



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI Nº 39/2018

*Ms. 02 Jma*

GERAL	PART.	CLASSE	FUNC.
280 2014	39 2018	01	Jma

**DISPÕE SOBRE A ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado a alienar, à Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, com dispensa do procedimento licitatório, com fundamento na alínea “e” do inciso I do artigo 17 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, o bem imóvel de sua propriedade, para a construção de um Projeto Habitacional.

**Art. 2º** A área de que trata o artigo 1º desta Lei consiste numa área de terreno situado no perímetro urbano deste Município, denominado “Parque dos Trabalhadores”, com área 19.458,162 m<sup>2</sup> (dezenove mil, quatrocentos e cinquenta e oito metros e cento e sessenta e dois decímetros quadrados), nesta cidade de Cubatão, Estado de São Paulo, registrada na matrícula nº 13.142 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Cubatão, cadastrada na Prefeitura Municipal de Cubatão sob inscrição municipal nº 01-07-0004-1205-000.

**Parágrafo único.** Eventuais diferenças de metragem constatadas no local em divergência com o título registrado em cartório poderão ser re-ratificadas no ato da lavratura da escritura pública, com a respectiva compensação financeira do valor apurado.

**Art. 3º** O imóvel descrito no artigo 2º desta Lei poderá ser adquirido pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – DCHU, desde que respeitada a finalidade específica para construção de unidades habitacionais e mediante prévio pagamento à vista do valor da avaliação realizada pela Companhia Paulista de Obras e Serviços – CPOS .

**Art. 4º** As despesas decorrentes com a lavratura e registro da escritura de compra e venda correrão por conta da Adquirente.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

*fls. 03*

**Art. 5º** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 6º** Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei nº 3.430, de 14 de fevereiro de 2011.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**

EM 15 DE MARÇO DE 2018.

“485º DA FUNDAÇÃO DO POVOADO

69º DA EMANCIPAÇÃO”.

**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**

Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

## MENSAGEM EXPLICATIVA

fls. 04

Excelentíssimo Sr. Presidente,

Senhores Vereadores,

Temos a honra de encaminhar à deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei que **“DISPÕE SOBRE A ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

Por intermédio da presente propositura, que tem por objeto a alienação de imóvel de propriedade do Poder Público Municipal à **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU**, pretende o Poder Executivo resolver questão de grande importância quanto a desocupação e construção de moradias para reassentamento das famílias que residem no Bairro Vila Noel, localizado na faixa de domínio ou em áreas remanescentes da Rodovia Anchieta, que foram atingidas pelas fortes chuvas ocorridas no dia 22 de fevereiro de 2013 e sofreram enormes prejuízos.

Destarte, muitas dessas famílias perderam suas casas, ficando desabrigadas ou residindo precariamente, em locais que não oferecem condições de segurança.

Nessa seara, a autorização para a alienação da área à CDHU possibilitará dois grupos de ações: a) Remoção, reassentamento e atendimento social dos moradores do núcleo acima descrito; e b) Regularização Fundiária do núcleo a ser consolidado.

O interesse público é evidente, em face do enorme déficit habitacional existente no município, tendo em vista que a aprovação do presente projeto de lei, permitindo a alienação da área em questão, proporcionará mudança definitiva das famílias do Bairro Vila Noel, com a construção de 180 (cento e oitenta) unidades habitacionais e a possibilidade de expansão para outros tantos núcleos existentes no Município.

Para tanto, o Governo Estadual, por intermédio da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, necessita de terreno disponível no Município, para construção de unidades habitacionais, objetivando a viabilização do empreendimento habitacional de interesse social.

Após prospecção de terrenos vazios na Cidade de Cubatão, a CDHU apontou o imóvel registrado no Cartório de Registro de



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

*M.05 Jma*

Imóveis de Cubatão, sob a matrícula 13.142 de propriedade do Poder Público Municipal, com 19.458,162 metros quadrados, localizado no denominado Parque dos Trabalhadores; já tendo manifestado interesse na aquisição da área acima descrita, para o atingimento das metas de habitação.

Nesse sentido, foram avaliadas as condições naturais do local visando um melhor aproveitamento do terreno, bem como suas potencialidades ambientais, ao mesmo tempo em que são avaliadas as restrições urbanísticas para sua utilização, bem como considerada a infraestrutura existente na região.

Salientamos aos nobres Vereadores que houve cuidado extremo no sentido de examinar as características encontradas no local, com o objetivo de evitar impactos ambientais e urbanísticos insustentáveis, respeitando-se assim o bem-estar dos munícipes que ali residirão, podendo o Governo caminhar na certeza de que está trabalhando para um futuro com melhores condições para seu Povo e conseqüentemente com mais qualidade de vida e cidadania para todos!

