

000002

Ilmo. Sr. Presidente da Câmara MunicipalEu, PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES portador(a)

do C.N.P.J. de nº _____ e da I.E. de nº _____

residente e domiciliado à RUA DOM DUARTE LEOPOLDO, 83bairro CENTRO (Ocupação) PODER EXECUTIVOvenho mui respeitosamente requerer: OFÍCIO Nº 165/2021-GP

PROJETO DE LEI Nº 044, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2021, QUE DISPÕE SOBRE: "AUTORIZA O
PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ABRIR CRÉDITO ADICIONAL ESPECIAL PARA INCLUSÃO DE
NATUREZA DE DESPESA NO ORÇAMENTO EM EXECUÇÃO ATÉ O VALOR DE R\$ 2.711.684,52(DOIS
MILHÕES SETECENTOS E ONZE MIL SEISCENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E
DOIS CENTAVOS)".

Nestes Termos,
P. Deferimento.

Bom Jesus Dos Perdões, 6 de Dezembro de 2021.

Assinatura

Telefone 1140121000

CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES	
Número do Anexo	1
Número do Protocolo	1051/2021
Data	6 de Dezembro de 2021.



Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões

Rua Dom Duarte Leopoldo, 83 - centro - Cep: 12.955-000
Bom Jesus dos Perdões - Estado de São Paulo
CNPJ:52.359.692/0001-62 (11) 4012-1000

000003

Bom Jesus dos Perdões, 06 de dezembro de 2021.

Ofício nº 165/2021 – GP

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Com os cordiais cumprimentos, tenho a honra de encaminhar para apreciação dessa egrégia Câmara Municipal, em regime de urgência, o incluso Projeto de Lei nº 044, de 06 de dezembro de 2021, que dispõe sobre: “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ABRIR CRÉDITO ADICIONAL ESPECIAL PARA INCLUSÃO DE NATUREZA DE DESPESA NO ORÇAMENTO EM EXECUÇÃO ATÉ O VALOR DE R\$ 2.711.684,52 (DOIS MILHÕES SETECENTOS E ONZE MIL SEISCENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS)”.

Na oportunidade, reitero meus votos de considerações e apreço a essa respeitada Casa de Leis.

Benedito Rodrigues da Silva Filho

Prefeito Municipal

Exmo. Sr

Hélio José Viana Gonçalves

DD. Presidente da Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões.



PROJETO DE LEI Nº 044, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2021.

(De autoria do Chefe Executivo Municipal)

DISPÕE SOBRE: "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ABRIR CRÉDITO ADICIONAL ESPECIAL PARA INCLUSÃO DE NATUREZA DE DESPESA NO ORÇAMENTO EM EXECUÇÃO ATÉ O VALOR DE R\$ 2.711.684,52 (DOIS MILHÕES SETECENTOS E ONZE MIL SEISCENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E CINQUENTA E DOIS CENTAVOS)".

A **CÂMARA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES** aprova e o **PREFEITO DE BOM JESUS DOS PERDÕES**, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo inciso VI do artigo 62 da Lei Orgânica do Município de Bom Jesus dos Perdões, sanciona, promulga e manda publicar a seguinte Lei:

Art. 1º - Esta lei tem o objetivo de autorizar a abertura de créditos adicionais especiais até o montante de R\$ 2.711.684,52 (dois milhões setecentos e onze mil seiscentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos) para serem utilizados na Secretaria de Obras.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a abrir crédito adicional especial até o montante de R\$ 2.711.684,52 (dois milhões setecentos e onze mil seiscentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), para inclusão de natureza de despesa no orçamento em execução, aprovado através da Lei Municipal nº 2.565/20, destinados à criação das seguintes dotações:

02 – PREFEITURA MUNICIPAL

Unid.	Secretaria	Funcional Programática	Fonte Rec.	Natureza de Despesa	Valor R\$	Justificativa
02.10	Obras	15.451.0013.1002	1	4.4.90.61	2.711.684,52	Aquisição de imóveis
TOTAL PREFEITURA MUNICIPAL					2.711.684,52	-

Art. 3º - O recurso para a abertura do crédito adicional especial de que trata o artigo 2º desta Lei será resultante do excesso de arrecadação da Fonte 1 – Tesouro (recursos próprios gerados pelo Município, ou decorrentes de Cota-Parte Constitucional), até valor total de R\$ 2.711.684,52 (dois milhões setecentos e onze mil seiscentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos).



h

Art. 4º - Ficam convalidados na Lei nº 2440 de 20 de dezembro de 2017 (PPA 2018-2021), alterada pela Lei nº 2507 de 02 de agosto de 2019, na Lei nº 2552 de 20 de julho de 2020 (LDO 2021), e na Lei nº 2565 de 21 de dezembro de 2020 (LOA 2021), os valores das ações ora contemplados na presente lei.

Art. 5º - Esta Lei entrará em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo, 06 de dezembro de 2021.


BENEDITO RODRIGUES DA SILVA FILHO
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
Secretaria de Finanças e Planejamento
Contabilidade

DECLARAÇÃO DO ORDENADOR DE DESPESA

Benedito Rodrigues da Silva Filho, Prefeito Municipal de Bom Jesus dos Perdões / SP, no uso de suas atribuições e atendendo as exigências da Lei de Responsabilidade Fiscal, DECLARA, para os devidos fins, que a(s) despesa(s) resultante(s) do Projeto de Lei nº 044-2021, de 06 de dezembro de 2021, tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual (LOA) e compatibilidade com a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) e o Plano Plurianual (PPA).

Para que produza os legais e jurídicos efeitos, assina a presente.

Bom Jesus dos Perdões, 06 de dezembro de 2021.

Benedito Rodrigues da Silva Filho

Prefeito Municipal

Ordenador de Despesa

MUNICÍPIO DE BOM JESUS DOS PERDÕES - SP
ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO - LEI COMPLEMENTAR Nº 101, DE 4 DE MAIO DE 2000
DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS - RUA JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS E RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO
PROJETO DE LEI 044-2021, DE 06 DE DEZEMBRO DE 2021

ART. 16 - LRF

DESCRIÇÃO	IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO		
	2021	2022	2023
DESAPROPRIAÇÃO DE IMÓVEIS	2.711.684,52		
Total	2.711.684,52	-	-

Metodologia de cálculo:

I) As despesas/pagamentos estão previstos para o exercício de 2021.

Bom Jesus dos Perdões-SP, 06 de dezembro de 2021.



Ceslei Aparecido de Campos
Secretário Municipal de Finanças e Planejamento

000007





3

JUSTIFICATIVA DO PROJETO DE LEI Nº 44/2021

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores (as) Vereadores (as):

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei referente à abertura de crédito adicional especial para inclusão de natureza de despesa no Orçamento do Município, até o valor de R\$ 2.711.684,52 (dois milhões setecentos e onze mil seiscentos e oitenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos) com recursos de Excesso de Arrecadação.

A abertura de crédito adicional especial solicitada tem o objetivo de viabilizar a aquisição de imóveis abaixo relacionados (com os valores totais estimados):

Imóvel	Valor estimado
1. Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº423	R\$ 350.044,10
2. Rua João Franco de Camargo, nº578	R\$ 447.086,93
3. Rua João Franco de Camargo, nº591	R\$ 560.129,60
4. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97	R\$ 274.871,36
5. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº103	R\$ 645.718,83
6. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº113	R\$ 433.833,70
TOTAL	R\$ 2.711.684,52

Os imóveis especificados foram objeto de declaração de utilidade pública, nos termos do Art. 5º, alínea “i”, do DECRETO-LEI Nº 3.365, de 21 de junho de 1941 a fim de ser adquirida pelo Município de Bom Jesus dos Perdões, por meio do Decreto nº. 86, de 21 de julho de 2021, aquisições necessárias para viabilizar a abertura e melhoramento da Rua Manoel Rodrigues dos Santos. Trata-se de projeto antigo o qual objetiva ampliar a entrada da Cidade ampliando a visibilidade do seu maior Cartão Postal o Santuário de Bom Jesus dos Perdões.

Além de melhoramentos nas vias de circulação, o Projeto visa atrair o turismo revitalizando a entrada principal da Cidade cuja via de acesso leva ao Santuário.



Os valores dos imóveis são decorrentes de avaliação realizada por meio de comissão de servidores e integrada por profissional com ampla experiência no assunto, cujo laudo segue anexo ao presente Projeto de Lei.

A abertura do crédito como proposto permitirá o ajuizamento de Ação de Desapropriação e o pagamento das indenizações viabilizando a imissão na posse dos imóveis pelo Município.

O recurso para a abertura do referido crédito adicional especial é o excesso de arrecadação, conforme inciso II, do § 1º, do Art. 43, da Lei 4.320/64.

Abaixo temos a transcrição do § 3º do Art. 43, da Lei 4.320/64, que menciona o que é considerado excesso de arrecadação:

“§ 3º Entende-se por excesso de arrecadação, para os fins deste artigo, o saldo positivo das diferenças acumuladas mês a mês entre a arrecadação prevista e a realizada, considerando-se, ainda, a tendência do exercício.”

Na tabela abaixo, demonstramos a apuração do saldo das diferenças acumuladas mês a mês entre a arrecadação prevista e a realizada, com base no balancete do mês de novembro de 2021, dos recursos oriundos da Fonte 01 – Tesouro (recursos próprios):

2021	Prevista para o exercício de 2021	63.383.544,84
	Prevista até Novembro de 2021 - (a)	55.638.075,66
	Arrecadação até Novembro de 2021 - (b)	68.562.766,97
	Diferença (excesso de arrecadação) - (c) = (b - a)	12.924.691,31

Conforme visto acima, com base no balancete do mês de novembro de 2021, o saldo das diferenças acumuladas mês a mês entre a arrecadação prevista e a realizada (ou seja, o excesso de arrecadação) totalizou o montante de R\$ 12.924.691,31. Nesta apuração do excesso de arrecadação foi considerado que nos primeiros meses do ano a receita dos recursos próprios (Fonte 01 – Tesouro) é maior que nos outros meses do ano em virtude principalmente do pagamento do IPTU e do IPVA. Mesmo após essas considerações foi apurado excesso de arrecadação no montante de R\$ 12.924.691,31.

O § 3º do Art. 43, da Lei 4.320/64 menciona também que deve ser considerada a tendência do exercício e, para isto, realizamos as análises conforme Balancetes da Receita dos meses de Novembro e Dezembro dos anos de 2017, 2018, 2019 e 2020:



2017	Orçada 2017 - (a)	58.138.500,00
	Prevista até Novembro - (b)	53.272.307,55
	Arrecadação até Novembro - (c)	43.577.729,29
	Frustração/Excesso - (d)= (c - b)	(9.694.578,26)
	Arrecadação até Dezembro - (e)	49.079.154,24
	% Arrecadação até Novembro - (f)= (c/e)	88,79%
2018	Orçada 2018 - (a)	52.157.375,00
	Prevista até Novembro - (b)	46.336.611,87
	Arrecadação até Novembro - (c)	48.652.039,10
	Frustração/Excesso - (d)= (c - b)	2.315.427,23
	Arrecadação até Dezembro - (e)	54.241.995,07
	% Arrecadação até Novembro - (f)= (c/e)	89,69%
2019	Orçada 2019 - (a)	54.707.382,80
	Prevista até Novembro - (b)	48.897.458,76
	Arrecadação até Novembro - (c)	54.013.820,33
	Frustração/Excesso - (d)= (c - b)	5.116.361,57
	Arrecadação até Dezembro - (e)	60.129.092,29
	% Arrecadação até Novembro - (f)= (c/e)	89,83%
2020	Orçada 2020 - (a)	70.723.600,00
	Prevista até Novembro - (b)	62.738.905,56
	Arrecadação até Novembro - (c)	52.397.927,11
	Frustração/Excesso - (d)= (c - b)	(10.340.978,45)
	Arrecadação até Dezembro - (e)	59.814.559,27
	% Arrecadação até Novembro - (f)= (c/e)	87,60%

Conforme tabelas acima, podemos notar que até o mês de novembro de cada exercício o município arrecada em média 88,98% do total da receita do exercício. Abaixo temos o resumo da média:

Exercício	Arrecadação até maio
2017	88,79%
2018	89,69%
2019	89,83%
2020	87,60%
Média	88,98%%

Considerando que até novembro de 2021 a arrecadação de recursos próprios (Fonte 01 – Tesouro) totalizou o montante de R\$ 68.562.766,97 e que esse valor representa em média 88,98% do valor que o município arrecadará neste exercício, a tendência do exercício é que a arrecadação de recursos próprios em 2021 seja de aproximadamente R\$ 77.056.297,34. Com



isso, é provável que haja um excesso de arrecadação no montante de R\$ 13.672.752,50, haja vista que a receita de recursos próprios (Fonte 01 – Tesouro) orçada para 2021 é de R\$ 63.383.544,84.

Em resumo, até o mês de novembro de 2021 o município apresenta excesso de arrecadação de recursos próprios (Fonte 01 – Tesouro) no montante de R\$ 12.924.691,31 e, considerando a tendência do exercício, é provável que até dezembro de 2021 este excesso de arrecadação seja de R\$ 13.672.752,50.

Este excesso de arrecadação deve-se, principalmente, ao fato de que o orçamento deste exercício teve como base as receitas arrecadadas até agosto de 2020, ou seja, quando o município apresentava uma significativa frustração de receita em decorrência do Covid-19. Durante a elaboração do orçamento para o exercício de 2021, no mês de setembro de 2020, a expectativa era de que o município enfrentaria muitas dificuldades na arrecadação de recursos próprios, sendo estimada uma receita inferior ao que se estimaria em tempos sem pandemia. No entanto, a arrecadação em 2021 vem apresentando significativa melhora e não só retornou aos patamares de anos anteriores como apresenta crescimento acima da inflação e outros índices utilizados para estimativa de receitas. No quadro abaixo, demonstramos o excesso apurado até o mês de novembro de 2021 e o saldo solicitado:

Excesso de arrecadação até novembro de 2021	12.924.691,31
Projeto de Lei nº 22, de 05/07/2021	(R\$ 4.760.000,00)
Projeto de Lei nº 27, de 27/08/2021	(R\$ 1.325.000,00)
Projeto de Lei nº 44, de 06/12/2021	(2.711.684,52)
Saldo excesso de arrecadação até novembro de 2021	4.128.006,79

Ressaltamos que a abertura do crédito adicional especial refere-se aos recursos próprios (Fonte 01).

Nosso objetivo não obsta do exposto por Mauricio Conti (*Juiz e professor de Direito Financeiro da USP*) em sua coluna:

“Para isso, é necessário que os instrumentos de flexibilidade orçamentária sejam limitados e seu uso moderado, de modo a fazer com que sejam utilizados para “cumprir o que foi estabelecido pela lei orçamentária em seu aspecto essencial [com] os ajustes nas previsões e programações orçamentárias durante o curso de sua execução, [mantendo-se] a necessidade de se cumprir fielmente o orçamento, do modo como aprovado pelo Poder Legislativo, com as imprescindíveis alterações que se façam necessárias ao longo do exercício



financeiro, sem, com isso, descaracterizá-lo e fazer dele uma peça de ficção”; embora indispensáveis, em face da natureza da lei orçamentária, os instrumentos de flexibilidade orçamentária devem ser sempre utilizados para alcançar os fins consignados na peça orçamentária, como bem colocado por Rodrigo Faria.”

Os principais instrumentos de flexibilidade destinados a alterar dotações previstas no orçamento aprovado são os *créditos adicionais*, previstos nos artigos 40 a 46 da Lei 4.320, de 1964. Há três tipos: os suplementares, os especiais e os extraordinários. Os créditos suplementares são abertos para o reforço de dotações que se mostraram insuficientes, os especiais atendem a despesas que não tinham dotação orçamentária específica, e os extraordinários são admitidos para despesas imprevisíveis e urgentes, conforme dispõe o artigo 167, §3º, da Constituição.

Ante o exposto, são essas, Senhor Presidente, as razões que me levam a propor o presente Projeto de Lei.

Reitero a Vossa Excelência e a seus Dignos Pares meus votos de profundo respeito de elevada estima e consideração no instante em que solicito a aprovação do presente Projeto.

Bom Jesus dos Perdões/SP, em 06 de dezembro de 2021.

BENEDITO RODRIGUES DA SILVA FILHO

Prefeito Municipal

000013

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE IPTU Nº 8155/2021

Inscrição: 001.00.00.00542.020 Código: 74900
Proprietário : CARLOS GUELPA
CNPJ/CPF: 015.839.198-56
Compromissário:
Localização: JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS 423
Complemento: 423A
Quadra: Lote :

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, **CERTIFICA** que a situação fiscal do imóvel acima identificado com referência ao IPTU é **REGULAR** até a presente data, ressalvando o direito da Fazenda Municipal cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados o que se verificarem a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos do período desta certidão.

A validade desta certidão é de 90 dias
É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço

[http:// www.bjperdoes.sp.gov.br](http://www.bjperdoes.sp.gov.br)

WIPKWW-008155/2021

16/9/2021 13:50:20

 Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO NEGATIVA 2021

000014
hPREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 8161/2021

Inscrição: 001.00.00.00542.020 Código: 74800
Proprietário: CARLOS GUELPA
CNPJ/CPF: 015.839.198-56
Compromissário:
Localização: JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS 423
Complemento: 423A Bairro: CENTRO
Quadra: . Lote:

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, **CERTIFICA** que valor venal abaixo, atribuído no exercício de 2019, está em conformidade com a situação atual do imóvel em questão, ressaltando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Área Territorial(m2)	: 144.7500	Valor Venal Terreno	: 86550,00
Área Construída(m2)	: 136.7500	Valor Venal da Construção	: 41935,55
Área Total Construída(m2)	: 136.7500	Valor venal ITBI Total,	: 128785,55

A validade desta certidão é de 60 dias.
E o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

JPKJJ-008161/2021
16/9/2021 13:53:31

CS Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO VALOR VENAL 2021

000015
7**B. CARACTERÍSTICAS GERAIS****B.1 Dimensões:**

- **RUA JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS, Nº423**
(Insc. Municipal 001.00.00.00542.020 / Transcrição: nº 17.332)
Área de terreno 144,75m² / Área construída 136,75m²;

B.2 Topografia:

A topografia do lote tem inclinação em declive.

B.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como Zona Urbana, ZC – ZONA CENTRAL.

B.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando situado na Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº 423, possuem benfeitorias a serem avaliadas, sendo que a área construída é de 136,75m².

- **Um salão comercial (moto táxi);**
- **Uma casa com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, porão e quintal;**

C. AVALIAÇÃO**C.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):**

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

000018

Após estudo dos autos e vistoria dos imóveis, o bom senso levou a optar pela aplicação do “MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogeneizados.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **CENTRO**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 8 (oito) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m ²	Valor m ²	Obs.
1	430.000,00	265,00	R\$1.622,64	
2	266.000,00	133,00	R\$2.000,00	DESCARTADA
3	162.500,00	125,00	R\$1.300,00	
4	160.000,00	125,00	R\$1.280,00	
5	360.000,00	271,00	R\$1.328,41	
6	190.000,00	125,00	R\$830,18	DESCARTADA
7	170.000,00	125,00	R\$1.360,00	
8	500.000,00	338,00	R\$1.479,28	

000017

MÉDIA 1			R\$1.400,06	
MÉDIA ÚTIL			R\$1.395,05	

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$1.400,06

Limite superior R\$1.400,06 x 1,30 = R\$1820,07

Limite inferior R\$1.400,06 x 0,70 = R\$980,04

Sendo assim, foi necessário o descarte dos elementos comparativos de números 2 e 6 por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 6 (seis) elementos remanescentes da pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$1.395,05

Limite superior R\$1.395,05 x 1,30 = R\$1.813,56

Limite inferior R\$1.395,05 x 0,70 = R\$976,53

$$\text{V.U.B.} = \text{R}\$1.395,05 / \text{m}^2$$

a) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$1.395,05 (Um mil, trezentos e noventa e cinco reais e cinco centavos) por m²

Referentes ao mês de **setembro de 2.021**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

b) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

000018
y

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac):

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

000019

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia F(TOP):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclive até 10%	0,95 (suave)
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

000020

Fator de consistência do terreno (Fc):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475

000001

De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

c) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos os seguintes fatores: **FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)** e **FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)**.

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 1,00

F(f) = 1,00

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq), será admitido um acréscimo de 25% referente ao fator de topografia dos lotes avaliandos.

000022

y

Portanto:

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)

- 2 frentes: Comercial-Centro de 15% até 25%..... F(Fesq) = 1,25

Adotaremos: F(Fesq) = 1,25

Portanto, para o imóvel o valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

$$\text{V.T.N.} = \text{V.T.N} = [\text{V.U.B} \times \text{F(f)} \times \text{F(Fesq)}] \times (\text{área total avalianda})$$

Sendo assim teremos:

- **IMÓVEL 01: RUA JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS, Nº423** (Transcrição: nº 17.332)
 - V.U.B = Valor unitário básico = R\$1.395,05 / metro quadrado;
 - F(f) = Fator da fonte = 1,00;
 - F(Fesq) = Fator esquina e/outras frentes = 1,25;
 - área total avalianda = 144,75m²

Assim:

$$\text{V.T.N. IMÓVEL 01} = [\text{R}\$1.395,05 \times (1,00) \times (1,25)] \times 144,75\text{m}^2 = \text{R}\$252.416,85$$

PORTANTO:

$$\text{V.T.N. IMÓVEL 01} = \text{R}\$252.416,85$$

V.T.N. IMÓVEL 01 = R\$252.416,85 (duzentos e cinquenta e dois mil, quatrocentos e dezesseis reais e oitenta e cinco centavos)

000023

C.2 Quanto ao valor das benfeitorias (V.B.):

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON - SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, conforme tabela a seguir:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2021 em R\$/m²								
	Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.678,67	0,77	R-1	2.057,42	0,52	R-1	2.493,04	0,57
PP-4	1.574,15	0,80	PP-4	1.969,38	0,52	R-8	2.041,71	0,56
R-8	1.511,29	0,82	R-8	1.733,66	0,53	R-16	2.208,60	0,53
PIS	1.154,12	0,51	R-16	1.681,65	0,55			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2021 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

	Padrão Normal			Padrão Alto	
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.018,44	0,54	CAL-8	2.130,96	0,57
CSL-8	1.752,52	0,53	CSL-8	1.881,30	0,57
CSL-16	2.340,69	0,53	CSL-16	2.509,30	0,56
RP1Q	1.818,94	0,42			
GI	996,01	0,52			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

C.3 Valor unitário da edificação (V.U.E)

De uma maneira genérica o estado de conservação é razoável.

A vistoria realizada permite classificar a construção como equivalente a de Padrão Normal e também como uso comercial.

Portanto, conforme custos UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON – SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

000024

PADRÃO COMERCIAL NORMAL = R\$ 2.340,69 / m²**C.4 Depreciação pela idade – F(d):**

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECKE, de G.B.DEI VEGNINERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo método de KUENTZLE (parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2},$$

Onde:

Kd = F(d) = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 50 anos

PORTANTO:

$$F(d) = \frac{60^2 - 50^2}{60^2} = 0,305$$

$$60^2$$

E assim:

$$F(d) = 0,305$$

000025
y**C.5 Depreciação pela ausência de acabamento e conservação – F(acc)**

Iremos adotar:

$$F(\text{acc}) = 1,00$$

C.6 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado de acordo com a área construída 77,91m², caracterizados sendo de padrão baixo, ressalta-se que pela ausência e ou inexistência de projetos arquitetônicos as metragens contidas nos cálculos a seguir foram extraídas do IPTU, sendo obtido através da seguinte relação:

$$V.B. = S \times V.U.E \times F(d) \times F(\text{acc})$$

No primeiro cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria
- S = área total construída = 136,75m²
- V.U.E = R\$ 2.340,69
- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,305
- F(acc) = fator ausência de acabamento e conservação = 1,00

Portanto:

$$V.B. = (136,75\text{m}^2 \times \text{R}\$ 2.340,69 \times 0,305 \times 1,00)$$

$$V.B. = \text{R}\$97.627,25 \text{ (noventa e sete mil, seiscentos e vinte e sete reais e vinte e cinco centavos)}$$

V.B. IMÓVEL 01 = R\$97.627,25 (noventa e sete mil, seiscentos e vinte e sete reais e vinte e cinco centavos)

000026
y**C.7 Valor Total dos imóveis (V.T.):**

Para o imóvel em questão o **Valor Total** será obtido através da somatória dos itens:

Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.)

Portanto:

$$\mathbf{V.T. = V.T.N. + V.B.}$$

Onde teremos os seguintes valores:

VT = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = R\$252.416,85

V.B. = Valor das Benfeitorias = R\$97.627,25

E assim:

$$\mathbf{VT = R\$252.416,85 + R\$97.627,25}$$

Ou seja:

VT = R\$350.044,10 (trezentos e cinquenta mil, quarenta e quatro reais e dez centavos)

V.T. IMÓVEL 01 = R\$350.044,10 (trezentos e cinquenta mil, quarenta e quatro reais e dez centavos)

000027

8

6.3 – IMÓVEL 2:

RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, Nº578 (MATRÍCULA 115.545)

Insc. Municipal 001.00.00.03844.018 / Área de terreno 150,55m² / Área construída 148,92m²



000028



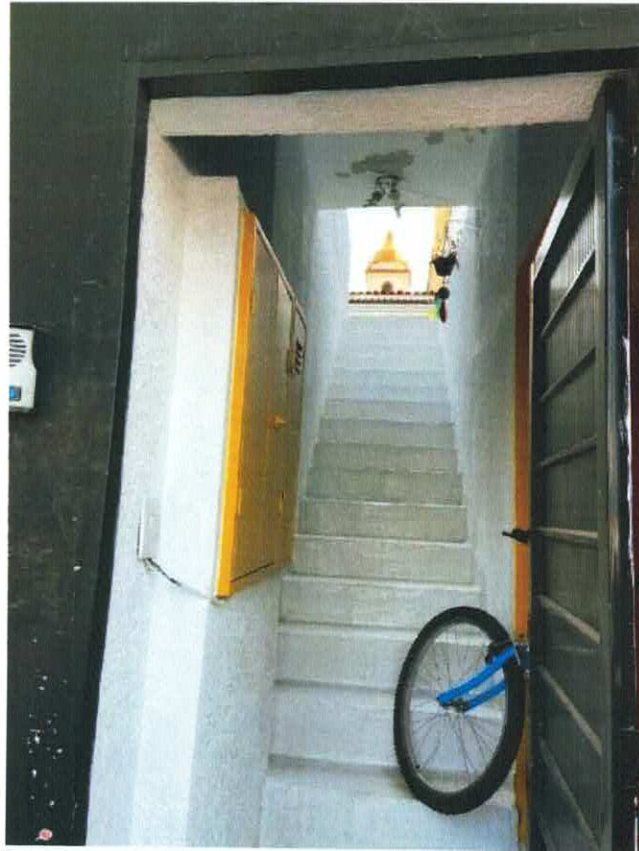
000029

z



000030

3



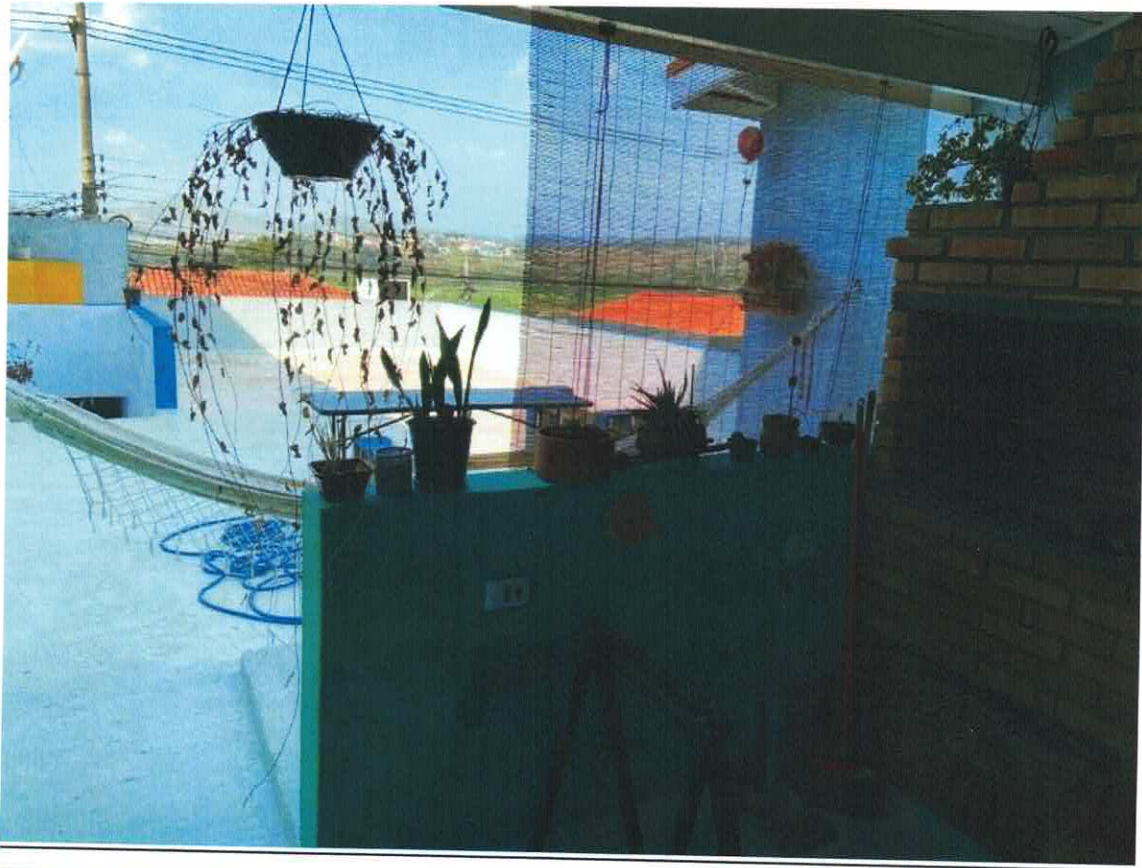
000031

2



000032

3



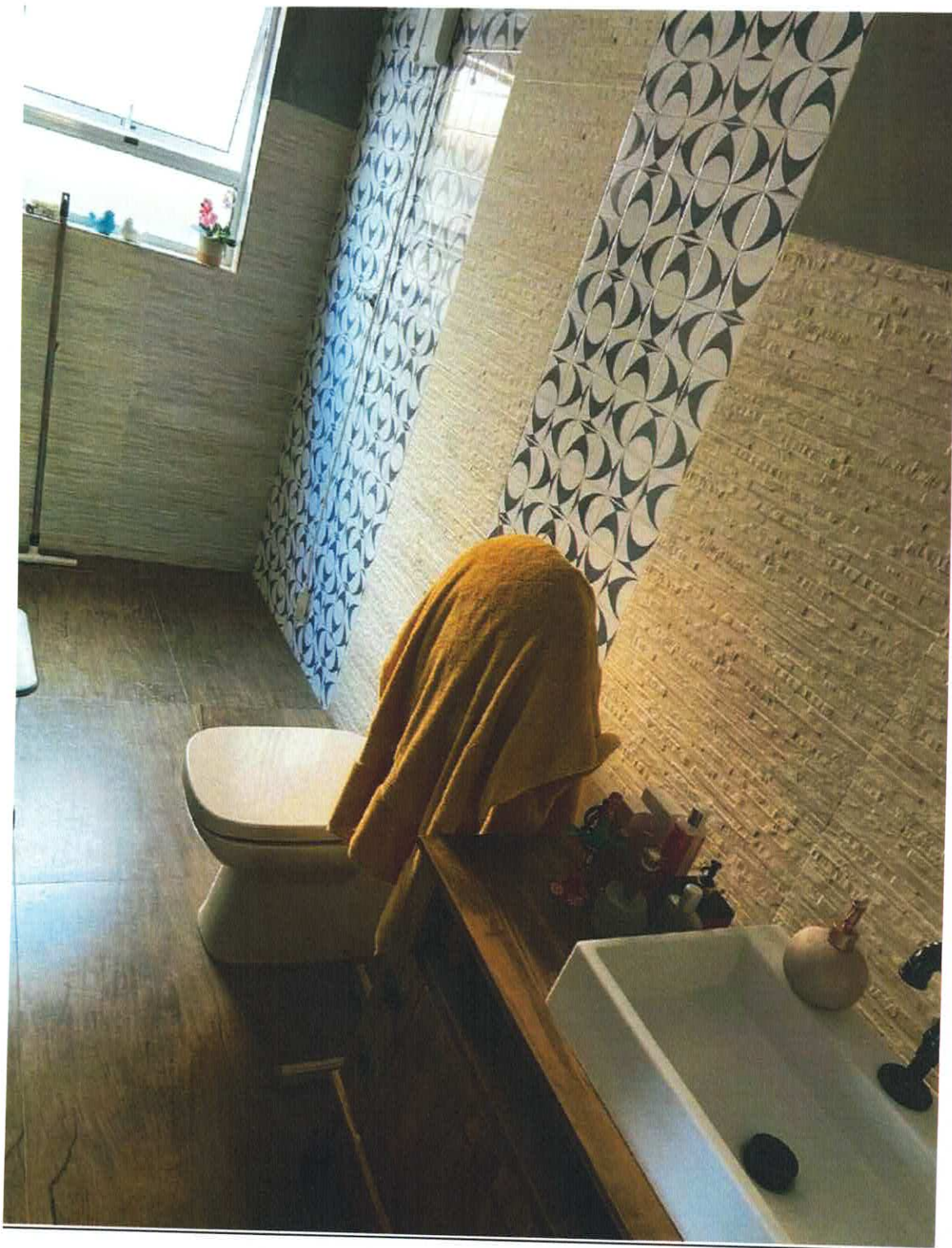
000033

3



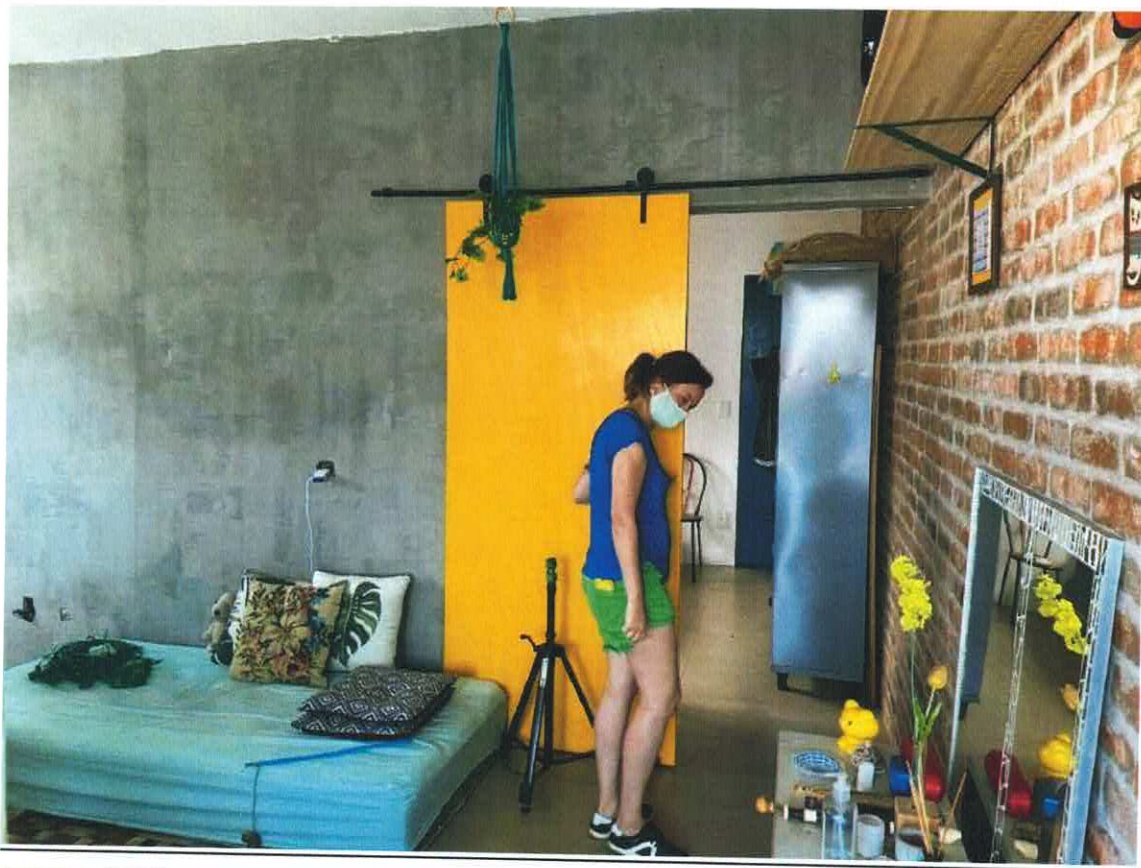
000034

8



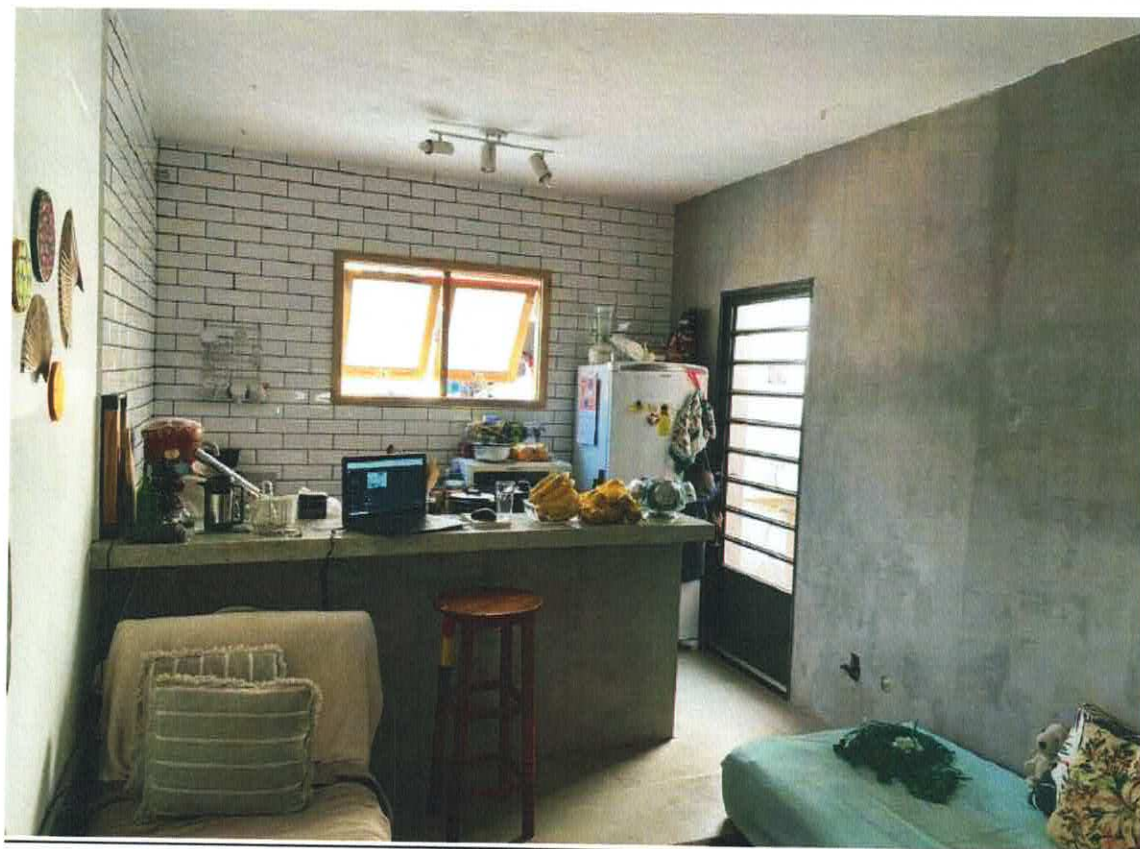
000035

4



000036

3



000037

**A. ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES**

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº115.545, documento adquirido no site registradores.com.br;
- O espelho do IPTU/Ficha cadastral do ano de 2021 do imóvel em questão, documento fornecido pela contratante/prefeitura;
- Certidão negativa de IPTU;
- Certidão de Valor Venal;

000038

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

MATRÍCULA **115.545** FICHA **01**

IMÓVEL: Um terreno, situado na Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº 55, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, comarca de Atibaia-SP, medindo 6,10 metros de frente, 6,60 metros nos fundos, por 6,50 metros de frente aos fundos, confrontando de um lado com o Patrimônio do Senhor Bom Jesus dos Perdões, de outro lado com Pascoal Rossini, e pelos fundos com a Rua da Estação, destacado de imóvel maior.....

PROPRIETÁRIOS: COMINO GUELPA FILHO e CARLOS GUELPA, menores impúberes, representados por seu pai Comino Guelpa, domiciliado em Perdões.....

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição 15.754 de 11/01/1954, às folhas 219, do Livro 3-AB.....

