74

Data de Vencimento  
06/12/2019

Agência/Código do Beneficiário  
1897-0 / 401783-8

Nosso-Número  
28027230191571124

(=) Valor do Documento  
67,68

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço  
DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA CPF/CNPJ: 03749273000121  
RUA: SANTO MONTE 136,  
ITATIBA-SP CEP:13251131

Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
Engº Domingos Luis Di Stefano  
CREASP Nº 0601384791  
CPF Nº. 933.768.478-00



# CAIXA

## Comprovante de Pagamento de Boleto

Via Internet Banking CAIXA

<b>Banco Receptor:</b>	CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
<b>Pagador Final / Efetivo</b>	
<b>CPF/CNPJ:</b>	03.749.273/0001-21
<b>Nome:</b>	DI STEFANO ENG AVAL PER CONS
<b>Conta de débito:</b>	1004 / 003 / 00000256-8

<b>Representação numérica do código de barras:</b>	00190.00009 02802.723011 91571.124170 9 80950000006768
<b>Instituição Emissora - Nome do Banco:</b>	BANCO DO BRASIL S/A
<b>Código do Banco:</b>	001
<b>Beneficiário original / Cedente</b>	
<b>Nome Fantasia:</b>	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E
<b>Nome/Razão Social:</b>	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO EST S PAULO
<b>CPF/CNPJ:</b>	60.985.017/0001-77
<b>Beneficiário Final</b>	
<b>Nome/Razão Social:</b>	CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO EST S PAULO
<b>CPF/CNPJ:</b>	60.985.017/0001-77
<b>Pagador Sacado</b>	
<b>Nome/Razão Social:</b>	DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA
<b>CPF/CNPJ:</b>	03.749.273/0001-21
<b>Pagador Final - Correntista</b>	
<b>Nome/Razão Social:</b>	DI STEFANO ENG AVAL PER CONS
<b>CPF/CNPJ:</b>	03.749.273/0001-21


<b>Data do Vencimento:</b>	06/12/2019
<b>Data de Efetivação / Agendamento:</b>	27/11/2019
<b>Valor Nominal do Boleto:</b>	67,68
<b>Juros (R\$):</b>	0,00
<b>IOF (R\$):</b>	0,00
<b>Multa (R\$):</b>	0,00
<b>Desconto (R\$):</b>	0,00
<b>Abatimento (R\$):</b>	0,00
<b>Valor Calculado (R\$):</b>	67,68
<b>Valor Pago (R\$):</b>	67,68
<b>Identificação do Pagamento:</b>	PGT ART 28027230191571124

<b>Data/hora da operação:</b>	27/11/2019 15:13:15
-------------------------------	---------------------

<b>Código da operação:</b>	031370090
<b>Chave de segurança:</b>	2NLG6KY3VCMT9KR5

Operação realizada com sucesso conforme as informações fornecidas pelo cliente.

SAC CAIXA: 0800 726 0101  
 Pessoas com deficiência auditiva: 0800 726 2492  
 Ouvidoria: 0800 725 7474  
 Help Desk CAIXA: 0800 726 0104

  
 DI STEFANO ENGENHARIA E CONSULTORIA LTDA - ME  
 Engº Domingos Luis Di Stefano  
 CREA/SP Nº 0601384791  
 CPF Nº. 933.768.478-00



**PROJETO DE LEI Nº**

**Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar ao VALIPREV, no cumprimento da Lei Municipal nº 5.678/2018, que estabelece o plano de custeio da contribuição complementar para cobertura do déficit técnico do RPPS, área de terreno que especifica.**

**ORESTES PREVITALE JUNIOR**, Prefeito do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

**FAZ SABER**, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** É o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, área de terreno denominada Lote 1, situado na rua Marquês de Itu, nº 170, Bairro Bela Vista, objeto da Matrícula nº 34.627, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos, para cumprimento do plano de custeio da contribuição complementar destinada à cobertura do déficit técnico do Regime Próprio de Previdência Social para o período de 2017 a 2048, proporcionalmente, nos termos do que é estabelecido na Lei Municipal nº 5.678, de 21 de junho de 2018, conforme a planta nº 64/2019-SPS/SPMA, Anexo 1 da presente Lei.