Ademais, a construção de moradias aos munícipes que mais necessitam movimenta a economia local, gerando emprego e renda a milhares de trabalhadores que atuam direta ou indiretamente nas obras, refletindo no comércio da Cidade.

Além disso, a alienação do bem imóvel permitirá a ampliação de investimentos em saúde, educação, obras, previdência do servidor público, segurança e habitação. Ou seja, trata-se de um Projeto de Lei que atende ao desenvolvimento sustentável.

Portanto, resta plenamente atendido o artigo 97 da Lei Orgânica do Município, bem como está caracterizada a hipótese de dispensa de licitação, com fulcro no artigo 17, inciso I, alínea "e", da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, considerando que a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano é órgão integrante do Governo do Estado de São Paulo

Diante do exposto, certos de que Vossas Excelências estarão perceptíveis à relevância do Projeto proposto e, pelas razões apresentadas, solicitamos seja o presente Projeto de Lei apreciado em regime de urgência, na forma do artigo 54 da Lei Orgânica Municipal.

Cubatão, 15 de março de 2018.

  
**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal



# PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

*M. 06*

Ofício nº 036/2018/SEJUR

Processo Administrativo nº 7.833/2014

Cubatão, 15 de março de 2018.

A Vossa Excelência o Senhor  
Vereador **RODRIGO RAMOS SOARES**  
Presidente da Câmara Municipal  
Cubatão – SP.

Senhor Presidente,

Encaminhamos à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o Projeto de Lei que “**DISPÕE SOBRE A ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS**”, bem como a sua respectiva Mensagem Explicativa.

Na oportunidade, renovamos nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

  
**ADEMÁRIO DA SILVA OLIVEIRA**  
Prefeito Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE CUBATÃO
RECEBIDO
às <u>14:46</u> hs <u>20</u> de <u>03</u> de <u>18</u>
POR: 
PROTOCOLO

Matrícula 13.142

Fls. 1

Cubatão, 25 de junho de 2013

711  
39  
11.08.13

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS** situado no perímetro Urbano deste Município e Comarca de Cubatão, denominado "PARQUE DOS TRABALHADORES", remanescente das Matrículas n.ºs 740, 1.402 e 7.693 e das Transcrições n.ºs 38.341 e 46.026 todas de propriedade da Prefeitura Municipal de Cubatão, com a área de 19.458,162m<sup>2</sup>, situada entre a Rua Salgado Filho e o Prolongamento da Rua Cidade de Pinhal, com os seguintes azimutes UTMs, distâncias e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, daí segue no azimute 342°38'05" e distância de 177,703 m até o ponto 2, confrontando com o remanescente das Matrículas 740 e 1.402, deste segue no azimute 67°46'45" e distância de 94,162m até o ponto 3, confrontando com o remanescente da Matrícula 1.402 e Transcrição n.º 46.026, deste segue no azimute 165°17'40" e distância de 118,519m até o ponto 4, confrontando com o remanescente das Transcrições n.ºs 46.026 e 38.341, deste segue no azimute 73°36'47" e distância de 90,718m até o ponto 5, confrontando com o remanescente da Transcrição n.º 38.341, deste segue no azimute 163°40'04" e distância de 38,386m até o ponto 6, confrontando com a Rua Salgado Filho, deste segue no azimute 253°40'04" e distância de 9,032m até o ponto 7, confrontando com o remanescente da Matrícula 7.693, deste segue no azimute 245°17'30" e distância de 107,709m até o ponto 8, confrontando com o remanescente da Matrícula 7.693, deste segue no azimute 240°09'54" e distância de 63,702m até o ponto 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, confrontando com o remanescente da Matrícula 740. O perímetro acima descrito encerra uma área de 19.458,162 metros quadrados (ha = 1,946ha; perímetro = 699,931m).

**PROPRIETARIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**, situada na Praça dos Emancipadores, s/nº, Cubatão - SP, inscrita no CNPJ sob n.º 47.492.806/0001-08.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1 das Matrículas n.ºs 740; aos 28 de setembro de 1.977; 1.402, aos 10 de outubro de 1.978; e 7.693, aos 27 de julho de 1.999, neste Serviço Imobiliário; e Transcrições n.ºs 38.341, aos 03 de abril de 1.970 e 46.026, aos 07 de fevereiro de 1.973, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

**OFICIAL:**

P.34.225 - mic.1982/184

*[Handwritten Signature]*  
MARIA LAURA DE SOUZA COUTINHO

ETL

**Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.**  
Certifico que a presente reprodução da Matrícula n.º 13142 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referências a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Cubatão, data e hora abaixo indicadas.