Atibaia, 28 de julho de 2015.
O Escrevente,
(Protocolo nº. 290.029 de 13/07/2015, reap. em 23/07/2015)

Claudio Bueno de Faria
Claudio Bueno de Faria

Av.01/115.545 - EX OFFÍCIO - Esta matrícula foi aberta com os dados e informações constantes da transcrição de origem em virtude da referida transcrição não contar com espaço suficiente para possibilitar as averbações à sua margem, conforme autoriza o § único do artigo 295 da Lei 6.015/73 e o item 44 "a" do Cap. XX do Prov. 58/89 da CGJSP. Qualquer ato posterior de registro deverá ser precedido da qualificação dos proprietários para fins de se adequar no princípio da especialidade em conformidade com os itens 63 e seguintes do Cap. XX do Prov.58/89. Atibaia, 28 de julho de 2015. O Escrevente,

Claudio Bueno de Faria
Claudio Bueno de Faria

Av.02/115.545 - Ex officio - ALTERAÇÃO DE NOME DE LOGRADOURO - Conforme Lei Municipal nº 383/1973, a Rua da Estação, para a qual o imóvel aqui matriculado faz frente, passou a denominar-se Rua João Franco de Camargo. Atibaia, 28 de julho de 2015. O Escrevente,

Claudio Bueno de Faria
Claudio Bueno de Faria

Av.03/115.545 - Protocolo n. 290.029 de 13/07/2015, reap. em 23/07/2015 - EDIFICAÇÃO
* - Nos termos do requerimento datado de 28/05/2015, instruído com Habite-se nº 11/15 expedido pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões-SP, em 18/03/2015, processos

(continua no verso)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 15/09/2021 13:19:17

MATRÍCULA 115.545

000039

MATRÍCULA
115.545FICHA
01

nº 1584/14 e 2701/14 e CND do INSS nº 001382015-88888270, emitida em 06/05/2015, foi edificado no imóvel aqui matriculado, um prédio comercial com 83,16 m² e um prédio residencial com 65,76 m², sob nº 578 da Rua João Franco de Camargo, totalizando a área de 148,92 m². Valor Sinduscon R\$ 221.540,90. Atibaia, 28 de julho de 2015. O Escrevente,

Claudio Bueno de Faria
Claudio Bueno de Faria

Av.04/115.545 - Ex officio - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 001.00.00.01844-018. Atibaia, 08 de setembro de 2016. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

Av.05/115.545 - Protocolo n. 302.717 de 31/08/2016 - CASAMENTO/SEPARAÇÃO - Pela certidão de casamento do Registro Civil de Camanducaia-MG, livro B-31, folhas 59, termo nº 129, o proprietário COMINO GUELPA FILHO, brasileiro, aposentado, portador do RG 3.572.457-2 SSP/SP, inscrito no CPF 379.630.828-72, casou-se em 05/02/1977 pelo regime da comunhão de bens, com CELIA APARECIDA SANTOS, brasileira, empresária, portadora do RG 15.675.402 SSP/SP, inscrita no CPF nº 154.369.186-20, passando a assinar CELIA APARECIDA SANTOS GUELPA; e nos termos da sentença de 02/04/2002, pelo Juízo de Direito de Camanducaia-MG, processo nº 6.163/088-02, foi homologada a SEPARAÇÃO dos proprietários, continuando ela a assinar o nome de casada CELIA APARECIDA SANTOS GUELPA. Atibaia, 08 de setembro de 2016. O Escrevente,

Wagner Luis Constantino Vellani
Wagner Luis Constantino Vellani

R.06/115.545 - Protocolo n. 302.717 de 31/08/2016 - CARTA DE SENTENÇA - Conforme Carta de Sentença, expedida em 27 de novembro de 2009, extraída dos autos da ação de Dissolução de Sociedade Conjugal, requerida por CELIA APARECIDA SANTOS GUELPA e COMINO GUELPA FILHO, pelo Juízo de Direito da comarca de Camanducaia-MG, Processo nº 0878.03.001843-5, homologado por sentença datada de 26/08/2005, transitada em julgado, a fração ideal de 50% do imóvel aqui matriculado, em partilha, coube a COMINO GUELPA FILHO, já qualificado, residente e domiciliado à Rua João Franco de Camargo, nº 578, Centro, Bom Jesus dos Perdões-SP. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Valor atribuído: R\$ 16.000,00. Valor venal base:

(continua na ficha 02)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/09/2021 13:19:17

MATRÍCULA 115.545

000040

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA **115.545** FICHA **02**

REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

R\$ 48.639,63. Atibaia, 08 de setembro de 2016. O Escrevente,
Wagner Luiz Constantino Vellani
Wagner Luiz Constantino Vellani

Av.07/115.545 - Protocolo n. 302.367 de 19/08/2016, reap. em 25/08/2016 - **ÓBITO** - Pela certidão de Óbito do Registro Civil de Bom Jesus dos Perdões-SP, matrícula nº 121558.01.55.2013.4.00013.101.0001704-12, o proprietário **COMINO GUELPA FILHO** faleceu em 29/12/2012. Atibaia, 08 de setembro de 2016. O Escrevente.
Wagner Luiz Constantino Vellani
Wagner Luiz Constantino Vellani

R.08/115.545 - Protocolo n. 302.367 de 19/08/2016, reap. em 25/08/2016 - **INVENTÁRIO E PARTILHA** - Pela escritura pública de Inventário e Partilha, lavrada em 28 de agosto de 2015, no 2º Ofício de Notas de Camanducaia-MG, livro 80, folhas 96/99, dos bens deixados por falecimento de **COMINO GUELPA FILHO**, a fração ideal de 50% do imóvel aqui matriculado, avaliado em R\$ 24.144,35, em partilha, coube aos herdeiros filhos: 1º) **COMINO GUELPA NETO**, brasileiro, solteiro, maior, arquiteto urbanista, RG 45.973.930-X SSP/SP, CPF 039.156.946-57; e 2º) **CARLA GUELPA**, brasileira, solteira, publicitária, RG 55.798.499-3 SSP/SP, CPF 068.522.786-38, residentes e domiciliados à Rua Tiradentes, nº 38, piso superior, Centro, Camanducaia-MG, na proporção de 25% a cada um. Foram apresentados os comprovantes de recolhimento de ITCMD e a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Valor venal R\$ 48.639,63. Atibaia, 08 de setembro de 2016. O Escrevente.
Wagner Luiz Constantino Vellani
Wagner Luiz Constantino Vellani

*

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/09/2021 13:19:17
Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA 115.545

000041
3**À PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP****Processo Administrativo:** nº1787/2021**Nota de Empenho:** nº5579/000 2021**Contratante:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP**Contratada:** ALVORADA EMPREENDIMENTOS DE IMÓVEIS LTDA**Objeto:** Elaboração de laudo de avaliação de imóveis urbanos (valores de mercado), referente aos seguintes imóveis:

1. Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº423
2. Rua João Franco de Camargo, nº578
3. Rua João Franco de Camargo, nº591
4. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97
5. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº103
6. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº113

A COMISSÃO AVALIADORA, FORMADA PELA ALVORADA EMPREENDIMENTOS DE IMÓVEIS LTDA, representada por **GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE**, Arquiteto e Urbanista, pós-graduado em Engenharia de Avaliações e Perícias, portador da cédula de identidade RG sob nº. 23.512653-6 – SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 334.138.738-22, regularmente inscrito no Conselho Arquitetura e Urbanismo – CAU/SP sob nº.A123975-9 contratado e compromissado no presente Processo, extremamente honrado com o encargo que lhe foi confiado, em conjunto com o Engenheiro Civil – Secretário de Infraestrutura Urbana **ANDRÉ GUIMARÃES**, portador da cédula de identidade RG sob nº. 41.980.003-7 – SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 306.314.688-97, regularmente inscrito no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura – CREA/SP sob nº. 5062686031 e com **JOSÉ VICENTE DO PRADO**, Servidor Público Municipal – Topógrafo, portador da Cédula de Identidade RG: 17.170.469-1, regularmente inscrito no CPF sob nº. 103.467.858-20, **APRESENTAR O LAUDO AVALIATÓRIO:**

LAUDO DE AVALIAÇÃO

000042
y**I.- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES**

Trata o presente Processo nº1787/2021, onde a contratante PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP contratou a empresa ALVORADA EMPREENDIMENTOS DE IMÓVEIS LTDA a fim de realizar levantamento topográfico planimétrico e cadastral de cada um dos imóveis acima listados com emissão de memoriais descritivos dos perímetros dos terrenos e das áreas edificadas e ainda apresentação de laudo de avaliação imobiliária para todos os respectivos imóveis.

II.- ÂMBITO DO TRABALHO

Pela análise deste profissional, o trabalho tem a finalidade:

Efetuar as devidas avaliações dos seguintes bens imóveis:

1. **Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº423** (Transcrição: 17.332)

Insc. Municipal 001.00.00.00542.020 / Área de terreno 144,75m² / Área construída 136,75m²

2. **Rua João Franco de Camargo, nº578** (matrícula: 115.545)

Insc. Municipal 001.00.00.03844.018 / Área de terreno 150,55m² / Área construída 148,92m²

3. **Rua João Franco de Camargo, nº591** (matrícula: 54.630)

Insc. Municipal 001.00.00.03896.018 / Área de terreno 200,05m² / Área construída 175,87m²

4. **Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97** (matrícula: 54.631)

Insc. Municipal 001.00.00.03878.029 / Área de terreno 155,05m² / Área construída 61,68m²

5. **Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº103** (matrícula: 131.563)

Insc. Municipal 001. 64.53.00040.029 / Área de terreno 333,84m² / Área construída 174,25m²

6. **Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº113** (matrícula: 80.358)

Insc. Municipal 001.00.64.05400.029 / Área de terreno 260,00m² / Área construída 76,65m²

000043

III.- LAUDO

O presente Laudo de Avaliação foi executado de acordo com a NBR 14.653, da Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo-IBAPE-SP, obedecendo portanto, os seguintes parâmetros técnicos avaliatórios.

- a) O valor estimado é válido para pagamento à vista;
- b) O valor estimado é válido para a presente data;
- c) o valor resultante foi calculado pelos seguintes métodos: **MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO** e **MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO**, conforme as determinações das Normas NBR 14.653 e NBR 12.721, a Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo - IBAPE-SP;
- d) O valor estimado é válido para a situação e estado em que se encontram os imóveis;
- e) Todas as medidas e quantidades citadas e utilizadas nesta avaliação foram obtidas da documentação fornecida no Processo;
- f) O presente Laudo de Avaliação é de Uso exclusivo para fins Judiciais;
- g) O termo **VALOR** nesta Avaliação significa:

"A expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes, conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação, não estejam compelidas à negociação", ou seja, um mercado de concorrência perfeita, caracterizado pelas seguintes exigências:

- Homogeneidade do bem levado a mercado;
- Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- Inexistência de influências externas;
- Racionalidade dos participantes e conhecimento pleno e absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as suas claras tendências;
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, para que se possa oferecer liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado"

000044
3**IV.- VISTORIA**

As vistorias foram realizadas entre os dias 19 de agosto e 26 de setembro de 2021.

As vistorias foram sempre acompanhadas pelos proprietários e ou representantes/inquilinos de cada um dos imóveis.

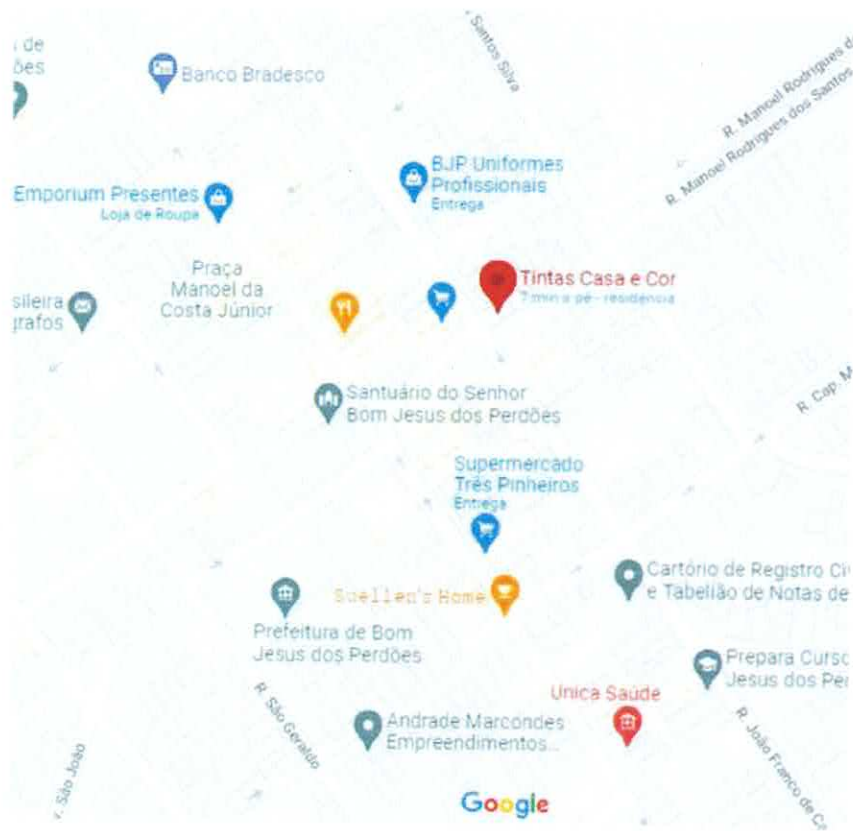
4.1- DO LOCAL

Os objetos da presente Avaliação, tratam-se de seis imóveis, todos situados no Centro da cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo.

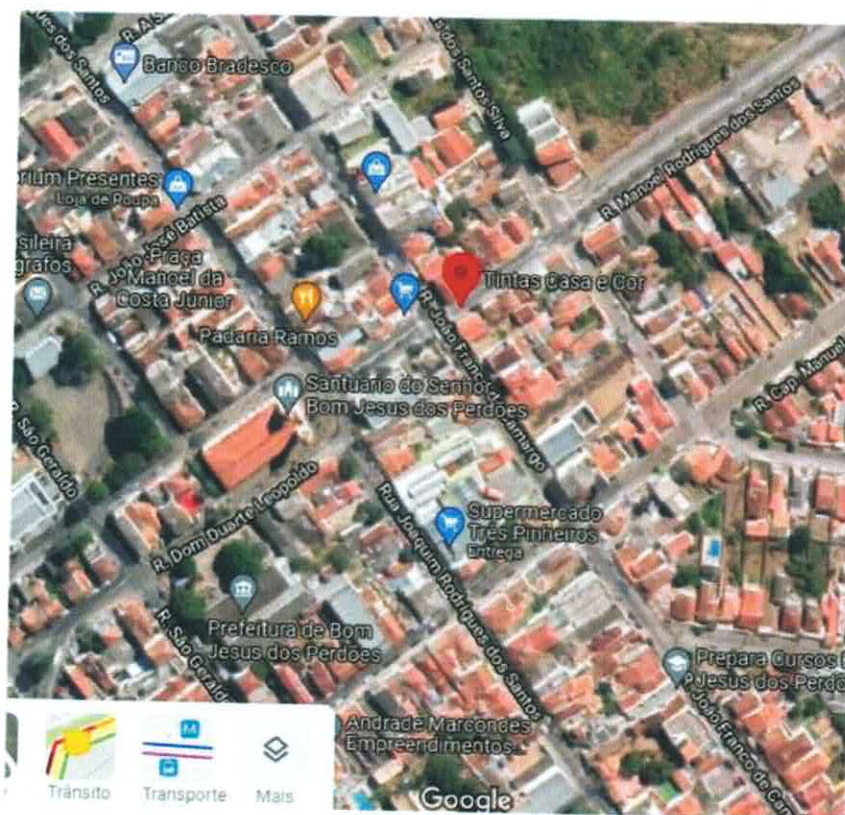
- 1.** Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº423
- 2.** Rua João Franco de Camargo, nº578
- 3.** Rua João Franco de Camargo, nº591
- 4.** Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97
- 5.** Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº103
- 6.** Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº113

Abaixo a reprodução do Mapa do Município de Bom Jesus dos Perdões, do Google Earth, ilustra a localização dos imóveis.

000045

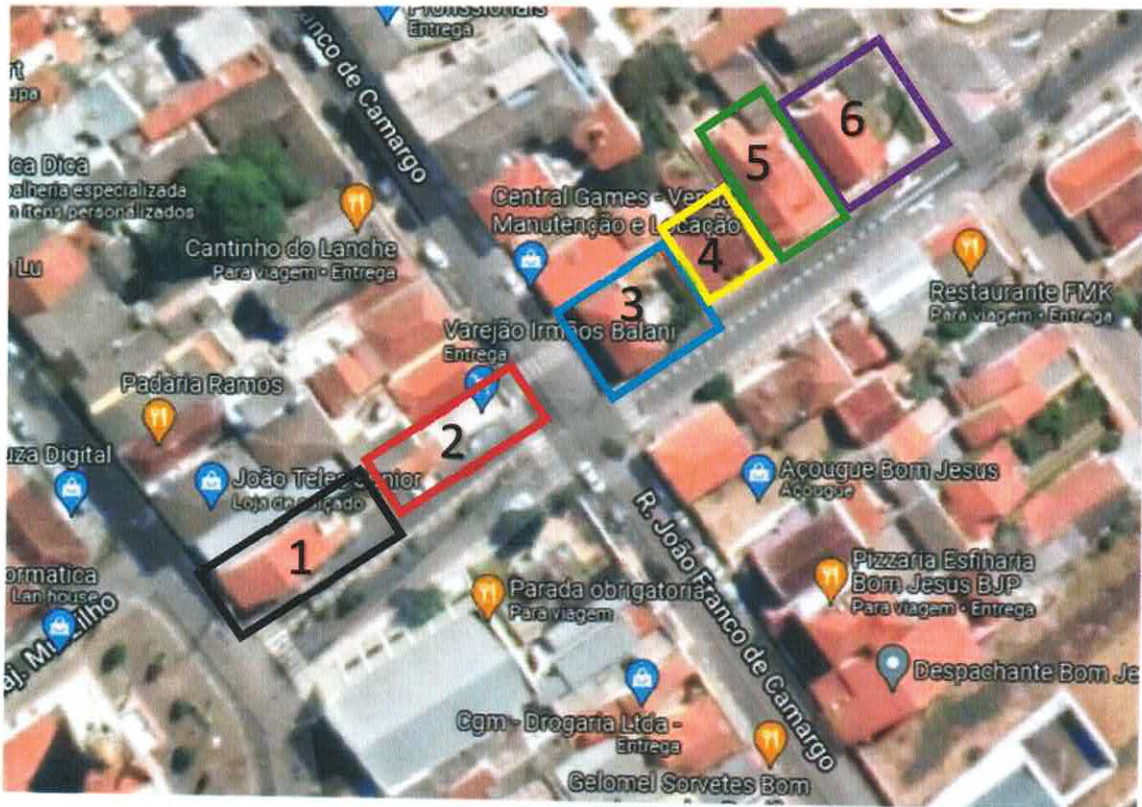


LOCAL DOS IMÓVEIS – CENTRO DE BOM JESUS DOS PERDÕES – SP



LOCAL DOS IMÓVEIS – CENTRO DE BOM JESUS DOS PERDÕES – SP

000046



1. Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº423
2. Rua João Franco de Camargo, nº578
3. Rua João Franco de Camargo, nº591
4. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97
5. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº103
6. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº113

000047

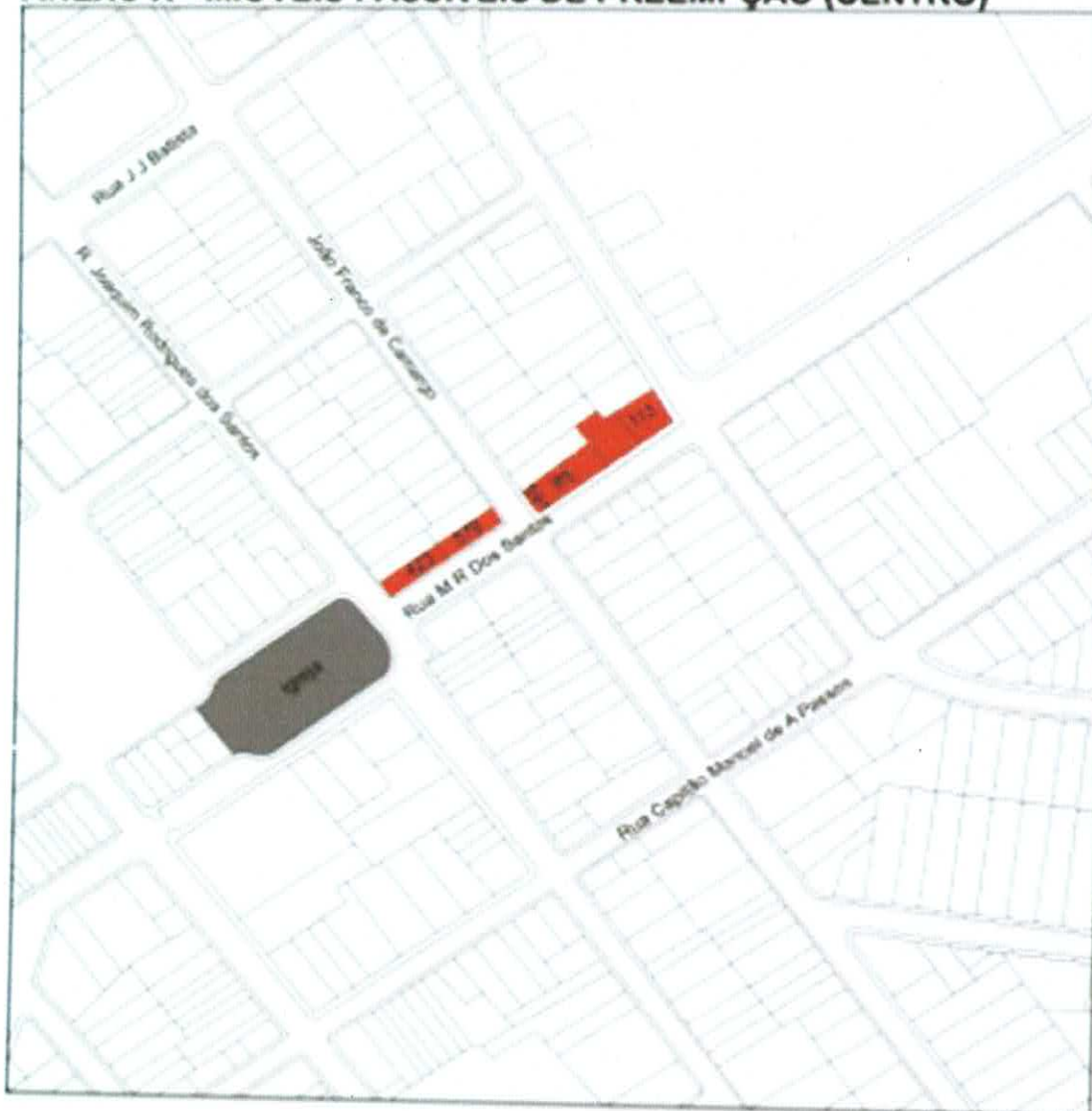


Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões

Rua Nossa Senhora da Consolação, 295 - CEP 12565-000 - Fone: 4012-7535 - Bom Jesus dos Perdões - SP
CNPJ: 51.913.804/0001-12

Projeto de Lei 01/2018 - Plano Diretor de Bom Jesus dos Perdões

ANEXO X - IMÓVEIS PASSÍVEIS DE PREENPÇÃO (CENTRO)



LEGENDA

 Imóveis passíveis de preempção



Elaboração
Dezembro 2016



ANEXO X – PLANO DIRETOR DE BOM JESUS DOS PERDÕES



IMPrensa Oficial da Prefeitura de Bom Jesus dos Perdões
Quinta-Feira, 22 de Julho de 2021 - IOBJP - N° 1034B - Ano VII



ATOS DO EXECUTIVO

DECRETOS

DECRETO N° 86 DE 21 DE JULHO DE 2.021.

"Declara de utilidade Pública, para fins de ampliação de via pública".

DR. BENEDITO RODRIGUES DA SILVA FILHO,
Prefeito do Município de Bom Jesus dos Perdões, no uso de suas atribuições legais nos termos do Art. 62, VIII da Lei Orgânica Municipal;

DECRETA:

Art. 1° - Fica declarado de utilidade pública, nos termos do Art. 5°, alínea "I", do DECRETO-LEI N° 3.365, de 21 de junho de 1941 a fim de ser adquirida pelo Município de Bom Jesus dos Perdões, por via amigável ou judicial, em caráter de urgência, áreas urbanas de terreno, necessária a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos, com a seguinte descrição:

1. ENDEREÇO: Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, 417 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: 001.00.00.08721.020 - BAIRRO: Centro - CIDADE: Bom Jesus dos Perdões - SP - PROPRIEDADE: Ricardo Spinardi Arcay.

Memorial Descritivo - DE UMA AREA DE NUMERO 417, CADASTRO MUNICIPAL NUMERO 872100, COM NUMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL 001.00.00.08721.020, com frente a Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 176,29 m2, medindo 7,11 metros de frente para Rua Joaquim Rodrigues dos Santos; 24,50 metros no lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Carlos Guelpa (Inscrição Municipal n° 001.00.00.00542.020); 24,78 metros no lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Marialice Ramos Pinto (Inscrição Municipal n° 001.00.00.00540.020); 7,19 metros nos fundos, onde confronta com a propriedade de Jaime Wong (Inscrição Municipal n° 001.00.00.08722.018);

2. ENDEREÇO: Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, 423, esquina com a Rua Manoel Rodrigues dos Santos - INSCRIÇÃO CADASTRAL: 001.00.00.00542.020 - BAIRRO: Centro - CIDADE: Bom Jesus dos Perdões - SP - PROPRIEDADE: Carlos Guelpa.

Memorial Descritivo - DE UMA AREA DE NUMERO 423, CADASTRO MUNICIPAL NUMERO 74900, COM NUMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL 001.00.00.00542.020, com frente a Rua Joaquim Rodrigues dos Santos e esquina com a Rua Manoel

Rodrigues dos Santos, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 156,69 m2 e área de construção de 185,53m2, medindo 6,54 metros de frente para Rua Joaquim Rodrigues dos Santos; 24,25 metros no lado direito de quem da Rua Joaquim Rodrigues dos Santos olha para o imóvel, confrontando com a Rua Manoel Rodrigues dos Santos; 24,50 metros no lado esquerdo de quem da rua Joaquim Rodrigues dos Santos olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Ricardo Spinardi Arcay (Inscrição Municipal n° 001.00.00.08721.020); 6,37 metros nos fundos, onde confronta com a propriedade de Comino Guelpa Neto (Inscrição Municipal n° 001.00.00.03844.018).

3. ENDEREÇO: Rua João Franco de Camargo, 572 - INSCRIÇÃO CADASTRAL: 001.00.00.08722.018 - BAIRRO: Centro - CIDADE: Bom Jesus dos Perdões - SP - PROPRIEDADE: Jaime Wong.

Memorial Descritivo - DE UMA AREA DE NUMERO 572, CADASTRO MUNICIPAL NUMERO 872200, COM NUMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL 001.00.00.08722.018, com frente a Rua João Franco de Camargo, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 170,94 m2 e área de construção de 160,40 m2, medindo 7,28 metros de frente para Rua João Franco de Camargo; 23,64 metros no lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Santos e Longato Empreendimentos e Participações Ltda (Inscrição Municipal n° 001.00.00.00422.018) e Marialice Ramos Pinto (Inscrição Municipal n° 001.00.00.00540.020); 23,62 metros no lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Comino Guelpa Neto (Inscrição Municipal n° 001.00.00.03844.018); 7,19 metros nos fundos, onde confronta com a propriedade de Ricardo Spinardi Arcay (Inscrição Municipal n° 001.00.00.08721.020);

4. ENDEREÇO: Rua João Franco de Camargo, 578, esquina com a Rua Manoel Rodrigues dos Santos - INSCRIÇÃO CADASTRAL: 001.00.00.03844.018 - BAIRRO: Centro - CIDADE: Bom Jesus dos Perdões - SP - PROPRIEDADE: Comino Guelpa Neto.

Memorial Descritivo DE UMA AREA DE NUMERO 578, CADASTRO MUNICIPAL NUMERO 60000, COM NUMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL 001.00.00.03844.018, com frente a Rua João Franco de Camargo e esquina com a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 151,22 m2 e área de construção de 147,44m2, medindo 6,44 metros de frente para Rua João Franco de Camargo; 23,62 metros no lado direito de quem da Rua João Franco de Camargo olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Jaime Wong (Inscrição Municipal n° 001.00.00.08722.018); 23,61 metros no lado esquerdo de

000049

**IMPrensa Oficial da Prefeitura de Bom Jesus dos Perdões**
Quinta-Feira, 22 de Julho de 2021 - IOBJP - N° 1034B - Ano VII

quem da Rua João Franco de Camargo olha para o imóvel, confrontando com a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, 6,37 metros nos fundos onde confronta com a propriedade de Carlos Guelpa (Inscrição Municipal nº. 001.00.00.00542.020);

5. **ENDEREÇO:** Rua João Franco de Camargo, 571 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 002.00.00.00423.018 - **BAIRRO:** Centro - **CIDADE:** Bom Jesus dos Perdões - SP - **PROPRIEDADE:** José Paulo.

Memorial Descritivo DE UMA ÁREA DE NÚMERO 571, CADASTRO MUNICIPAL NÚMERO 59900, COM NÚMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL 002.00.00.00423.018, com frente a Rua João Franco de Camargo, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 233,76 m² e área de construção de 176,78 m², medindo 7,98 metros de frente para Rua João Franco de Camargo, 29,77 metros no lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Armando Biazola (Inscrição Municipal nº. 001.00.00.03896.018) e Alice Hissae Koizumi Tobinaga (Inscrição Municipal nº. 001.00.00.03878.029), 29,65 metros no lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Marcio Raffai Custodio (Inscrição Municipal nº. 002.00.00.00421.018); 7,77 metros nos fundos, onde confronta com a propriedade de Luiz Turri Marangoni (Inscrição Municipal nº. 001.64.53.00040.029);

6. **ENDEREÇO:** Rua João Franco de Camargo, 591 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 001.00.00.03896.018 - **BAIRRO:** Centro - **CIDADE:** Bom Jesus dos Perdões - SP - **PROPRIEDADE:** Armando Biazola.

Memorial Descritivo DE UMA ÁREA DE NÚMERO 591, CADASTRO MUNICIPAL NÚMERO 600100, COM NÚMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL 001.00.00.03896.018, com frente a Rua João Franco de Camargo, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 179,63 m² e área de construção de 95,45 m², medindo 8,94 metros de frente para Rua João Franco de Camargo, mais 1,69 metros na confluência das ruas João Franco de Camargo e Manoel Rodrigues dos Santos; 16,98 metros no lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com a Rua Manoel Rodrigues dos Santos; 17,70 metros no lado esquerdo de quem da rua João Franco de Camargo olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de José Paulo (Inscrição Municipal nº. 002.00.00.00423.018); 10,37 metros nos fundos, onde confronta com a propriedade de Alice Hissae Koizumi Tobinaga (Inscrição Municipal nº. 001.00.00.03878.029);

7. **ENDEREÇO:** Rua Manoel Rodrigues dos Santos, 97 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 001.00.00.03878.029 - **BAIRRO:** Centro - **CIDADE:**

Bom Jesus dos Perdões - SP - **PROPRIEDADE:** Alice Hissae Koizumi Tominaga.

Memorial Descritivo DE UMA ÁREA DE NÚMERO 97, CADASTRO MUNICIPAL NÚMERO 108300, COM NÚMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL 001.00.00.03878.029, com frente a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 127,27 m² e área de construção de 104,92 m², medindo 12,07 metros de frente para Rua Manoel Rodrigues dos Santos; 10,72 metros no lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Luiz Turri Marangoni (Inscrição Municipal nº. 001.64.53.00040.029); 10,37 metros no lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Armando Biazola (Inscrição Municipal nº. 001.00.00.03896.018); 12,07 metros nos fundos, onde confronta com a propriedade de Marcio Raffai Custodio (Inscrição Municipal nº. 002.00.00.00421.018);

8. **ENDEREÇO:** Rua Manoel Rodrigues dos Santos, 103 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 001.64.53.00040.029 - **BAIRRO:** Centro - **CIDADE:** Bom Jesus dos Perdões - SP - **PROPRIEDADE:** Luz Turri Mangoni.

Memorial Descritivo DE UMA ÁREA DE NÚMERO 103, CADASTRO MUNICIPAL NÚMERO 645300, COM NÚMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL 001.64.53.00040.029, com frente a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 243,46 m² e área de construção de 216,37 m², medindo 14,32 metros de frente para Rua Manoel Rodrigues dos Santos; 14057 metros no lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Luiz Turri Marangoni (Inscrição Municipal nº. 001.64.53.00040.029), mais 4,86 metros defletindo a esquerda e mais 3,9 metros defletindo a direita, confrontando com a propriedade de Maria Olivia Amorim Turri (Inscrição Municipal nº. 001.00.64.05500.015); 18,48 metros no lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel, confrontando com as propriedades de Alice Hissae Koizumi Tobinaga (Inscrição Municipal nº. 001.00.00.03878.029) e Marcio Raffai Custodio (Inscrição Municipal nº. 002.00.00.00421.018); 9,19 metros nos fundos, onde confronta com a propriedade de Marcio Raffai Custodio (Inscrição Municipal nº. 002.00.00.00421.018);

9. **ENDEREÇO:** Rua Manoel Rodrigues dos Santos, 113 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL:** 001.00.64.05400.029 - **BAIRRO:** Centro - **CIDADE:** Bom Jesus dos Perdões - SP - **PROPRIEDADE:** João Batista Ramos.

Memorial Descritivo DE UMA ÁREA DE NÚMERO 113, CADASTRO MUNICIPAL NÚMERO 645400, COM NÚMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL

Rua Dom Duarte Leopoldo, nº 83 - Centro - CEP: 12955-000 - Bom Jesus dos Perdões/SP - (11) 4012-1000



Digitalizada com CamScanner

DECRETO Nº 86 DE 21 DE JULHO DE 2.021

000050



IMPrensa Oficial da Prefeitura de Bom Jesus dos Perdões
Quinta-Feira, 22 de Julho de 2021 - IOBJP - Nº 1034B - Ano VII



001.00.64.05400.029, com frente a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 208,78 m² e área de construção de 135,58 m², medindo 13,72 metros de frente para Rua Manoel Rodrigues dos Santos; 13,94 metros no lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com a Rua Guilherme Dias Santos Silva (Inscrição Municipal nº. 001.00.64.05400.029); 14,57 metros no lado esquerdo de quem da rua Manoel Rodrigues dos Santos olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Luiz Turri Marangoni (Inscrição Municipal nº. 001.64.53.00040.029); 15,66 metros nos fundos, onde confronta com a propriedade de Maria Olívia Amorim Turri (Inscrição Municipal nº. 001.00.64.05500.015);

10. ENDEREÇO: Rua Guilherme Dias Santos Silva, 318
- INSCRIÇÃO CADASTRAL: 001.00.64.05500.015 - BAIRRO: Centro - CIDADE: Bom Jesus dos Perdões - SP - PROPRIEDADE: Maria Olívia Amorim Turri.

Memorial Descritivo DE UMA ÁREA DE NÚMERO 318, CADASTRO MUNICIPAL NÚMERO 645500, COM NÚMERO DA INSCRIÇÃO MUNICIPAL 001.00.64.05500.015, com frente à Rua Guilherme Dias Santos Silva, Bairro Centro, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões, com área territorial de 246,15 m² e área de construção de 200,43 m², medindo 12,10 metros de frente para Rua Guilherme Dias Santos Silva, 21,72 metros no lado direito de quem da Rua olha para o imóvel, confrontando com a propriedade de Joel da Silva Maia (Inscrição Municipal nº. 004.00.00.00336.015); 20,52 metros no lado esquerdo de quem da rua Guilherme Dias Santos Silva, olha para o imóvel, confrontando com as propriedades de João Batista Ramos (Inscrição Municipal nº. 001.00.64.05400.029) e Luiz Turri Marangoni (Inscrição Municipal nº. 001.64.53.00040.029); 11,26 metros nos fundos, onde confronta com as propriedades de Marcio Ralfar Custodio (Inscrição Municipal nº. 002.00.00.00421.018) e Luiz Turri Marangoni (Inscrição Municipal nº. 001.64.53.00040.029).

Art. 2º - Havendo concordância quanto ao preço e a forma de pagamento, a aquisição far-se-á por acordo, satisfeitos os seguintes requisitos

- que o preço não ultrapasse ao valor fixado no laudo de avaliação,
- que os proprietários ofereçam título de domínio e certidões negativas de qualquer ônus que recaiam sobre o imóvel.

Art. 3º - Ficam nomeados os Senhores (as) Engenheiro Civil - Secretário de Infraestrutura Urbana ANDRÉ GUIMARÃES, portador da cédula de identidade RG sob nº. 41.980.003-7 - SSP/SP, inscrito no CPF sob nº. 306.314.688-97, regularmente inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA/SP sob nº. 5062686031. JOSÉ VICENTE DO PRADO, Servidor

Público Municipal - Topógrafo, portador da Cédula de Identidade RG: 17.170.469-1, regularmente inscrito no CPF sob nº. 103.467.858-20 e GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE, Arquiteto - Perito Avaliador de Imóveis, portador da Cédula de Identidade RG nº. 23.512.653-6, regularmente inscrito no CPF sob nº. 334.138.738-22, regularmente inscrita no Conselho de Arquitetura e Urbanismo - CAU/SP sob nº. A123975-9, para avaliarem os imóveis e apresentar o respectivo laudo no prazo de 30 (trinta) dias.

Art. 4º - A Desapropriação em apreço é considerada de urgência e tem por finalidade a abertura, conservação e melhoramento de vias ou logradouros públicos Municipais.

Art. 5º - Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bom Jesus dos Perdões, 21 de julho de 2021.

DR. BENEDITO RODRIGUES DA SILVA FILHO
PREFEITO

Rua Dom Duarte Leopoldo, nº 83 - Centro - CEP: 12955-000 - Bom Jesus dos Perdões/SP - (11) 4012-1000

CS Digitalizada com CamScanner

DECRETO Nº 86 DE 21 DE JULHO DE 2021

4.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

000051
3

Os objetos da presente Avaliação, se trata de seis imóveis, situados no Centro de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo e a REGIÃO (CENTRO) apresenta características de uso misto, comercial e residencial, com predominância de imóveis comerciais e um padrão construtivo "NORMAL".

4.3 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido pelos seguintes melhoramentos públicos:

- Rede de energia elétrica;
- Rede pública de água;
- Rede de esgoto;
- Iluminação pública;
- Transporte coletivo;
- Rede telefônica;
- Coleta de lixo;
- Via asfáltica.