**Parágrafo Único.** O valor estabelecido para a alienação autorizada, nos termos da presente Lei, é de R\$ 14.864.998,00 (quatorze milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e noventa e oito reais), dividindo-se o valor supra referido em:

I. R\$ 13.367.100,00 (treze milhões, trezentos e sessenta e sete mil e cem reais), relativos à área de terreno;



**PREFEITURA DE  
VALINHOS**

C.M.A. 6423 19  
Proc. N.º  
Fls. 59  
Resp.

II. R\$ 1.497.898,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e sete mil, oitocentos e noventa e oito reais), relativos às construções.

**Art. 2º.** É o Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Valinhos - VALIPREV autorizado a receber o imóvel descrito nos termos do artigo 1º, pelo valor da avaliação constante da presente Lei, para cumprimento do plano de custeio da contribuição complementar destinada à cobertura do déficit técnico do Regime Próprio de Previdência Social para o período de 2017 a 2048, proporcionalmente, considerando-se a compatibilidade de sua liquidez.

**Parágrafo Único.** O imóvel será vinculado ao Regime Próprio de Previdência Social, integrando o patrimônio destinado exclusivamente à finalidade previdenciária.

**Art. 3º.** As despesas decorrentes da execução da presente Lei, inclusive aquelas relativas à consecução do registro do imóvel, correrão por conta de dotações orçamentárias consignadas no orçamento do Poder Executivo.

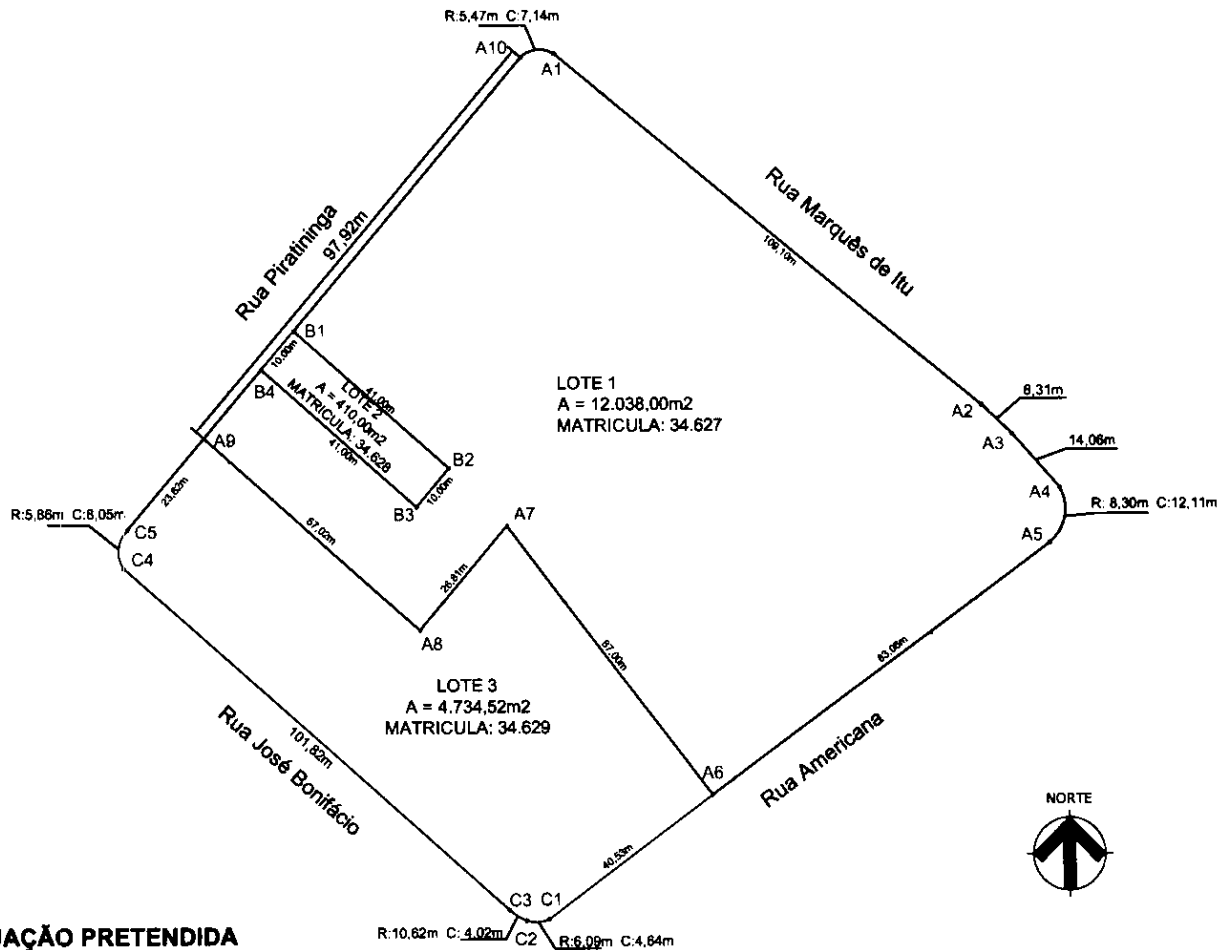
**Art. 4º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura do Município de Valinhos,