*[Handwritten Signature]*  
Eduardo Tavares de Lima - Substituto

DCIM  
DIVISÃO DE CADASTRO

IMOBILIÁRIO E MOBILIÁRIO

Oficial... RS 23,13  
Estado... NIHIL  
Esp... NIHIL  
Civil... NIHIL  
Just... NIHIL  
RS 23,13  
CONTRIBUIÇÕES  
MIDOS POR VERBA  
uso exclusivo da Prefeitura

Certidão expedida às 11:28:23 horas do dia 26/06/2013  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Código de controle de certidão :  
Prenotação Nº 34225



Pag.: 001/001  
Certidão na última página

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

3965-AA 018212



7670



Ms. 09 Sme



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

<b>DENOMINAÇÃO</b>	CUBATÃO XXXIV-Y – PARQUE DOS TRABALHADORES
<b>LOCAL</b>	RUA SALGADO FILHO E PROLONGAMENTO DA RUA CIDADE DE PINHAL JARDIM ANCHIETA - CENTRO
<b>MUNICÍPIO</b>	CUBATÃO / SP

Coordenadas Geográficas: S - 23° 52' 45,3"; W - 46° 25' 07,0"

fls. 108/109 - 7680

2

## RESUMO LAUDO DE AVALIAÇÃO



Fonte: Google Earth / sem escala

Vista geral e localização do imóvel avaliando.

**Área Terreno: 19.458,16 m<sup>2</sup> incluindo APP com 2.565,00 m<sup>2</sup>.**

Valor Total - Limites			
Matricula	Limite inferior	Avaliação - Total médio	Limite superior
Nº	R\$	R\$	R\$
13.142	14.175.000,00	<b>15.008.000,00</b>	16.675.000,00

**Valor Terreno = R\$ 15.008.000,00**

**(Quinze milhões e oito mil reais)**

**Data base: Dezembro/2017**



Handwritten signature in blue ink.

## ÍNDICE

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
2. FINALIDADE DO LAUDO
3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO
5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO
6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO
8. ENCERRAMENTO
9. ANEXOS
  - Anexo 1: PRESSUPOSTOS
  - Anexo 2: METODOLOGIA EMPREGADA
  - Anexo 3: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
  - Anexo 4: CÁLCULO INFERENCIAL ESTATÍSTICO e ELEMENTOS COMPARATIVOS DE MERCADO
  - Anexo 5: DOCUMENTAÇÃO DE REFERÊNCIA

Handwritten signature in blue ink.



fls 12 *[Handwritten signature]* 7706

4

## 1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da **Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU**.

## 2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é subsidiar estudo de viabilidade técnica para a aquisição da área objeto do presente trabalho, a partir do valor de mercado do avaliando.

## 3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento estatístico dos dados coletados.

## 4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 4.1 Documentação

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, fornecidos pelo solicitante, foram considerados, por premissa como válidos e corretos, não tendo sido aferidos em campo pelos nossos técnicos. Para efeitos da avaliação,



*M. 13.142* 7710

5

hipoteticamente o imóvel foi considerado livre de invasões, penhoras, arrestos, hipotecas ou ônus de qualquer natureza.

Foram apresentados os seguintes documentos:

Croqui com localização do avaliando;

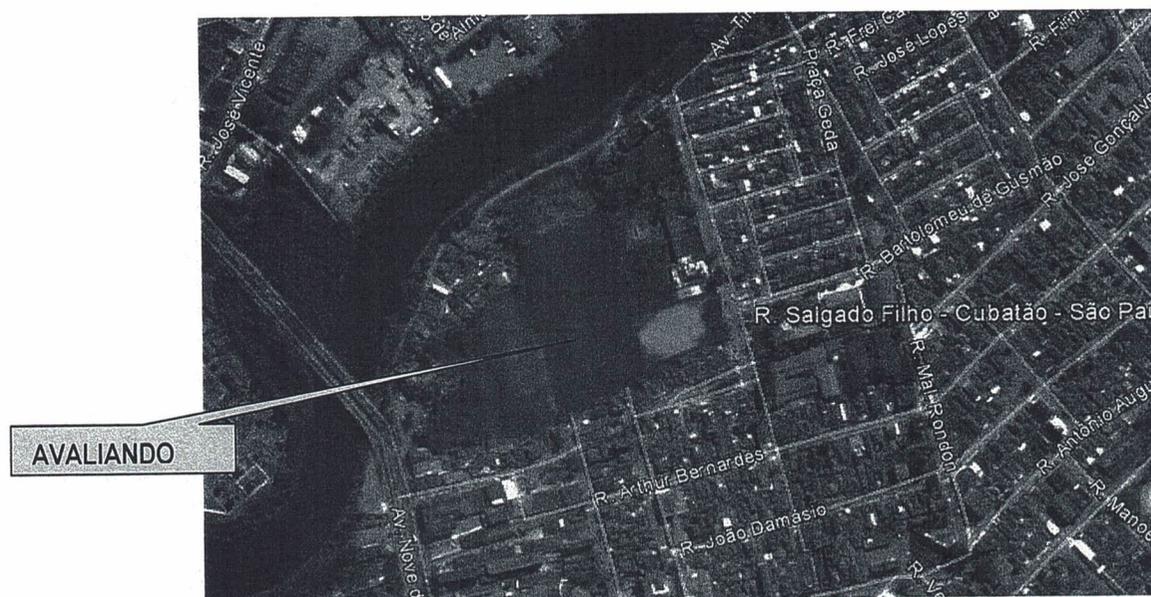
OIS - 234 - com área de 19.458,16m<sup>2</sup>, que será utilizada no nosso trabalho;