V - DOS IMÓVEIS

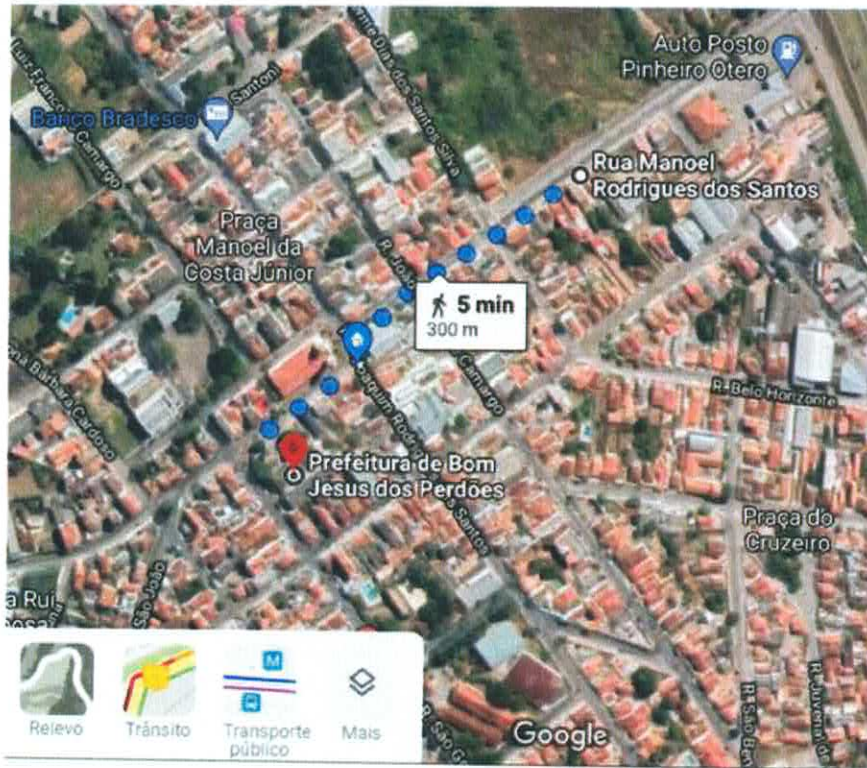
5.1- RUA JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS, Nº423 (TRANSCRIÇÃO 17.332)

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, com Área de 144,75m² de terreno e 136,75m² de Área construída, situado na Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº423, na cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo. **PROPRIETÁRIOS: COMINO GUELPA FILHO (FALECIDO) E CARLOS GUELPA.**

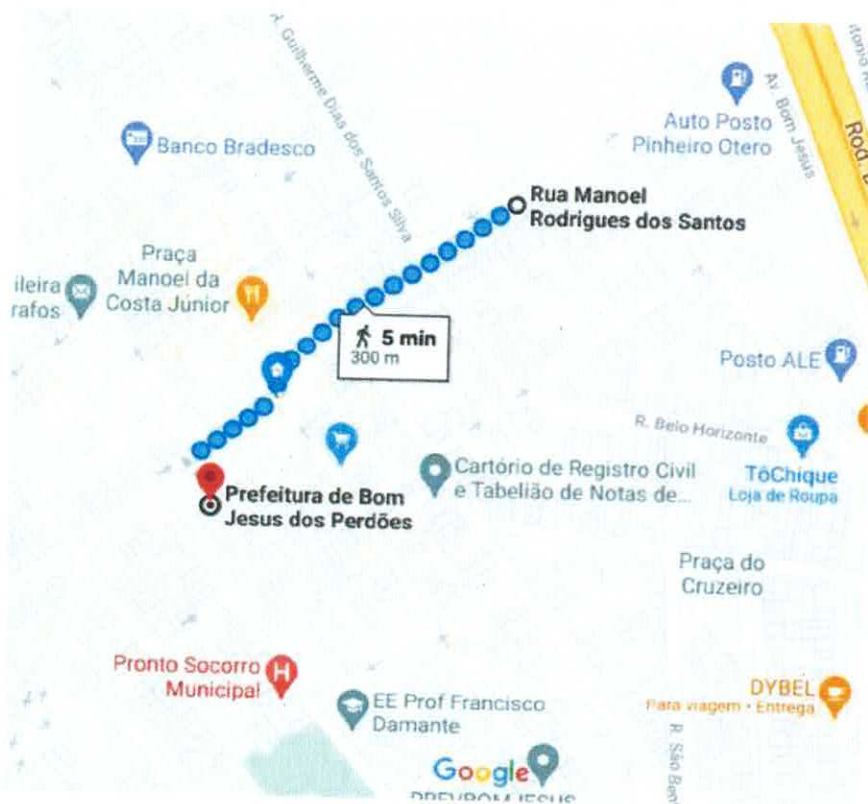
5.2- RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, Nº578 (MATRÍCULA 115.545)

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, medindo 6,10 metros de frente, 6,60 metros de fundos, por 6,50 metros de frente aos fundos, confrontando de um lado com o Patrimônio do Senhor Bom Jesus dos Perdões, de outro lado com Pascoal Rossini, e pelos fundos com a Rua da Estação, destacado de imóvel maior. **PROPRIETÁRIOS: COMINO GUELPA NETO (25%); CARLA GUELPA 25% E CARLOS GUELPA (50%).**

000052



TRAJETO ENTRE A PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES E O LOCAL



TRAJETO ENTRE A PREFEITURA DE BOM JESUS DOS PERDÕES E O LOCAL

5.3- RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, Nº591 (MATRÍCULA 54.630)000053
5

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, dividido, com a área de 200,05m², designado como terreno "A", desdobrado de área maior, situado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos e situado na Rua João Franco de Camargo, s/nº., fazendo esquina para a Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, perímetro urbano da cidade de Bom Jesus dos Perdões, desta comarca de Atibaia, medindo 10,00m. de frente para a Rua João Franco de Camargo; pelo lado direito de quem olha da frente, mede 2,65m., em diagonal na esquina e 14,97m. em linha reta em direção aos fundos, fazendo divisa para a Rua Manoel Rodrigues dos Santos; pelo outro lado em linha reta em direção aos fundos, mede 16,97m., confrontando com terras do Patrimônio do Senhor Bom Jesus dos Perdões ou succs., e nos fundos, medindo 11,90m., divisa com o terreno "B" de Augusto Francisco Matheus. **PROPRIETÁRIOS: ARMANDO BIAZOLA E ELSA CECILIA DA SILVA BIAZOLA.**

5.4- RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº97 (MATRÍCULA 54.631)

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, dividido, com a área de 155,05m², designado como terreno "B", desdobrado de área maior, situado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos e situado na Rua João Franco de Camargo, s/nº., perímetro urbano da cidade de Bom Jesus dos Perdões, desta comarca de Atibaia, medindo 13,03m. para a Rua Manoel Rodrigues dos Santos ; pelo lado direito de quem olha da frente, mede 11,90m., confrontando com terras de Bertilha Turri; pelo outro lado, com a mesma medida, divisa com o terreno "A" de Augusto Francisco Matheus, e nos fundos, também 13,03m., confronta com terras do Patrimônio do Senhor Bom Jesus dos Perdões fechando o polígono, e perfazendo assim a área acima descrita. **PROPRIETÁRIA: ALICE HISSAE KOIZUMI TOBINAGA.**

5.5- RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº103 (MATRÍCULA 131.563)

Este imóvel é constituído por **UM TERRENO** com frente para a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, lado ímpar, distante 16,61 metros da Rua Guilherme Dias dos Santos, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões-SP, com área de 332,87m². **PROPRIETÁRIOS: LUIZ TURRI MARANGONI E MARIA APARECIDA RAMOS.**

5.6- RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº113 (TRANSLADO / LIVRO Nº194 – FOLHAS 034 A 036)

Este imóvel é constituído por **GLEBA DE TERRAS**, com área de 260,00m², com a área construída de 76,65m², localizada no Centro, desta cidade de Bom Jesus dos Perdões, comarca de Atibaia/SP, com a seguinte descrição: -O perímetro do imóvel descrito abaixo, inicia-se no ponto 01 confrontando com a propriedade de Bertilha Turri, deste ponto segue por 15,90 metros, ao lado esquerdo, até chegar ao ponto 02, deste ponto deflete a direita num ângulo de 88º e segue por 17,50 metros, confrontando nos fundos com a propriedade de Maria Conceição Turri e Perceu Turri, até chegar ao ponto 03, deste ponto deflete a direita num ângulo de 89º e segue por 15,20 metros, confrontando pelo lado direito com o logradouro público Rua Guilherme Dias dos Santos Silva, até chegar ao ponto 04, deste ponto deflete a direita num ângulo de 94º e segue por 16,50 metros, confrontando na frente do imóvel com o logradouro público a Rua Manoel Rodrigues dos Santos sob o nº113, até chegar ao início desta descrição ponto 01, dentro do perímetro área construída de 76,65m² em alvenaria, assim finalizando a descrição deste imóvel. **PROPRIETÁRIO: JOÃO BATISTA RAMOS**

5.7 – BENFEITORIAS

Todos os imóveis avaliados, do presente laudo, possuem benfeitorias a serem avaliadas.

VI – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

O relatório fotográfico a seguir é resultado de vistorias realizadas entre os dias 19 de agosto e 25 de setembro de 2021, em que este profissional esteve presente aos imóveis. Este relatório ilustra aspectos do entorno, dos imóveis e as suas principais características.

6.1 – VIAS DE ACESSO E ENTORNO

000054

y

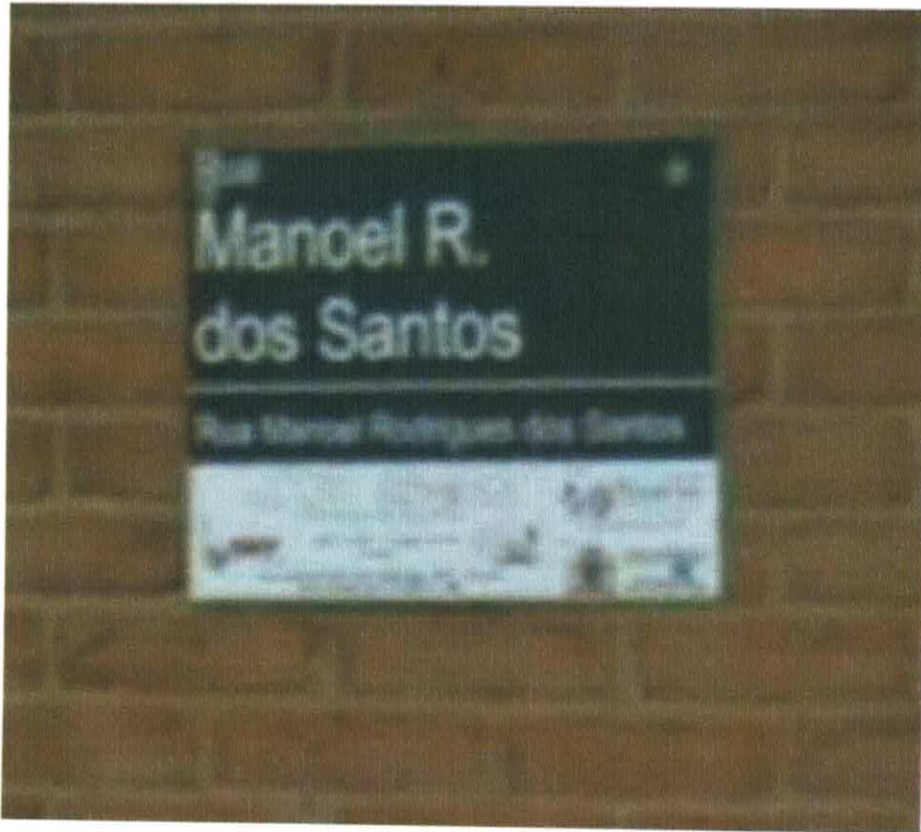


RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS



PORTAL DA CIDADE - RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS

000055
3



RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS



RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS

000056

3

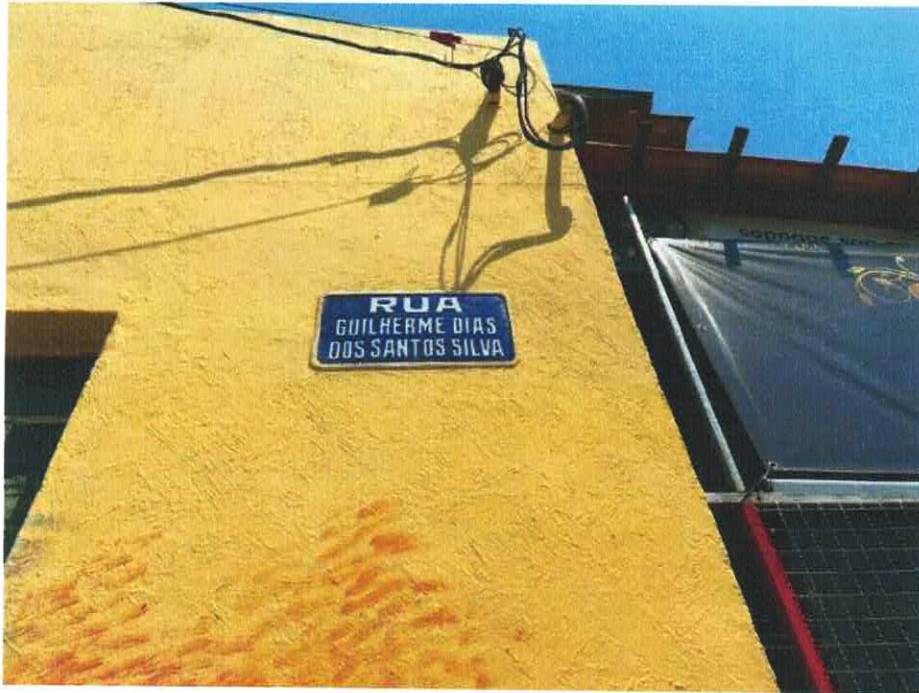


RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS



RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO

000057



RUA GUILHERME DIAS DOS SANTOS SILVA



RUA JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS

6.2 – IMÓVEL 1:

000058

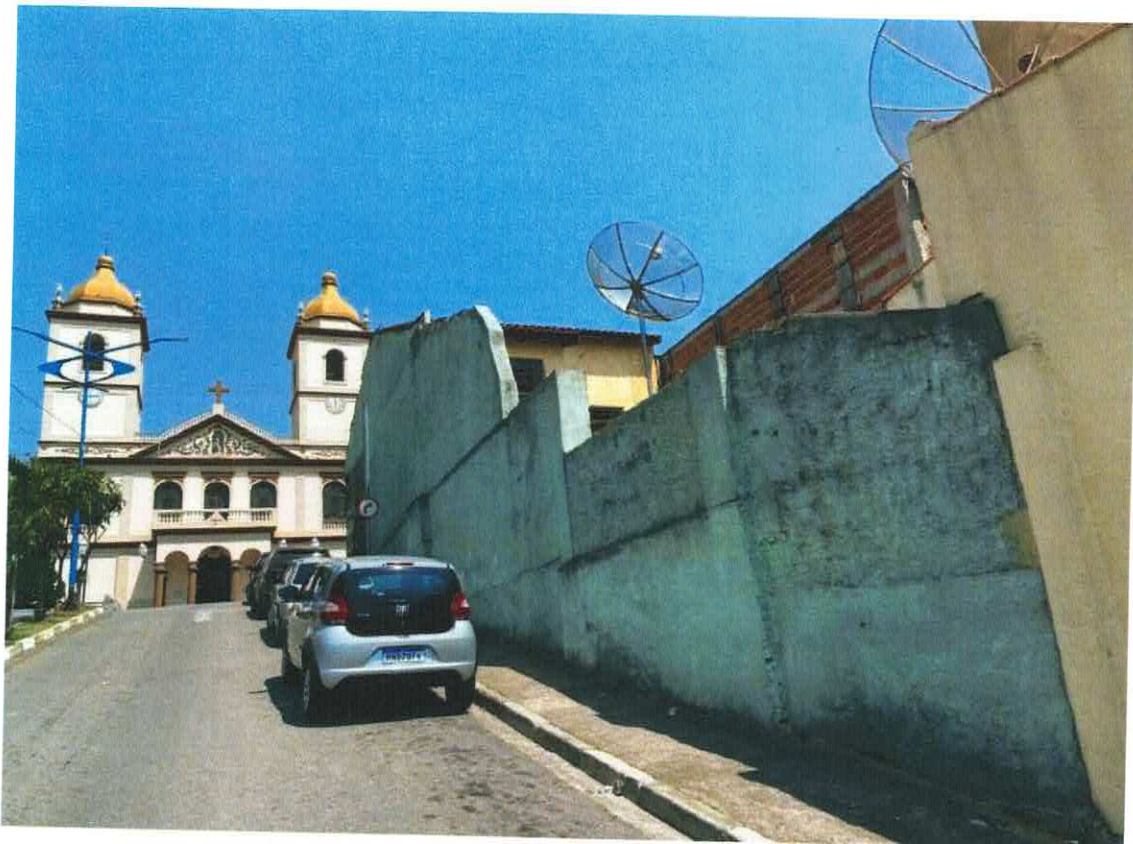
RUA JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS, Nº423 (Transcrição: nº 17.332)

Insc. Municipal 001.00.00.00542.020 / Área de terreno 144,75m² / Área construída 136,75m²



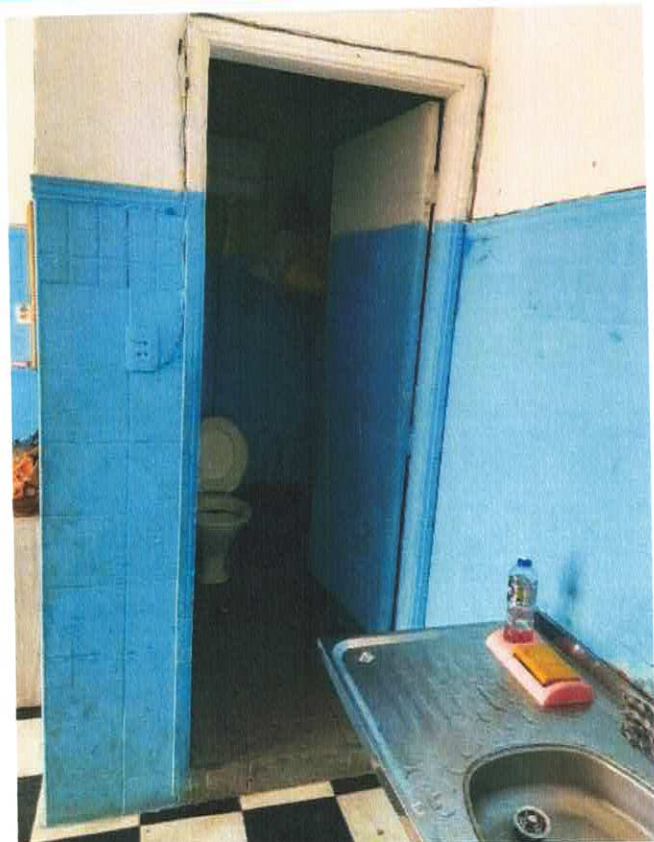
000059

h

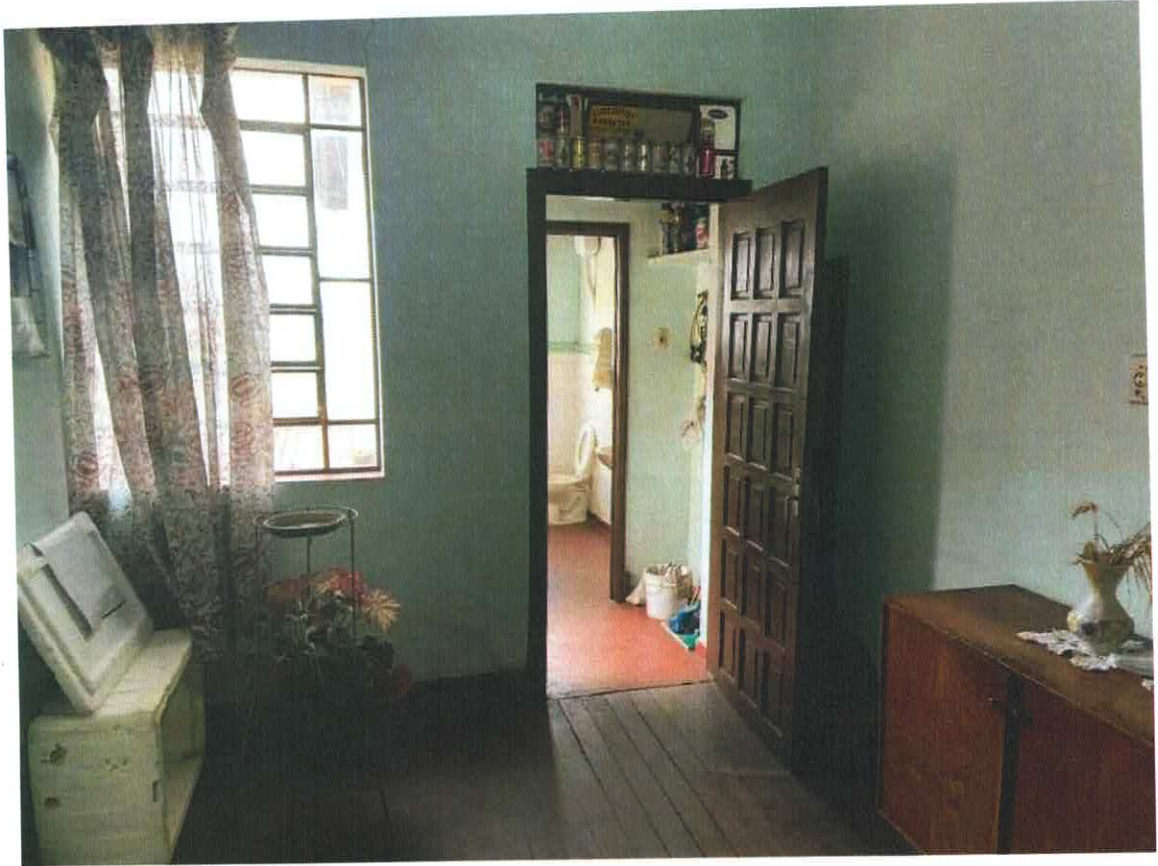


000060

3



000061



000062

3



000063

3



000064

3



000065

3



000066



000067

3



000068

8



000069

**A. ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES**

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Transcrição nº 17.332, documento fornecido pelo proprietário;
- O espelho do IPTU/Ficha cadastral do ano de 2021 do imóvel em questão, documento fornecido pela contratante/prefeitura;
- Certidão negativa de IPTU;
- Certidão de Valor Venal;

000070

Tabela N.º 69

Página 176

República dos Estados Unidos do Brasil

ESTADO DE

COMARCA DE

São Paulo



Atibaia

REGISTRO DE IMÓVEIS

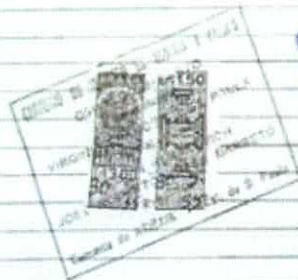
[Handwritten signature]

Oswaldo Barreto

OFICIAL DO REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO que a fl. 210 do livro N.º 3-AC, foi transcrita hoje sob N.º 17.332, escritura de 8 de fevereiro de 1955, lavrada nas notas do 2º Tabelião interino desta cidade, pela qual COMINO GUELPA FILHO e CARLOS GUELPA, menores, representados por seu pai Comino Guelpa, compraram de Izabel de Moraes Guelpa, pela quantia de vinte mil cruzeiros, uma casa de moradia, sita na rua Joaquim Rodrigues dos Santos, 55, da Vila de Bom Jesus dos Perdões, município de Nazaré Paulista, edificada em terreno que já é de propriedade dos compradores, havida pela transcrição número 16.466.-

Observações:



O referido é verdade e dou fé.

Atibaia 30 de maio de 1955

[Handwritten signature]

OFICIAL

Scanned with CamScanner

TRANSCRIÇÃO 17.332

000071



PREF MUNICIPAL BOM JESUS DOS PERDOES
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

Exercício: 2021
Página: 1/1

4RTecnologia

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

Registro Cadastral		ZONA		BARRIO		DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	105		4 CENTRO		17/07/2010	21/12/2020
74900	001.00.00.00542.020						
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	ÁREA M²	DATA MANTEN-GE	ÁREA MANTEN-GE (M²)
Trecho Único	Setor Único	.					0,00
Proprietário							
PROPRIETÁRIO							
638 CARLOS GUELPA							
CPF/CNPJ	RG/RE	G.E.	TEL RES.	TEL COM.			
015.839.198-56	13553465						
Contribuinte(s)/Compromissário(s)							
CONTRIBUÍDORE/COMPROMISSÁRIO							
TIPO		CPF/CNPJ		R.GUE		G.E.	
Localização da Unidade Imobiliária							
LOGRADOURO		NÚMERO	CASA	Loteamento		QUADRA	LOTE
20 RUA JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS		423		Não Informado!		.	
COMPLEMENTO	ESCRITÓRIO	ÁREA	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	
423A							
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP					
		12955-000					
Endereço de Entrega a Definir							
ENDEREÇO				BARRIO			
RUA JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS 423				CENTRO			
CIDADE	CEP	ÁREA	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO		
BOM JESUS DOS PERDÕES SP	12955-000				423A		
Outras Informações				Resumo Geral			
D.L. Enquadramento		ALÍQUOTA (%)		VALOR VENAL TOTAL		TOTAL ÁREA EDIFICADA	
Normal		1,00		75.050,05		136,75	
Terreno							
Fronteiriço Principal	Fronteiriço 2	Fronteiriço 3	Fronteiriço 4	ÁREA TERRENO	RAÇÃO IDEAL	VALOR M² TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
6,10	0,00	0,00	0,00	144,7500	0,0000	228,77	33.114,50
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos			
Uso Terreno:	5 - Edificado			Rede Água			
Topografia:	3 - Declive			Rede Esgoto			
Pedologia:	99 - Não Usado			Telefonia			
Situação Terreno:	1 - Meio de quadra			Rede Energia			
Propriedade:	1 - Particular			Rede Saneamento Público			
Utilização Padrão:	1 - Residência			Guia Saneamento			
Passoio:	1 - Sim			Pavimentação			
Muro:	1 - Sim			LRI Coleta			
Zona ITBI:	Zona ITBI 105 - 1 - SETOR 1			Lixo			
Zona IPTU:	105			Limpeza			
Informações ITBI:							
VL VENAL TERRENO ITBI:		VL VENAL CONSTRUÇÃO ITBI:		VL VENAL TOTAL ITBI:			
86.850,00		41.935,55		128.785,55			
Construção nº 1							
ÁREA CONSTRUIDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	Classe	ANO CONSTR.	PONTUAÇÃO	VL M² CONSTRUÇÃO	VL VENAL CONSTRUÇÃO	
136,75	1 - Casa	3 - Média	0		306,66	41.935,55	
Características da Construção			Serviços e Equip. Construção		Pontuação		
Parede:	1 - Sim						
Tipologia:	1 - Não						
Situação Construção:	1 - Ótima						
Uso Construção:	7 - Médio						
Estrutura:	1 - Alvenaria						
Vedação:	1 - Não Usado						
Freq Coleta Lixo:	0 - .						
Profundidade:	0 - Não						
Alinhamento:	1 - Muro/Passoio						
Limite:	0 - Não						
Forno:	99 - Não Usado						
Inst Sanitária:	99 - Não Usado						
Inst Elétrica:	99 - Não Usado						
Piso:	99 - Não Usado						
Conservação:	3 - Regular						
Acesso:	3						

CS Digitalizada com CamScanner

IPTU / FICHA CADASTRAL 2021

000072



PREF MUNICIPAL BOM JESUS DOS PERDOES
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

Exercício: 2021

Página: 1/1

4RTecnologia

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

Registro Cadastral		ZONA		BARRIO		DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO
Nº CADASTRO	IMSCRIÇÃO CADASTRAL	105		4 CENTRO		17/07/2010	21/12/2020
60000	001.00.00.03844.018						
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M ²)
Trecho Unico	Setor Unico	.					0,00
Proprietário							
PROPRIETÁRIO							
378260 COMINO GUELPA NETO							
CPF/CNPJ	RG/IE	CL. E.	TÍT. RES.		TEL. COM.		
039.156.946-57	45.973.930-X	SSP	99154-8056				
Contribuinte(s)/Compromissário(s)							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO							
TIPO							
CPF/CNPJ							
RUISE							
D. E.							
Localização da Unidade Imobiliária							
LOCALIZAÇÃO		NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO		QUADRA	LOTE
18 RUA JOAO FRANCO DE CAMARGO		578		Não Informado!		.	
COMPLEMENTO		ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	PARCELA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	
					115.545		
LOCALIDADE ESQUENA		NÚMERO ESQUENA		CEP			
				12955-000			
Endereço de Entrega Imóvel							
ENDEREÇO				BARRIO			
RUA JOAO FRANCO DE CAMARGO 578				CENTRO			
CIDADE		CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO	
BOM JESUS DOS PERDOES-SP							
Outras Informações							
Resumo Geral							
D. E. Encargamento		ALÍQUOTA (%)		VALOR VENC. TOTAL		TOTAL ÁREA ESPECIFICADA	
Normal		1,00		R\$ 108,95		148,92	
Terreno							
Área Principal	Área 2	Área 3	Área 4	ÁREA TERRENO	FRACÇÃO IDEAL	VALOR M ² TERRENO	VALOR VENC. DO TERRENO
5,60	0,00	0,00	0,00	150,5500	0,0000	228,77	34.441,37
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos			
Uso Terreno:	5 - Edificado			RedeÁgua			
Topografia:	2 - Ative			RedeEsgoto			
Pedologia:	99 - Não Usado			Telefonia			
Situação Terreno:	1 - Meio de quadra			RedeEnergia			
Propriedade:	1 - Particular			RedeLuminPublica			
Passado:	1 - Sim			GataSargeta			
Muro:	1 - Sim			Pavimentacao			
Zona ITBI:	Zona ITBI 106 - 2 - SETOR 2			UnilColeta			
Zona IPTU:	185			Limpeza			
Informações ITBI:							
VL VENC. TERRENO ITBI:		VL VENC. CONSTRUÇÃO ITBI:		VL VENC. TOTAL ITBI:			
60.220,00		45.667,58		105.887,58			
Construção nº 1							
ÁREA CONSTRUTIVA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	Classe	ANO CONST.	PONTUAÇÃO	VL. M ² CONSTRUÇÃO	VL. VENC. CONSTRUÇÃO	
148,92	7 - Misto	3 - Média	0		306,66	45.667,58	
Características da Construção			Serviços e Equip. Construção		Pontuação		
Parede:	0 - Não						
Tipologia:	0 - Não						
Uso Construção:	7 - Misto						
Freq.ColetaLix:	0 - .						
Profundidade:	0 - Não						
Alinhamento:	1 - Muro/Passoio						
Limite:	0 - Não						
Forno:	99 - Não Usado						
InstSanitaria:	99 - Não Usado						
InstElétrica:	99 - Não Usado						
Piso:	99 - Não Usado						
Conservação:	2 - Boa						
Acesso:	1						

CS Digitalizada com CamScanner

IPU / FICHA CADASTRAL 2021

000073



PREF MUNICIPAL BOM JESUS DOS PERDOES
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO
DEMONSTRATIVO DE DÉBITO

Exercício: 2021
Página: 1/1

4RTecnologia
Cadastro: 60.000 Inscrição Cadastral: 001.00.00.03844.018
Proprietário: COMINO GUELPA NETO
Endereço: RUA JOAO FRANCO DE CAMARGO, 578
Bairro: CENTRO Estado: SP Quadra: Lote:
Cidade: BOM JESUS DOS PERDOES

Descrição	Exercício	Processo	Parcela	Situação	Dt Vencimento	Valor	Multa	Juros	Correção	Total
D.A. IPTU	2.020		7	Em aberto	20/09/2020	76,80	1,60	8,81	3,31	90,52
D.A. IPTU	2.020		8	Em aberto	20/10/2020	76,80	1,60	8,81	3,31	89,72
D.A. IPTU	2.020		9	Em aberto	20/11/2020	76,80	1,60	7,21	3,31	88,92
D.A. IPTU	2.020		10	Em aberto	20/12/2020	76,80	1,60	6,41	3,31	88,12
						307,20	6,41	30,44	13,24	357,29
						307,20	6,41	30,44	13,24	357,29
IPTU	2.021		1	Exercício	26/02/2021	88,11	1,60	4,81	0,00	88,52
IPTU	2.021		6	Exercício	26/09/2021	88,11	0,00	0,00	0,00	88,11
IPTU	2.021		9	Exercício	26/10/2021	88,11	0,00	0,00	0,00	88,11
IPTU	2.021		10	Exercício	26/11/2021	88,11	0,00	0,00	0,00	88,11
						338,44	1,60	4,81	0,00	338,85
						338,44	1,60	4,81	0,00	338,85

Valor Original	Multa	Juros	Correção Monetária	Valor Atualizado
627,64	8,01	35,25	13,24	684,14
Honorários	Expediente	Custas		Valor Total
0,00	0,00	0,00		684,14

BOM JESUS DOS PERDOES, 16 de Setembro de 2021.

000074

3

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 8160/2021

Inscrição: 001.00.00.03844.018 Código: 60000
Proprietário: COMINO GUELPA NETO
CNPJ/CPF: 039.156.946-57
Compromissário:
Localização: JOAO FRANCO DE CAMARGO 578
Complemento: Bairro: CENTRO
Quadra: . Lote:

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, CERTIFICA que valor venal abaixo, atribuído no exercício de 2019, está em conformidade com a situação atual do imóvel em questão, ressalvando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Área Territorial(m2)	: 150.5500	Valor Venal Terreno	: 60220,00
Área Construída(m2)	: 148.9200	Valor Venal da Construção	: 45667,58
Área Total Construída(m2)	: 148.9200	Valor venal ITBI Total,	: 105887,58

A validade desta certidão é de 60 dias.
E o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

HIPKIH-008160/2021
16/9/2021 13:53:04

 Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO VALOR VENAL 2021

000075
3**B. CARACTERÍSTICAS GERAIS****B.1 Dimensões:**

- **RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, Nº578**

(Insc. Municipal 001.00.00.03844.018 / MATRÍCULA nº115.545)

Área de terreno 150,55m² / Área construída 148,92m²:

B.2 Topografia:

A topografia do lote tem inclinação em aclave.

B.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como Zona Urbana, ZC – ZONA CENTRAL.

B.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando situado na Rua João Franco de Camargo, nº578, possui benfeitorias a serem avaliadas, sendo que a área construída é de 148,92m².

- **Um salão comercial (varejão / hortifrúti);**
- **Uma casa com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiros e quintal.**

C. AVALIAÇÃO**C.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):**

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

000076

Após estudo dos autos e vistoria dos imóveis, o bom senso levou a optar pela aplicação do “MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogêneos.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **CENTRO**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 8 (oito) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m ²	Valor m ²	Obs.
1	430.000,00	265,00	R\$1.622,64	
2	266.000,00	133,00	R\$2.000,00	DESCARTADA
3	162.500,00	125,00	R\$1.300,00	
4	160.000,00	125,00	R\$1.280,00	
5	360.000,00	271,00	R\$1.328,41	
6	190.000,00	125,00	R\$830,18	DESCARTADA
7	170.000,00	125,00	R\$1.360,00	
8	500.000,00	338,00	R\$1.479,28	

000077

MÉDIA 1			R\$1.400,06	
MÉDIA ÚTIL			R\$1.395,05	

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$1.400,06

Limite superior R\$1.400,06 x 1,30 = R\$1820,07

Limite inferior R\$1.400,06 x 0,70 = R\$980,04

Sendo assim, foi necessário o descarte dos elementos comparativos de números 2 e 6 por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 6 (seis) elementos remanescentes da pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$1.395,05

Limite superior R\$1.395,05 x 1,30 = R\$1.813,56

Limite inferior R\$1.395,05 x 0,70 = R\$976,53

V.U.B. = R\$1.395,05 / m²

d) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$1.395,05 (Um mil, trezentos e noventa e cinco reais e cinco centavos) por m²

Referentes ao mês de **setembro de 2.021**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

e) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

000078

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac):

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

000079

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia F(TOP):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclave até 10%	0,95 (suave)
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

000080

3

Fator de consistência do terreno (Fc):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475

000081

De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

f) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos os seguintes fatores: **FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)** e **FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)**.

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

F(f) = 0,90

000082

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq), será admitido um acréscimo de 25% referente ao fator de topografia dos lotes avaliandos.

Portanto:

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)

- 2 frentes: Comercial-Centro de 15% até 25%..... F(Fesq) = 1,15

Adotaremos: F(Fesq) = 1,15

Portanto, para o imóvel o valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

V.T.N. = V.T.N = [V.U.B x F(f) x F(Fesq)] x (área total avalianda)

Sendo assim teremos:

- **IMÓVEL 02: RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, Nº578 (MATRÍCULA nº115.545)**

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$1.395,05 / metro quadrado;

- F(f) = Fator da fonte = 0,90;

- F(Fesq) = Fator esquina e/outras frentes = 1,15;

- área total avalianda = 150,55m²

Assim:

V.T.N. IMÓVEL 02 = [R\$1.395,05 x (0,90) x (1,15)] x 150,55m² = R\$217.375,64

PORTANTO:

V.T.N. IMÓVEL 02 = R\$217.375,64

V.T.N. IMÓVEL 02 = R\$217.375,64 (duzentos e dezessete mil, trezentos e setenta e cinco reais e sessenta e quatro centavos)

C.2 Quanto ao valor das benfeitorias (V.B.):

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON - SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, conforme tabela a seguir:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.678,67	0,77	R-1	2.057,42	0,52	R-1	2.493,04	0,57
PP-4	1.574,15	0,80	PP-4	1.969,38	0,52	R-8	2.041,71	0,56
R-8	1.511,29	0,82	R-8	1.733,66	0,53	R-16	2.208,60	0,53
PIS	1.154,12	0,51	R-16	1.681,65	0,55			

[*] Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2021 em R\$/m²**CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)**

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.018,44	0,54	CAL-8	2.130,96	0,57
CSL-8	1.752,52	0,53	CSL-8	1.881,30	0,57
CSL-16	2.340,69	0,53	CSL-16	2.509,30	0,56
RP1Q			GI		
	1.818,94	0,42		996,01	0,52

[*] Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

C.3 VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO (V.U.E)

De uma maneira genérica o estado de conservação é razoável.

A vistoria realizada permite classificar a construção como equivalente a de Padrão Normal e também como uso comercial.

Portanto, conforme custos UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON – SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

PADRÃO COMERCIAL NORMAL = R\$ 2.340,69 / m²

C.4 DEPRECIÇÃO PELA IDADE – F(d):

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECKE, de G.B.DEI VEGNINERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo método de KUENTZLE (parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2},$$

Onde:

$K_d = F(d)$ = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 35 anos

PORTANTO:

$$F(d) = \frac{60^2 - 35^2}{60^2} = 0,659$$

$$60^2$$

E assim:

$$F(d) = 0,659$$

000085

C.5 Depreciação pela ausência de acabamento e conservação – F(acc)

Iremos adotar:

$$F(\text{acc}) = 1,00$$

C.6 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado de acordo com a área construída 77,91m², caracterizados sendo de padrão baixo, ressalta-se que pela ausência e ou inexistência de projetos arquitetônicos as metragens contidas nos cálculos a seguir foram extraídas do IPTU, sendo obtido através da seguinte relação:

$$V.B. = S \times V.U.E \times F(d) \times F(\text{acc})$$

No primeiro cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria
- S = área total construída = 148,92m²
- V.U.E = R\$ 2.340,69
- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,659
- F(acc) = fator ausência de acabamento e conservação = 1,00

Portanto:

$$V.B. = (148,92\text{m}^2 \times \text{R}\$ 2.340,69 \times 0,659 \times 1,00)$$

V.B. = R\$229.711,29 (duzentos e vinte e nove mil, setecentos e onze reais e vinte e nove centavos)

V.B. IMÓVEL 02 = R\$229.711,29 (duzentos e vinte e nove mil, setecentos e onze reais e vinte e nove centavos)

000086
3**C.7 Valor Total dos imóveis (V.T.):**

Para o imóvel em questão o **Valor Total** será obtido através da somatória dos itens:

Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.)