**ORESTES PREVITALE JÚNIOR**

**Prefeito Municipal**

LADOS		COORD. UTM.		AZIMUTE	DIST. (m)
início	fim	N(m)	E(m)		
A1	A2	7443707,90	321565,08	129°33'28"	109,10
A2	A3	7443638,42	321649,19	133°59'20"	8,31
A3	A4	7443632,65	321655,17	138°36'12"	14,06
A4	A5	7443622,10	321664,47	Raio: 8,30 Curva: 12,11	
A5	A6	7443611,22	321662,44	233°23'56"	83,06
A6	A7	7443561,70	321595,76	322°43'40"	67,00
A7	A8	7443615,01	321555,18	220°15'04"	26,81
A8	A9	7443594,55	321537,86	311°34'47"	57,02
A9	A10	7443632,39	321495,21	40°15'04"	97,92
A10	A1	7443707,12	321558,48	Raio: 5,47 Curva: 7,14	
B1	B2	7443653,57	321513,14	131°34'47"	41,00
B2	B3	7443626,35	321543,82	220°18'31"	10,00
B3	B4	7443618,73	321537,35	311°34'47"	41,00
B4	B1	7443645,94	321506,68	131°34'47"	10,00
A9	A8	7443632,39	321495,21	131°34'47"	57,02
A8	A7	7443594,55	321537,86	40°15'04"	26,81
A7	A6	7443615,01	321555,18	142°43'40"	67,00
A6	C1	7443561,70	321595,76	233°23'56"	40,53
C1	C2	7443537,53	321563,22	Raio: 6,09 Curva: 4,64	
C2	C3	7443537,27	321558,70	Raio: 10,62 Curva: 4,02	
C3	C4	7443539,37	321555,30	131°36'00"	101,82
C4	C5	7443606,97	321479,16	Raio: 5,86 Curva: 8,05	
C5	A9	7443614,36	321479,95	40°15'04"	23,62



SITUAÇÃO PRETENDIDA  
 (sem escala)



<b>PREFEITURA DO MUNICIPIO DE VALINHOS</b>					
<b>ASSUNTO: Lotes 1, 2 e 3</b> Lote 1 - Matricula 34.627 Lote 2 - Matricula 34.628 Lote 3 - Matricula 34.629					
<b>Georreferenciado SIRGAS 2000</b>					
Responsável Técnico	NUNISTO		NUNISTO		
Eng. Carlos André dos Santos Eng. Civil - SOSP CREA 5061449245	Nivaldo João Micheli Diretor DGP (em substituição)	Carlos Roberto Toato Secretário da SPMA (em exercício)		SPMA Seção de Parcelamento do Solo	DATA 25/10/2019 ESCALA SEM ESCALA
PROCESSO ADMINISTRATIVO 6612/2006				ORIGINAL 64/2019	FOLHA 01/01



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS  
ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V.  
Proc. Nº 6423/19  
Fls. 61  
Resp. OA

## Comissão de Justiça e Redação

### Parecer à Urgência do Projeto de Lei n.º 200/2019

**Ementa do Projeto:** Autoriza o Poder Executivo à alienar ao VALIPREV, no cumprimento da Lei Municipal n.º 5678/2018, que estabelece o plano de custeio da contribuição complementar para cobertura do déficit técnico do RPPS, áreas de terreno, na forma que especifica. (Mens. 95/19)

<b>PRÉSIDENTE</b>	<b>URGÊNCIA</b>	<b>URGÊNCIA</b>
 Ver. Luiz Mayr Neto	(X)	( )
<b>MEMBROS</b>		
	<b>FAVORÁVEL À URGÊNCIA</b>	<b>CONTRA A URGÊNCIA</b>
 Ver. Aldemar Veiga Júnior	(X)	( )
 Ver. André Leal Amaral	(X)	( )
 Ver. Gilberto Aparecido Borges	(X)	( )
 Ver. Roberson Costalonga "Salame"	(X)	( )

Valinhos, 3 de dezembro de 2019.