Matrícula Nº 13.142, consta com área de 19.458,16m<sup>2</sup> do Oficial de Registro de Imóveis de Cubatão.

Obs.: Não foram apresentados a Ficha de Análise Fundiária.

#### 4.2 Localização

O imóvel em avaliação tem entrada pelo final e testada da Rua Cidade do Pinhal e pela Rua Salgado Filho (na altura da Rua Pe. Bartolomeu de Gusmão), Jardim Anchieta, no Município de Cubatão / S P



Localização do avaliando.

7720  
fls 14

### 4.3 Caracterização da Região

Trata-se de região central, próximo à ponte sobre o Rio Cubatão que dá acesso à Rodovia SP-055 – Rodovia Cônego Domenico Rangoni.

A maioria das edificações do entorno é constituída por residências de padrão simples a médio. O entorno do avaliando caracteriza-se também por região de prestação de serviços.

O avaliando está próximo a uma instituição hospitalar (Hospital Ana Costa) e a uma instituição educacional (SENAI) e posto da prefeitura do município.

O comércio de grande porte e a prestação de serviços encontra-se, em maior número, distribuídos na região central da cidade, na Av. Nove de Abril, Av. Martins Fontes e proximidades.

O local e as imediações são servidas pelos seguintes equipamentos urbanos e melhoramentos típicos, tais como:

- Vias pavimentadas com peças sextavadas de concreto;
- Guias e sarjetas;
- Iluminação pública;
- Redes de água;
- Luz domiciliar;
- Telefone;
- Coleta de lixo.

#### 4.3.1 Zoneamento

O imóvel avaliando situa-se, segundo o Plano Diretor, Lei nº 2513 de 14/09/98, em Zona de Comércio Central – ZCC, cujas restrições são as seguintes (situação a ser confirmada pelo solicitante quando da elaboração da Ficha de Análise Fundiária);

7730  
15/08/2012

Zona de uso	Uso Conforme	Uso sob controle especial	Frente mínima (m)	Área mínima (m <sup>2</sup> )	Recuo Frente min. (m)	Recuo Fundo Min. (m)	Recuo Laterais min. (m)	Taxa de Ocupação máxima	C. Aprov. Máximo
ZCC	C1/ S1/ E1	R1/ R2-02/ R2-03/ I1/ E2/ S2/C2	10	250	-	2	-	0,92	5,50



Mapa do zoneamento da área.

Deverão ser confirmadas junto a CETESB de Cubatão, implicações quanto a possíveis restrições de uso para local em atendimento as Resoluções SMA 31/09 e Conama 303, bem como se a área avaliando fará ou não divisa com o Rio Cubatão.



fls 16 de 774

#### 4.4 Descrição do Imóvel Avaliando.

**Situação cartorária:** Não foram apresentados os documentos e análise fundiária para a área em estudo. Avaliação efetuada com base no croqui fornecido.