Portanto:

$$\mathbf{V.T. = V.T.N. + V.B.}$$

Onde teremos os seguintes valores:

VT = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = R\$217.375,64

V.B. = Valor das Benfeitorias = R\$229.711,29

E assim:

$$\mathbf{VT = R\$217.375,64 + R\$229.711,29}$$

Ou seja:

VT = R\$447.086,96 (quatrocentos e quarenta e sete mil, oitenta e seis reais e noventa e seis centavos)

V.T. IMÓVEL 02 = R\$447.086,96 (quatrocentos e quarenta e sete mil, oitenta e seis reais e noventa e seis centavos)

000087

6.4 – IMÓVEL 3:

RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, nº591 (MATRÍCULA 54.630)

Insc. Municipal 001.00.00.03896.018 / Área de terreno 200,05m² / Área construída 175,87m²



000088

3



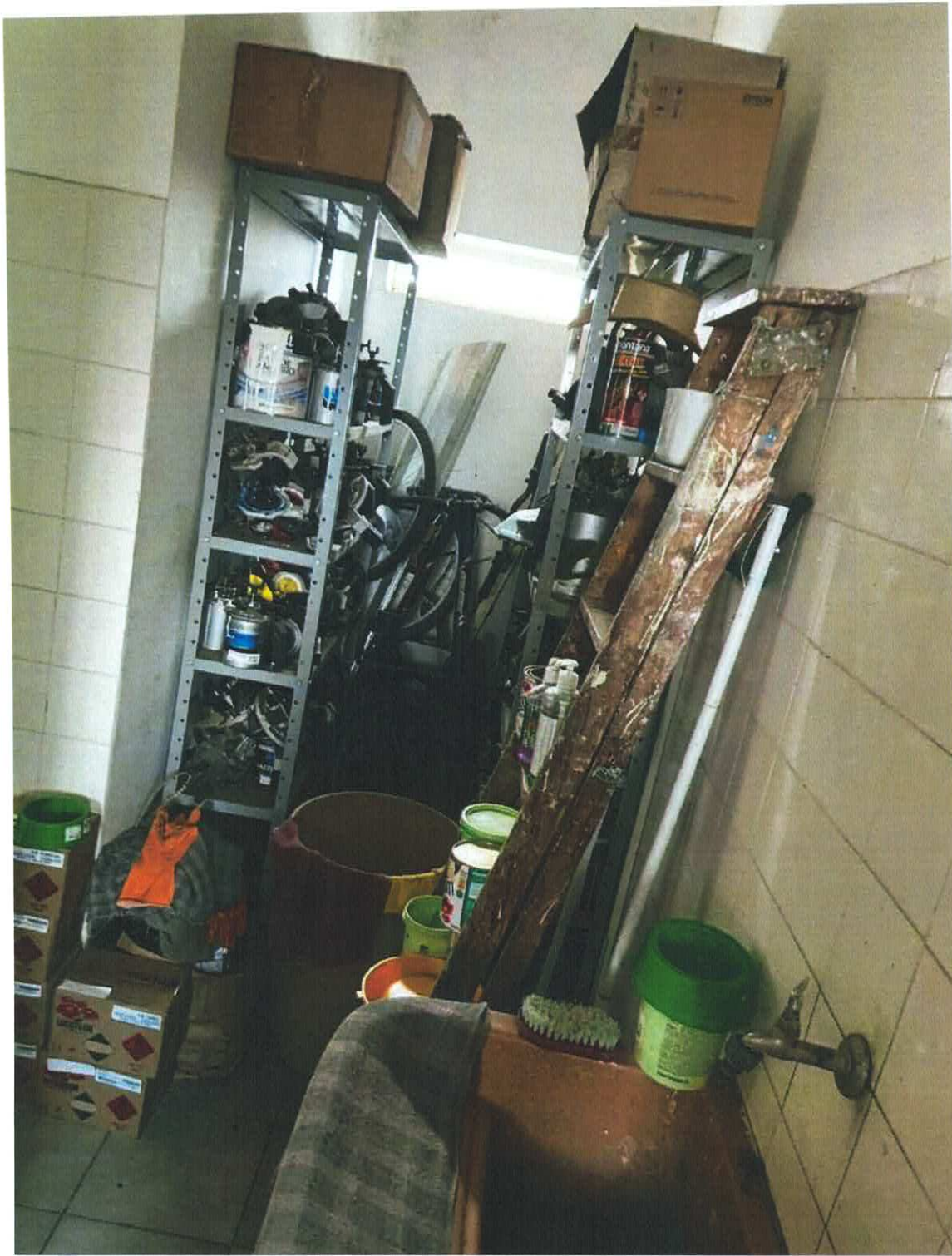
000089



000090



000991



000092



000093

3



000094



000095

3



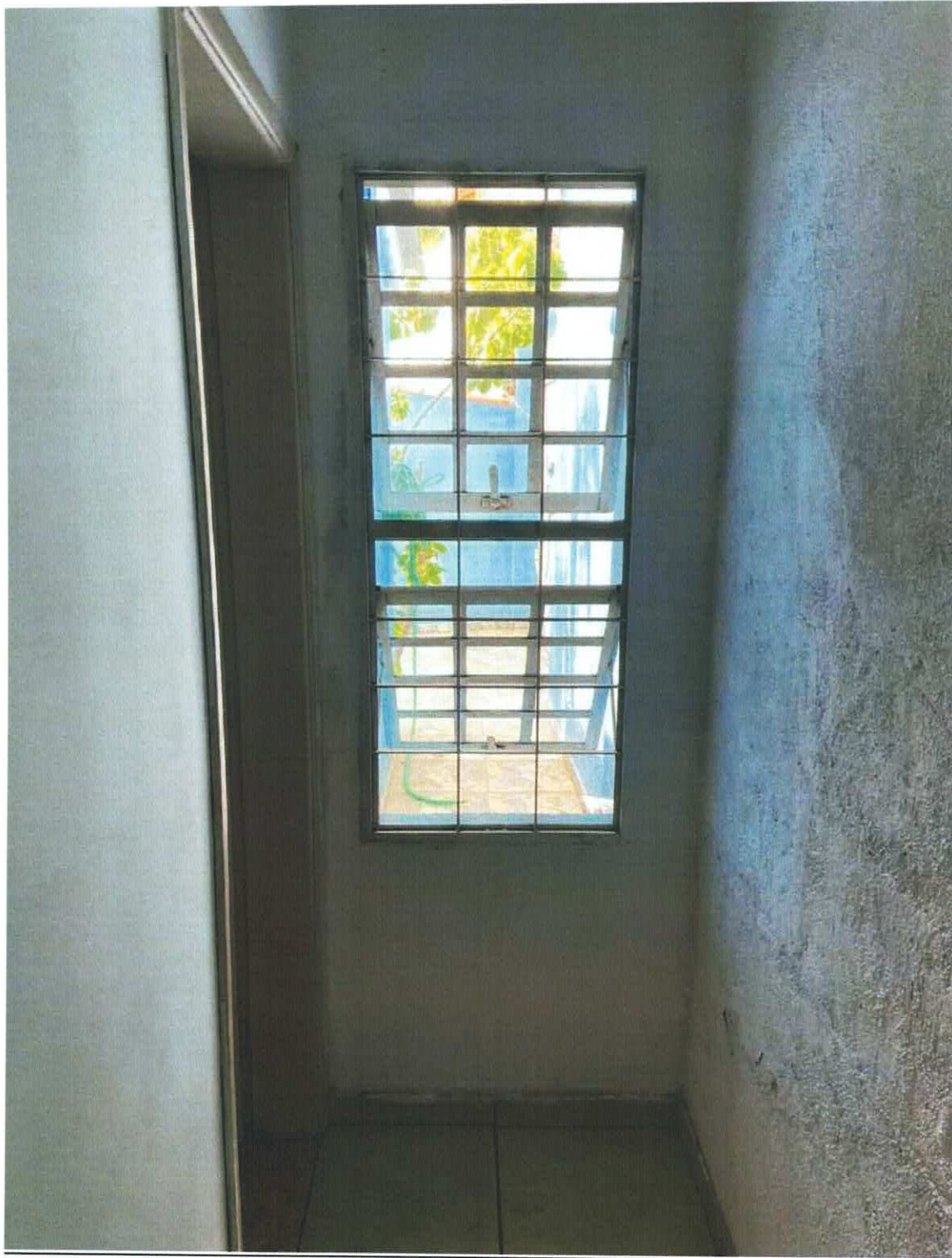
000096

3



000097

3



000098

3

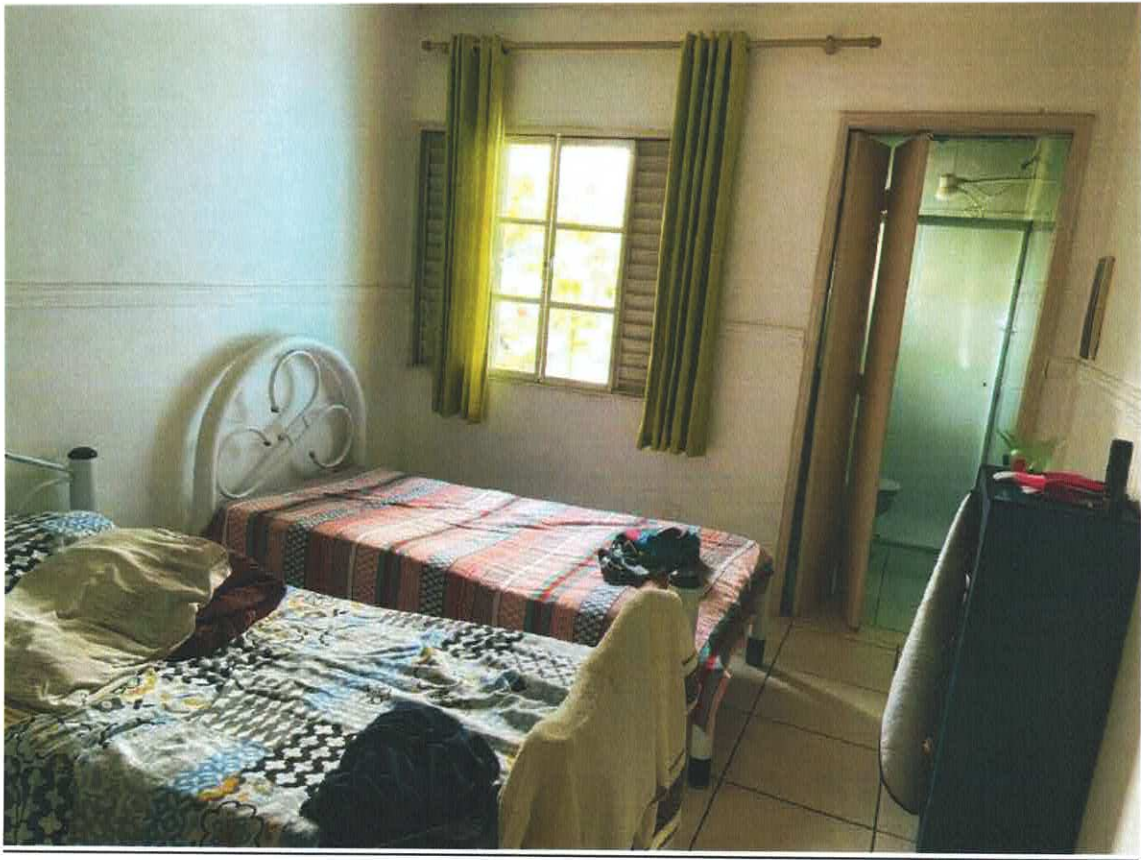


000099



000100

5

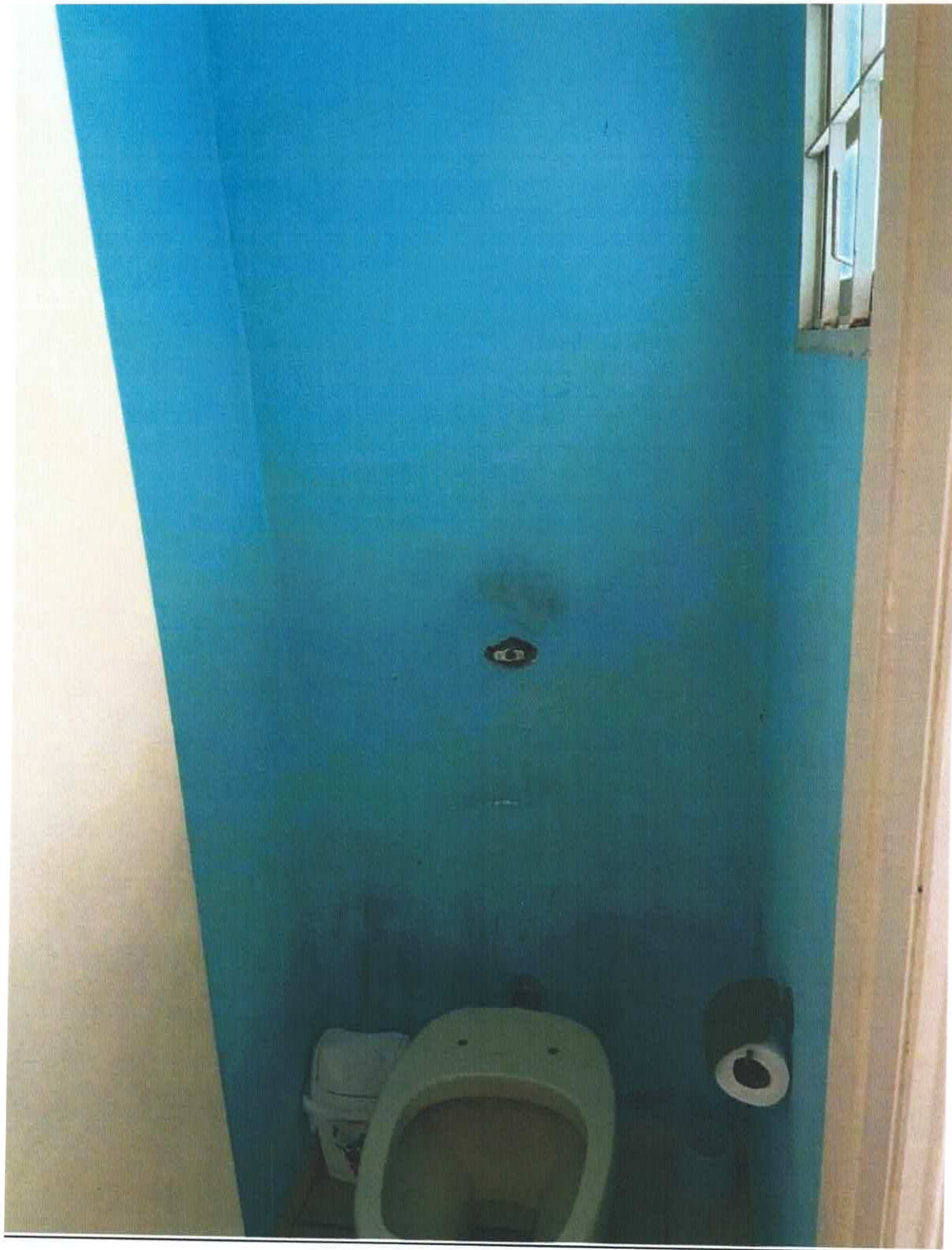


000101

2

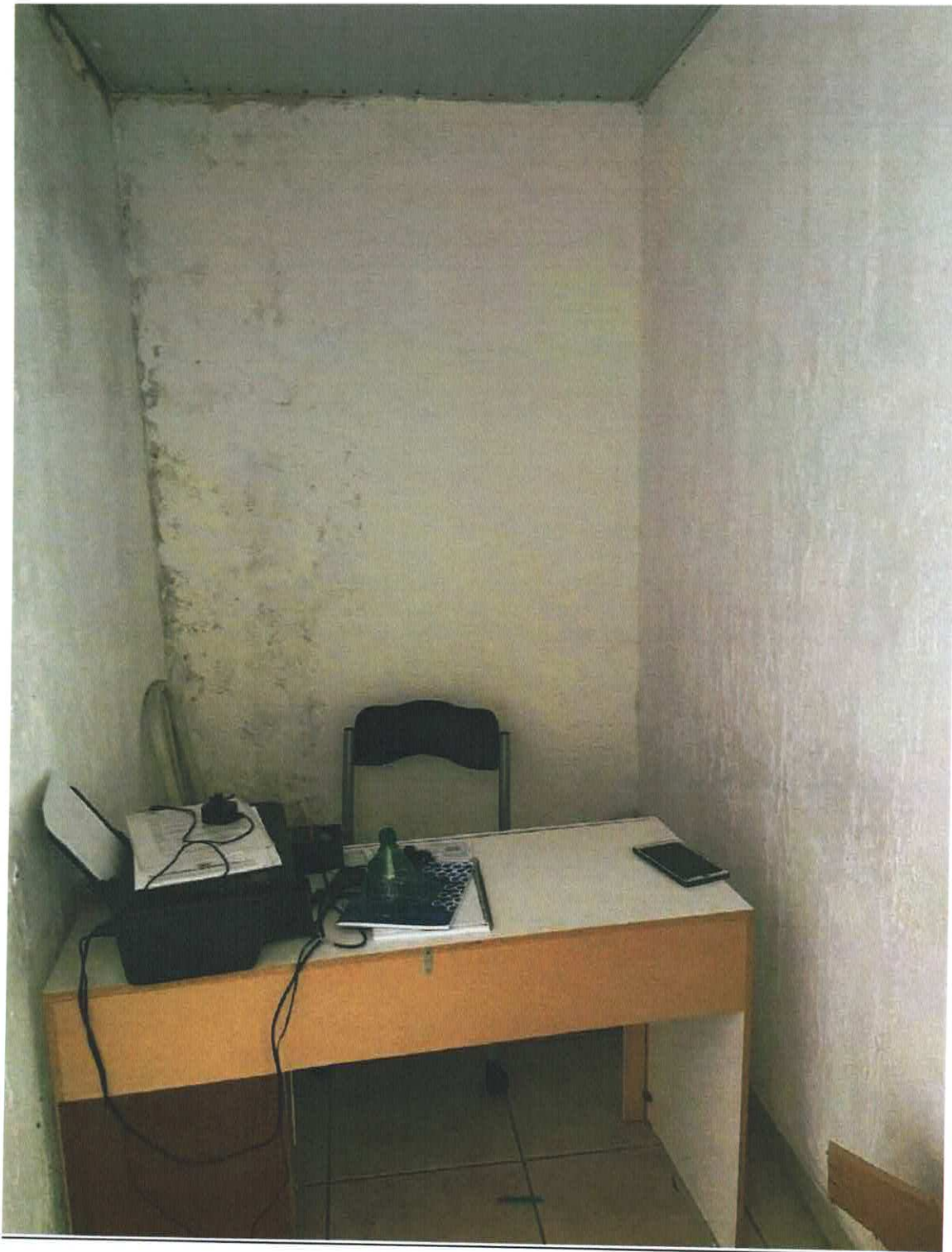


000102



000103

3



000104

3



000105

J



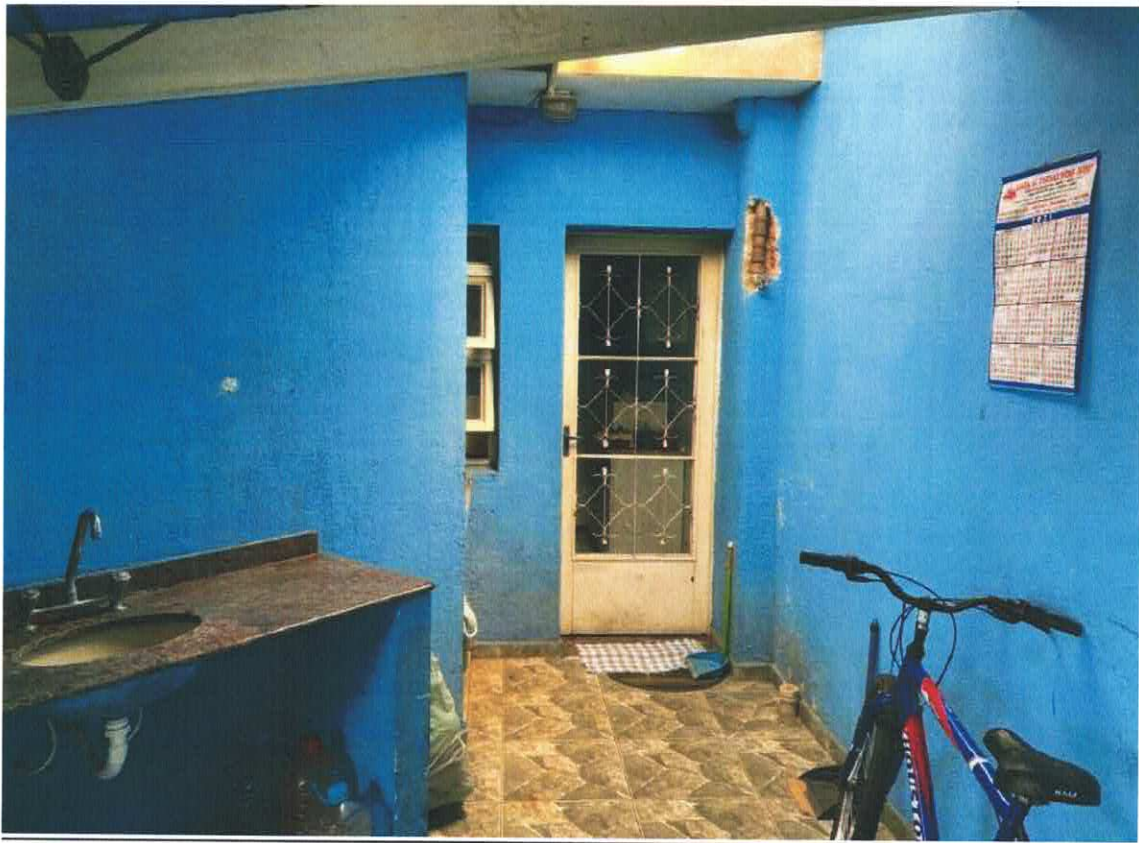
000106

3



000107

3



000108



000109
3**A. ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES**

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº54.630, documento adquirido no site registradores.com.br;
- O espelho do IPTU/Ficha cadastral do ano de 2021 do imóvel em questão, documento fornecido pela contratante/prefeitura;
- Certidão negativa de IPTU;
- Certidão de Valor Venal;

000110

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FICHA

54.630

01

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Um terreno, dividido, sem benfeitorias, com a área de 200,05 m²., designado como terreno "A", desdobrado de área -- maior, situado na Rua João Franco de Camargo, s/nº., fazendo esquina para a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, perímetro urbano da cidade de Bom Jesus dos Perdões, desta comarca de Atibaia medindo 10,00 m. de frente para a Rua João Franco de Camargo; - pelo lado direito de quem olha da frente, mede 2,65 m., em diagonal na esquina e 14,97 m. em linha reta em direção aos fundos, fazendo divisa para a Rua Manoel Rodrigues dos Santos; pelo outro em linha reta em direção aos fundos, mede 16,97 m., - confrontando com terras do Patrimônio do Senhor Bom Jesus dos Perdões ou succs., e nos fundos, medindo 11,90 m., divisa com o terreno "B" de Augusto Francisco Matheus.

PROPRIETÁRIO: AUGUSTO FRANCISCO MATHEUS, brasileiro, comerciante, separado judicialmente, RG nº 4.728.096- e cic nº 600. - 973.538/68, residente e domiciliado na Rua Nossa Senhora Aparecida, nº 366 - B.J. dos Perdões.

TÍTULO AQUISITIVO: R-1-matricula nº 54.296 Lº2. Atibaia, 30 de outubro de 1989.

João de Amarante Leite
escrivão aut.

Av.1-54.630- Nos termos do requerido pelo proprietário supra Augusto Francisco Matheus, petição de 19 de janeiro de 1.999, instruída com Habite-se nº. 036/98, de 30 de novembro de 1.998, expedido pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões-SP-, proc. 2017/98 e C.N.D. do INSS. nº. 596004, série I, expedida em Bragança Paulista-SP-, em 24 de dezembro de 1.998, averba-se que no imóvel desta matrícula foi edificado um prédio comercial, com frente para a RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO nº. 591, com a área construída de 130,90 m².- Valor atribuído R\$. 29.628.00. Atibaia, 27 de janeiro de 1.999. O Escr. Autº. [Nic. n. 144.988 de 20/01 - tolo nº 1.510].

João de Amarante Leite
escrivão aut.

CONTINUA NO VERSO:::

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/09/2021 13:18:01

MATRÍCULA nº54.630

000111

MATRÍCULA

54.630

FICHA

01

VÍDEO

Av.2-54.630- O imóvel objeto desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões/SP, sob nº. 0100003896018-00600100, Atibaia, 27 de abril de 2.000. O Escrevente Autorizado,

João de Amarante Leite

R.1-54.630- Por escritura de venda e compra, lavrada em 12 de abril de 2.000, no 2º Tabelionato desta cidade, livro 690 às folhas 197/200, o proprietário no "coput", Augusto Francisco Mathaus (separado judicialmente), já qualificado, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a **ANTONIO CARLOS DE ALMEIDA**, brasileiro, solteiro, cirurgião-dentista, RG. nº. M-351.374-MG, CPF. nº. 214.496.356/87, residente e domiciliado na Rua Benjamin Constant, nº. 26, Centro, Extrema/MG. VALOR R\$. 23.100,00. Atibaia, 27 de abril de 2.000. O Escrevente Autorizado,

João de Amarante Leite

Av.3/54.630- Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Sessão Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração sequencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da L.R.P., a partir do último ato lavrado. Atibaia, 25/janeiro/2001. O Escrevente,

Luís Ladini
Escrevente Autorizado

Av.05/54.630 - Ex officio - **RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS** - Fica retificada a numeração dos 04 atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como sequência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se na Av.1 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 03 de agosto de 2012. O Escrevente,

Rafael Abdo de Carvalho Couto

Av.06/54.630 - Protocolo n. 256.646 de 25/07/2012 - **CASAMENTO/QUALIFICAÇÃO** - Pela certidão de casamento do Registro Civil de Extrema-MG, livro B-28, folhas 94, termo nº (continua na ficha 02) Bido

Visualização disponível toda pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br)-Visualizado em:16/09/2021 13:18:01

MATRÍCULA nº54.630

000112

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS
ATIBAIA - Estado de São Paulo		
MATRÍCULA 54.630	FICHA 02	
<p>2.392, o proprietário ANTONIO CARLOS DE ALMEIDA, já qualificado, casou-se no dia 11/12/2000 pelo regime de comunhão parcial de bens com VANDERLI APARECIDA FRANCISCO, brasileira, advogada, RG: 21.263.374-0 SSP/SP, CPF: 107.349.078-50, que continuou a assinar o mesmo nome. Atibaia, 03 de agosto de 2012. O Escrevente,</p> <p style="text-align: right;"><i>Rafael Abdo de Carvalho Couto</i> Rafael Abdo de Carvalho Couto</p>		
<p>R.07/54.630 - Protocolo nº 256.646 de 25/07/2012 - VENDA E COMPRA - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 18 de julho de 2012, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 178, folhas 381/383, o proprietário ANTONIO CARLOS DE ALMEIDA com a anuência de sua mulher VANDERLI APARECIDA FRANCISCO, já qualificados, vendeu o imóvel aqui matriculado à ARMANDO BIAZOLA, brasileiro, comerciante, RG: 5.041.130 SSP/SP, CPF: 041.653.658-15, casado pelo regime de comunhão universal de bens antes da vigência da Lei n. 6.515/77, com ELSA CECILIA DA SILVA BIAZOLA, brasileira, do lar, RG: 8.734.028-8 SSP/SP, CPF: 041.653.658-18, residentes e domiciliados na Rua João Franco de Camargo, nº 591, Bom Jesus dos Perdões-SP, pelo preço de R\$ 80.000,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Atibaia, 03 de agosto de 2012. O Escrevente,</p> <p style="text-align: right;"><i>Rafael Abdo de Carvalho Couto</i> Rafael Abdo de Carvalho Couto</p>		
<p>★</p>		
<p>Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/09/2021 13:18:01</p> <p>CS Digitalizada com CamScanner</p>		

MATRÍCULA nº54.630

000113



PREF MUNICIPAL BOM JESUS DOS PERDOES
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

Exercício: 2021

4R Tecnologia

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

Página: 1/1

Registro Cadastral								
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL	ZONA	BARRIO	DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO			
600100	001.00.00.03896.018	105	4 CENTRO	17/07/2010	25/06/2021			
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)	
Trecho Unico	Setor Unico	.					0,00	
Proprietário								
PROPRIETÁRIO								
293987 ARMANDO BIAZOLA								
CPF / CNPJ	RG/IE	O.E.	YES RES.	TEL COM.				
041.653.658-15	5.041.130	SSP						
Contribuinte(s) / Compromissário(s)								
CONTRIBUENTE/COMPROMISSÁRIO		TIPO	CPF / CNPJ	R\$ UTE	O.E.			
ELSA CECILIA DA SILVA BIAZOLA		CO-PROPRIETÁRIO		8.734.028-8	SSP			
Localização da Unidade Imobiliária								
LOCALIZAÇÃO		NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO		QUADRA	LOTES	
18 RUA JOAO FRANCO DE CAMARGO		591		Não Informado!		.		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ÁREA	APARTAMENTO	BLOCO	MATELAÇA	INSCRIÇÃO ANTERIOR		
					54.630			
LINDADEIRO ESQUINA		NÚMERO ESQUINA						CPF
								12955-000
Endereço de Entrega Imóvel								
ENDEREÇO			BARRIO					
RUA JOAO FRANCO DE CAMARGO 591			CENTRO					
CIDADE		CEP	ÁREA	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO		
BOM JESUS DOS PERDOES-SP								
Outras Informações				Resumo Geral				
SITUAÇÃO		O.E. Encargamento		ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA		
Normal				1,00	99.697,53	175,87		
Terreno								
Terreno 1 (m²)	Terreno 2	Terreno 3	Terreno 4	ÁREA TERRENO	ÁREA IDEAL	VALOR M² TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	
12,00	0,00	16,80	0,00	200,0500	0,0000	228,77	45.765,50	
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos				
Uso Terreno:	5 - Edificado			RedeÁguas				
Topografia:	3 - Declive			RedeEsgoto				
Pedologia:	99 - Não Usado			Telefonia				
Situação Terreno:	2 - Esq + 1 frente			RedeEnergia				
Propriedade:	1 - Particular			RedeLuminPublica				
Utilização Padrão:	1 - Residencial			GataSanjeta				
Passivo:	1 - Sim			Pavimentacao				
Muro:	1 - Sim			URBColeta				
Zona ITBI:	Zona ITBI 106 - 2 - SETOR 2			Lixo				
Zona IPTU:	105			Limpieza				
Informações ITBI:								
VL. VENAL TERRENO ITBI:		80.020,00		VL. VENAL CONSTRUÇÃO ITBI:		53.932,03		
						VL. VENAL TOTAL ITBI:		
						133.952,03		
Construção nº 1								
ÁREA CONSTRUÍDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	Classe	ANO CONST.	PONTUAÇÃO	VL. M² CONSTRUÇÃO	VL. VENAL CONSTRUÇÃO		
175,87	7 - Misto	3 - Media	0		306,66	53.932,03		
Características da Construção			Serviços e Equip. Construção		Pontuação			
Parede:	1 - Sim							
Tipologia:	1 - Não							
Situação Construção:	1 - Outra							
Uso Construção:	7 - Misto							
Estrutura:	1 - Alvenaria							
Vedação:	1 - Não Usado							
Freq.Cobert.Liv:	0 -							
Profundidade:	0 - Não							
Alinhamento:	1 - Muro/Passivo							
Limite:	0 - Não							
Furo:	1 -							
InstSanitaria:	1 -							
InstElétrica:	1 -							
Piso:	1 - Terra Batida							
Conservação:	2 - Boa							
Dependência:	8 - Garagem							
Acesso:	1							

CS Digitalizada com CamScanner

IPTU / FICHA CADASTRAL 2021

000114



PREF MUNICIPAL BOM JESUS DOS PERDOES
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO
DEMONSTRATIVO DE DÉBITO

Exercício: 2021

4R Tecnologia

Página: 1/1

Cadastro: 600.100

Inscrição Cadastral: 001.00.00.03896.018

Proprietário: ARMANDO BIAZOLA

Endereço: RUA JOAO FRANCO DE CAMARGO, 591

Bairro: CENTRO

Cidade: BOM JESUS DOS PERDOES

Estado: SP

Quadra: .

Lote:

Descrição	Exercício	Processo	Parecer	Situação	Dt Vencimento	Valor	Multa	Juros	Correção	Total
D.A. IPTU	2.020			1 Em aberto	20/03/2020	95,58	1,99	16,95	4,12	118,64
D.A. IPTU	2.020			2 Em aberto	20/04/2020	95,58	1,99	15,95	4,12	117,65
D.A. IPTU	2.020			5 Em aberto	20/07/2020	95,58	1,99	12,95	4,12	114,65
D.A. IPTU	2.020			6 Em aberto	20/08/2020	95,58	1,99	11,95	4,12	113,66
D.A. IPTU	2.020			7 Em aberto	20/09/2020	95,58	1,99	10,97	4,12	112,66
D.A. IPTU	2.020			8 Em aberto	20/10/2020	95,58	1,99	9,97	4,12	111,66
D.A. IPTU	2.020			9 Em aberto	20/11/2020	95,58	1,99	8,97	4,12	110,67
D.A. IPTU	2.020			10 Em aberto	20/12/2020	95,58	1,99	7,98	4,12	109,67
						764,64	15,95	95,71	32,96	909,26
						764,64	15,95	95,71	32,96	909,26
IPTU	2.021			1 Exercício	26/02/2021	99,70	1,99	5,98	0,00	107,68
IPTU	2.021			2 Exercício	26/03/2021	99,70	1,99	4,99	0,00	106,68
IPTU	2.021			3 Exercício	26/04/2021	99,70	1,99	3,99	0,00	105,68
IPTU	2.021			4 Exercício	26/05/2021	99,70	1,99	2,99	0,00	104,69
IPTU	2.021			5 Exercício	26/06/2021	99,70	1,99	1,99	0,00	103,68
IPTU	2.021			6 Exercício	26/07/2021	99,70	1,99	1,00	0,00	102,69
IPTU	2.021			7 Exercício	26/08/2021	99,70	1,99	0,00	0,00	101,69
IPTU	2.021			8 Exercício	26/09/2021	99,70	0,00	0,00	0,00	99,70
IPTU	2.021			9 Exercício	26/10/2021	99,70	0,00	0,00	0,00	99,70
IPTU	2.021			10 Exercício	26/11/2021	99,70	0,00	0,00	0,00	99,70
						997,00	13,96	28,94	0,00	1.031,90
						997,00	13,96	28,94	0,00	1.031,90

Valor Original	Multa	Juros	Correção Monetária	Valor Atualizado
1.761,64	29,91	116,65	32,96	1.941,15
Honorários 0,00	Expediente 0,00	Custas 0,00		Valor Total 1.941,15

BOM JESUS DOS PERDOES, 16 de Setembro de 2021.

CS Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO NEGATIVA / EXTRATO DE DÉBITOS 2021

000115
3PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 8159/2021

Inscrição: 001.00.00.03896.018 Código: 600100
Proprietário: ARMANDO BIAZOLA
CNPJ/CPF: 041.653.658-15
Compromissário:
Localização: JOAO FRANCO DE CAMARGO 591
Complemento: Bairro: CENTRO
Quadra: . Lote:

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, CERTIFICA que valor venal abaixo, atribuído no exercício de 2019, está em conformidade com a situação atual do imóvel em questão, ressalvando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Área Territorial(m2)	: 200.0500	Valor Venal Terreno	: 80020.00
Área Construída(m2)	: 175.8700	Valor Venal da Construção	: 53832.03
Área Total Construída(m2)	: 175.8700	Valor venal ITBI Total	: 133952.03

A validade desta certidão é de 60 dias.
É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

DIFKDD-008159/2021
16/9/2021 13:52:25

CS Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO VALOR VENAL 2021

000116
}**B. CARACTERÍSTICAS GERAIS****B.1 Dimensões:**

- **RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, Nº591**

(Insc. Municipal 001.00.00.03896.018 / matrícula 54.630)

Área de terreno 200,05m² / Área construída 175,87m²

B.2 Topografia:

A topografia do lote tem inclinação em declive.

B.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como Zona Urbana, ZC – ZONA CENTRAL.

B.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando situado na Rua João Franco de Camargo, nº591, possui benfeitorias a serem avaliadas, sendo que a área construída é de 175,87m².

- **Um salão comercial (loja de tintas);**
- **Uma casa com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiros e quintal;**

000117

C. AVALIAÇÃO**C.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):**

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria dos imóveis, o bom senso levou a optar pela aplicação do “MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogêneos.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **CENTRO**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 8 (oito) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m ²	Valor m ²	Obs.
1	430.000,00	265,00	R\$1.622,64	
2	266.000,00	133,00	R\$2.000,00	DESCARTADA
3	162.500,00	125,00	R\$1.300,00	
4	160.000,00	125,00	R\$1.280,00	

000118

5	360.000,00	271,00	R\$1.328,41	
6	190.000,00	125,00	R\$830,18	DESCARTADA
7	170.000,00	125,00	R\$1.360,00	
8	500.000,00	338,00	R\$1.479,28	
MÉDIA 1			R\$1.400,06	
MÉDIA ÚTIL			R\$1.395,05	

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$1.400,06

Limite superior R\$1.400,06 x 1,30 = R\$1820,07

Limite inferior R\$1.400,06 x 0,70 = R\$980,04

Sendo assim, foi necessário o descarte dos elementos comparativos de números 2 e 6 por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 6 (seis) elementos remanescentes da pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$1.395,05

Limite superior R\$1.395,05 x 1,30 = R\$1.813,56

Limite inferior R\$1.395,05 x 0,70 = R\$976,53

V.U.B. = R\$1.395,05 / m²

g) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$1.395,05 (Um mil, trezentos e noventa e cinco reais e cinco centavos) por m²

Referentes ao mês de **setembro de 2.021**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

h) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização:**

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac):

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

000120

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia F(TOP):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclive até 10%	0,95 (suave)
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50

000121

Ondulada + erosão	0,60
-------------------	------

3

Fator de consistência do terreno (Fc):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600

122
3

De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475
De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

i) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos os seguintes fatores: **FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)** e **FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)**.

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

errado → 000122
123
}

Adotaremos: $F(f) = 0,90$

$F(f) = 0,90$

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq), será admitido um acréscimo de 25% referente ao fator de topografia dos lotes avaliandos.

Portanto:

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)

- 2 frentes: Comercial-Centro de 15% até 25%..... $F(\text{Fesq}) = 1,15$

Adotaremos: $F(\text{Fesq}) = 1,15$

Portanto, para o imóvel o valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

$V.T.N. = V.T.N = [V.U.B \times F(f) \times F(\text{Fesq})] \times (\text{área total avalianda})$

Sendo assim teremos:

- **IMÓVEL 03: RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, Nº591 (MATRÍCULA nº 54.630)**
 - V.U.B = Valor unitário básico = R\$1.395,05 / metro quadrado;
 - $F(f)$ = Fator da fonte = 0,90;
 - $F(\text{Fesq})$ = Fator esquina e/outras frentes = 1,15;
 - área total avalianda = 200,05m²

Assim:

$V.T.N. \text{ IMÓVEL 03} = [R\$1.395,05 \times (0,90) \times (1,15)] \times 200,05\text{m}^2 = R\$288.847,54$

errodo → 000123

124

}

PORTANTO:

V.T.N. IMÓVEL 03 = R\$288.847,54

V.T.N. IMÓVEL 03 = R\$288.847,54 (duzentos e oitenta e oito mil oitocentos e quarenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos)

C.2 Quanto ao valor das benfeitorias (V.B.):

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON - SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, conforme tabela a seguir:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.678,67	0,77	R-1	2.057,42	0,52	R-1	2.493,04	0,57
PP-4	1.574,15	0,80	PP-4	1.969,38	0,52	R-8	2.041,71	0,56
R-8	1.511,29	0,82	R-8	1.733,66	0,53	R-16	2.208,60	0,53
PIS	1.154,12	0,51	R-16	1.681,65	0,55			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2021 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.018,44	0,54	CAL-8	2.130,96	0,57
CSL-8	1.752,52	0,53	CSL-8	1.881,30	0,57
CSL-16	2.340,69	0,53	CSL-16	2.509,30	0,56
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.818,94	0,42			
GI	996,01	0,52			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

C.3 VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO (V.U.E)

De uma maneira genérica o estado de conservação é razoável.

modo → 000124
125
j

A vistoria realizada permite classificar a construção como equivalente a de Padrão Normal e também como uso comercial.

Portanto, conforme custos UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON – SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

PADRÃO COMERCIAL NORMAL = R\$ 2.340,69 / m²

C.4 DEPRECIÇÃO PELA IDADE – F(d):

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECKE, de G.B.DEI VEGNINERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo método de KUENTZLE (parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2},$$

Onde:

K_d = F(d) = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 35 anos

PORTANTO:

erro de 000125
126
}

$$F(d) = 60^2 - 35^2 = 0,659$$

$$60^2$$

E assim:

$$F(d) = 0,659$$

C.5 Depreciação pela ausência de acabamento e conservação – F(acc)

Iremos adotar:

$$F(acc) = 1,00$$

C.6 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado de acordo com a área construída 77,91m², caracterizados sendo de padrão baixo, ressalta-se que pela ausência e ou inexistência de projetos arquitetônicos as metragens contidas nos cálculos a seguir foram extraídas do IPTU, sendo obtido através da seguinte relação:

$$V.B. = S \times V.U.E \times F(d) \times F(acc)$$

No primeiro cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria
- S = área total construída = 175,87m²
- V.U.E = R\$ 2.340,69
- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,659
- F(acc) = fator ausência de acabamento e conservação = 1,00

Portanto:

$$V.B. = (175,87m^2 \times R\$ 2.340,69 \times 0,659 \times 1,00)$$

V.B. = R\$271.282,06 (duzentos e setenta e um mil, duzentos e oitenta e dois reais e seis centavos)

errado → 000126
127
}

V.B. IMÓVEL 03 = R\$271.282,06 (duzentos e setenta e um mil, duzentos e oitenta e dois reais e seis centavos)

C.7 Valor Total dos imóveis (V.T.):

Para o imóvel em questão o **Valor Total** será obtido através da somatória dos itens:

Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.)