**Parecer:** A Comissão analisou nesta data, em reunião extraordinária, o referido Projeto de Lei e, quanto à urgência solicitada, dá **PARECER FAVORÁVEL**.

LIDO NO EXPEDIENTE EM SESSÃO DE 03/12/19

PRÉSIDENTE  
Daiva Dias da Silva Berto  
Presidente

(Observações: \_\_\_\_\_)



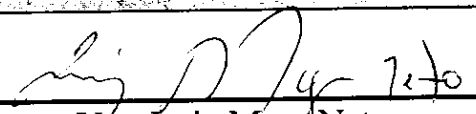

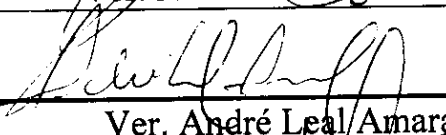
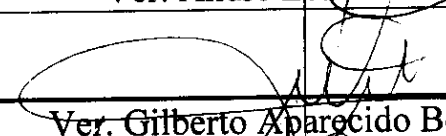
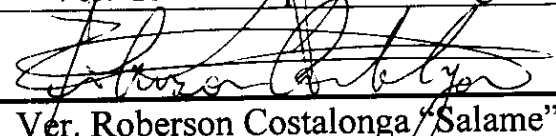
CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS  
ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V.  
Proc. Nº 6423/19  
Fls. 62  
Ass. 08

**Comissão de Justiça e Redação**

**Parecer ao Projeto de Lei n.º 200/2019**

**Ementa do Projeto:** Autoriza o Poder Executivo à alienar ao VALIPREV, no cumprimento da Lei Municipal n.º 5678/2018, que estabelece o plano de custeio da contribuição complementar para cobertura do déficit técnico do RPPS, áreas de terreno, na forma que especifica. (Mens. 95/19)

<b>PRESIDENTE</b>	<b>A FAVOR DO PROJETO</b>	<b>CONTRA O PROJETO</b>
 Ver. Luiz Mayr Neto	(X)	( )
<b>MEMBROS</b>	<b>A FAVOR DO PROJETO</b>	<b>CONTRA O PROJETO</b>
 Ver. Aldemar Veiga Júnior	(X)	( )
 Ver. André Leal Amaral	(X)	( )
 Ver. Gilberto Aparecido Borges	(X)	( )
 Ver. Roberson Costalonga "Salame"	(X)	( )

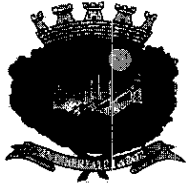
Valinhos, 3 de dezembro de 2019.

**Parecer:** A Comissão analisou nesta data, em reunião extraordinária, o referido Projeto de Lei e quanto à sua legalidade, constitucionalidade e redação, dá o seu **PARECER FAVORÁVEL.**

LIDO NO EXPEDIENTE EM SESSÃO DE 03/12/19

**PRESIDENTE**  
Dalva Dias da Silva Berto  
Presidente

(Observações: \_\_\_\_\_)



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS  
ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V.  
Proc. Nº 6423/19  
Fls. 63  
Resp. 02

**Comissão de Finanças e Orçamento**

**Parecer ao Projeto de Lei n.º 200/2019**

**Ementa do Projeto:** Autoriza o Poder Executivo à alienar ao VALIPREV, no cumprimento da Lei Municipal n.º 5678/2018, que estabelece o plano de custeio da contribuição complementar para cobertura do déficit técnico do RPPS, áreas de terreno, na forma que especifica. (Mens. 95/19)

DELIBERAÇÃO		
PRESIDENTE	A FAVOR DO PROJETO	CONTRA O PROJETO
 Ver. Rodrigo Toloí	(x)	( )
MEMBROS	A FAVOR DO PROJETO	CONTRA O PROJETO
 Ver. César Rocha Andrade da Silva	(x)	( )
 Ver. José Aparecido Aguiar	(x)	( )
 Ver. Kiko Beloni	(x)	( )
 Ver. Wagner Alves de Souza	(x)	( )

Valinhos, 3 de dezembro de 2019.