**Área do Terreno:** 19.458,16 m<sup>2</sup> (Conforme indicado pelo solicitante)

**Topografia:** Terreno plano, ao nível da rua.

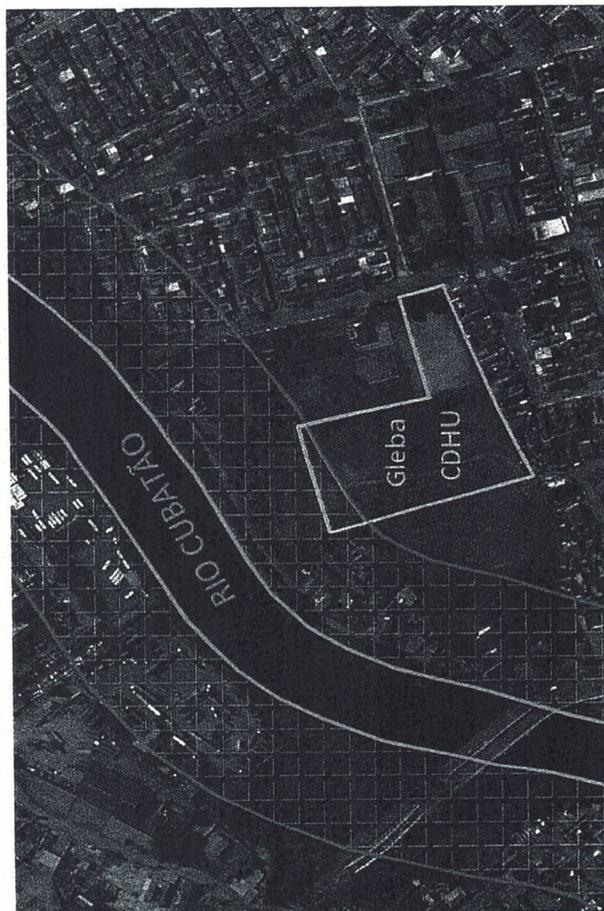
**Vegetação:** Verifica-se no local a existência de gramíneas e poucas árvores nas divisas e ao longo da beira do Rio.

**Construção:** Existe 01 área coberta com estrutura de madeira e telhas onduladas, de alvenaria, utilizada como vestiário pelos praticantes de esporte no local (campos de futebol), sem valor comercial.

**Gravame:** APP devido a faixa do Rio Cubatão. A área de APP de 2.565,00 m<sup>2</sup> calculada de acordo a legislação vigente, ver Anexo 5. APP informada pela solicitante.

fls 17 de 7756

9



ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE: 2.565,00m<sup>2</sup>, informada pela Contratante.

## 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Trata-se de região adensada, com características de ocupação predominantemente residencial de padrão simples a médio, formado por casas unifamiliares e sobrados, bem como prédios residenciais e comerciais, característico de região central.

Face as características de localização e porte o avaliando apresenta condição de liquidez média a baixa.



fls 18/ma 770/8

## 6. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item *9 Especificação das avaliações*, apresenta a seguinte redação:

*"9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori."*

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui pelo método comparativo direto de mercado **Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão II.**



19/08/2012

## 7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para determinação do valor do terreno aplicamos o método comparativo direto de dados de mercado.

Características que influenciaram na composição do valor total de terreno na região do imóvel avaliando foram as seguintes:

- **Área Total (Área do Terreno):** analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor total do terreno é conexo à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, maior o seu valor total, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em m<sup>2</sup>;

Área do avaliando: imóvel: 19.458,16 m<sup>2</sup>.

- **Setor Urbano** – caracteriza a localização do imóvel, considerando a variável dicotômica da forma crescente, sendo 1 ou 2.

**Sendo: 1** - imóveis situados em áreas de transição com características predominantemente residenciais unifamiliares com casas de padrão médio a simples, e multifamiliares de padrão popular, imóveis comerciais de atendimento local, e imóveis com vocação industrial ou de logística (exceto para depósito de containeres),

**2** - imóveis situados na região central, formado pelo bolsão entre a Av. Cruzeiro do Sul e Av. Nove de Abril, com predominância de ocupação para misto comercial e residencial de padrão, simples, médio e superior.

**Código do avaliando: 2**



• **Vocação** – caracteriza a vocação do imóvel, considerando a variável dicotômica da forma crescente, sendo 0 ou 1.

**Sendo: 1** - imóveis situados em trechos de ruas e avenidas com uso e ocupação predominantemente comercial e de prestação de serviços.

**0** - imóveis situados na região central, em local de ocupação mista com predominância residencial.

**Código do avaliando: 0**

• **Data do Evento** – caracteriza pela data da pesquisa de imóveis, considerando a variável dicotômica da forma crescente, sendo 0 ou 1.

**Sendo: 1** - imóveis pesquisados em dez/2017.

**0** - imóveis pesquisados em abril/ 2013.

• **Código do avaliando: 1**

• **Valor Total** – é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$;

Para a determinação do valor unitário da área, foi realizada pesquisa junto ao mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, formando amostra com elementos comparativos em oferta.

A equação 1 é a que melhor representa o mercado imobiliário em estudo.