Portanto:

$$V.T. = V.T.N. + V.B.$$

Onde teremos os seguintes valores:

VT = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = R\$288.847,54

V.B. = Valor das Benfeitorias = R\$271.282,06

E assim:

$$VT = R\$288.847,54 + R\$271.282,06$$

Ou seja:

VT = R\$560.129,60 (quinhentos e sessenta mil, cento e vinte e nove reais e sessenta centavos)

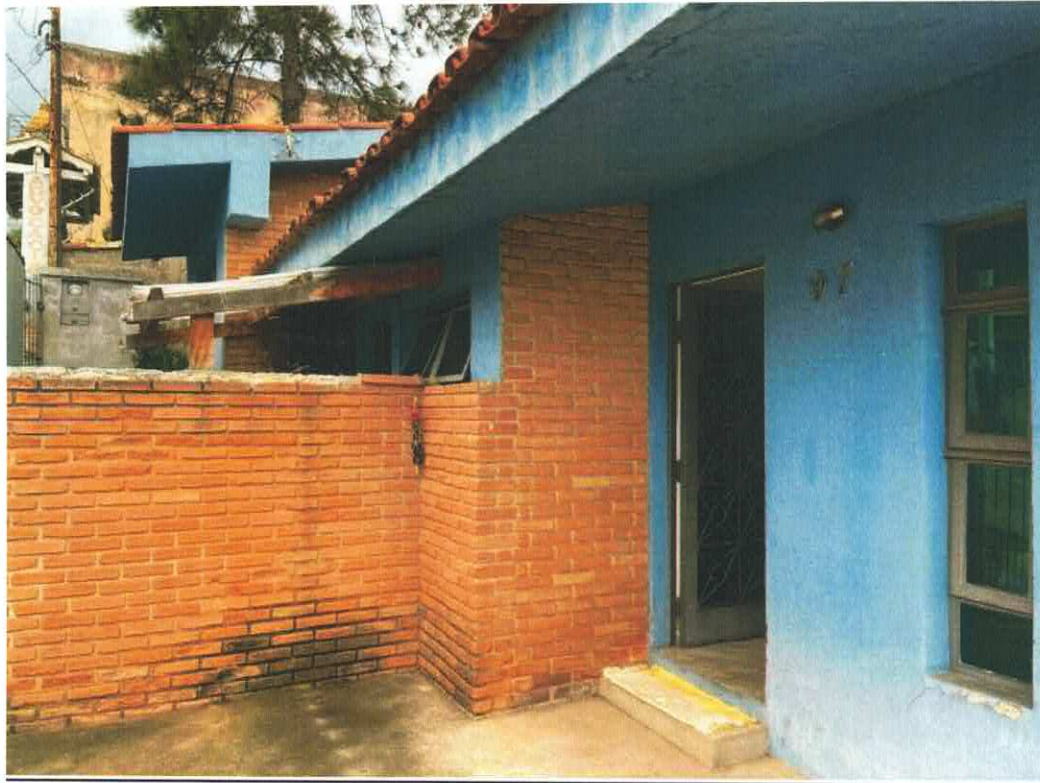
V.T. IMÓVEL 03 = R\$560.129,60 (quinhentos e sessenta mil, cento e vinte e nove reais e sessenta centavos)

medida -> 000127
128
3

6.5 – IMÓVEL 4:

RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº97 (MATRÍCULA: 54.631)

Insc. Municipal 001.00.00.03878.029 / Área de terreno 155,05m² / Área construída 61,68m²



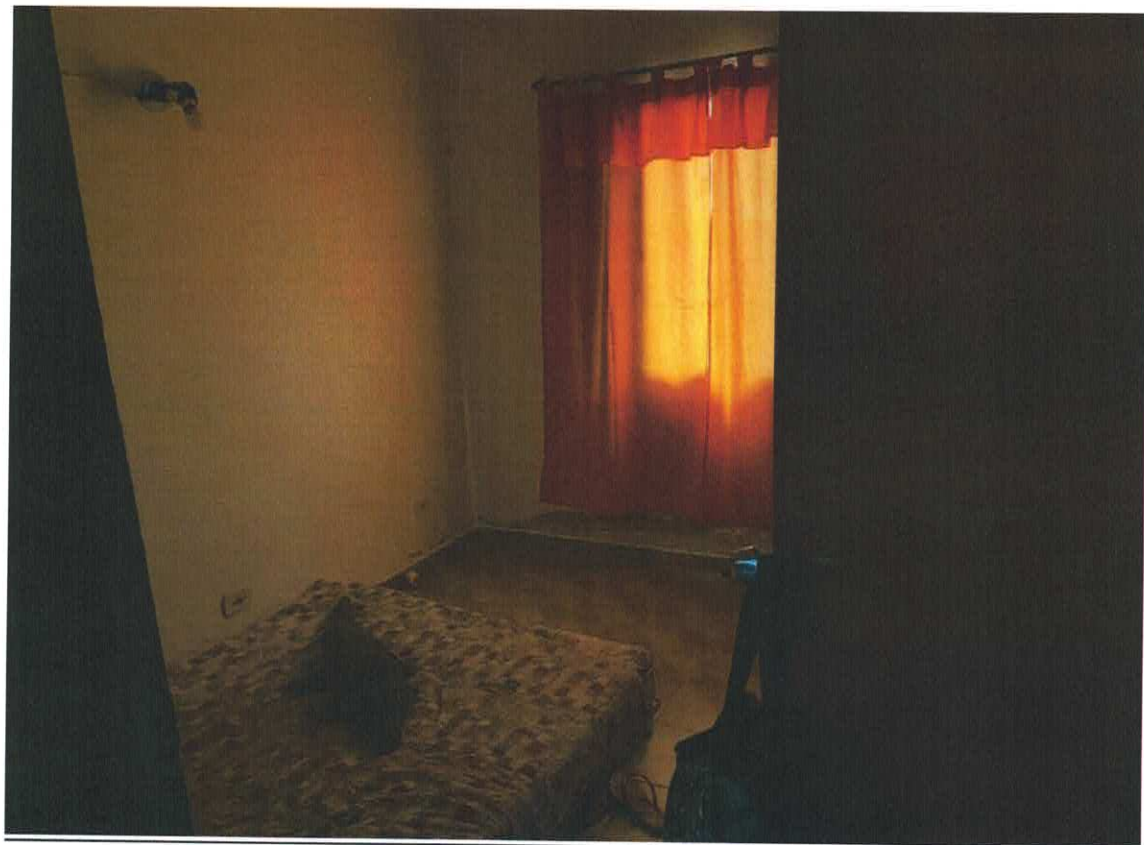
modo → 000128

129

3



errado → 000129
130
y



modo → 000130

131
}



000132

3



000133

3



000134

3



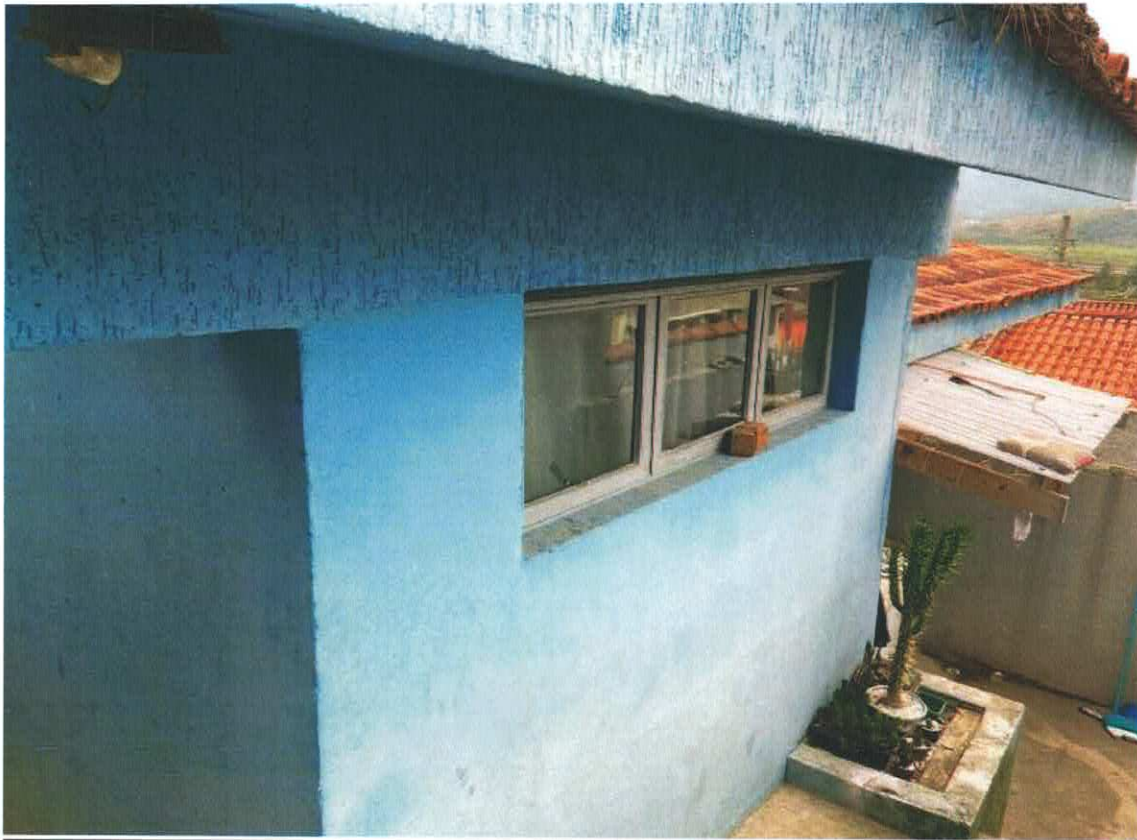
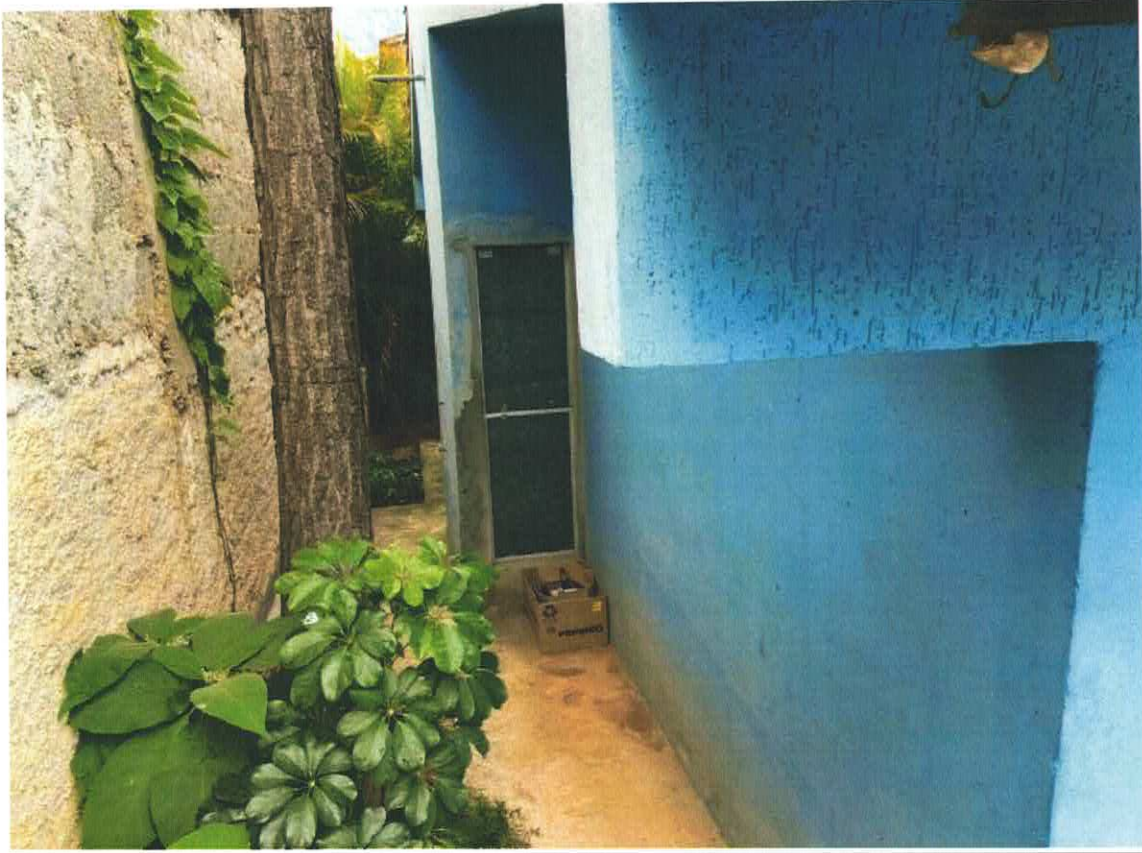
000135

J



000136

3



000137

3

A. ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº54.631, documento adquirido no site registradores.com.br;
- O espelho do IPTU/Ficha cadastral do ano de 2021 do imóvel em questão, documento fornecido pela contratante/prefeitura;
- Certidão negativa de IPTU;
- Certidão de Valor Venal;

000138

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

FOLHA

54.631

01

ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO

IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, com a área de 155,05 m². Designado como terreno "B", desdobrado de área maior, situado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos, s/nº., perímetro urbano da cidade de Bom Jesus dos Perdões, desta comarca de Atibaia, medindo 13,03 m. para a Rua Manoel Rodrigues dos Santos; pelo lado direito de quem olha da frente, mede 11,90 m., confrontando com terras de Bertilha Turri; pelo outro lado, com a mesma medida; divisa com o terreno "A" de Augusto Francisco Matheus, e nos fundos; também com 13,03 m., confronta com terras do Patrimônio do Senhor Bom Jesus dos Perdões fechando o polígono, e perfazendo assim a área acima descrita.

PROPRIETÁRIO: AUGUSTO FRANCISCO MATHEUS, brasileiro, comerciante, separado judicialmente, RG 4.728.096 e cic nº 600.973.538/68, residente e domiciliado na Rua Nossa Senhora Aparecida, nº-366 - B.J. dos Perdões.

TÍTULO AQUISITIVO: R-1-matricula nº 54.296 Lº 2.

Atibaia, 30 de outubro de 1989.

|| Esc. Autº.

João de Amarante Leite
escrivente aut.

R-1- 54.631 - Por escritura de venda e compra, lavrada em 19 de outubro de 1.989, no Cartório de Bom Jesus dos Perdões, Lº - 56-fls.103, o proprietário supra Augusto Francisco Matheus, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula a CLÓVIS DE ALNEIDA, brasileiro, solteiro, maior, cirurgião dentista, RG nº M-1.159.259, e cic nº 324.469.006/82, residente e domiciliado na Rua - Joaquim Rodrigues dos Santos, nº 510- B.J. dos Perdões. Valor - Ncz\$ 1.500,00- Atibaia, 30 de outubro de 1989. || Esc. Autº.

João de Amarante Leite
escrivente aut.

Av. 1 - 54.631 - No imóvel objeto desta matrícula, foi edificadado pelo regime unifamiliar, sem o emprego de mão de obra assalariada e destinada a uso próprio, um prédio residencial da área de 59,91 m²., com frente para a Rua Manoel Rodrigues dos Santos nº 97, tendo em vista o requerido em petição de 7 de junho de 1.990, instruída com Habite-se 007/90 expedido em 26.03.90 pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, no proc. 235/90, e declaração de mesma data. Venal Cr\$ 15.852,00. Atibaia, 12 de

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/08/2021 13:16:50

MATRÍCULA nº54.631

000139

3

MATRÍCULA 54.631	FICHA 01 VÍDEO
---------------------	----------------------

Atibaia, 12 de junho de 1.990. O Escrevente Autorizado, **PERBIO RUIB-MARTINS FILHO**,
escrevente autorizado

Av. 2/54.631 - Em cumprimento à R. determinação da E. Corregedoria Geral da Justiça constante da Ata de Correição Geral Ordinária realizada em 05/7/2000, averba-se que a numeração seqüencial dos atos nesta matrícula obedecerá à forma do art. 232 da L.R.P., a partir do último ato lavrado. Atibaia, 25/janeiro/2001. O Escrevente,
Luís Ludini
Luís Ludini
Escrevente Autorizado

Av.04/54.631 - Ex officio - **RETIFICAÇÃO DE NUMERAÇÃO DE ATOS** - Fica retificada a numeração dos 03 atos efetuados nesta matrícula que a partir desta data serão considerados como seqüência numérica única, em ordem crescente, iniciando-se no R.1 até a presente averbação, numeração esta que deverá ser seguida nos atos subsequentes, nos termos do artigo 232 da Lei n. 6.015/73. Atibaia, 11 de janeiro de 2017. O Escrevente,
Luís Felipe Julio
Luís Felipe Julio

Av.05/54.631 - Ex officio - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** - O imóvel aqui matriculado encontra-se atualmente inscrito no cadastro municipal sob número 001.00.00.03878-029. Atibaia, 11 de janeiro de 2017. O Escrevente,
Luís Felipe Julio
Luís Felipe Julio

Av.06/54.631 - Protocolo n. 306.198 de 30/12/2016, resp. em 06/01/2017 - **CASAMENTO / QUALIFICAÇÃO** - Pela escritura a seguir registrada, inscrita com certidão de casamento do Registro Civil de Extrema-MG, livro B-25, folhas 52, termo nº 1.655, e documentos pessoais, o proprietário CLOVIS DE ALMEIDA, CNH 01792890928 DETRAN/SP, casou-se pelo regime de comunhão parcial de bens em 24/03/1994, com SUSANA SILVA SCULENBURG, brasileira, do lar, RG 18.304.115-X SSP/SP, CPF 111.995.548-39, passando ela a assinar SUSANA SILVA SCULENBURG DE ALMEIDA. Atibaia, 11 de janeiro de 2017. O Escrevente,
Luís Felipe Julio
Luís Felipe Julio

(continua na ficha 02)

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/08/2021 13:16:50
Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA nº54.631

000140
3

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5

MATRÍCULA

54.631

FICHA

02

12.07/54.631 - Protocolo nº 306.198 de 30/12/2016, resp. em 06/01/2017 - VENDA E COMPRA - Pela escritura pública de venda e compra, lavrada em 29 de dezembro de 2016, no Registro Civil e Tabelionato de Notas de Bom Jesus dos Perdões-SP, livro 230, folhas 188/190, o proprietário CLOVIS DE ALMEIDA com a anuência de sua mulher SUSANA SILVA SCULENBURG DE ALMEIDA, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados à Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº 97, Centro, Bom Jesus dos Perdões-SP, vendeu o imóvel aqui matriculado a ALICE HISSAE KOIZUMI TOBINAGA, brasileira, aposentada, RG: 44.678.885 SSP/SP, CPF: 266.991.418-72, viúva desde 26/06/2016, residente e domiciliada à Rua Araras, nº 62, Vale do Sol, Bom Jesus dos Perdões-SP, pelo preço de R\$ 80.000,00, do qual foi dado quitação. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais, bem como a guia de ITBI no valor de R\$ 2.121,25 sobre o valor de R\$ 106.062,57, paga em 06/01/2017. Valor Venal R\$ 106.062,57. Atibaia, 11 de janeiro de 2017. O Escrevente,


Luis Felipe Julio

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/09/2021 13:16:26

Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA nº54.631

000141



PREF MUNICIPAL BOM JESUS DOS PERDOES
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

Exercício: 2021

Página: 1/1

4RTecnologia

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

Registro Cadastral		EMENDACÃO CADASTRAL		ZONA		BARRIO		DATA CADASTRO		DATA ALTERAÇÃO	
108300		001.00.00.03878.029		105		4 CENTRO		17/07/2010		25/06/2021	
Trecho Único		Setor Único		QUADRA		CATEGORIA		SITUAÇÃO DE REGISTRO		ÁREA HABITÁVEL (M²)	
										0,00	
Proprietário											
378605 ALICE HISSAE KOIZUMI TOBINAGA											
CPF/CNPJ		RG/IE		D.E.		TEL. RES.		TEL. COM.			
266.991.418-72		44678885									
Contribuintes(s) / Compromissário(s)											
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO											
TIPO											
CPF/CNPJ											
R.G./IE											
D.E.											
Localização da Unidade Imobiliária											
LUGAR/QUADRA				NÚMERO		CASA		LOTEAMENTO		QUADRA	
29 RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS				97				Não Informado			
COMPLEMENTO				COPIMCO		ÁREAS		APARTAMENTO		BLOCO	
										54,631	
LUGAR/QUADRA ESQUENA				NÚMERO ESQUENA						CEP	
										12955-000	
Endereço de Entrega a Definir											
ENDEREÇO				BARRIO							
RUA ARARAS 62				VALE DO SOL							
CIDADE				CEP		ÁREAS		APARTAMENTO		BLOCO	
BOM JESUS DOS PERDOES SP				12955-000							
Outras Informações											
Resumo Geral											
CLASSIFICAÇÃO				D.E. Descontamento		ALÍQUOTA (%)		VALOR VERBAL TOTAL		TUTAL ÁREA EDIFICADA	
Normal						1,00		51.530,69		61,68	
Terreno											
Terreno Primeiro		Terreno 2		Terreno 3		Terreno 4		ÁREA TERRENO		ÁREA IDEAL	
13,00		0,00		0,00		0,00		155,0500		0,0000	
								VALOR P/L TERRENO		VALOR VERBAL DO TERRENO	
								228,77		35.470,84	
Características do Terreno											
Uso Terreno:						Serviços e Equipamentos					
5 - Edificado						RedeÁgua					
1 - Plano						RedeEsgoto					
Topografia:						Telefonia					
99 - Não Usado						RedeEnergia					
Situação Terreno:						RedeLuzPública					
1 - Meio de quadra						GuiaSanjeta					
Propriedade:						Pavimentacao					
1 - Particular						LuzColeta					
Utilização Padrão:						Luz					
1 - Residência						Limpeza					
Passoio:											
1 - Sim											
Muro:											
1 - Sim											
Zona ITBI:											
Zona ITBI 105 - I - SETOR 1											
Zona IPTU:											
105											
Informações ITBI:											
VL VERBAL TERRENO ITBI:				VL VERBAL CONSTRUÇÃO ITBI:				VL VERBAL TOTAL ITBI:			
93.030,00				16.059,85				109.089,85			
Construção nº 1											
ÁREA CONSTRUIDA		TIPO DA CONSTRUÇÃO		Classe		ANO CONSTR.		PONTUAÇÃO		VL. BIC CONSTRUÇÃO	
61,68		1 - Casa		4 - Popular		0				260,37	
										VL. VERBAL CONSTRUÇÃO	
										16.059,85	
Características da Construção											
Parede:				Serviços e Equip. Construção				Pontuação			
1 - Sim											
Tipologia:											
1 - Não											
Situação Construção:											
1 - Otima											
Uso Construção:											
1 - Residência											
Estrutura:											
1 - Alvenaria											
Vedação:											
1 - Não Usado											
Frag.ColetaLiv:											
0 -											
Profundidade:											
0 - Não											
Alinhamento:											
1 - Muro/Passoio											
Limite:											
0 - Não											
Forma:											
99 - Não Usado											
InstSanitaria:											
99 - Não Usado											
InstElétrica:											
99 - Não Usado											
Piso:											
99 - Não Usado											
Conservação:											
2 - Boa											
Acesso:											
3											

CS Digitalizada com CamScanner

IPTU / FICHA CADASTRAL 2021

000142

3

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE IPTU Nº 8154/2021

Inscrição: 001.00.00.03878.029 Código: 108300
Proprietário : ALICE HISSAE KOIZUMI TOBINAGA
CNPJ/CPF: 266.981.418-72
Compromissário:
Localização: MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS 97
Complemento:
Quadra: . Lote :

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, CERTIFICA que a situação fiscal do imóvel acima identificado com referência ao IPTU é REGULAR até a presente data, ressalvando o direito da Fazenda Municipal cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados o que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos do período desta certidão.

A validade desta certidão é de 90 dias
É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na internet, no endereço

<http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

IPKII-008154/2021

16/9/2021 13:49:50

 Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO NEGATIVA 2021

000143

3

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 8158/2021

Inscrição: 001.00.00.03876.029 Código: 108300
Proprietário: ALICE HISSAE KOZUMI TOBINAGA
CNPJ/CPF: 266.891.418-72
Compromissário:
Localização: MANDEL RODRIGUES DOS SANTOS 97
Complemento: Bairro: CENTRO
Quadra: . Lote :

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, CERTIFICA que valor venal abaixo, atribuído no exercício de 2019, está em conformidade com a situação atual do imóvel em questão, ressalvando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Área Terrestre(m2)	: 155.0500	Valor Venal Terreno	: 93830.00
Área Construída(m2)	: 61.6800	Valor Venal da Construção	: 16059.85
Área Total Construída(m2)	: 61.6800	Valor venal (TBI) Total	: 109889.85

A validade desta certidão é de 60 dias.
É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

NIPKNN-008158/2021
16/9/2021 13:51:55

CS Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO VALOR VENAL 2021

000144

B. CARACTERÍSTICAS GERAIS**B.1 Dimensões:**

- Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97

Insc. Municipal 001.00.00.03878.029 / matrícula: 54.631

Área de terreno 155,05m² / Área construída 61,68m²

B.2 Topografia:

A topografia do lote é plana.

B.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como Zona Urbana, ZC – ZONA CENTRAL.

B.4 Benefeitorias:

O imóvel avaliando situado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97, possui benefeitorias a serem avaliadas, sendo que a área construída é de 61,68m².

- **Uma casa com três dormitórios, sala, cozinha, banheiros e quintal;**

000145

C. AVALIAÇÃO**C.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):**

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria dos imóveis, o bom senso levou a optar pela aplicação do “MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogêneos.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **CENTRO**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 8 (oito) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m ²	Valor m ²	Obs.
1	430.000,00	265,00	R\$1.622,64	
2	266.000,00	133,00	R\$2.000,00	DESCARTADA
3	162.500,00	125,00	R\$1.300,00	
4	160.000,00	125,00	R\$1.280,00	

000146

5	360.000,00	271,00	R\$1.328,41	
6	190.000,00	125,00	R\$830,18	DESCARTADA
7	170.000,00	125,00	R\$1.360,00	
8	500.000,00	338,00	R\$1.479,28	
MÉDIA 1			R\$1.400,06	
MÉDIA ÚTIL			R\$1.395,05	

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$1.400,06

Limite superior R\$1.400,06 x 1,30 = R\$1820,07

Limite inferior R\$1.400,06 x 0,70 = R\$980,04

Sendo assim, foi necessário o descarte dos elementos comparativos de números 2 e 6 por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 6 (seis) elementos remanescentes da pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$1.395,05

Limite superior R\$1.395,05 x 1,30 = R\$1.813,56

Limite inferior R\$1.395,05 x 0,70 = R\$976,53

V.U.B. = R\$1.395,05 / m²

j) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$1.395,05 (Um mil, trezentos e noventa e cinco reais e cinco centavos) por m²

000147

Referentes ao mês de **setembro de 2.021**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

k) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização:**

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac):

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

000148

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia F(TOP):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclive até 10%	0,95 (suave)
Em aclive até 20%	0,90
Em aclive acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

000149

Fator de consistência do terreno (Fc):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475

000150

De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

l) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos os seguinte fator: **FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f).**

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

F(f) = 0,90

000151

Portanto, para o imóvel o valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

$$\text{V.T.N.} = \text{V.T.N.} = [\text{V.U.B} \times \text{F(f)}] \times (\text{área total avalianda})$$

Sendo assim teremos:

- **IMÓVEL 04: RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº97 (MATRÍCULA nº 54.631)**

- V.U.B = Valor unitário básico = R\$1.395,05 / metro quadrado;

- F(f) = Fator da fonte = 0,90;

- área total avalianda = 155,05m²

Assim:

$$\text{V.T.N. IMÓVEL 04} = [\text{R}\$1.395,05 \times (0,90)] \times 155,05\text{m}^2 = \text{R}\$194.672,25$$

PORTANTO:

$$\text{V.T.N. IMÓVEL 04} = \text{R}\$194.672,25$$

V.T.N. IMÓVEL 04 = R\$194.672,25 (cento e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e dois reais e vinte e cinco centavos)

C.2 Quanto ao valor das benfeitorias (V.B.):

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON - SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de

000152

Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, conforme tabela a seguir:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.678,67	0,77	R-1	2.057,42	0,52	R-1	2.493,04	0,57
PP-4	1.574,15	0,80	PP-4	1.989,38	0,52	R-8	2.041,71	0,56
R-8	1.511,29	0,82	R-8	1.733,66	0,53	R-16	2.208,60	0,53
PIS	1.154,12	0,51	R-16	1.681,65	0,55			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2021 em R\$/m²
CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.018,44	0,54	CAL-8	2.130,96	0,57
CSL-8	1.752,52	0,53	CSL-8	1.881,30	0,57
CSL-16	2.340,69	0,53	CSL-16	2.509,30	0,56
<hr/>			<hr/>		
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.818,94	0,42			
GI	996,01	0,52			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

C.3 VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO (V.U.E)

De uma maneira genérica o estado de conservação é razoável.

A vistoria realizada permite classificar a construção como equivalente a de Padrão Normal e com uso residencial.

Portanto, conforme custos UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON – SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

PADRÃO COMERCIAL NORMAL = R\$ 1.733,66 / m²

000153

C.4 DEPRECIACÃO PELA IDADE – F(d):

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECKE, de G.B.DEI VEGNINERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo método de KUENTZLE (parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2},$$

Onde:

$K_d = F(d)$ = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 30 anos

PORTANTO:

$$F(d) = \frac{60^2 - 30^2}{60^2} = 0,750$$

$$60^2$$

E assim:

$$F(d) = 0,750$$

C.5 Depreciação pela ausência de acabamento e conservação – F(acc)

Iremos adotar:

$$F(acc) = 1,00$$

000154

C.6 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado de acordo com a área construída 77,91m², caracterizados sendo de padrão baixo, ressalta-se que pela ausência e ou inexistência de projetos arquitetônicos as metragens contidas nos cálculos a seguir foram extraídas do IPTU, sendo obtido através da seguinte relação:

$$V.B. = S \times V.U.E \times F(d) \times F(acc)$$

No primeiro cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria

- S = área total construída = 61,68m²

- V.U.E = R\$ 1.733,66

- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,750

- F(acc) = fator ausência de acabamento e conservação = 1,00

Portanto:

$$V.B. = (61,68m^2 \times R\$ 1.733,66 \times 0,750 \times 1,00)$$

V.B. = R\$80.199,11 (oitenta mil, cento e noventa e nove reais e onze centavos)

V.B. IMÓVEL 04 = R\$80.199,11 (oitenta mil, cento e noventa e nove reais e onze centavos)

C.7 Valor Total dos imóveis (V.T.):

Para o imóvel em questão o Valor Total será obtido através da somatória dos itens:

Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.)

000155

Portanto:

V.T. = V.T.N. + V.B.

Onde teremos os seguintes valores:

VT = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = R\$194.672,25

V.B. = Valor das Benfeitorias = R\$80.199,11

E assim:

VT = R\$194.672,25 + R\$80.199,11

Ou seja:

VT = 274,871,36 (duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e trinta e seis centavos)

V.T. IMÓVEL 04 = 274,871,36 (duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e trinta e seis centavos)

000156

6.6 – IMÓVEL 5:

RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº103 (MATRÍCULA: 131.563)

Insc. Municipal 001. 64.53.00040.029 / Área de terreno 333,84m² / Área construída 174,25m²



000157

3



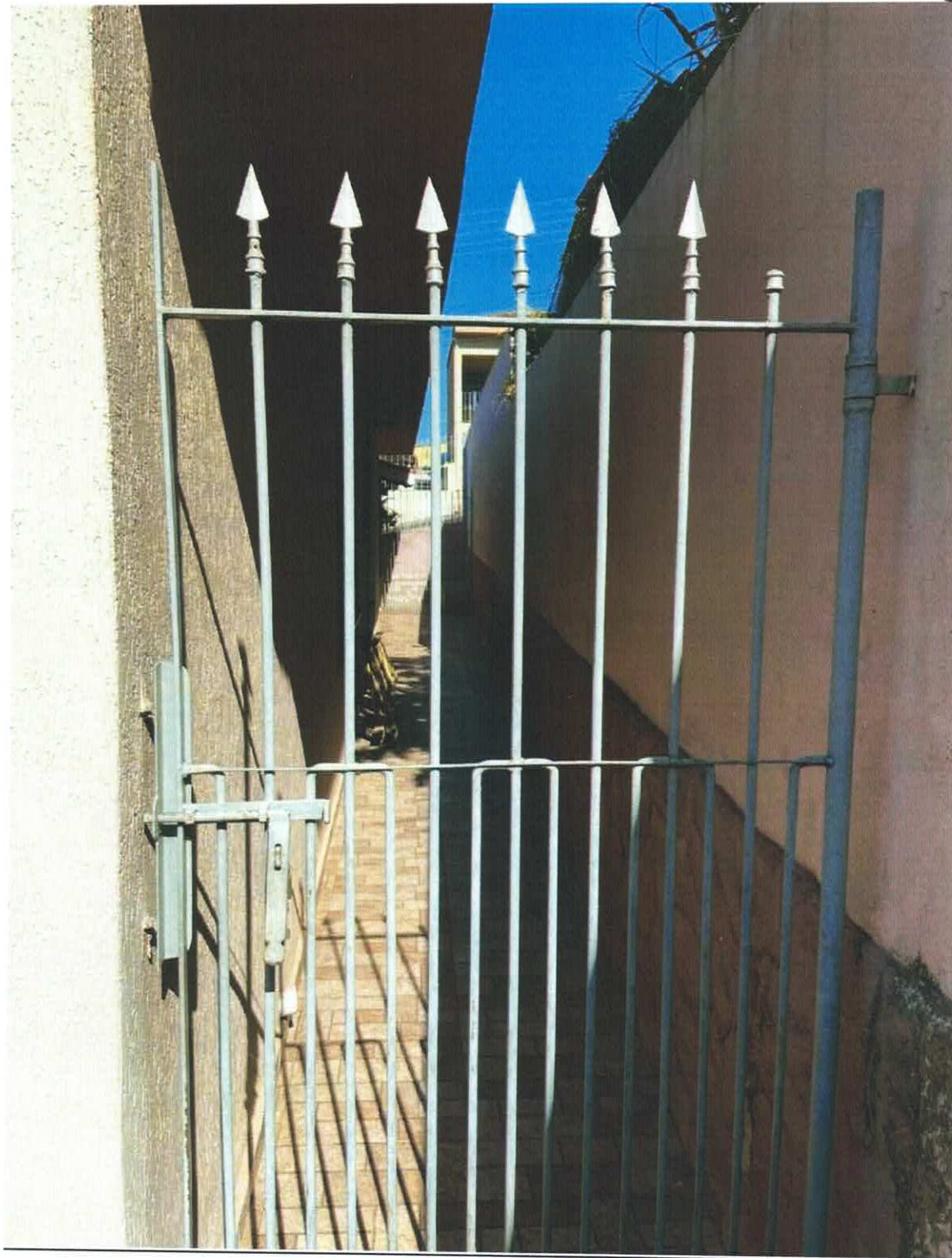
000158

3



000159

3



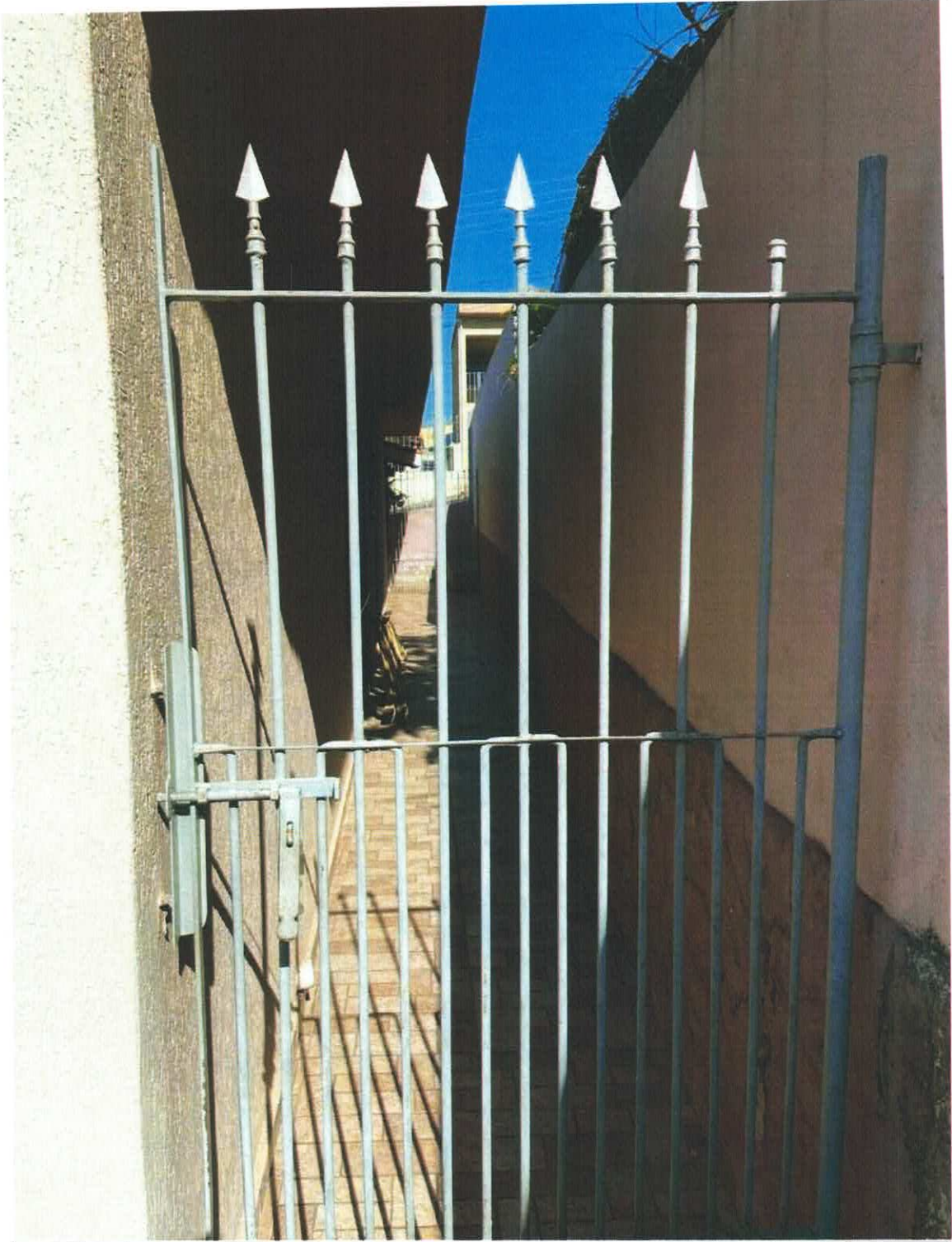
000160

3

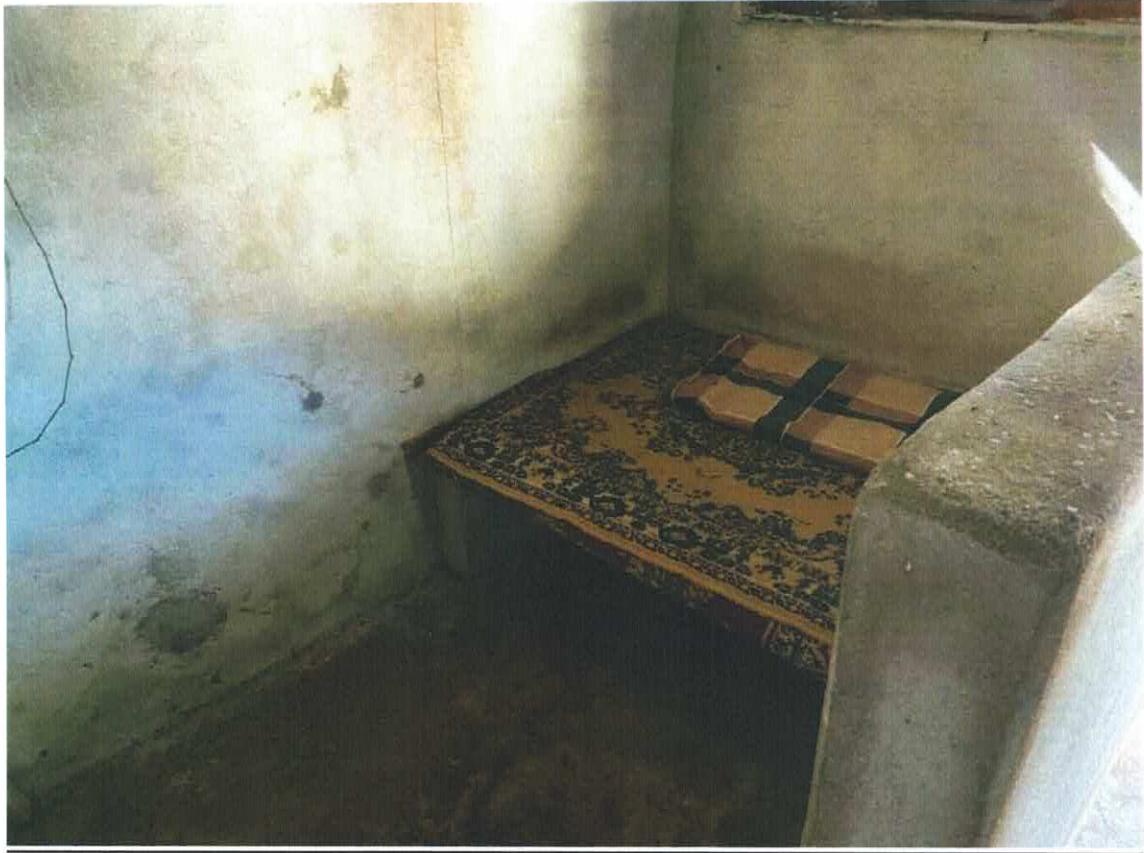


000161

2

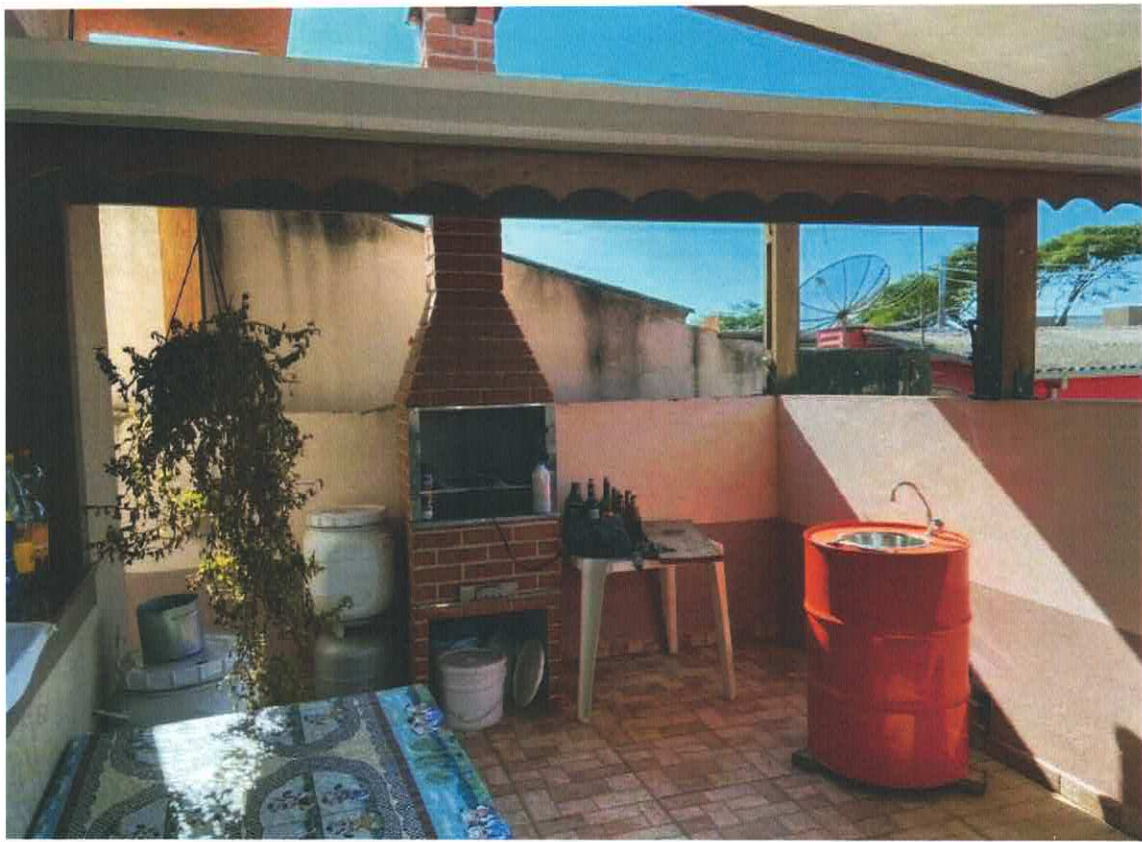
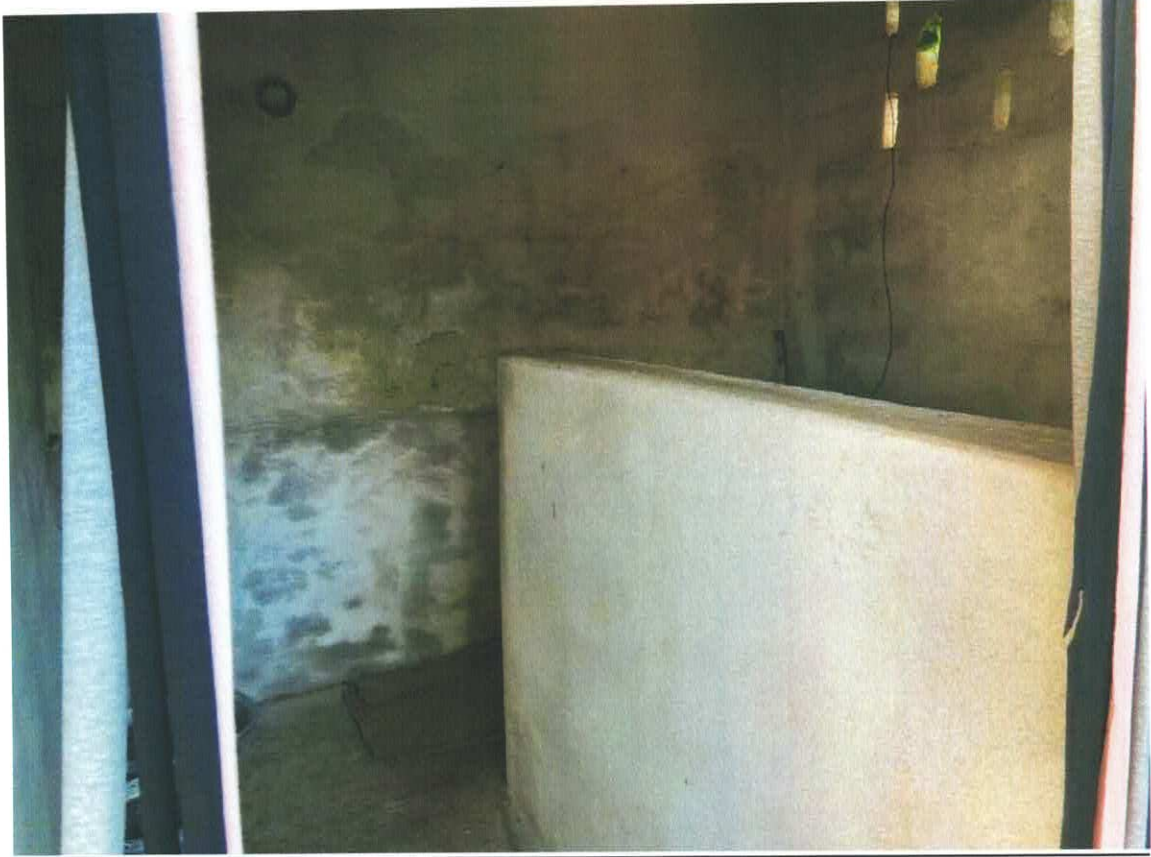