**Parecer:** A Comissão analisou nesta data, em reunião extraordinária, o referido Projeto de Lei e quanto ao seu mérito relativo a finanças e orçamento, dá o seu **PARECER FAVORÁVEL.**

LIDO NO EXPEDIENTE EM SESSÃO DE 03/12/19

PRESIDENTE

Dalva Dias da Silva Berto

Presidente

(Observações: \_\_\_\_\_)



**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

C.M.V.  
Proc. Nº 0423/19  
Fls. 04  
Resp. 02

**Comissão de Obras e Serviços Públicos**

**Parecer ao Projeto de Lei n.º 200/2019**

**Ementa do Projeto:** Autoriza o Poder Executivo à alienar ao VALIPREV, no cumprimento da Lei Municipal n.º 5678/2018, que estabelece o plano de custeio da contribuição complementar para cobertura do déficit técnico do RPPS, áreas de terreno, na forma que especifica. (Mens. 95/19)

PRESIDENTE	PRO	CONTRA
 Ver. Gilberto Aparecido Borges	(X)	( )
MEMBROS	PRO	CONTRA
 Ver. Luiz Mayr Neto	(X)	( )
 Ver. Roberson Costalonga "Salame"	(X)	( )
 Ver. Rodrigo Toloi	(X)	( )
 Ver. Wagner Alves de Souza	(X)	( )

Valinhos, 3 de dezembro de 2019.

**Parecer:** A Comissão analisou nesta data, em reunião extraordinária, o referido Projeto de Lei e, quanto ao seu mérito, dá o seu **PARECER** FAVORÁVEL.

LIDO NO EXPEDIENTE EM SESSÃO DE 03/12/19

PRESIDENTE  
Dalva Dias da Silva Berto  
Presidente

(Observações: \_\_\_\_\_)





C.M.V.  
Proc. Nº 0423/19  
Fis. 65  
Resp. DA

**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

PARA ORDEM DO DIA DE

03/12/19

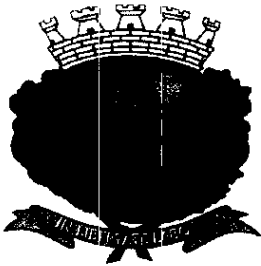
PRESIDENTE  
Daiva Dias da Silva Berto  
Presidente

Aprovado por unanimidade e dispensado de  
Segunda Discussão em sessão de 3/12/19  
Providencie-se e em seguida archive-se.

Daiva Dias da Silva Berto  
Presidente

Segue Autógrafo nº 773 / 19.

Daiva Dias da Silva Berto  
Presidente



C.M.V.  
Proc. Nº 6433/19  
Fls. 66  
Resp. 02

# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

ESTADO DE SÃO PAULO

P.L. 200/19 - Mens. n.º 95/19 - Autógrafo n.º 173/19 - Proc. n.º 6.423/19 - CMV

Recebido em 12/05/2019  
Vanderley Berteli Mario  
Departamento Técnico Legislativo  
Diretor

## LEI Nº

**Autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar ao VALIPREV, no cumprimento da Lei Municipal nº 5.678/2018, que estabelece o plano de custeio da contribuição complementar para cobertura do déficit técnico do RPPS, área de terreno que especifica.**

**ORESTES PREVITALE JÚNIOR**, Prefeito do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 80, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º.** É o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, área de terreno denominada Lote 1, situado na rua Marquês de Itu, nº 170, Bairro Bela Vista, objeto da Matrícula nº 34.627, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Valinhos, para cumprimento do plano de custeio da contribuição complementar destinada à cobertura do déficit técnico do Regime Próprio de Previdência Social para o período de 2017 a 2048, proporcionalmente, nos termos do que é estabelecido na Lei Municipal nº 5.678, de 21 de junho de 2018, conforme a planta nº 64/2019-SPS/SPMA, Anexo 1 da presente Lei.