*M. A. Silva*

### Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 24
- Número de dados considerados: 21

### Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9912025 / 0,9954417
- Coeficiente Determinação: 0,9824824
- Fisher-Snedecor: 224,34
- Significância modelo: 0,01

### Normalidade dos resíduos:

- 76% dos resíduos situados entre  $-1$  e  $+1 \sigma$
- 95% dos resíduos situados entre  $-1,64$  e  $+1,64 \sigma$
- 95% dos resíduos situados entre  $-1,96$  e  $+1,96 \sigma$

### Outliers do Modelo: 1

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	$\ln(x)$	20,11	0,01
• Setor Urbano	x	2,81	1,25
• Vocação	x	2,54	2,19
• Data do Evento	x	1,15	26,86

### Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Total} = e^{(+6,757472521 + 0,9173648795 * \ln(\text{Área Total}) + 0,3841835773 * \text{Setor Urbano} + 0,3734548555 * \text{Vocação} + 0,1813650504 * \text{Data do Evento})}$$

Após análise e estudos dos elementos, concluiu-se que os elementos reproduziam a realidade mercadológica que determinaram o valor unitário médio de tendência central da pesquisa na região do imóvel avaliando.

O tratamento estatístico de dados amostrais do mercado imobiliário da região apresenta como resultado da estimativa de tendência central o valor unitário para cada imóvel avaliando, bem como o cálculo do valor total do terreno, conforme a seguir:



*M. 22 Jan 2012*

## 7.1 – CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO AVALIANDO

### Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 19.458,16 m<sup>2</sup>
- Setor Urbano = 2
- Vocação = 0
- Data do Evento = 1

$V_{ep} \rightarrow$  Valor unitário da estimativa de tendência central = R\$ 939,55/m<sup>2</sup>

Considerando que a totalidade dos elementos amostrais se constitui de ofertas do mercado, onde está implícita uma valorização natural dos valores ofertados, adotamos como redutor de valor (fator de oferta), o percentual de 10% (dez por cento), usualmente aplicado nesses casos, considerando a fórmula básica:

$V_{UT} \rightarrow$  Valor Unitário do Terreno =  $V_{ep} \times$  fator de oferta

$$V_{UT} = R\$ 939,55/m^2 * 0,90 = R\$ 845,60/m^2$$

$$V_{UT} = R\$ 845,60/m^2$$

Na presente avaliação, apresentamos abaixo o resultado referente aos limites:

**Limite Inferior:** Valor considerado no limite inferior do campo de arbítrio que corresponde a semi-amplitude de 15% em torno do valor unitário da estimativa de tendência central, R\$ 798,62.

**Limite Superior:** Estimativa pontual da amostra, resultado do tratamento sem desconto do fator oferta, correspondendo ao valor unitário de tendência central, R\$ 939,55/m<sup>2</sup>.

*M. 23/12/12*

Quadro Resumo de Valores Unitários:

Valor Unitário - Limites		
Limite inferior unitário	Avaliação médio unitário	Limite superior unitário
R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>
798,62	845,60	939,55
5,56%		11,11%

O valor do terreno é determinado através da seguinte equação de valor:

$$V_T = (A_{ut} \times V_{ut}) + (1/3 \times V_{ut}) \times A_{app}$$

Onde:  $V_t$  – valor total (R\$)

$$A_t \text{ – área total (m}^2\text{)} = 19.458,16 \text{ m}^2$$

$$V_{ut} \text{ – valor unitário de terreno (R\$/m}^2\text{)}$$

$$A_{app} = \text{área APP (m}^2\text{)} = 2.565,00 \text{ m}^2$$

$$A_{ut} \text{ – área utilizável} = A_t - A_{app} \text{ (m}^2\text{)} = (19.458,16 \text{ m}^2 - 2.565,00 \text{ m}^2) = 16.893,16 \text{ m}^2$$

Substituindo na equação teremos:

$$V_T = (16.893,16 \text{ m}^2 \times 845,60) + (1/3 \times 845,60) \times 2.565,00 \text{ m}^2$$

$$V_T = 15.007.755,36$$

$$V_{T_{\text{terreno médio}}} = \text{R\$}15.007.755,36$$

*[Handwritten signature]*



*Ms. 24 Am*

7.220

Substituindo na equação teremos:

$$V_T = (16.893,16 \text{ m}^2 \times 798,62) + (1/3 \times 798,62) \times 2.565,00 \text{ m}^2$$

**Limite Inferior = R\$ 14.173.991,17**

$$V_T = (16.893,16 \text{ m}^2 \times 939,55) + (1/3 \times 939,55) \times 2.565,00 \text{ m}^2$$

**Limite Superior = R\$ 16.675.283,73**

**Quadro Resumo de Valores Totais:**

Limite Inferior	Médio - Avaliação	Limite Superior
R\$	R\$	R\$
14.173.991,17	15.007.755,36	16.675.283,73

Com base no trabalho elaborado, e arredondando-se até o limite de 1%, conforme item 7.7.1 - item a, da NBR 14.653-1:2001, obtemos o valor final total:

Quadro Resumo de Valores Totais arredondado:

Valor Total - Limites			
Matricula	Limite inferior	Avaliação - Total médio	Limite superior
Nº	R\$	R\$	R\$
13.142	14.175.000,00	<b>15.008.000,00</b>	16.675.000,00

**O valor de avaliação do terreno é definido pelo valor médio.**

*fls 25*

7838

## 8. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente trabalho composto por 17 (dezessete) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

<b>LOCAL</b>	RUA CIDADE DO PINHAL E RUA SALGADO FILHO JARDIM ANCHIETA CENTRO
<b>MUNICÍPIO</b>	CUBATÃO / SP

**Valor Terreno = R\$ 15.008.000,00**

**(Quinze milhões e oito mil reais)**

**Data base: Dezembro/2017**

São Paulo, 26 de dezembro de 2017.