000162



000163

3



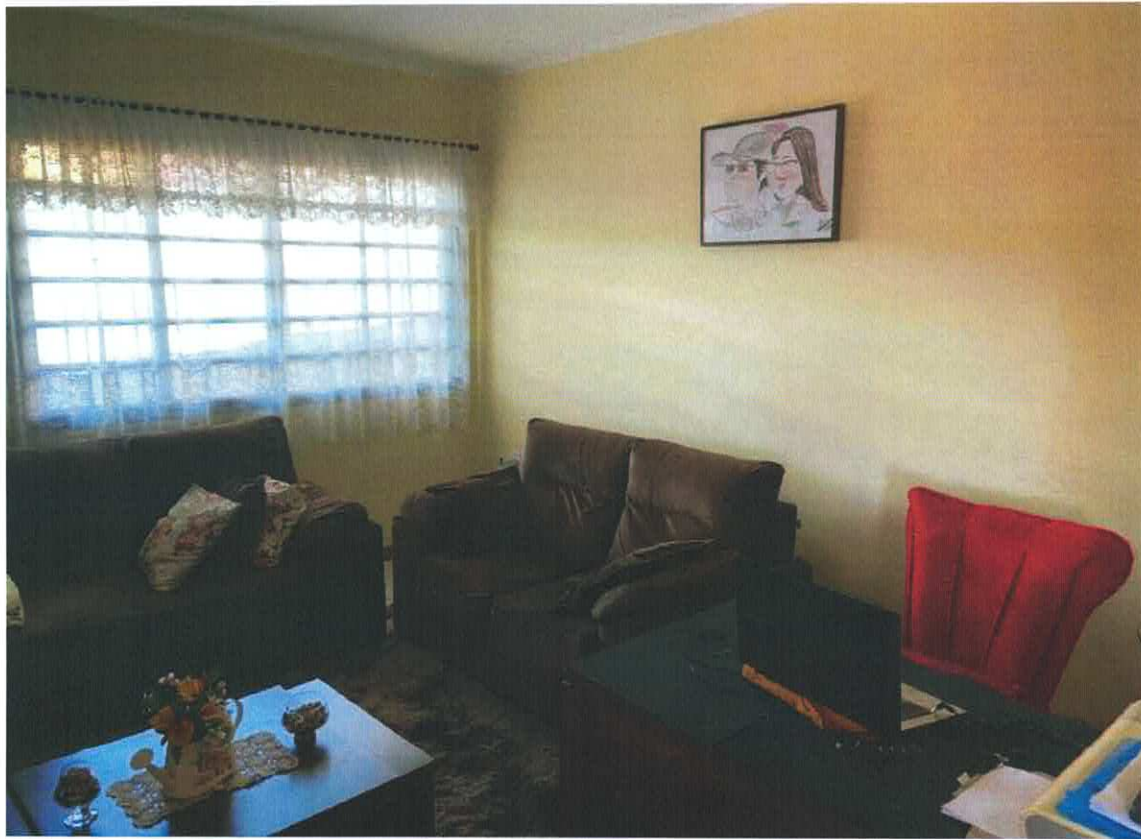
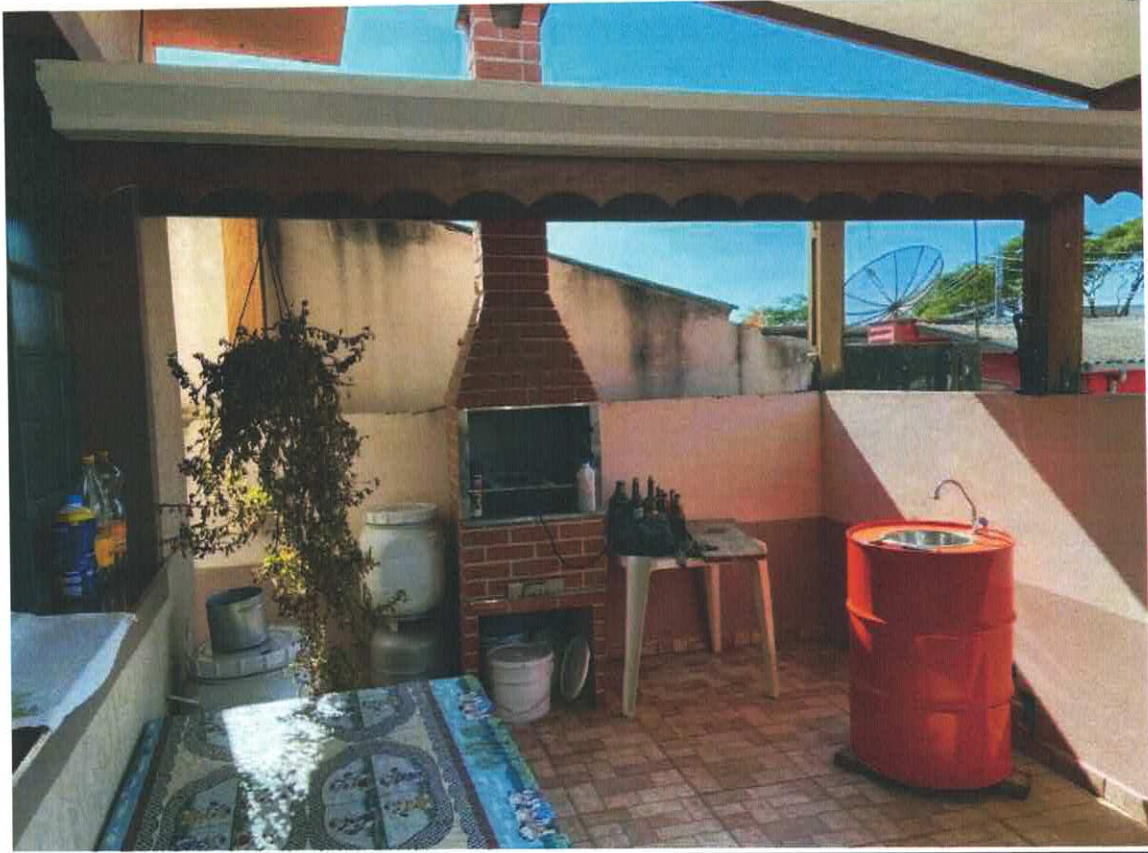
000164

3



000165

5



000166

3



000167

3



000168

8



000169

3

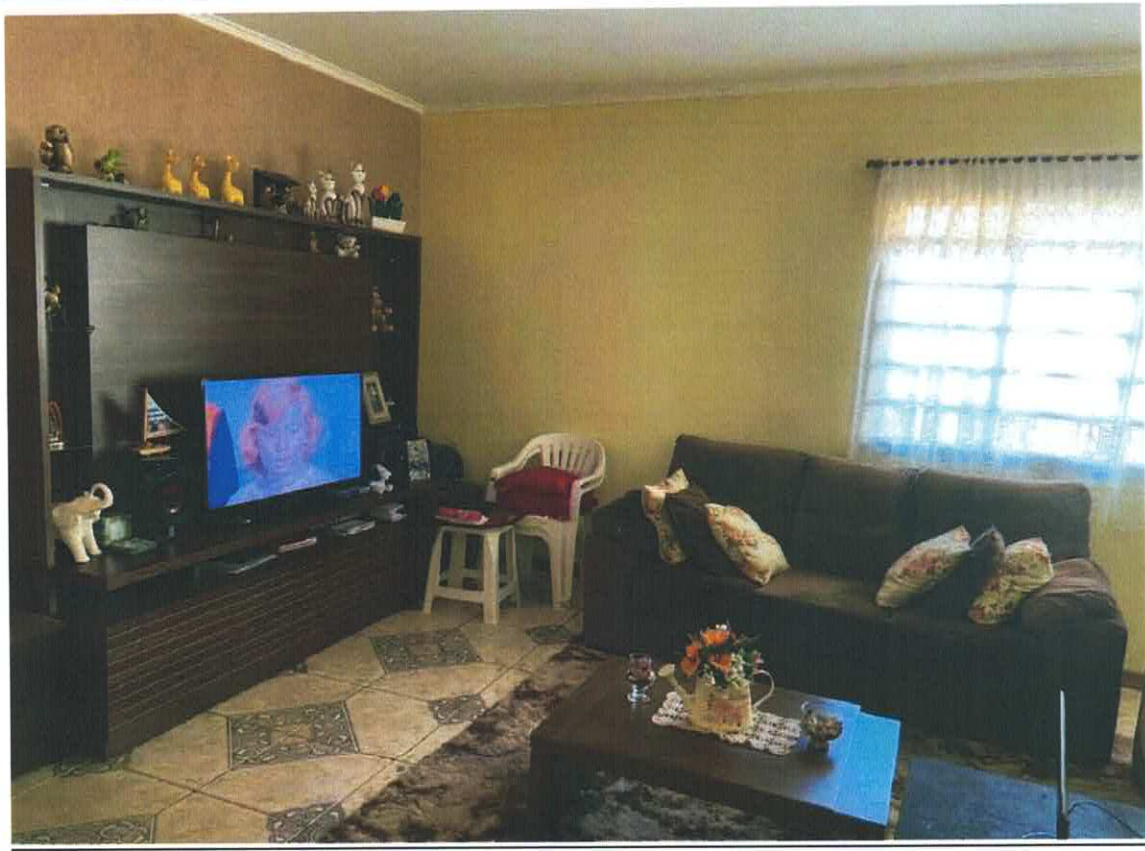


000170

3



000171



000172

3

A. ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº 131.563, documento adquirido no site registradores.com.br;
- O espelho do IPTU/Ficha cadastral do ano de 2021 do imóvel em questão, documento fornecido pela contratante/prefeitura;
- Certidão negativa de IPTU;
- Certidão de Valor Venal;

000173

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo
CNS n.º 12.048-5MATRÍCULA
131.563FICHA
01

IMÓVEL: Um terreno com frente para a RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, lado ímpar, distante 16,61 metros da Rua Guilherme Dias dos Santos, zona urbana do município de Bom Jesus dos Perdões-SP, com a área de 332,87 m², que assim se descreve: tem início no ponto 1, situado no alinhamento da Rua Manoel Rodrigues dos Santos; daí, segue, confrontando com a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, com ângulo interno 90°47'33", rumo SW 67°14'01" e distância de 14,25 metros, até o ponto 2; daí, deflete à direita e segue, confrontando, em 11,70 metros, com o imóvel nº 97 da Rua Manoel Rodrigues dos Santos, depois em 15,00 metros com o imóvel nº 571 da Rua João Franco de Camargo, com ângulo interno 89°17'01", rumo NW 22°03'00" e distância total de 26,70 metros, até o ponto 03; daí, deflete à direita e segue, confrontando com imóvel nº 308 da Rua Guilherme Dias dos Santos, com ângulo interno 94°38'17", rumo NE 63°18'43" e distância de 9,20 metros, até o ponto 04; daí, deflete à direita e segue, confrontando com o imóvel nº 318/320 da Rua Guilherme Dias dos Santos, com ângulo interno de 89°12'13", rumo SE 25°53'30" e distância de 11,43 metros, até o ponto 5; daí, deflete à esquerda e segue, com a mesma confrontação, com ângulo interno de 265°19'43" rumo NE 68°46'46" e distância de 4,33 metros, até o ponto 6; daí, deflete à direita e segue, confrontando com o imóvel nº 113 da Rua Manoel Rodrigues dos Santos, com ângulo interno 90°45'12", rumo SE 21°58'25" e distância de 15,80 metros, até o ponto 01, origem desta descrição.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 001.64.53.00040.029.

REGISTRO ANTERIOR: Av.07 (usucapião) desta data, na matrícula 80.358, Livro 2 - Registro Geral.

Atibaia, 06 de fevereiro de 2020.

O Escrevente,

(Protocolo nº. 339.512 de 13/01/2020)

Selo digital: 120485311HG0001098001X20G

Emerson Luiz Ladini

R.01/131.563 - Protocolo n. 339.512 de 13/01/2020 - USUCAPIÃO - Em cumprimento ao Mandado Judicial expedido em 26 de novembro de 2019, pelo Juízo de Direito da Vara Única de Nazaré Paulista-SP, extraído dos Autos nº 0003066-57.2011.8.26.0695, em virtude de sentença proferida em 16 de outubro de 2019, transitada em julgado em 18/11/2019, foi declarada a Usucapião do imóvel aqui matriculado em favor de **LUIZ TURRI MARANGONI**, brasileiro, representante comercial, RG: 14.386.592-4 SSP/SP, CPF: 085.468.338-00 e sua mulher **MARIA APARECIDA RAMOS**, brasileira, bancária, RG

(continua no verso)

MATRÍCULA nº131.563

000174

3

MATRÍCULA
131.563

FICHA
01

12.389.561-5 SSP/SP, CPF 031.515.588-44, casados pelo regime da comunhão parcial de bens desde 05/12/1996, residentes e domiciliados à Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº 103, Centro, Bom Jesus dos Perdões-SP. Ato isento de emolumentos e selos, em virtude do processo ter tramitado com justiça gratuita, conforme determinado nos Autos. Foi apresentada a Certidão Negativa de Tributos Municipais. Valor da ação R\$ 50.000,00. Valor Venal R\$ 249.909,25. Atibaia, 06 de fevereiro de 2020. O Escrevente

Selo digital: 120485321E1000109801VQ20H.

[Handwritten Signature]
Emerson Luis Ludini

MATRÍCULA nº131.563

000175

3



PREF MUNICIPAL BOM JESUS DOS PERDOES
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

Exercício: 2021

Página: 1/1

4RTecnologia

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

Registro Cadastral		ZONA		BAIRRO		DATA CADASTRO	DATA ALTERAÇÃO	
Nº CADASTRO	ENSCRIÇÃO CADASTRAL	105		4 CENTRO		17/07/2010	21/12/2020	
645300	001.64.53.00040.029							
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO DE CESTRO	MARTE-GE	DATA MARTE-GE	ÁREA MARTE-GE (M ²)	
Trecho Único	Setor Único	-					0,00	
Proprietário								
PROPRIETÁRIO								
28647 LUIZ TURRI MARANGONI								
CPF/CNPJ	RA/IE	O.E.	DI. RES.	YES/COEL.				
085.468.338-00	14.386.592		99666-9000					
Contribuinte(s)/Commissário(s)								
CONTRIBUINTE/COMMISSARIO								
TIPO		CPF/CNPJ		RUIE		O.E.		
Localização da Unidade Imobiliária								
LOGRADOURO		NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO		QUADRA	LITR	
29 RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS		103		Não Informado!		-		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATEIRALA	ENSCRIÇÃO ANTIGUIDADE		
LOGRADOURO ESQUINA		NÚMERO ESQUINA						CEP
								12955-000
Endereço de Entrega Imóvel								
ENDEREÇO				BAIRRO				
RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS 103				CENTRO				
CIDADE	CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO			
BOM JESUS DOS PERDOES-SP								
Outras Informações				Resumo Geral				
TIPO		DI. Encargamento		ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA EDIFICADA		
Normal				1,00	129.807,92	174,25		
Terreno								
Área Construída	Área de Construção	Área de Cobertura	Área de Utilização	Área Terreno	Área Total	Valor V. Terreno	Valor V. do Terreno	
14,30	0,00	0,00	0,00	333,8400	0,0000	228,77	76.372,68	
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos				
Uso Terreno:	5 - Edificado			Rede Águas				
Topografia:	1 - Plano			Rede Esgoto				
Pedologia:	99 - Não Usado			Telefonia				
Situação Terreno:	1 - Meio de quadra			Rede Energia				
Propriedade:	1 - Particular			Rede Lumin. Pública				
Utilização Padrão:	1 - Residência			Gata/Sanjta				
Passado:	1 - Sim			Pavimentação				
Muro:	1 - Sim			Luz/Coleta				
Zona ITBI:	Zona ITBI 105 - 1 - SETOR 1			Lixo				
Zona IPTU:	105			Limpeza				
Informações ITBI:								
VL. VENAL TERRENO ITBI:		VL. VENAL CONSTRUÇÃO ITBI:		VL. VENAL TOTAL ITBI:				
200.304,00		53.435,24		253.739,24				
Construção nº 3								
ÁREA CONSTRUIDA	TIPO DA CONSTRUÇÃO	Classe	ANO CONDI.	PONTUAÇÃO	VL. V. CONSTRUÇÃO	VL. VENAL CONSTRUÇÃO		
174,25	1 - Casa	3 - Média	0		306,66	53.435,24		
Características da Construção			Serviços e Equip. Construção		Pontuação			
Paredes:	1 - Sim							
Tipologia:	1 - Não							
Situação Construção:	4 - Ruim							
Uso Construção:	1 - Residência							
Estrutura:	1 - Alvenaria							
Freq. Coleta Lixo:	0 -							
Profundidade:	0 - Não							
Alinhamento:	1 - Murto/Passado							
Limite:	0 - Não							
Forro:	99 - Não Usado							
Inst. Sanitária:	99 - Não Usado							
Inst. Elétrica:	99 - Não Usado							
Piso:	99 - Não Usado							
Conservação:	3 - Regular							
Dependência:	8 - Garagem							
Acesso:	1							

CS Digitalizada com CamScanner

IPTU / FICHA CADASTRAL 2021

000176

PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO NEGATIVA DE IPTU Nº 8153/2021

Inscrição: 001.64.53.00640.029 Código: 645300
Proprietário : LUIZ TURRI MARANGONI
CNPJ/CPF: 085.468.338-00
Compromissário:
Localização: MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS 103
Complemento:
Quadra: . Lote :

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, **CERTIFICA** que a situação fiscal do imóvel acima identificado com referência ao IPTU é **REGULAR** até a presente data, ressalvando o direito da Fazenda Municipal cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados o que se verificarem a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos do período desta certidão.

A validade desta certidão é de **90 dias**
É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço

<http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

GIPKGG-008153/2021

16/9/2021 13:49:27

 Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO NEGATIVA 2021

000177
3PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 8157/2021

Inscrição: 001.64.53.00046.029 Código: 645300
Proprietário: LUIZ TURRI MARANGONI
CNPJ/CPF: 085.468.338-00
Compromissário:
Localização: MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS 103
Complemento: Bairro: CENTRO
Quadra: Lote:

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, CERTIFICA que valor venal abaixo, atribuído no exercício de 2019, está em conformidade com a situação atual do imóvel em questão, ressaltando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verificarem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Área Territorial(m2)	: 333.8400	Valor Venal Terreno	: 200304.00
Área Construída(m2)	: 174.2500	Valor Venal da Construção	: 53435.24
Área Total Construída(m2)	: 174.2500	Valor venal ITBI Total	: 253739.24

A validade desta certidão é de 60 dias.
É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

LIPKLL-008157/2021
16/9/2021 13:51:33

 Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO VALOR VENAL 2021

000178

B. CARACTERÍSTICAS GERAIS**B.1 Dimensões:**

- Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº103

Insc. Municipal 001. 64.53.00040.029 / matrícula: 131.563

Área de terreno 333,84m² / Área construída 174,25m²

B.2 Topografia:

A topografia do lote é plana.

B.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como Zona Urbana, ZC – ZONA CENTRAL.

B.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando situado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº103, possui benfeitorias a serem avaliadas, sendo que a área construída é de 174,25m².

- **Uma casa com três dormitórios, sala, cozinha, banheiros, garagem coberta, canil e quintal;**

000179

C. AVALIAÇÃO**C.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):**

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria dos imóveis, o bom senso levou a optar pela aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogêneos.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **CENTRO**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 8 (oito) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m ²	Valor m ²	Obs.
1	430.000,00	265,00	R\$1.622,64	
2	266.000,00	133,00	R\$2.000,00	DESCARTADA
3	162.500,00	125,00	R\$1.300,00	
4	160.000,00	125,00	R\$1.280,00	

000180

5	360.000,00	271,00	R\$1.328,41	
6	190.000,00	125,00	R\$830,18	DESCARTADA
7	170.000,00	125,00	R\$1.360,00	
8	500.000,00	338,00	R\$1.479,28	
MÉDIA 1			R\$1.400,06	
MÉDIA ÚTIL			R\$1.395,05	

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$1.400,06

Limite superior R\$1.400,06 x 1,30 = R\$1820,07

Limite inferior R\$1.400,06 x 0,70 = R\$980,04

Sendo assim, foi necessário o descarte dos elementos comparativos de números 2 e 6 por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 6 (seis) elementos remanescentes da pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$1.395,05

Limite superior R\$1.395,05 x 1,30 = R\$1.813,56

Limite inferior R\$1.395,05 x 0,70 = R\$976,53

V.U.B. = R\$1.395,05 / m²

m) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$1.395,05 (Um mil, trezentos e noventa e cinco reais e cinco centavos) por m²

Referentes ao mês de **setembro de 2.021**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

n) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização:**

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac):

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

000182

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia F(TOP):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclave até 10%	0,95 (suave)
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

000183

Fator de consistência do terreno (Fc):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejosos ou Pantanosos	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475

000184

De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

o) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos o seguinte fator: **FATOR DAS FONTES DE PESQUISA - F(f).**

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 0,90

F(f) = 0,90

000185

Portanto, para o imóvel o valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

$$V.T.N. = V.T.N = [V.U.B \times F(f)] \times (\text{área total avalianda})$$

Sendo assim teremos:

- **IMÓVEL 04: RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº103 (MATRÍCULA nº 131.563)**
 - V.U.B = Valor unitário básico = R\$1.395,05 / metro quadrado;
 - F(f) = Fator da fonte = 0,90;
 - área total avalianda = 333,84m²

Assim:

$$V.T.N. \text{ IMÓVEL 05} = [R\$1.395,05 \times (0,90)] \times 333,84\text{m}^2 = R\$419.151,14$$

PORTANTO:

$$V.T.N. \text{ IMÓVEL 05} = R\$419.151,14$$

V.T.N. IMÓVEL 05 = R\$419.151,14 (quatrocentos e dezenove mil, cento e cinquenta e um reais e quatorze centavos)

C.2 Quanto ao valor das benfeitorias (V.B.):

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON - SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de

000186

Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, conforme tabela a seguir:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.678,67	0,77	R-1	2.057,42	0,52	R-1	2.493,04	0,57
PP-4	1.574,15	0,80	PP-4	1.969,38	0,52	R-8	2.041,71	0,56
R-8	1.511,29	0,82	R-8	1.733,66	0,53	R-16	2.208,80	0,53
PIS	1.154,12	0,51	R-16	1.681,65	0,55			

(* Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2021 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - saias e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.018,44	0,54	CAL-8	2.130,96	0,57
CSL-8	1.752,52	0,53	CSL-8	1.881,30	0,57
CSL-16	2.340,69	0,53	CSL-16	2.509,30	0,56
RP1Q	1.818,94	0,42			
GI	996,01	0,52			

(* Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

C.3 VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO (V.U.E)

De uma maneira genérica o estado de conservação é razoável.

A vistoria realizada permite classificar a construção como equivalente a de Padrão Normal e com uso residencial.

Portanto, conforme custos UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON – SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

PADRÃO COMERCIAL NORMAL = R\$ 1.733,66 / m²

000187

C.4 DEPRECIÇÃO PELA IDADE – F(d):

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECKE, de G.B.DEI VEGNINERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo método de KUENTZLE (parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2},$$

Onde:

$K_d = F(d)$ = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 30 anos

PORTANTO:

$$F(d) = \frac{60^2 - 30^2}{60^2} = 0,750$$

$$60^2$$

E assim:

$$F(d) = 0,750$$

C.5 Depreciação pela ausência de acabamento e conservação – F(acc)

Iremos adotar:

$$F(acc) = 1,00$$

000188

C.6 VALOR DAS BENFEITORIAS – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado de acordo com a área construída 77,91m², caracterizados sendo de padrão baixo, ressalta-se que pela ausência e ou inexistência de projetos arquitetônicos as metragens contidas nos cálculos a seguir foram extraídas do IPTU, sendo obtido através da seguinte relação:

$$\mathbf{V.B. = S \times V.U.E \times F(d) \times F(acc)}$$

No primeiro cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria

- S = área total construída = 174,25m²

- V.U.E = R\$ 1.733,66

- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,750

- F(acc) = fator ausência de acabamento e conservação = 1,00

Portanto:

$$\mathbf{V.B. = (174,25m^2 \times R\$ 1.733,66 \times 0,750 \times 1,00)}$$

V.B. = R\$226.567,69 (duzentos e vinte e seis mil, quinhentos e sessenta e sete reais e sessenta e nove centavos)

V.B. IMÓVEL 05 = R\$226.567,69 (duzentos e vinte e seis mil, quinhentos e sessenta e sete reais e sessenta e nove centavos)

C.7 VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS (V.T.):

000189

Para o imóvel em questão o **Valor Total** será obtido através da somatória dos itens:

Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.)

Portanto:

$$\mathbf{V.T. = V.T.N. + V.B.}$$

Onde teremos os seguintes valores:

VT = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = R\$419.151,14

V.B. = Valor das Benfeitorias = R\$226.567,69

E assim:

$$\mathbf{VT = R\$419.151,14 + R\$226.567,69}$$

Ou seja:

VT = 645.718,83 (seiscentos e quarenta e cinco mil, setecentos e dezoito reais e oitenta e três centavos)

V.T. IMÓVEL 05 = 645.718,83 (seiscentos e quarenta e cinco mil, setecentos e dezoito reais e oitenta e três centavos)

000190

6.7 – IMÓVEL 6:

RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº113 (MATRÍCULA: 80.358)

Insc. Municipal 001.00.64.05400.029 / Área de terreno 260,00m² / Área construída 76,65m²



000191

3



000192

3



000193

3



000194

3

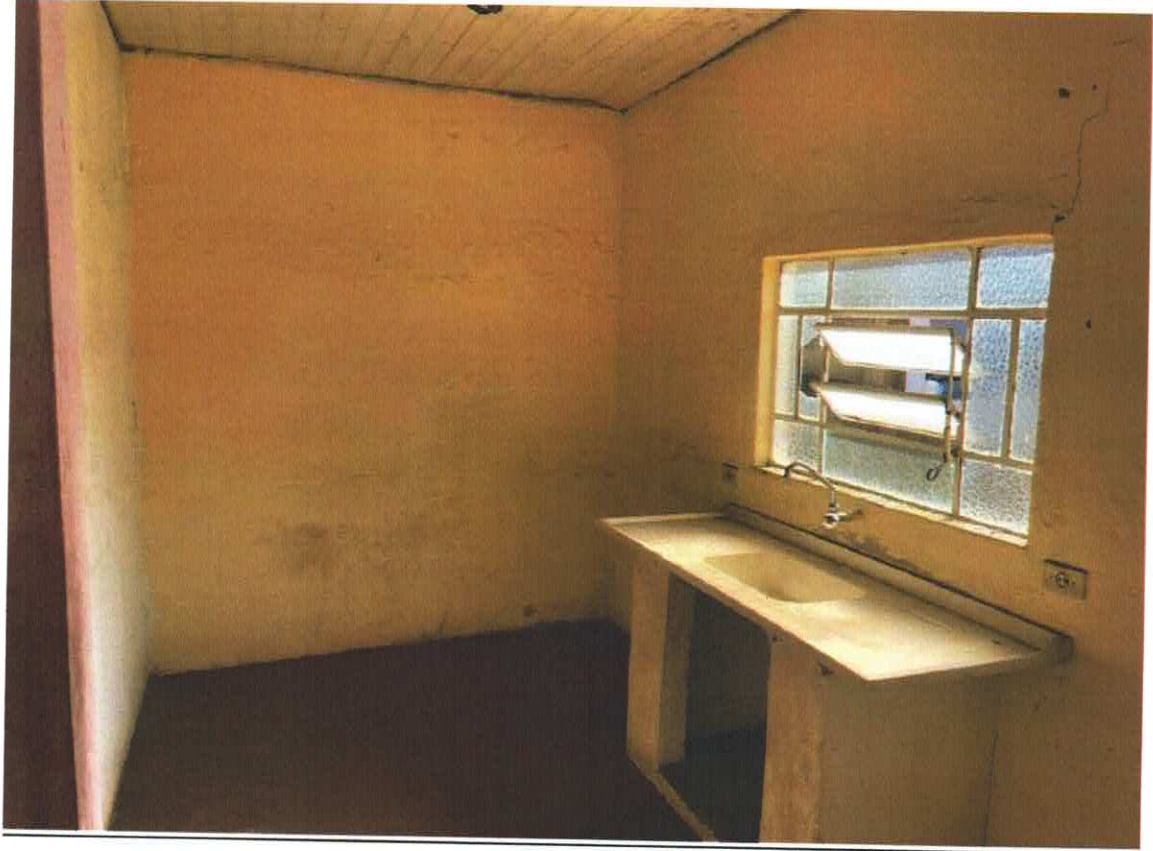


000195

3

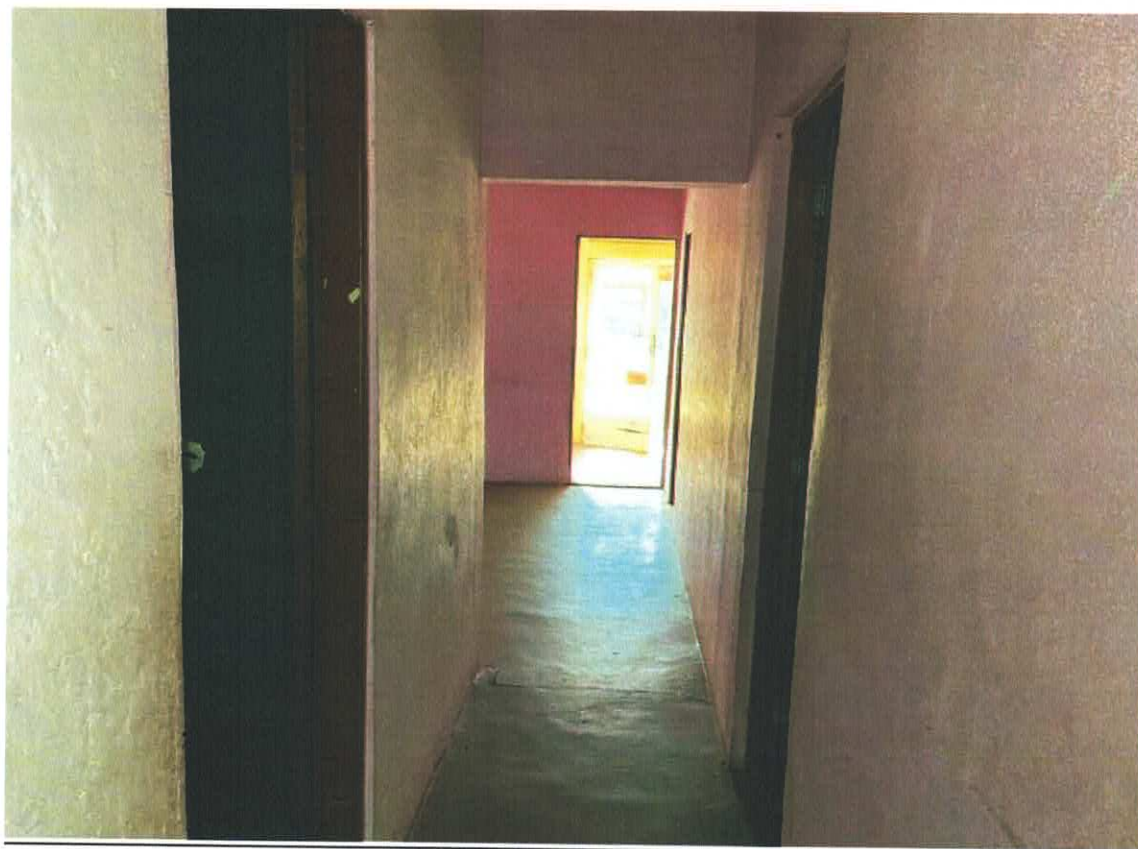
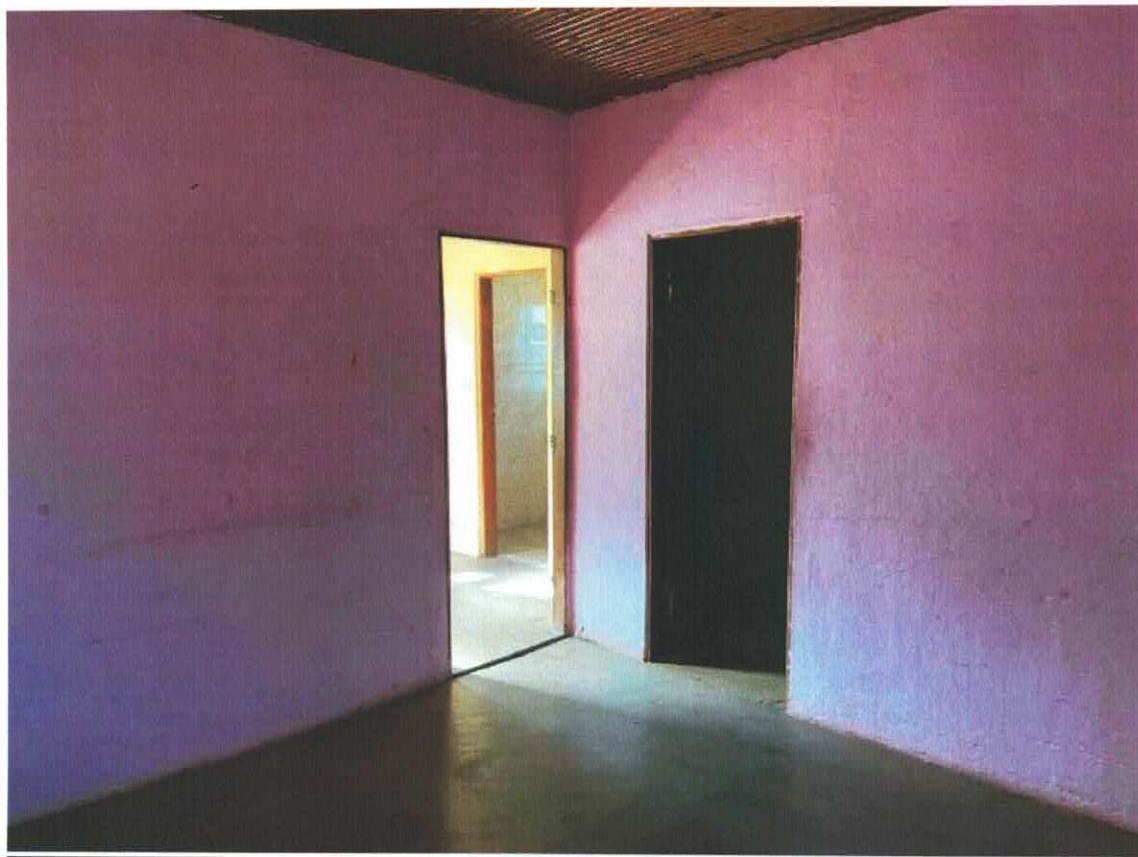