Parágrafo único. O valor estabelecido para a alienação autorizada, nos termos da presente Lei, é de R\$ 14.864.998,00 (quatorze milhões, oitocentos e sessenta e quatro mil, novecentos e noventa e oito reais), dividindo-se o valor supra referido em:



C.M.V.  
Proc. Nº 6423/14  
Fls. 67  
Resp. DJ

# CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

## ESTADO DE SÃO PAULO

P.L. 200/19 - Mens. n.º 95/19 - Autógrafo n.º 173/19 - Proc. n.º 6.423/19 - CMV

fl. 02

- I. R\$ 13.367.100,00 (treze milhões, trezentos e sessenta e sete mil e cem reais), relativos à área de terreno;
- II. R\$ 1.497.898,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e sete mil, oitocentos e noventa e oito reais), relativos às construções.

**Art. 2º.** É o Instituto de Previdência Social dos Servidores Municipais de Valinhos - VALIPREV autorizado a receber o imóvel descrito nos termos do artigo 1º, pelo valor da avaliação constante da presente Lei, para cumprimento do plano de custeio da contribuição complementar destinada à cobertura do déficit técnico do Regime Próprio de Previdência Social para o período de 2017 a 2048, proporcionalmente, considerando-se a compatibilidade de sua liquidez.

Parágrafo único. O imóvel será vinculado ao Regime Próprio de Previdência Social, integrando o patrimônio destinado exclusivamente à finalidade previdenciária.

**Art. 3º.** As despesas decorrentes da execução da presente Lei, inclusive aquelas relativas à consecução do registro do imóvel, correrão por conta de dotações orçamentárias consignadas no orçamento do Poder Executivo.

**Art. 4º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Prefeitura do Município de Valinhos,  
aos**

**ORESTES PREVITALE JÚNIOR  
Prefeito Municipal**



C.M.V.  
Proc. Nº 6423/19  
Fls. 68  
Resp. 02

**CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS**  
ESTADO DE SÃO PAULO

P.L. 200/19 - Mens. n.º 95/19 - Autógrafo n.º 173/19 - Proc. n.º 6.423/19 - CMV

fl. 03

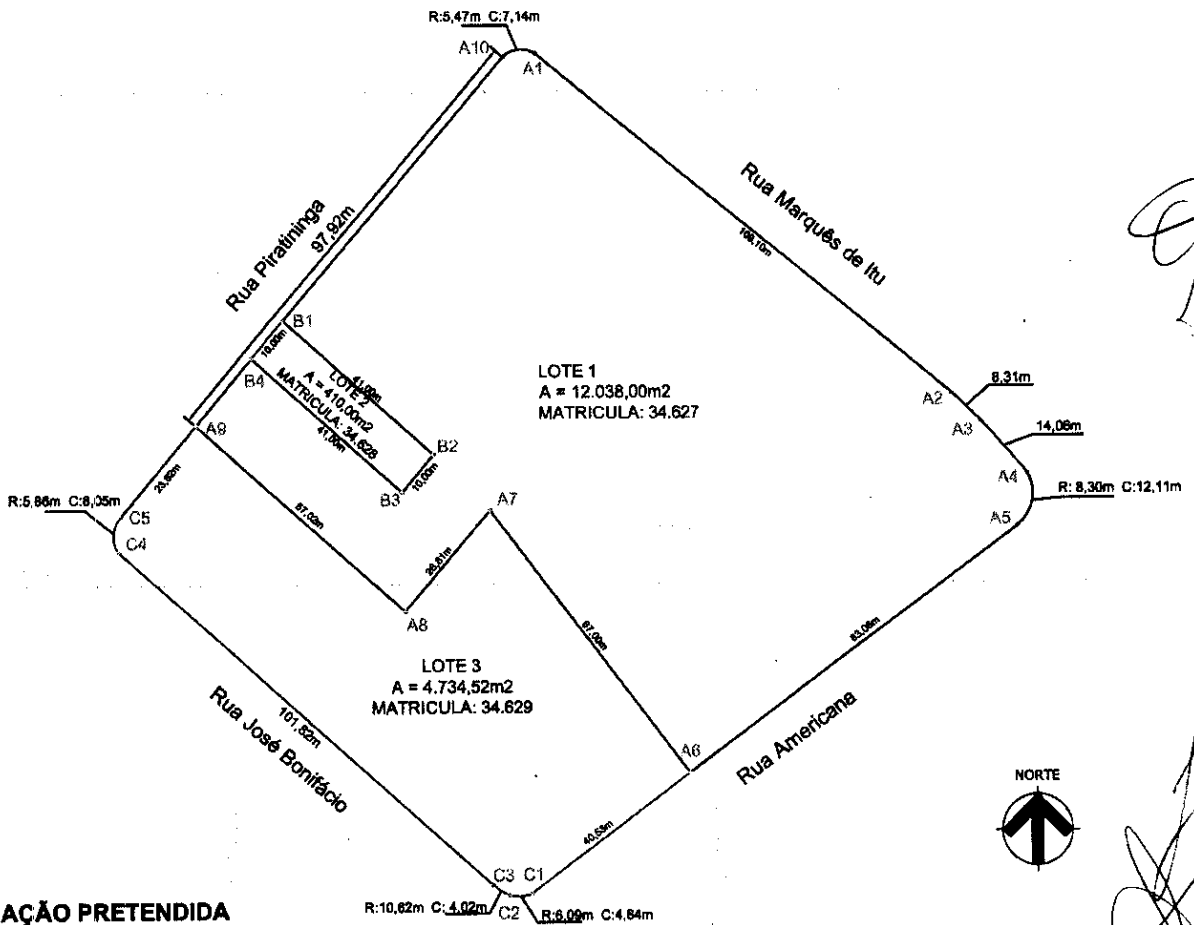
**Câmara Municipal de Valinhos,  
aos 03 de dezembro de 2019.**