  
Jefferson Deodoro Teixeira da Costa  
Eng. Civil  
CREA nº 0600899555  
Responsável técnico pelo trabalho

  
Edson Hiroyuki Ujikawa  
Arquiteto  
CAU nº A7564-7  
Responsável técnico pela revisão

  
Cláudia Braga Bonfiglioli Cintra  
Arquiteta  
CAU nº A 77.941-5  
Superintendente da Avaliação Patrimonial

OBS.: Todas as informações recebidas foram aceitas como fidedignas e em boa fé.



*M. 26 Jan*

7840

## Anexo 1 - Pressupostos

### PRESSUPOSTOS

Para a elaboração do presente trabalho foi consultada a documentação a nós enviada, auxiliado com vistoria "in loco". Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação fornecida, assumindo-se que os dados ali contidos são verdadeiros.

#### Considerações sobre Avaliações

As avaliações, por se tratar de trabalho técnico, possuem terminologias próprias, e, objetivando a compreensão dos termos descritos no corpo do laudo, conceituaremos, a seguir, algumas definições relevantes:

A avaliação é a apresentação das respostas a uma ou mais questões referentes a valores definidos para um imóvel ou suas partes, sua utilidade ou conformação, bem como sua probabilidade de venda. Esse conceito permite a aplicação do termo a qualquer estimativa, seja ela uma conclusão fundamentada em evidências, ou simplesmente uma opinião pessoal.

De acordo com o Eng<sup>o</sup> Sérgio Antonio Abunahman<sup>1</sup>, a definição de avaliação pode ser escrita da seguinte forma:

"... Avaliação é, pois, uma aferição de um ou mais fatores econômicos especificamente definidos em relação a propriedades descritas com data determinada, tendo como suporte a análise de dados relevantes. ..."

O Instituto Mineiro de Avaliações e Perícias de Engenharia<sup>2</sup> apresenta a seguinte definição para avaliações:

"... Dentro dos princípios básicos da avaliação estão a definição e a análise de alguns conceitos, assim definidos:

- É a determinação da soma em dinheiro que, num dado momento, se pode atribuir, em vista de um escopo prefixado, a um determinado imóvel;
- É a apreciação do valor que tenha, em determinada data, o todo ou parte de um bem ou coisa;
- É a técnica de estimar, comercialmente ou para efeitos legais, os valores dos imóveis e de outros bens;
- É o trabalho técnico que compreende um conjunto de raciocínios, inspeções e cálculos tendentes a determinar o valor de um bem. ..."

A NBR 14653-1/01 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais, editada pela ABNT, apresenta a seguinte definição:

"... 3.5 avaliação de bens: Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data. ..."

Como podemos concluir, a avaliação profissional é uma opinião sustentável. Está acima do sentimento pessoal do avaliador. Reflete o valor e a tendência do mercado, deriva da análise apropriada de dados em conformidade com as normas e da prática profissional.

<sup>1</sup> Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações – Eng<sup>o</sup> Sérgio Antonio Abunahman – Editora Pini – 2ª Edição – Maio/2000

<sup>2</sup> Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998

*[Handwritten signature]*



*M-27 Sum 7858*

O grau de confiabilidade de uma avaliação depende da disponibilidade de dados e da habilidade com que esses dados forem analisados e tratados. Da confiabilidade dos informes de que dispõe o avaliador, depende a precisão do trabalho a ser executado.

### Valor de Mercado, Custo e Preço

É comum a associação das palavras VALOR, CUSTO e PREÇO a uma mesma definição, mas possuem significados distintos.

PREÇO: é a quantia paga pelo comprador ao vendedor.

CUSTO: é o preço pago mais todas as outras despesas em que incorre o comprador na aquisição da propriedade.

VALOR DE MERCADO: é aquele encontrado por um vendedor, desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador, desejoso de comprar, mas também não forçado, tendo ambos pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

A Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, por meio da NBR 14653-1/01 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos Gerais apresenta a seguinte definição para valor de mercado:

“... 3.44 valor de mercado: Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

### Princípios Éticos

Os técnicos da CPOS inspecionaram pessoalmente o imóvel avaliando e prepararam a análise e a respectiva conclusão.