000196
3



000197

3



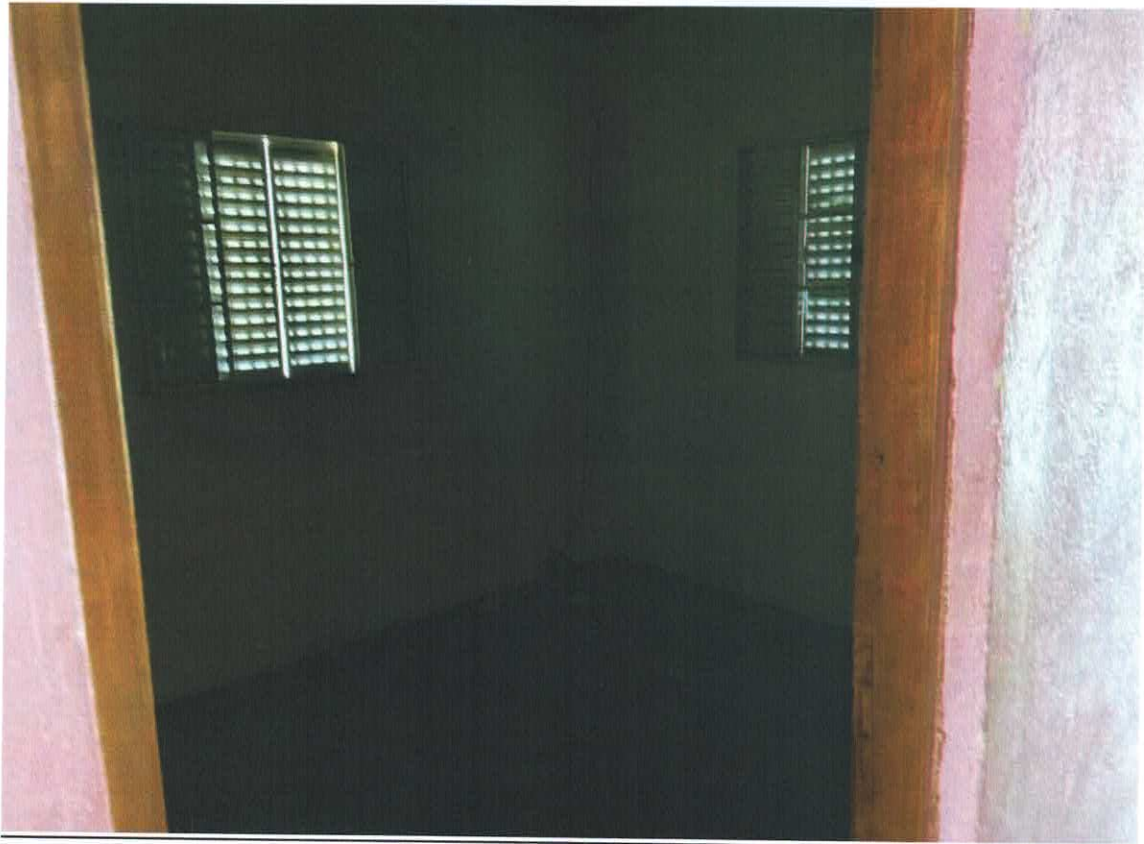
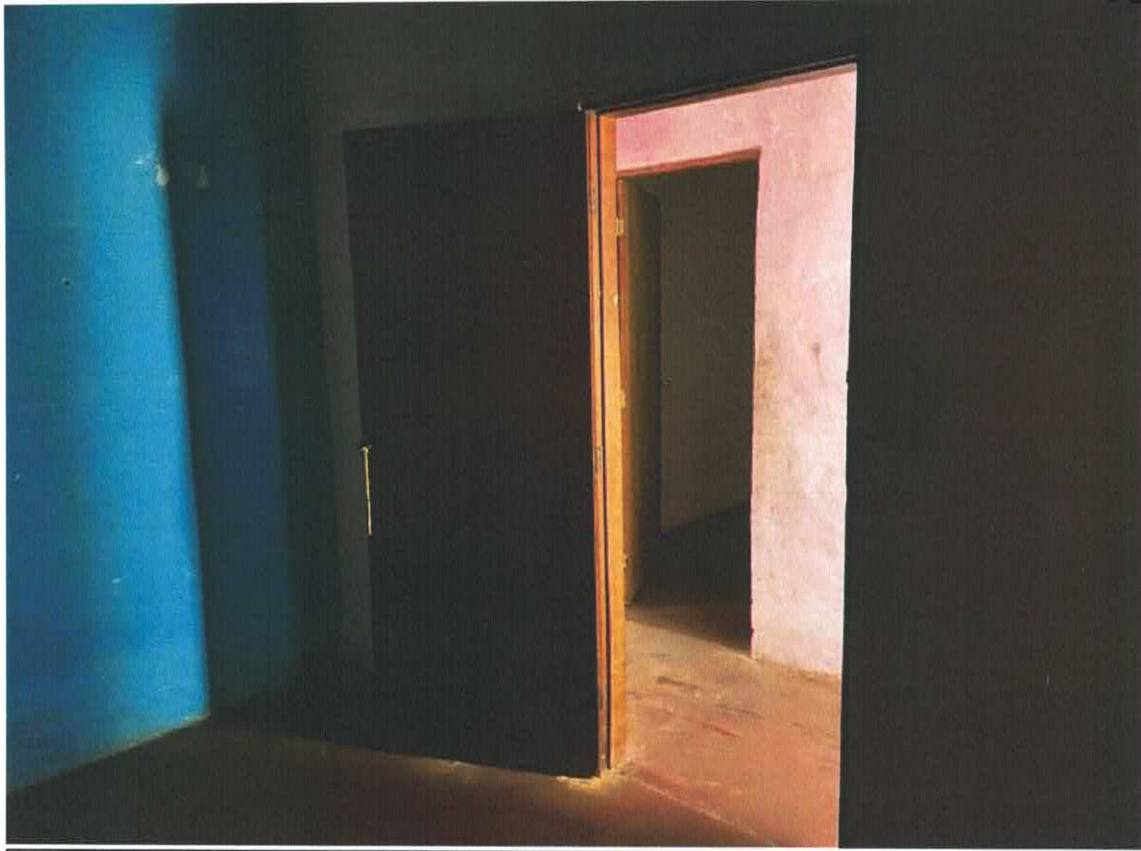
000198

3



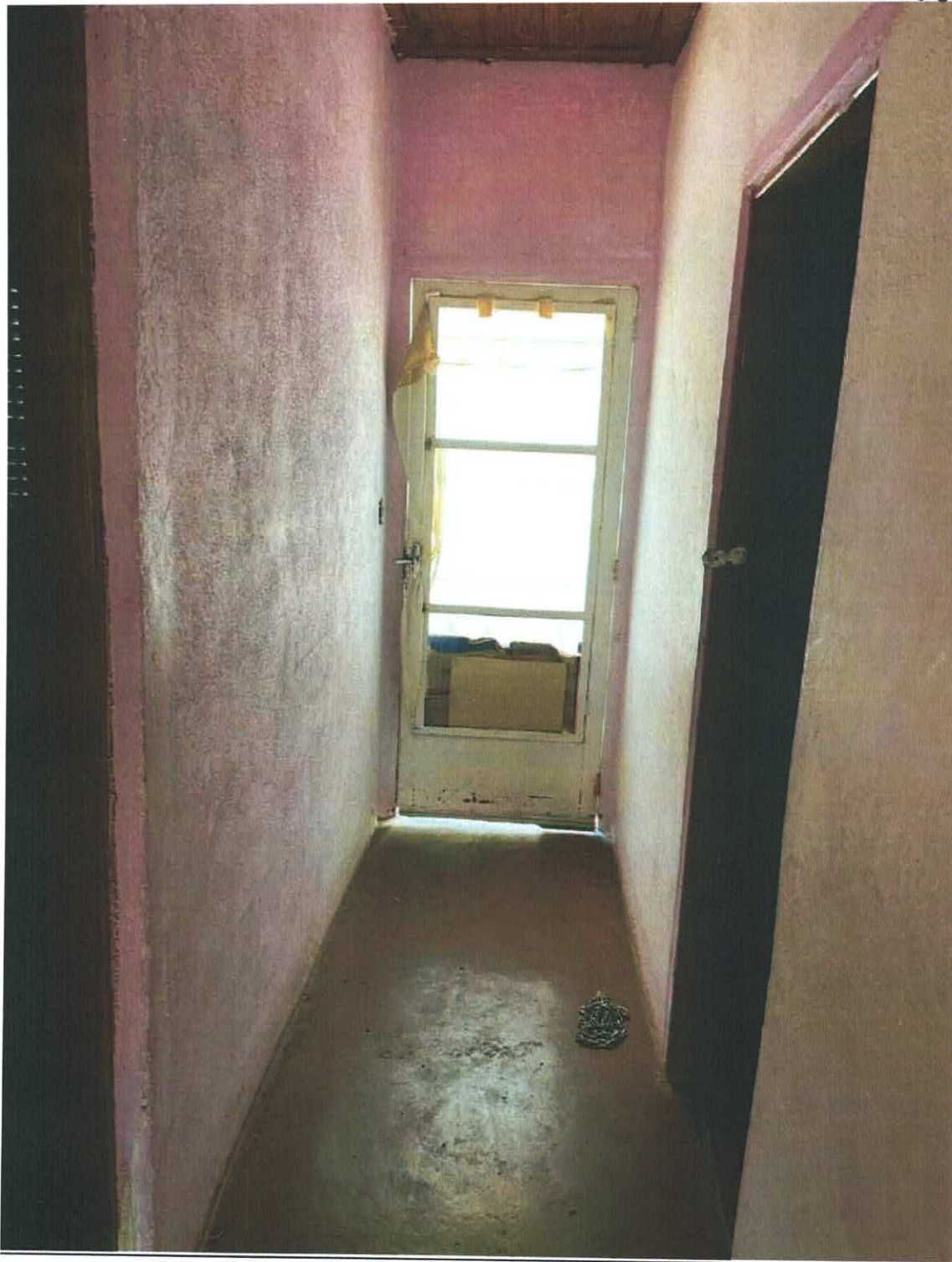
000199

3



000200

3



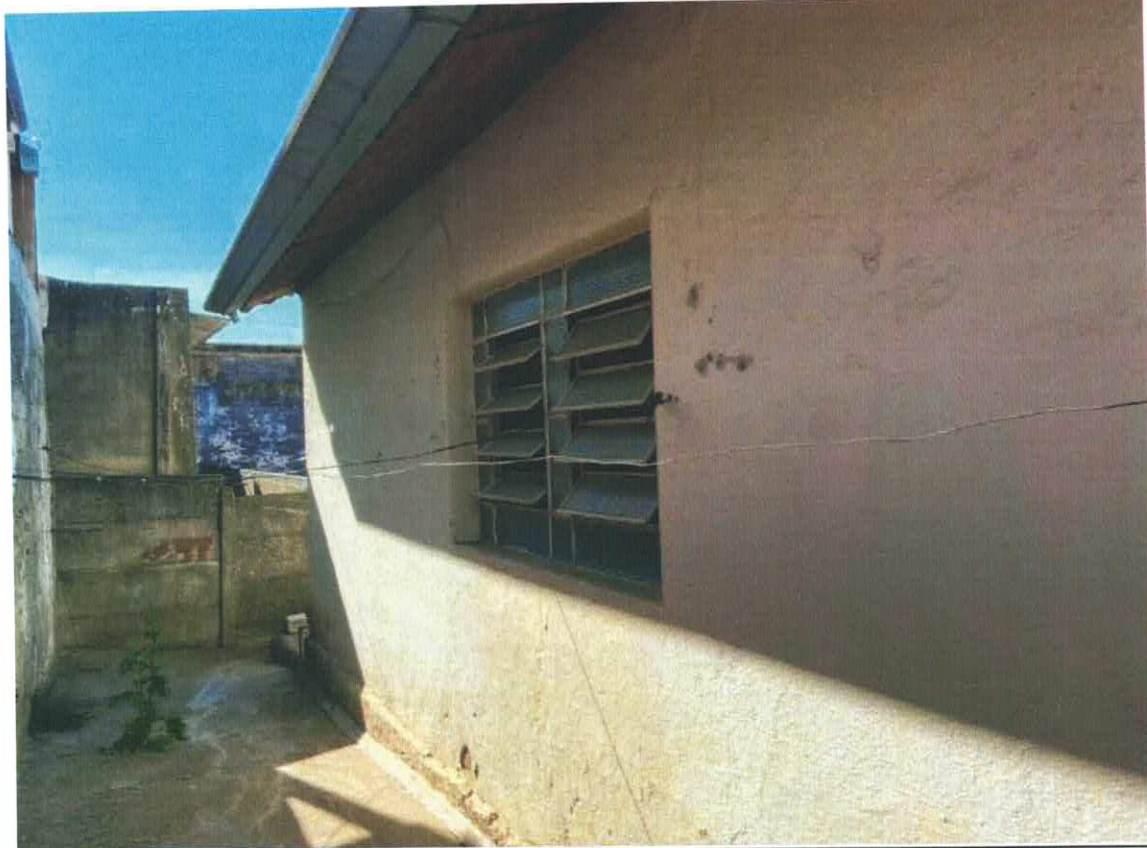
000201

3



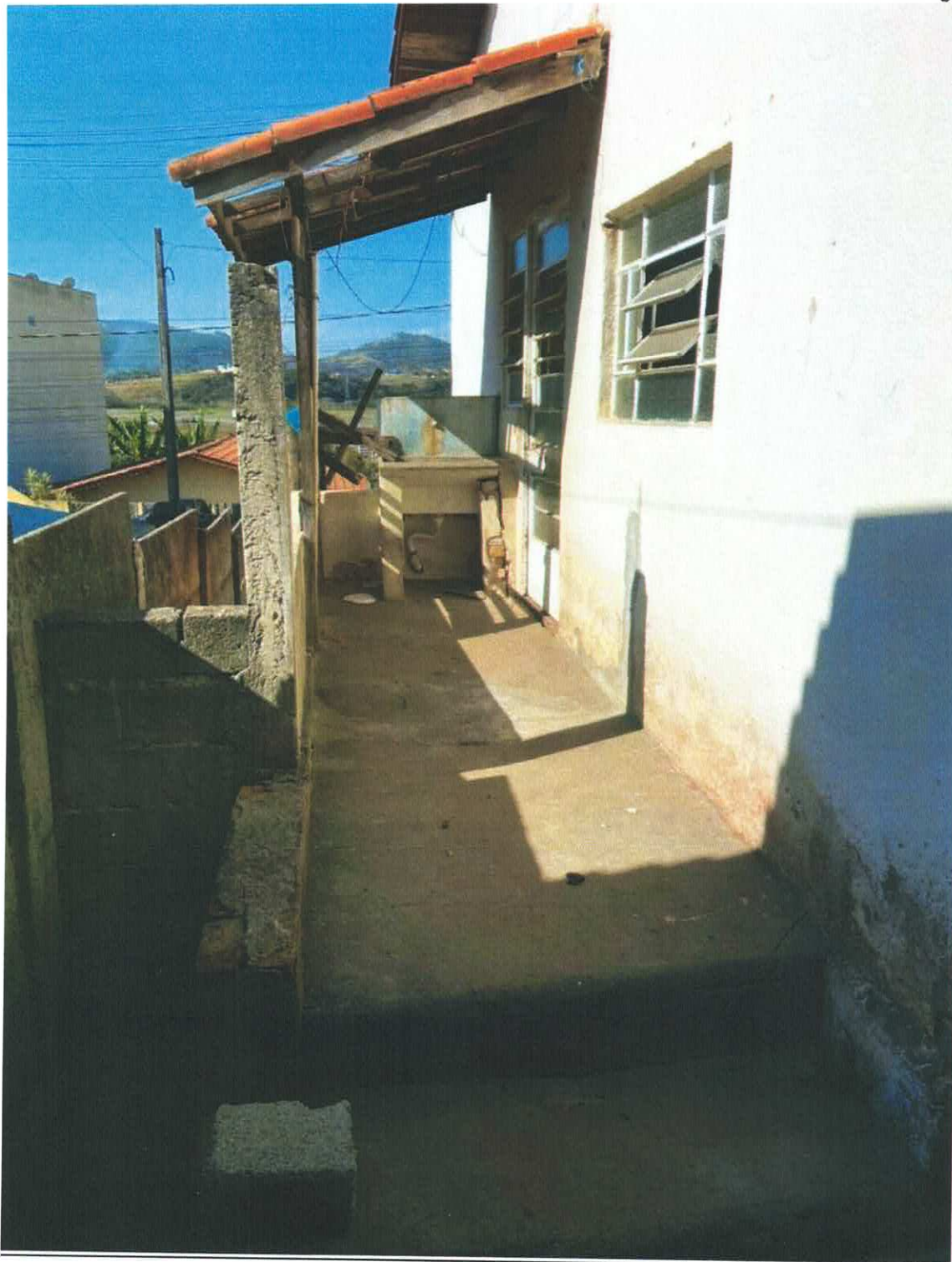
000202

3

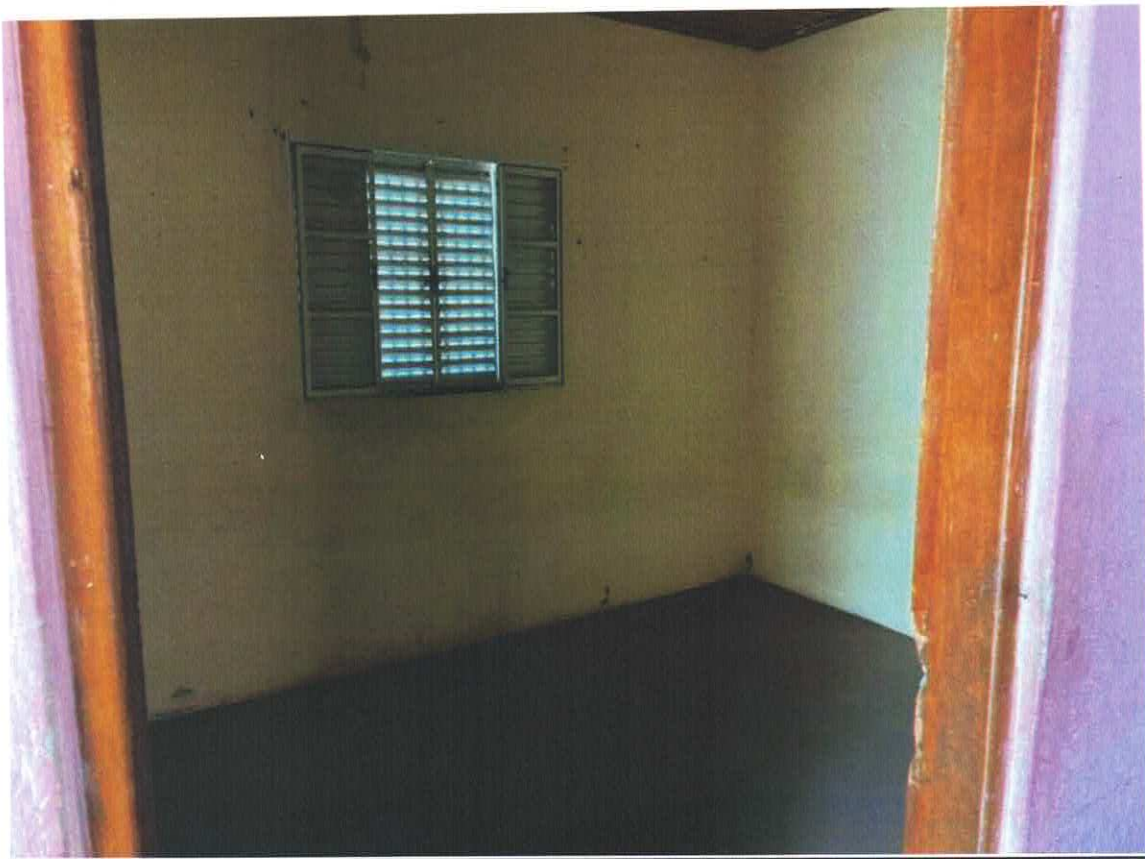


000203

3

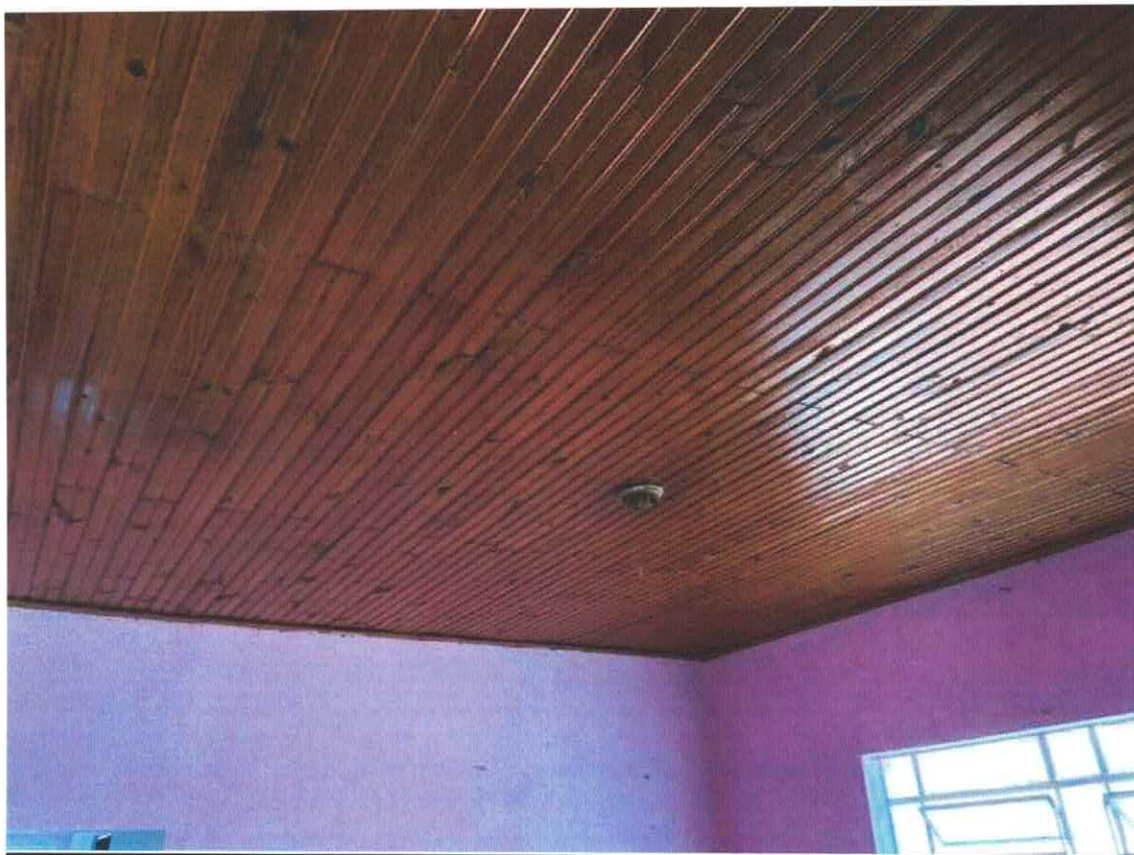


000204
3



000205

3



A. ESTUDO DAS DOCUMENTAÇÕES

As documentações analisadas estão anexas a seguir, são elas:

- Matrícula nº80.358, documento adquirido no site registradores.com.br;
- Primeiro Traslado, documento cedido pelo proprietário;
- O espelho do IPTU/Ficha cadastral do ano de 2021 do imóvel em questão, documento fornecido pela contratante/prefeitura;
- Certidão negativa de IPTU;
- Certidão de Valor Venal;

000206

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA
80.358FICHA
01

ATIBAIA - Estado de São Paulo

IMÓVEL:- Um Prédio Residencial, com frente para a Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº 113 e seu respectivo terreno, com a área total de 816,00 m²., designado remanescente 1, no perímetro urbano do município e distrito de Bom Jesus dos Perdões, desta comarca de Atibaia, compreendido pelas seguintes divisas e confrontações:- "Começa na Rua Manoel Rodrigues dos Santos, na divisa com terrenos de Santa Rita, num ponto distante 30,00 m. da Rua João Franco de Camargo; daí segue em direção aos fundos, confrontando com terrenos de Santa Rita e de Joana de tal, até a distância de 24,00 m.; daí faz ângulo à direita e desce confrontando com propriedade de Joaquim Ramos Guimarães, até a distância de 38,00 m.; daí faz ângulo à direita e segue confrontando com a Rua Guilherme Dias dos Santos Silva com rumo de SE 12025'NW e distância de 23,80 m. até a referida rua Manoel Rodrigues dos Santos; daí faz ângulo à direita e sobe por esta rua, na distância de 30,00 m. de frente, até o ponto de começo".

PROPRIETARIOS:- BERTILHA TURRI, brasileira, solteira, (Parte Ideal de 1/6); MARIA CONCEIÇÃO TURRI, brasileira, solteira, (Parte Ideal de 1/6); PERCEU TURRI, brasileiro, solteiro, (Parte Ideal de 1/6); ROLANDA TURRI, brasileira, solteira, (Parte Ideal de 1/6); VICENTINA BRAS VIEIRA TURRI, brasileira, viúva, (Parte Ideal de 1/12); MARIA GABRIELA TURRI, brasileira, menor, (Parte Ideal de 1/36); JOSÉ ROBERTO TURRI, brasileiro, menor, (Parte Ideal de 1/36); ULISSES JOSÉ TURRI, brasileiro, menor, (Parte Ideal de 1/36); e LUIZ TITO BRASIL, brasileiro, viúvo, pintor, RG. 15.895.922-SSP-SP. e CPF/MF. 040.401.928/50, residente e domiciliado em São Paulo, Capital, na Rua Dr. Malta Cardoso, nº 316, Jardim da Saúde, (Parte Ideal de 1/6).

TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição 23.277, Lv. 3-AG de 19 de Outubro de 1960, R.1 - 35.257, de 03 de Novembro de 1983 e R.2 - 35.257 de 06 de Fevereiro de 1990, Lv. 02 - Reg. Geral. Atibaia, 07 de Maio de 2001.

O Escrevente Autorizado.
(Nic. 161.169 - 24/04/2001 - 8050 2068)

José de Alencar Vieira
Escrevente Autorizado

CONTINUA NO VERSO ...

MATRÍCULA nº80.358

000207

3

MATRÍCULA
80.358FICHA
01
VERSO

Av.1-80.358- Conforme certidão de casamento do Registro Civil 182 Subdistrito - Bela Vista, São Paulo, Capital, livro B-55, folhas 13, termo nº. 21.277 (folhas 8 do formal de partilha a seguir registrado) averba-se que a condômina no "caput" Maria Conceição Turri (brasileira, funcionária pública estadual, filha de Orlando Turri e de Gabriela Florentino, portadora do RG. nº. 2.953.825 e inscrita no CPF. nº. 120.215.478/68), casou-se no dia 18/05/1.961, pelo regime da comunhão de bens, com ANTONIO MILITO (brasileiro, aposentado, filho de Isidoro Milito e de Maria Tucci, portador do RG. nº. 1.717.923-SP e inscrito no CPF. nº. 120.215.478/68), passando a se chamar MARIA CONCEIÇÃO TURRI MILITO. Atibaia, 21 de junho de 2.002. O Escrevente Autorizado,

João de Anzante Leite
Escrevente Autorizado

R.2-80.358- Por Formal de Partilha extraído dos autos de inventário dos bens deixados por falecimento da condômina no "caput", Maria Conceição Turri Milito, ocorrido em 06/05/1.992, expedido em 02/10/1.992 e aditado em 05/12/2.001, pelo Juízo de Direito da 5ª. Vara da Família e Sucessões do Foro Central, São Paulo, Capital, proc. 584/92, homologado por r. sentença de 08/09/1.992, com desistência do prazo recursal pela Portaria Conjunta 1/81, A SEXTA PARTE IDEAL (1/6) do imóvel desta matrícula avaliado em CR\$. 1.805.931,03 (moeda da época), cabe ao viúvo meeiro ANTONIO MILITO, brasileiro, aposentado, RG. nº. 1.717.923-SP, CPF. nº. 120.215.478/68; e a herdeira filha MARIA CRISTINA MILITO, brasileira, solteira, assistente social, RG. nº. 16.151.215-SP, CPF. nº. 048.671.748/82, residentes e domiciliados em São Paulo, Capital, na Rua Conselheiro Ramalho, 517, Bela Vista na proporção de 1/12 para cada um. VENAL R\$. 1.690,90. Atibaia, 21 de junho de 2.002. O Escrevente Autorizado,

[Microfilme nº. 168.947 de 12/06/2.002 - Rolo nº 2.340]

João de Anzante Leite
Escrevente Autorizado

CONTINUA NA FICHA 02...

MATRÍCULA nº80.358

000208

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

ATIBAIA - Estado de São Paulo

MATRÍCULA
80.358FICHA
02

Av.3 - 80.358 - INSCRIÇÃO CADASTRAL - O imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura sob n. 001006405400019. Atibaia, 11 de novembro de 2003. O Escr. Aut.

Percival Braz Martins Filho

Av.4 - 80.358 - QUALIFICAÇÃO - Da Carta de Adjudicação a seguir, e à vista dos documentos de identificação que a instruem, verifica-se que o condômino José Roberto Turri era detentor do RG. n. 10.141.698 SSP/SP., e inscrito no CPF/MF. sob n. 033.216.348/21, e que a condômina Vicentina Braz Vieira Turri é detentora do RG. 10.984.016 SSP/SP., e inscrita no CPF/MF. sob n. 292.592.908/72, domiciliando atualmente em Bom Jesus dos Perdões/SP., onde reside na rua João José Batista n. 210, centro, Atibaia, 11 de novembro de 2003. O Escr. Aut.

Percival Braz Martins Filho

Av.5 - 80.358 - ÓBITO - Da mesma Carta de Adjudicação a seguir, e à vista da Certidão de Óbito do Oficial de RCPN de Bom Jesus dos Perdões/SP., Assento n. 981, fls. 38v2, Livro C-12, verifica-se que o condômino José Roberto Turri faleceu em 18 de abril de 2002, no estado civil de solteiro, Atibaia, 11 de novembro de 2003. O Escr. Aut.

Percival Braz Martins Filho

R.6 - 80.358 - CARTA DE ADJUDICAÇÃO - Por Carta de Adjudicação expedida em 22 de outubro de 2003 nos autos de arrolamento dos bens deixados pelo falecimento de José Roberto Turri, pela 2ª Vara Judicial desta comarca de Atibaia/SP., processo n. 690/03, homologado por r. sentença de 22 de agosto de 2003, que transitou em julgado em 21 de outubro de 2003, uma parte ideal de 1/36 (um/ trinta e seis avos) do imóvel objeto desta matrícula (caput), avaliada em R\$ 625,63, foi transmitida na totalidade a sua mãe e inventariante VICENTINA BRAZ VIEIRA TURRI, brasileira, do lar, viúva, RG. 10.984.016 SSP/SP., CPF/MF. 292.592.908/72, domicilianda atualmente em Bom Jesus dos Perdões/SP., onde reside na rua João José Batista n. 210, centro, Atibaia, 11 de novembro de 2003. O Escrevente Autorizado,

* (NIC. 179.116 DE 06/11/2003 - MODO 2.081)

(continua no verso)

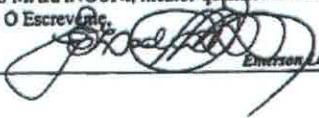
Percival Braz Martins Filho

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizada em: 16/09/2021 13:15:27

Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA nº80.358

000209

MATRÍCULA 80.358	FICHA 02 VERSO
<p>Av.07/80.358 – Protocolo n. 339.512 de 13/01/2020 - USUCAPIAO - Em cumprimento ao Mandado expedido pelo Juízo de Direito da Vara Única de Nazaré Paulista-SP, nos autos da Ação de Usucapião, processo nº 0003066-57.2011.8.26.0695, foi atribuído o domínio sobre uma área de 332,87 m², origem de Bertilha Turri (caput - item 1) com seus característicos descritos na matrícula nº 131.563, hoje aberta, em favor de LUIZ TURRI MARANGONI e sua mulher MARIA APARECIDA RAMOS MARANGONI, melhor qualificados na referida matrícula. Atibaia, 06 de fevereiro de 2020. O Escrevente,</p> <p>Selo digital: 120485331BM000109799OU20T.</p> <p> Emerson Luis Ladini</p>	

CS Visualização disponibilizada pelo Central Registradores de Imóveis (www.registradores.org.br) - Visualizado em: 16/09/2021 13:15:27
Digitalizada com CamScanner

MATRÍCULA nº80.358

000210

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
BOM JESUS DOS PERDÕES - SP
COMARCA DE ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO ARY AUGUSTO PASSOS

REGINALDO GRANDA

PRIMEIRO TRASLADO

Livro nº 194 - Folhas 034 a 036

ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS - VALOR - R\$ 40.000,00.

S A I B A M quantos esta virem que aos vinte e um (21) dias do mês de setembro do ano de dois mil e treze (2.013), nesta cidade de Bom Jesus dos Perdões, comarca de Atibaia, Estado de São Paulo, nesta Serventia, perante mim, BENEDITO CANDIDO FERREIRA NETO, Escrevente Autorizado, e, REGINALDO GRANDA, Substituto "I" do Oficial Delegado, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber:- de um lado, como outorgante cedente, a senhora **MARIA CRISTINA MILITO**, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 16.151.215-X/SSP.SP. e do CPF.MF. nº 048.671.748-82, brasileira, solteira, maior, assistente social, residente e domiciliada em São Paulo/SP, na Rua Conselheiro Ramalho nº 600, apartamento nº 41-A, Bela Vista, CEP. 01325-000; declarando-me, a outorgante cedente, que tendo em vista os termos da Lei 8.212/91 e Decreto 3.048/99, já com as modificações determinadas pelo Decreto 3.265/99, não se encontra enquadrada, nem equiparada a empresa, e em qualquer outra norma da referida legislação que a coloque como sujeita a apresentação de comprovante de inexistência de débitos com o INSS, e Secretaria da Receita Federal do Brasil, exigível para a prática do ato que se lavra, dando assim integral cumprimento às leis vigentes; e, de outro lado, como outorgado cessionário, o senhor Doutor **JOÃO BATISTA RAMOS**, portador da Cédula de Identidade RG. nº 8.050.508/SSP.SP. e do CPF.MF. nº 925.287.598-00, brasileiro, advogado, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com NAIR APARECIDA DE OLIVEIRA RAMOS, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 18.677.494-1/SSP.SP. e do CPF.MF. nº 187.635.248-56, brasileira, auxiliar de enfermagem, residente e domiciliado nesta cidade de Bom Jesus dos Perdões/SP, na Rua Capitão Manoel de Almeida Passos nº 397, Centro, CEP. 12955-000. Os presentes conhecidos entre si e reconhecidos de mim, conforme declarações e documentos que ora me exibem em seus originais, do que dou fé. E que pela presente escritura de cessão de direitos possessórios e, na melhor forma de direito, ela outorgante cedente, cede como de fato cedido têm, ao mesmo outorgado cessionário, pelo preço de **R\$. 40.000,00 (QUARENTA MIL REAIS)**, pagos neste ato, do qual a outorgante cedente dá ao outorgado cessionário plena, geral e irrevogável quitação de pagos e satisfeitos, para nunca mais o repetir, todos os direitos possessórios, que possuía, juntamente com seus antecessores, há mais de **vinte (20) anos**, e, que corresponde ao seguinte imóvel: **GLEBA DE TERRAS**, com a área de 260,00 m² (duzentos e sessenta metros quadrados), com a área construída de 76,65 m² (setenta e seis metros e sessenta e cinco centímetros quadrados), localizada no Centro, desta cidade de Bom Jesus dos Perdões, comarca de Atibaia/SP, com a seguinte descrição:- O

Digitalizada com CamScanner

RUA JOÃO DE CAMARGO 776 - TEL. CARTORIO-CENTRO
BOM JESUS DOS PERDÕES SP CEP 12955-000
FONE: 11-48127509 FAX: 11-48127523

PRIMEIRO TRASLADO

00021

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
Estado de São Paulo

perímetro do imóvel descrito abaixo, inicia-se no ponto 01 confrontando com a propriedade de Bertilha Turri, deste ponto segue por 15,90 metros, ao lado esquerdo, até chegar ao ponto 02, deste ponto deflete a direita num ângulo de 88° e segue por 17,50 metros, confrontando nos fundos com a propriedade de Maria Conceição Turri e Perceu Turri, até chegar ao ponto 03, deste ponto deflete a direita num ângulo de 89° e segue por 15,20 metros, confrontando pelo lado direito com o logradouro público RUA GUILHERME DIAS DOS SANTOS SILVA, até chegar ao ponto 04, deste ponto deflete a direita num ângulo de 94° e segue por 16,50 metros, confrontando na frente do imóvel com o logradouro público a RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS sob nº 113, até chegar ao início desta descrição no ponto 01, dentro do perímetro consta área construída de 76,65 m² em alvenaria, assim finalizando a descrição do imóvel. Foi apresentado neste ato, memorial descritivo, datado de 18 de setembro de 2.013, elaborado pelo Engenheiro Civil, Wilson Barbosa de Almeida Filho, registrado no CREA, sob nº 5062850886, ART nº 92221220131260959. O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões/SP, sob nº 001.00.64.05400.029, Código nº 645400, com o valor venal para o presente exercício de R\$. 49.734,55. Pela outorgante cedente, me foi dito que vem mantendo por si e seus antecessores, há mais de **vinte (20) anos**, a posse mansa, pacífica, ininterrupta e sem contestação ou oposição de qualquer espécie, e, que em consequência, transfere desde já ao mesmo outorgado cessionário, toda a posse, direitos e mais ações, que pacificamente exercia sobre o referido imóvel, prometendo por si, herdeiros ou sucessores, a fazer a presente cessão de direitos possessórios, sempre boa, firme e valiosa na forma da lei, sub-rogando referido cessionário em todos os direitos, podendo ingressar em Juízo com toda e qualquer ação no sentido de prevalecer os direitos ora cedidos; comprometendo-se a outorgante cedente, se necessário for, apresentar em Juízo ou fora dele, os necessários esclarecimentos que comprovem a legitimidade dos direitos ora cedidos. Que a outorgante cedente, assume a responsabilidade por eventuais débitos fiscais porventura existentes sobre o imóvel até a presente data, declarando que o imóvel objeto desta escritura, esta em dia com suas taxas, tributos, contribuições e despesas, responsabilizando-se, exclusivamente, quanto ao pagamento de quaisquer valores, que incidam sob o imóvel, sejam eles vencidos ou vincendos, tais como: débitos de luz, água, IPTU, taxas, tributos ou multas, sejam municipais, estaduais e/ou federais, desobrigando o CEDENTE no pagamento a esse título, com ressalva de foto gerador a partir desta data, apresentando neste ato certidão negativa de débito, expedida em 20 de setembro de 2.013, pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões/SP, que segue juntamente com esta. Que a cedente declara inexistir procedimentos judiciais, administrativos ou fiscais relacionados com o aludido imóvel, que possam viciar, impedir ou anular a presente transação, nos termos da Lei 7.433/85, regulamentada pelo Decreto Lei 93.240/86, e, por ele cessionário, me foi dito que dispensava a apresentação das demais certidões, na forma da lei. Pela outorgante cedente, foi apresentada, ainda, certidão negativa de débitos trabalhistas nº 36120250/2013, emitida em 20 de setembro de 2.013, pela Justiça do Trabalho, no portal do Tribunal Superior do Trabalho, válida até 18 de março de 2.014, que segue juntamente com esta, nos termos do item 42 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça de



Digitalizada com CamScanner

PRIMEIRO TRASLADO

000212

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
BOM JESUS DOS PERDÕES - SP
COMARCA DE ATIBAIA - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO ARY AUGUSTO PASSOS



São Paulo. Nos termos do artigo 12 do Provimento nº 13/2012 e do Item 43 do Capítulo XIV, das Normas de Serviços, ambos da Corregedoria Geral de Justiça de São Paulo (CGJ-SP), foi efetuada, em nome da cedente, a consulta na base de dados da Central de Disponibilidade de Bens, com resultado **NEGATIVO**, conforme código HASH: d4d4.5ea3.1af6.8f11.60a8.87fb.ccd4.5fe1.4147.5525. Pelo outorgado cessionário, foi dito que aceitava a presente escritura de cessão de direitos possessórios em todos os seus expressos termos. Acompanha o presente traslado a Guia de Recolhimento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (I.T.B.I.), devido à Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões/SP, no valor de R\$. 994,69, em nome de JOÃO BATISTA RAMOS, com a devida comprovação de recolhimento. Foi emitida a Declaração de Operação Imobiliária, nos termos da Instrução Normativa nº 1.112 de 28 de dezembro de 2.010, da Secretaria da Receita Federal do Brasil. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura a qual feita e lhes sendo lida, acharam-na conforme outorgaram, aceitaram e assinam; do que de tudo dou fé. Eu, BENEDITO CANDIDO FERREIRA NETO, Escrevente Autorizado, a lavrei. Eu, REGINALDO GRANDA, Substituto "I" do Oficial Delegado, a conferi e subscrevi. (a.a.) BENEDITO CANDIDO FERREIRA NETO. REGINALDO GRANDA. MARIA CRISTINA MILITO. JOÃO BATISTA RAMOS. REGINALDO GRANDA. Emolumentos: R\$ 679,84; Secr. Fazenda: R\$ 193,21; IPESP: R\$ 143,11; Reg. Civil: R\$ 35,78; Trib. Just.: R\$ 35,78; Sta. Casa: R\$ 6,80; TOTAL: R\$ 1.094,52; Recibo 25.630 - Guia 038. NADA MAIS. Traslada na mesma data, O Substituto "I" do Oficial Delegado, dou fé e assino em público e raso.