  
**Dalva Dias da Silva Berto**  
**Presidente**

  
**Israel Scupenaro**  
**1.º Secretário**

  
**César Rocha Andrade da Silva**  
**2.º Secretário**

LADOS		COORD. UTM		AZIMUTE	DIST. (m)
Início	fim	N(m)	E(m)		
A1	A2	7443707,90	321565,08	129°33'28"	109,10
A2	A3	7443638,42	321649,19	133°59'20"	8,31
A3	A4	7443632,65	321655,17	138°56'12"	14,06
A4	A5	7443622,10	321664,47	Raio: 6,30 Curva: 12,11	
A5	A6	7443611,22	321662,44	233°23'56"	83,06
A6	A7	7443561,70	321595,76	322°43'40"	67,00
A7	A8	7443615,01	321555,18	220°15'04"	26,81
A8	A9	7443594,55	321537,86	311°34'47"	57,02
A9	A10	7443632,39	321495,21	40°15'04"	97,92
A10	A1	7443707,12	321558,48	Raio: 5,47 Curva: 7,14	
B1	B2	7443653,57	321513,14	131°34'47"	41,00
B2	B3	7443626,35	321543,82	220°18'31"	10,00
B3	B4	7443618,73	321537,35	311°34'47"	41,00
B4	B1	7443645,94	321506,68	131°34'47"	10,00
A9	A8	7443632,39	321495,21	131°34'47"	57,02
A8	A7	7443594,55	321537,86	40°15'04"	26,81
A7	A6	7443615,01	321555,18	142°43'40"	67,00
A6	C1	7443561,70	321595,76	233°23'56"	40,53
C1	C2	7443537,58	321563,22	Raio: 6,09 Curva: 4,64	
C2	C3	7443537,27	321558,70	Raio: 10,62 Curva: 4,02	
C3	C4	7443539,37	321555,30	131°36'00"	101,82
C4	C5	7443606,97	321479,16	Raio: 5,86 Curva: 8,05	
C5	A9	7443614,36	321479,95	40°15'04"	23,62



SITUAÇÃO PRETENDIDA  
(sem escala)

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALINHOS

ASSUNTO: Lotes 1, 2 e 3  
Lote 1 - Matricula 34.627  
Lote 2 - Matricula 34.628  
Lote 3 - Matricula 34.629



Georreferenciado SIRGAS 2010

Responsável Técnico  Eng. Civil - SOSP CREA 5061449245	MUNICÍPIO  Nivaldo José Micheli Diretor DGP (em substituição)	MUNICÍPIO  Carlos Roberto Toeto Secretário de SPMA (em exercício)	SPMA Seção de Parcelamento do Solo	DATA 25/10/2019	ESCALA SEM ESCALA
			PROCESSO ADMINISTRATIVO 6612/2006	ORIGINAL 64/2019	FOLHA 01/01