REGINALDO GRANDA

REGISTRO CIVIL E TABELIÃO
REGINALDO GRANDA
Substituto I
RG. 9.804.369 CPF 870.296.428-72

50 077 486/0001-34
OFICIAL DO REGISTRO CIVIL DAS
PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
Rua João Francisco de Camargo, 726
CENTRO - CEP 12955-000
BOM JESUS DOS PERDÕES-SP



Digitalizada com CamScanner



RUA JOÃO F. DE CAMARGO 726 - EEIL, CARTORIO-CENTRO
BOM JESUS DOS PERDÕES SP CEP 12955-000
FONE: 11-40121893 FAX: 11-40121523

PRIMEIRO TRASLADO

000213



PREF MUNICIPAL BOM JESUS DOS PERDOES
DEPARTAMENTO DE FINANÇAS
SEÇÃO DE TRIBUTAÇÃO

Exercício: 2021

Página: 1/1

4RTecnologia

FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL

Registro Cadastral		DISCRICÃO CADASTRAL		ZONA	BARRIO	DATA CADASTRO	DATA RETRACAO
645400	001.00.64.05400.029	105	4 CENTRO			17/07/2010	25/06/2021
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-GE	DATA HABITE-GE	ÁREA HABITE-GE (m²)
Trecho Unico	Setor Unico	.					0,00
Proprietário							
PROPRIETARIO							
271352 JOÃO BATISTA RAMOS							
CPF/CNPJ	RG/RN	O.E.	VEIC. RES.	VEIC. COM.			
925.287.598-00	8.050.508		40127810				
Contribuintes(s) / Compromissário(s)							
CONTRIBUINTE/COMPROMISSARIO							
TIPO							
CPF/CNPJ							
RUELA							
G. E.							
Localização da Unidade Imobiliária							
LUGAR/QUADRA		NUMERO	CASA	LOTAMENTO		QUADRA	LOTE
29 RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS		113		Não Informado!			
COMPLEMENTO	IDENTIFIC	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	PARTEÍCULA	INDICACÃO ANTERIOR	
LABORADOURO ESQUENA					80,358		
LUGAR/QUADRA		NUMERO QUADRA		CIP			
				12955-000			
Endereço de Entrega do Proprietário							
ENDEREÇO							
RUA CAP MANOEL DE ALMEIDA PASSOS 397				BARRIO			
				CENTRO			
CIDADE		CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO	
BOM JESUS DOS PERDÕES SP		12955-000					
Outras Informações				Resumo Geral			
ESPECIÇÃO				DI. Especificação	ALÍQUOTA (%)	VALOR VENAL TOTAL	TOTAL ÁREA ESPECIFICADA
Normal					1,00	82.507,53	76,65
Terreno							
Terreno Principal	Terreno 2	Terreno 3	Terreno 4	ÁREA TERRENO	RAÇÃO IDEAL	VALOR M. TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO
16,55	0,00	14,65	0,00	260,0000	0,0000	228,77	59.480,28
Características do Terreno				Serviços e Equipamentos			
Uso Terreno: 5 - Edificado Topografia: 1 - Plano Pedologia: 99 - Não Usado Situação Terreno: 2 - Esq + 1 frente Propriedade: 1 - Particular Utilização/Padrão: 1 - Residência Passeio: 1 - Sim Muro: 1 - Sim Zona ITBI: Zona ITBI 105 - 1 - SETOR 1 Zona IPTU: 105				Rede Agua Rede Esgoto Telefonia Rede Energia Rede Fumilha Publica Gata Serjeta Pavimentacao Uti Coleta Uti Limpeza			
Informações ITBI:							
VL. VENAL TERRENO ITBI:		VL. VENAL CONSTRUÇÃO ITBI:		VL. VENAL TOTAL ITBI:			
156.000,00		23.027,25		179.027,25			
Construção nº 1							
ÁREA CONSTRUÇÃO	TIPO DA CONSTRUÇÃO	Class	ANO CONSB.	PORTELAÇÃO	VL. M. CONSTRUÇÃO	VL. VENAL CONSTRUÇÃO	
76,65	1 - Casa	4 - Popular	0		300,42	23.027,25	
Características da Construção				Serviços e Equip. Construção		Pontuação	
Paredo: 1 - Sim Tipologia: 1 - Não Situação Construção: 4 - Ruim Uso Construção: 1 - Residência Estrutura: 1 - Alvenaria Freq Coletal: 0 - Profundidade: 0 - Não Alinhamento: 1 - Murto/Passeio Limite: 9 - Não Form: 99 - Não Usado Inst Sanitaria: 99 - Não Usado Inst Elétrica: 99 - Não Usado Piso: 99 - Não Usado Conservação: 2 - Boa Acesso: 1							

CS Digitalizada com CamScanner

IPTU / FICHA CADASTRAL 2021

000214
}**PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES**
SECRETARIA DE FINANÇAS**CERTIDÃO NEGATIVA DE IPTU N° 8152/2021**

Inscrição: 001.00.64.05400.029 Código: 645400
Proprietário: JOÃO BATISTA RAMOS
CNPJ/CPF: 925.287.598-00
Commissário:
Localização: MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS 113
Complemento:
Quadra: Lote:

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, CERTIFICA que a situação fiscal do imóvel acima identificado com referência ao IPTU é REGULAR até a presente data, ressalvando o direito da Fazenda Municipal cobrar quaisquer débitos que venham a ser apurados o que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos do período desta certidão.

A validade desta certidão é de 90 dias
É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na internet, no endereço

<http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

EIPKEE-008152/2021

16/9/2021 13:49:02

 Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO NEGATIVA 2021

000215
}PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES
SECRETARIA DE FINANÇAS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL 8156/2021

Inscrição: 001.00.64.05400.029 Código: 645400
Proprietário: JOÃO BATISTA RAMOS
CNPJ/CPF: 925.287.598-00
Compromissário:
Localização: MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS 113
Complemento: Bairro: CENTRO
Quadra: . Lote :

A Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões, através da Secretaria de Finanças, CERTIFICA que valor venal abaixo, atribuído no exercício de 2019, está em conformidade com a situação atual do imóvel em questão, ressalvando o direito de a Fazenda Municipal atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados ou que se verificarem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

Área Territorial(m2)	: 250.0000	Valor Venal Terreno	: 156000.00
Área Construída(m2)	: 76.6500	Valor Venal da Construção	: 23027.25
Área Total Construída(m2)	: 76.6500	Valor venal ITR Total.	: 179027.25

A validade desta certidão é de 60 dias.
É o que consta.

Bom Jesus dos Perdões, 16 de Setembro de 2021

A veracidade desta certidão está condicionada verificação de sua cópia original na Internet, na endereço <http://www.bjperdoes.sp.gov.br>

MIPKMM-008156/2021
18/9/2021 13:51:10

 Digitalizada com CamScanner

CERTIDÃO VALOR VENAL 2021

B. CARACTERÍSTICAS GERAIS000216
}**B.1 Dimensões:**

- **Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº113**

Insc. Municipal 001.00.64.05400.029 / matrícula: 80.358

Área de terreno 260,00m² / Área construída 76,65m²

B.2 Topografia:

A topografia do lote é plana.

B.3 Zoneamento Municipal:

O imóvel está definido como Zona Urbana, ZC – ZONA CENTRAL.

B.4 Benfeitorias:

O imóvel avaliando situado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº113, possui benfeitorias a serem avaliadas, sendo que a área construída é de 76,65m².

- **Uma casa com três dormitórios, sala, cozinha, banheiro e quintal;**

000217

3

C. AVALIAÇÃO**C.1 Quanto ao valor da terra nua (V.T.N.):**

As avaliações dos imóveis em questão serão procedidas com a observância de todas as diretrizes fixadas na NBR-14.653, da Associação Brasileira de Normas técnicas – ABNT, e Normas do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo – IBAPE-SP.

Após estudo dos autos e vistoria dos imóveis, o bom senso levou a optar pela aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, o mais recomendado em trabalhos desta natureza.

A aplicação do “**MÉTODO COMPARATIVO DE VALORES DE MERCADO**”, se resume na determinação do Valor Unitário Básico do metro quadrado na região onde se localiza o imóvel avaliando, a partir de pesquisa imobiliária, junto aos principais corretores de imóveis da cidade, proprietários de imóveis dentro da região geoeconômica, além de vendas e ofertas de órgãos de imprensa, valores estes devidamente homogêneos.

Descartamos sumariamente a utilização de elementos distantes e fora da região geoeconômica enquadrada: **CENTRO**, pois a utilização de “fatores de transposição” para tentar enquadrá-los como comparáveis certamente distorceriam os resultados, da mesma forma, descartamos as transações registradas em Cartórios, já que os valores assim lançados raramente condizem com a realidade de mercado, normalmente abaixo dos valores reais.

Pesquisa imobiliária – Para determinar os valores de terra nua para a mesma região do imóvel avaliando, foram coletados 8 (oito) elementos comparativos.

Ofertas e anúncios reais, coletados de terrenos ofertados na mesma região.

Elemento Nº	Valor de venda R\$	Área Terreno m ²	Valor m ²	Obs.
1	430.000,00	265,00	R\$1.622,64	
2	266.000,00	133,00	R\$2.000,00	DESCARTADA
3	162.500,00	125,00	R\$1.300,00	
4	160.000,00	125,00	R\$1.280,00	

5	360.000,00	271,00	R\$1.328,41	
6	190.000,00	125,00	R\$830,18	DESCARTADA
7	170.000,00	125,00	R\$1.360,00	
8	500.000,00	338,00	R\$1.479,28	
MÉDIA 1			R\$1.400,06	
MÉDIA ÚTIL			R\$1.395,05	

000218

3

Portanto, com os 8 (oito) elementos coletados na pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética 1 = R\$1.400,06

Limite superior R\$1.400,06 x 1,30 = R\$1820,07

Limite inferior R\$1.400,06 x 0,70 = R\$980,04

Sendo assim, foi necessário o descarte dos elementos comparativos de números 2 e 6 por estarem fora do intervalo aceitável.

Portanto, com os 6 (seis) elementos remanescentes da pesquisa imobiliária chegamos a seguinte média aritmética:

Média Aritmética útil = R\$1.395,05

Limite superior R\$1.395,05 x 1,30 = R\$1.813,56

Limite inferior R\$1.395,05 x 0,70 = R\$976,53

V.U.B. = R\$1.395,05 / m²

p) Valor Unitário Básico (V.U.B.)

A média aritmética saneada (M.A.S) para a região é de:

R\$1.395,05 (Um mil, trezentos e noventa e cinco reais e cinco centavos) por m²

000219

Referentes ao mês de **setembro de 2.021**, que corresponde ao Valor Unitário Básico procurado daquela região.

q) Homogeneização em relação à situação Paradigma:

Para obtermos a homogeneização do imóvel em relação à Situação Paradigma, estes, juntamente com os Elementos Comparativos, sofrerão os seguintes tratamentos quanto aos **fatores de homogeneização:**

Fator de Fonte ou Oferta (Ff):

TIPO	Ff
Opinião	0,80 a 1,00
Oferta	0,90
Venda	1,00

Fator Acessibilidade (Fac):

SITUAÇÃO	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE AO LONGO DO ANO	Fac
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	Não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem Condições satisfatórias	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios nas estações chuvosas	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	---	Problemas sérios mesmo na seca	0,70

000220

Fator melhoramento Público (Fmp):

São definidos os seguintes valores:

MELHORAMENTO PÚBLICO	Fmp
Rede elétrica domiciliar	0.15
Iluminação pública	0.10
Rede de água potável	0.15
Rede coletora de esgoto	0.10
Rede telefônica	0.05
Guias e sarjetas	0.15
Pavimentação	0.30

Fator Topografia F(TOP):

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Ftop
Situação paradigma: terreno plano/platô	1,00
Caído para os fundos até 5%	0,95 (suave)
Caído para os fundos de 5% até 10 %	0,90
Caído para os fundos de 10% até 20%	0,80
Caído para os fundos mais de 20%	0,70 (montanhoso)
Em aclave até 10%	0,95 (suave)
Em aclave até 20%	0,90
Em aclave acima de 20%	0,85
Ondulada rural	0,90
Encosta - montanhosa rural	0,70
Mista rural	0,80
Montanhosa + erosão	0,50
Ondulada + erosão	0,60

Fator de consistência do terreno (Fc):

000221

São definidos os seguintes valores:

TIPO	Fc
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejoso ou Pantanoso	0,60
Inundável	0,50

Fator esquina e/Outras Frentes (Fesq):

São definidos os seguintes valores:

ZONA	Fesq
2 frentes: Residencial-Padrão Normal	1,10
2 frentes: Residencial-Padrão Alto	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Bairros	1,15 a 1,20
2 frentes: Comercial-Centro	1,15 a 1,25
Única frente: meio da quadra	1,00

Fator de restrição legal (Frl):

São definidos os seguintes valores:

APP %	FATOR
De 10 a 14,99	0,4050
De 15 a 19,99	0,3825
De 20 a 24,99	0,3600
De 25 a 29,99	0,3375
De 30 a 34,99	0,3150
De 35 a 39,99	0,2925
De 40 a 44,99	0,2700
De 45 a 49,99	0,2475

000222

3

De 50 a 54,99	0,2250
De 55 a 59,99	0,2025
De 60 a 64,99	0,1800
De 65 a 69,99	0,1575
De 70 a 74,99	0,1350
De 75 a 79,99	0,1125
De 80 a 84,99	0,0900
De 85 a 89,99	0,0675
De 90 a 94,99	0,0450
A partir de 95	0,0225

r) Tratamentos quanto aos fatores de homogeneização:

Existirão, portanto, fatores a serem homogeneizados, haja vista que na pesquisa imobiliária efetuada, apesar de tentarmos levar em consideração as mesmas características do imóvel avaliando, isto não foi 100 % possível.

Para o imóvel em questão adotaremos os seguintes fatores: **FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)** e **FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)**.

Então, temos:

Fator de fonte – F(f) das pesquisas imobiliárias efetuadas, admitindo um decréscimo de 10 a 20% referente a uma elasticidade natural das negociações.

Portanto:

FATOR DAS FONTES DE PESQUISA – F(f)

- Elementos = ofertas e opiniões F(f) = 0,80 a 1,00

Adotaremos: F(f) = 1,00

F(f) = 1,00

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq), será admitido um acréscimo de 25% referente ao fator de topografia dos lotes avaliandos.

000223

3

Portanto:

FATOR ESQUINA E/OUTRAS FRENTES (Fesq)

2 frentes: Residencial-Padrão Normal de F(Fesq) = 1,10

Adotaremos: F(Fesq) = 1,10

Portanto, para o imóvel o valor da Terra Nua (V.T.N.)

Será obtido através da seguinte relação:

$$\text{V.T.N.} = \text{V.T.N.} = [\text{V.U.B} \times \text{F(f)} \times \text{F(Fesq)}] \times (\text{área total avalianda})$$

Sendo assim teremos:

- **IMÓVEL 06: RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº113 (MATRÍCULA nº 80.358 / PRIMEIRO TRASLADO)**
 - V.U.B = Valor unitário básico = R\$1.395,05 / metro quadrado;
 - F(f) = Fator da fonte = 0,90;
 - F(Fesq) = Fator esquina e/outras frentes = 1,10;
 - área total avalianda = 260,00m²

Assim:

$$\text{V.T.N. IMÓVEL 06} = [\text{R}\$1.395,05 \times (0,90) \times (1,10)] \times 260,00\text{m}^2 = \text{R}\$359.085,87$$

000224

PORTANTO:

V.T.N. IMÓVEL 06 = R\$359.085,87

3

V.T.N. IMÓVEL 06 = R\$359.085,87 (trezentos e cinquenta e nove mil, oitenta e cinco reais e oitenta e sete centavos)

C.2 Quanto ao valor das benfeitorias (V.B.):

Será adotado o “MÉTODO DOS PREÇOS DE CUSTO DE REPRODUÇÃO”, usualmente utilizado nos trabalhos desta natureza, não só pela sua tradicionalidade, como também em virtude de ser mais genérico, permitindo a avaliação de imóveis de qualquer tipo e localização, dentro do Estado de São Paulo, inclusive àqueles de rara comercialização. Para tanto, utilizaremos os **CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON - SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS**, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, conforme tabela a seguir:

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, agosto de 2021 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.678,67	0,77	R-1	2.057,42	0,52	R-1	2.493,04	0,57
PP-4	1.574,15	0,80	PP-4	1.969,38	0,52	R-8	2.041,71	0,56
R-8	1.511,29	0,82	R-8	1.733,66	0,53	R-16	2.208,60	0,53
PIS	1.154,12	0,51	R-16	1.681,65	0,55			

[*] Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, agosto de 2021 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.018,44	0,54	CAL-8	2.130,96	0,57
CSL-8	1.752,52	0,53	CSL-8	1.881,30	0,57
CSL-16	2.340,69	0,53	CSL-16	2.509,30	0,56
Custo m² % mês			Custo m² % mês		
RP1Q	1.818,94	0,42			
GI	996,01	0,52			

[*] Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

C.3 VALOR UNITÁRIO DA EDIFICAÇÃO (V.U.E)

De uma maneira genérica o estado de conservação é razoável.

A vistoria realizada permite classificar a construção como equivalente a de Padrão Normal e com uso residencial.

Portanto, conforme custos UNITÁRIOS BÁSICOS DE EDIFICAÇÕES DO SINDUSCON – SINDICATO DA INDUSTRIADA CONSTRUÇÃO CIVIL E GRANDES ESTRUTURAS, elaborados mensalmente de acordo com o determinado pela Norma NBR – 12.721 da ABNT – Associação Brasileira de Normas técnicas em cumprimento ao que dispõe o artigo 54 da lei nº 4591, teremos:

PADRÃO RESIDENCIAL NORMAL = R\$ 1.733,66 / m²

C.4 DEPRECIAÇÃO PELA IDADE – F(d):

Normalmente, utilizam-se os métodos de ROSS-HEIDECKE, de G.B.DEI VEGNINERI, ou KUENTZLE, consagrados pela engenharia de avaliações, que consideram uma depreciação progressiva através dos anos.

Vamos optar pelo método de KUENTZLE (parábola), onde a depreciação se distribui ao longo da vida da benfeitoria, segundo as ordenadas de uma parábola, apresentando menores depreciações na fase inicial e maiores na fase final, o que é compatível com o desgaste progressivo das partes de uma edificação.

O coeficiente da depreciação é dado pela expressão:

$$K_d = \frac{n^2 - x^2}{n^2},$$

Onde:

$K_d = F(d)$ = Coeficiente de depreciação,

n = Vida útil = 60 anos

x = idade aproximada da benfeitoria no momento da avaliação = 30 anos

000226
3

PORTANTO:

$$F(d) = \frac{60^2 - 30^2}{60^2} = 0,750$$

$$60^2$$

E assim:

$$F(d) = 0,750$$

C.5 Depreciação pela ausência de acabamento e conservação – F(acc)

No caso deste imóvel pela ausência de acabamento, iremos adotar:

$$F(acc) = 0,75$$

C.6 Valor das Benfeitorias – (V.B.)

O valor das benfeitorias será calculado de acordo com a área construída 77,91m², caracterizados sendo de padrão baixo, ressalta-se que pela ausência e ou inexistência de projetos arquitetônicos as metragens contidas nos cálculos a seguir foram extraídas do IPTU, sendo obtido através da seguinte relação:

$$V.B. = S \times V.U.E \times F(d) \times F(acc)$$

No primeiro cálculo adotaremos os seguintes coeficientes:

- V.B. = valor da benfeitoria
- S = área total construída = 76,65m²
- V.U.E = R\$ 1.733,66
- F(d) = fator depreciação pela idade = 0,750
- F(acc) = fator ausência de acabamento e conservação = 0,75

000227

Portanto:

$$\text{V.B.} = (76,65\text{m}^2 \times \text{R}\$ 1.733,66 \times 0,750 \times 0,75)$$

V.B. = R\$74.747,83 (setenta e quatro mil, setecentos e quarenta e sete reais e oitenta e três centavos)

V.B. IMÓVEL 06 = R\$74.747,83 (setenta e quatro mil, setecentos e quarenta e sete reais e oitenta e três centavos)

C.7 Valor Total dos imóveis (V.T.):

Para o imóvel em questão o **Valor Total** será obtido através da somatória dos itens:

Valor da Terra Nua – (V.T.N.) e Valor das benfeitorias – (V.B.)

Portanto:

$$\text{V.T.} = \text{V.T.N.} + \text{V.B.}$$

Onde teremos os seguintes valores:

VT = Valor Total do imóvel

V.T.N = Valor total da terra nua = R\$359.085,87

V.B. = Valor das Benfeitorias = R\$74.747,83

E assim:

$$\text{VT} = \text{R}\$359.085,87 + \text{R}\$74.747,83$$

Ou seja:

VT = 433.833,70 (quatrocentos e trinta e três mil, oitocentos e trinta e três reais e setenta centavos)

V.T. IMÓVEL 06 = 433.833,70 (quatrocentos e trinta e três mil, oitocentos e trinta e três reais e setenta centavos)

000228

VII – CONCLUSÃO:

Pelo apresentado neste LAUDO, após a vistoria *in loco* e ao término de todos os serviços periciais, **concluo que os VALORES TOTAIS DOS IMÓVEIS AVALIADOS, SÃO OS SEGUINTE:**

IMÓVEL 1: RUA JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS, Nº423 (TRANSCRIÇÃO 17.332)

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, com Área de 144,75m² de terreno e 136,75m² de Área construída, situado na Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº423, na cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo (Insc. Municipal 001.00.00.00542.020), tem a avaliação atual de **R\$350.044,10 (trezentos e cinquenta mil, quarenta e quatro reais e dez centavos);**

IMÓVEL 2: RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, Nº578 (MATRÍCULA 115.545)

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, com Área de 150,55m² de terreno e 148,92m² de Área construída, situado na Rua João Franco de Camargo, nº578, na cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo (Insc. Municipal 001.00.00.03844.018), tem a avaliação atual de **R\$447.086,96 (quatrocentos e quarenta e sete mil, oitenta e seis reais e noventa e seis centavos).** **Ressalto a existência de débitos relativos a impostos no valor de R\$684,14 (seiscentos e oitenta e quatro reais e quatorze centavos), de acordo com o demonstrativo de débitos expedito pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões na data de 16 de setembro de 2021;**

IMÓVEL 3: RUA JOÃO FRANCO DE CAMARGO, Nº591 (MATRÍCULA: 54.630)

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, com Área de 200,05m² de terreno e 175,87m² de Área construída, situado na Rua João Franco de Camargo, nº591, na cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo (Insc. Municipal 001.00.00.03896.018), tem a avaliação atual de **R\$560.129,60 (quinhentos e sessenta mil, cento e vinte e nove reais e sessenta centavos).** **Ressalto a existência de débitos relativos a impostos no valor de R\$1.941,15 (um mil, novecentos e quarenta e um reais e quinze centavos), de acordo com o demonstrativo de débitos expedito pela Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões na data de 16 de setembro de 2021;**

000229

IMÓVEL 4: RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº97 (MATRÍCULA: 54.631)

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97 com Área de 155,05m² de terreno e 61,68m² de Área construída, situado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97, na cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo (Insc. Municipal 001.00.00.03878.029), tem a avaliação atual de **274.871,36 (duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e trinta e seis centavos)**;

IMÓVEL 5: RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº103 (MATRÍCULA: 131.563)

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, com Área de 333,84m² de terreno e 174,25m² de Área construída, situado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº103, na cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo (Insc. Municipal 001. 64.53.00040.029), tem a avaliação atual de **645.718,83 (seiscentos e quarenta e cinco mil, setecentos e dezoito reais e oitenta e três centavos)**;

IMÓVEL 6: RUA MANOEL RODRIGUES DOS SANTOS, Nº113 (MATRÍCULA: 80.358)

Este imóvel é constituído por **01 TERRENO**, com Área de 260,00m² de terreno e 76,65m² de Área construída, situado na Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº113, na cidade de Bom Jesus dos Perdões, Estado de São Paulo (Insc. Municipal 001.00.64.05400.029), tem a avaliação atual de **433.833,70 (quatrocentos e trinta e três mil, oitocentos e trinta e três reais e setenta centavos)**;

VIII – ENCERRAMENTO

000230

Segue o presente **LAUDO** digitado em 226 (duzentos e vinte e seis) laudas, todas assinadas.

Por todo o exposto, a conclusão dos trabalhos técnicos avaliatórios realizados, tem-se as avaliações dos bens imóveis como solicitado pelo Senhor DR. BENEDITO RODRIGUES DA SILVA FILHO, Prefeito do Município de Bom Jesus dos Perdões-SP.

Bom Jesus dos Perdões, 13 de outubro de 2021.

Alvorada Empreendimentos De Imóveis Ltda

CNPJ: 34.422.946/0001-68

Representante:

Guilherme Luiz Ramos Ferreira Brum Duarte

Arquiteto e Urbanista (CAU/SP A123975-9)

RRT Nº 11244283

André Guimarães

Engenheiro (CREA/SP 5062686031)

José Vicente Do Prado

Servidor Público Municipal

ANEXOS

000231

PESQUISA IMOBILIARIA

Fontes: imobiliárias da cidade de Bom Jesus dos Perdões-SP / anúncios de setembro de 2021.

Elemento nº1

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

2 fotos

VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Bom Jesus dos Perdões - Centro

Lote/Terreno à Venda, 265 m² por R\$ 430.000

CGC: 111833

Centro, Bom Jesus dos Perdões - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 430.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

Elemento nº2

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

5 fotos

VivaReal - Venda - SP - Lotes/Terrenos à venda em Bom Jesus dos Perdões - Centro

Rua Major Murinho

Lote/Terreno à Venda, 133 m² por R\$ 266.000

CGC: 1100149

Rua Major Murinho - Centro, Bom Jesus dos Perdões - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 266.000

Condomínio: Não informado
IPTU: Não informado

Elemento nº3

000232

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Bom Jesus dos Perdões · Centro

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 162.500

CCO, TERRENO

Centro, Bom Jesus dos Perdões - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 162.500

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

Elemento nº4

VivaReal COMPRAR ALUGAR IMÓVEIS NOVOS DESCOBRIR FINANCIAMENTO ANUNCIAR IMÓVEIS

Viva Real · Venda · SP · Lotes/Terrenos à venda em Bom Jesus dos Perdões · Centro

Rua Luiz Franco de Camargo

Lote/Terreno à Venda, 125 m² por R\$ 160.000

CCO, 173

Rua Luiz Franco de Camargo - Centro, Bom Jesus dos Perdões - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA
R\$ 160.000

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

Elemento nº5

000233



Terreno à Venda

Terreno Residencial À Venda,
Centro, Bom Jesus Dos
Perdões - Te0976. - Af17508

Imobiliária: H&C

R\$ 360.000

271 m² totais

Entrar em contato

Informação do vendedor

Special Imóveis

Venda

Elemento nº6



Terreno com área total de 125 m².

TERRENO REF: 4315 Centro, Bom Jesus dos Perdões - SP

R\$ 190.000,00 Venda

125 m²

MAIS DETALHES >

Elemento nº7

000234

Imoveis > Imoveis > Comprar > Alvorada > Bom Jesus dos Perdões > Centro > Terreno 125 m² - Centro - Bom Jesus dos Perdões -

Terreno · 125m²

RUA LUIS FRANCO DE CAMARGO, Centro, Bom Jesus dos Perdões

125 m² Total 125 m² Util

Publicado há mais de 1 ano

Terreno 125 m² - Centro - Bom Jesus Dos Perdões

Excelente oportunidade!
Terreno no centro de Bom Jesus dos Perdões. Ótima topografia
Envie sua proposta.
160.000 na mão

Localização

RUA LUIS FRANCO DE CAMARGO, Centro, Bom Jesus dos Perdões

Restaurantes Serviços Escolas

<https://www.zillow.com.br/>

Venda
R\$ 170.000

Financiamento a partir de R\$1.142

Mensagem Solicite uma visita

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá, vi este imóvel no imoveis e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo.
Obrigado!

Quero que me liguem

Enviar formulário

Elemento nº8

Imoveis > Imoveis > Comprar > Alvorada > Bom Jesus dos Perdões > Centro > Terreno 338 m² - Centro - Bom Jesus dos Perdões -

Terreno · 338m²

338 m² Total 338 m² Util

Publicado há 121 dias

Terreno Comercial à Venda, Centro, Bom Jesus Dos Perdões - Te0871.

Terreno comercial em Bom Jesus dos Perdões. - 26/09/2021

Localização

Endereço ocultado



Venda
R\$ 500.000

Financiamento a partir de R\$1.358

Mensagem Solicite uma visita

Email

Nome Telefone

Mensagem
Olá, vi este imóvel no imoveis e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo.
Obrigado!

Quero que me liguem

Enviar formulário

000235

**CAU/BR** Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
SI11244283100

Verificar Autenticidade

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO**1.1 Arquiteto(a) e Urbanista**

Nome Civil/Social: GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE
CPF: 334.138.738-22 Tel: (11) 95261-4354
Data de Registro: 26/08/2016 Registro Nacional: 00A1239759 E-mail: GBRUMDUARTE@UOL.COM.BR

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI11244283100CT001 Forma de Registro: INICIAL
Data de Cadastro: 30/09/2021 Tipologia: Público
Modalidade: RRT SIMPLES Forma de Participação: INDIVIDUAL
Data de Registro: 01/10/2021

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$97,95 Pago em: 30/09/2021

3. DADOS DO CONTRATO**3.1 Contrato nº1787/2021**

Nº do RRT: SI11244283100CT001 CPF/CNPJ: 34.472.946/0001-68 Nº Contrato: nº1787/2021 Data de Início: 01/09/2021
Contratante: ALVORADA EMPREENDIMENTOS DE IMÓVEIS LTDA Valor de Contrato: R\$ 7.500,00 Data de Celebração: 31/08/2021 Previsão de Término: 01/10/2021

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 12955000 Nº: SN
Logradouro: JOAQUIM RODRIGUES DOS SANTOS Complemento:
Bairro: CENTRO Cidade: BOM JESUS DOS PERDÕES
UF: SP Longitude: Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

LAUDO DE AVALIAÇÃO realizado para a PREFEITURA MUNICIPAL DE BOM JESUS DOS PERDÕES/SP;

Processo Administrativo: nº1787/2021; Nota de Empenho: nº5579/000 2021.

REFERENTE AOS SEGUINTE IMÓVEIS:

1. Rua Joaquim Rodrigues dos Santos, nº423
2. Rua João Franco de Camargo, nº578
3. Rua João Franco de Camargo, nº591
4. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº97
5. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº103
6. Rua Manoel Rodrigues dos Santos, nº113

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas



Digitalizada com CamScanner

Página 1/2

RRT Nº 11244283

000236

**CAU/BR** Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT SIMPLES
SI11244283100

Verificar Autenticidade

pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 1
Unidade: unidade

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO**4.1.1 RRT's Vinculados**

Número do RRT	Forma de Registro	Contratante	Data de Registro	Data de Pagamento
Nº do RRT: SI11244283100CT001	INICIAL	ALVORADA EMPREENDIMENTOS DE IMÓVEIS LTDA	30/09/2021	30/09/2021

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista GUILHERME LUIZ RAMOS FERREIRA BRUM DUARTE, registro CAU nº 00A1239759, na data e hora: 30/09/2021 09:37:13, com o uso de login e senha. A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://servicos.cau.br/> - Verificar autenticidade de RRT ou via QRCode.

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/verificagao/consultar?form=Servicos>, ou via QRCode. Documento impresso em 01/10/2021 às 07:57:29 por: siccau, ip 10.128.0.1.



Digitalizada com CamScanner

Página 2/2

RRT Nº 11244283

000237

BIBLIOGRAFIA

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 12.721.

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas – NBR 14.653.

DEUTSCH, Simone Feigelson. **Perícias de Engenharia. A apuração dos Fatos.** 3º Edição - São Paulo, Leud, 2016.

FIKER, José. **Manual de Avaliações e Perícias em Imóveis Urbanos.** 4º Edição - São Paulo, Pini, 2016.

FIKER, José. **Perícias e Avaliações de Engenharia. Fundamentos Práticos.** 2ª Edição - São Paulo, Leud, 2011.

IBAPE-SP. **Engenharia de Avaliações. Volume 1.** São Paulo, Leud, 2014.




Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões

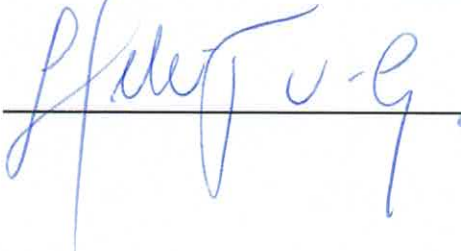
Rua N. Sra. Consolação, 295 - Centro - CEP 12955-000 - Fone: (11) 4012-7535 - Bom Jesus dos Perdões - SP

Certifico e dou fé que autuei estes autos 1051/2021, no mais, encaminho à Presidência desta Casa Legislativa na data abaixo.

Bom Jesus dos Perdões, 06 de dezembro de 2021.


Milena da Silva Meireles Braga
Atendente Legislativa

Recebi 07 / 12 / 2021





000239

Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões

Rua N. Sra. Consolação, 295 - Centro - CEP 12955-000 - Fone: (11) 4012-7535 - Bom Jesus dos Perdões - SP

DESPACHO

Presidência. Encaminhem os presentes autos nº 1051 /2021 à Procuradoria Legislativa desta Casa.
Após, tornem os autos.

Bom Jesus dos Perdões, 07 de dezembro de 2021.


Hélio José Viana Gonçalves

Presidente da Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões.

Recebi ____ / ____ / ____



Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões

Rua N. Sra. Consolação, 295 - Centro - CEP 12955-000 - Fone: 4012-7535 - Bom Jesus dos Perdões - SP
Procuradoria Legislativa
procuradoria@camarabjperdoes.sp.gov.br

PARECER JURÍDICO

Parecer 117/2021

Processo Externo – 1051/ 2021

Assunto: Projeto de lei 44/2021 – dispõe sobre criação de crédito adicional especial para Prefeitura Municipal na importância de R\$ 2.711.684,52.

1- RELATÓRIO

Trata-se de projeto de lei 44/2021 (fls. 4/5) que cria crédito adicional especial para seguinte despesa da Prefeitura Municipal de Bom Jesus dos Perdões.

Unidade orçamentária 02.10 – funcional programática 15.451.0013.1002 – Fonte 1 – 4.4.90.61 – R\$ 2.711.684,52.

Os recursos possuem a origem de excesso de arrecadação decorrente da Fonte 1 – Tesouro (recursos gerados pelo próprio Município, decorrente da cota-parte constitucional).

Justifica o referido crédito adicional especial para aquisição de imóveis para ampliar a Rua Manoel Rodrigues dos Santos (fls. 09/12) para ampliar a entrada da cidade.



Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões

Rua N. Sra. Consolação, 295 - Centro - CEP 12955-000 - Fone: 4012-7535 - Bom Jesus dos Perdões – SP
Procuradoria Legislativa
procuradoria@camarabjperdoes.sp.gov.br

Há declaração de compatibilidade com o plano plurianual, com lei de diretrizes orçamentárias e com lei orçamentária anual (fl. 06).

Há demonstração do impacto orçamentário-financeiro para o exercício que vai entrar em vigor e dois exercícios (fl. 07).

É o necessário. Passo a opinar.

2 – DOS FUNDAMENTOS DE FATO E DIREITO

A Procuradoria Legislativa manifesta juridicamente sobre tema em questão, sendo que é único órgão da Câmara Municipal que pode prestar assistência jurídica e consultoria jurídica, conforme julgado do E. Supremo Tribunal Federal ADI 6252, pelo princípio da unicidade.

Cabe ao Chefe do Poder Executivo tratar sobre organização dos serviços públicos, conforme o artigo 61, II, *b*, da Constituição Federal, *in verbis*,

Art. 61. A iniciativa das leis complementares e ordinárias cabe a qualquer membro ou Comissão da Câmara dos Deputados, do Senado Federal ou do Congresso Nacional, ao Presidente da República, ao Supremo Tribunal Federal, aos Tribunais Superiores, ao Procurador-Geral da República e aos cidadãos, na forma e nos casos previstos nesta Constituição.

§ 1º São de iniciativa privativa do Presidente da República as leis que:

II - disponham sobre:

a) criação de cargos, funções ou empregos públicos na administração direta e autárquica ou aumento de sua remuneração;



b) **organização administrativa** e judiciária, matéria tributária e orçamentária, **serviços públicos** e pessoal da administração dos Territórios;

A Lei Orgânica Municipal estabelece que compete ao Chefe do Poder Executivo exercer a atividade da administração pública, assim, incluindo a execução do interesse público e iniciativa privativa para deflagrar projeto de lei orçamentário, conforme artigo 62, II e III, da Lei Orgânica Municipal, *in verbis*,

Art. 62. Ao Prefeito compete privativamente:

(...)

II - exercer, com auxílio dos Secretários e Assessores Municipais, a direção superior da administração municipal;

III – exercer o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e os orçamentos anuais do Município;

Ademais, a iniciativa de deflagrar processo legislativo que crie ou altere lei orçamentária é do Chefe do Executivo, neste mesmo sentido o artigo 165 da Constituição Federal, *in verbis*,

Art. 165. Leis de iniciativa do Poder Executivo estabelecerão:

I - o plano plurianual;

II - as diretrizes orçamentárias;

III - os orçamentos anuais.



Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões

Rua N. Sra. Consolação, 295 - Centro - CEP 12955-000 - Fone: 4012-7535 - Bom Jesus dos Perdões - SP
Procuradoria Legislativa
procuradoria@camarabjperdoes.sp.gov.br

Quanto a constitucionalidade e legalidade da iniciativa, a Procuradoria Legislativa entende que estão presentes.

Quanto a compatibilidade com ordenamento jurídico.

A Lei de Responsabilidade Fiscal, Lei Complementar 101/00, estipula que para aprovação de despesa pública há necessidade de declaração do ordenador de compatibilidade com o plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e lei orçamentária anual, pois está criando, conforme artigo 16, II, do Lei Complementar 101/00, *in verbis*,

Art. 16. A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de:

II - declaração do ordenador da despesa de que o aumento tem adequação orçamentária e financeira com a lei orçamentária anual e compatibilidade com o plano plurianual e com a lei de diretrizes orçamentárias.

Há nos autos (fl. 06), manifestação expressa neste sentido, portanto entendo que o referido projeto de lei está adequado.

Há também declaração da estimativa de impacto orçamentário-financeiro para o exercício em vigor e dois subsequentes (fl. 07), conforme artigo 16, I, da Lei Complementar 101/2000, *in verbis*,



Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões

Rua N. Sra. Consolação, 295 - Centro - CEP 12955-000 - Fone: 4012-7535 - Bom Jesus dos Perdões - SP
Procuradoria Legislativa
procuradoria@camarabjperdoes.sp.gov.br

Art. 16. A criação, expansão ou aperfeiçoamento de ação governamental que acarrete aumento da despesa será acompanhado de:

I - estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva entrar em vigor e nos dois subseqüentes;

Inclusive a Súmula 01 da Comissão Financeira e Tributária do Senado Federal estabelece esta obrigação no seu âmbito, *in verbis*,

“Súmula 01 – É incompatível e inadequada a proposição, inclusive em caráter autorizativo, que conflite com as normas de Lei de Responsabilidade Fiscal e deixe de apresentar estimativa de seu impacto orçamentário bem como respectiva compensação”.

A fonte do custeio da despesa advém do excesso de arrecadação, por isso está conforme o ordenamento jurídico, conforme Lei 4.320/64, art. 43, §1º, II, *in verbis*,

Art. 43. A abertura dos créditos suplementares e especiais depende da existência de recursos disponíveis para ocorrer a despesa e será precedida de exposição justificativa. (Veto rejeitado no DOU, de 5.5.1964)

§ 1º Consideram-se recursos para o fim deste artigo, desde que não comprometidos: (Veto rejeitado no DOU, de 5.5.1964)



II - os provenientes de excesso de arrecadação;
§ 3º Entende-se por excesso de arrecadação, para os fins deste artigo, o saldo positivo das diferenças acumuladas mês a mês entre a arrecadação prevista e a realizada, considerando-se, ainda, a tendência do exercício.

Quanto a este requisito está legal, pois preserva o princípio do equilíbrio financeiro estabelecido no artigo 1º, §1º, da Lei Complementar 101/2000.

3 – CONCLUSÃO

Diante de todo exposto, **opino** pela **constitucionalidade** e **legalidade** do presente projeto de lei 33/2021 (fls. 04/05), autoria do Poder Executivo, que cria crédito adicional especial, pois os artigos do projeto de lei não violam nenhum dispositivo, bem como é adequado a Lei Complementar 95/98, há declaração de compatibilidade do projeto de lei com o plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e lei orçamentária anual, bem como há demonstrativo do impacto orçamentário-financeiro para o exercício em vigor e dois exercícios subsequentes. Ademais, a fonte de custeio advém do excesso de arrecadação, conforme estipula o artigo 43, §1º, II, da Lei n. 4.320/64.

Cabe informar que o parecer não é vinculativo. É o parecer.

Bom Jesus dos Perdões, 07 de dezembro de 2021.

WILLIAM OLIVEIRA
MATOS

Assinado de forma digital por
WILLIAM OLIVEIRA MATOS
Dados: 2021.12.07 10:44:43 -03'00'

William Oliveira Matos

Procurador Legislativo - OAB/SP 368787



Câmara Municipal de Bom Jesus dos Perdões

Rua N. Sra. Consolação, 295 - Centro - CEP 12955-000 - Fone: 4012-7535 - Bom Jesus dos Perdões - SP

Procuradoria Legislativa

procuradoria@camarabjperdoes.sp.gov.br

Autos n. 1051/2021

Procuradoria Legislativa. Encaminho os autos com parecer jurídico (fls. 240/245) à Presidência.

Bom Jesus dos Perdões, 07 de dezembro de 2021.


William Oliveira Matos

Procurador Legislativo - OAB/SP 368787

Recebi ____ / ____ / ____