A CPOS, assim como os seus técnicos que atuaram na elaboração do laudo não possuem nenhuma inclinação pessoal em relação à matéria envolvida, nem contemplam para o futuro qualquer interesse no bem, objetivo desta avaliação.

As informações fornecidas por terceiros foram consideradas confiáveis e não assumimos responsabilidade pela precisão das mesmas. Nós nos reservamos no direito de fazer ajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término da avaliação.

### Técnicas de Avaliação

Foi objeto de consulta a seguinte documentação:

- a) NBR 14.653-1:2001 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais**, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- b) NBR 14.653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos**, editada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.
- c) Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos - 2005**, editada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.



fls 28 Jan 7 86 10

20

**d) Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002**, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007.

O Laudo de Avaliação foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes do Código de Ética Profissional do Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CONFEA, Código de Ética Profissional do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de São Paulo – CREA/SP e do Código de Ética do Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP.

As conclusões são fornecidas com base nos critérios empregados e dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados.

Foram utilizados os seguintes preceitos para a elaboração do presente trabalho:

Condições impostas pela metodologia empregada, as análises e suas conclusões.

Para a propriedade em estudo, foi empregado o método mais recomendado, compatível com o imóvel e sua particularidade, com efetiva pesquisa de valores de mercado e devida compatibilização.

#### **Procedimentos Técnicos**

O objetivo das avaliações é encontrar a tendência central ou média ponderada do mercado, indicada por ofertas ou transações imobiliárias e, para tanto, foram adotados os seguintes procedimentos:

Definição do objetivo da avaliação;

Caracterização do objeto da avaliação, com o exame de matrículas, projetos, levantamentos, croquis, memoriais descritivos e outros documentos e informações;

Realização da vistoria, de maneira a permitir amplo conhecimento do imóvel e do contexto imobiliário em que se situa;

A CPOS através de seu corpo técnico inspecionou o imóvel avaliando, e prepararam a análise e a respectiva conclusão;

Observação de todos os aspectos do imóvel, tais como: dimensões, topografia, infra-estrutura urbana, mercadológicas de uso, equipamentos comunitários e utilização atual;

Observação às posturas de uso e ocupação do solo e às restrições físicas e legais condicionantes do aproveitamento, relativas ao avaliando e região;

Caracterização das benfeitorias e edificações existentes, com destaque para os aspectos físicos (descrição, características construtivas, vida útil, idade aparente, estado de conservação, padrão de acabamento, etc.);

Pesquisa de dados oriundos de uma mesma região sócio e geoconômica;

Equivalência de tipos de dados, de modo a não tratar, numa mesma base, elementos com características distintas;

Uso de fontes de informações seguras e identificadas;

Especificação completa do imóvel pesquisado, incluindo localização, características construtivas, idades, física e aparente, padrão de acabamento, dimensões e outros julgados importantes;

Tipo de fonte – oferta ou transação, bem como condições de pagamento e época do evento.



M. 29 Jan

787

## Anexo 2 - Metodologias

### METODOLOGIAS

A NBR 14653-2/11 – Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos preconiza os métodos de avaliação como:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado;
- Método Involutivo;
- Método Evolutivo;
- Método da Capitalização da Renda

#### 1. Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

A NBR 14653-1/2001 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

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

##### 1.1. Inferência estatística

A Inferência Estatística define como modelo de regressão aquele utilizado para representar determinado fenômeno, com base numa amostra, considerando as diversas características influenciadoras.

Pelo conceito empregado nas Inferências Estatísticas, as variáveis são características ou atributos observáveis em uma amostra, que em princípio, devem variar entre os elementos que a compõem.

Assim, as variáveis podem ser classificadas em:

- Variável dependente ⇒ variável que se pretende explicar pelas variáveis independentes;
- Variáveis independentes ⇒ variáveis que explicam e dão conteúdo lógico à formação do valor do imóvel objeto da avaliação.

As variáveis independentes podem ser classificadas em quantitativas ou qualitativas.

A variável quantitativa é aquela que está associada a uma característica que pode ser medida ou contada, podendo ser subdividida em discreta (números inteiros) ou contínua (valores fracionários).

A variável qualitativa é aquela proveniente de uma característica de qualificação e por isso não pode ser medida diretamente ou contada, podendo ser subdividida em nominal (independente, sem relação com outras) ou ordinal (mantém relação de ordem com outras).

A NBR 14653-2:2011, item 8.2.1, subitem 8.2.1.2.1 apresenta as seguintes definições adotadas para a utilização do referido método:

##### **"8.2.1.2 Identificação das variáveis do modelo**



fls. 30 Inm 7886

#### **8.2.1.2.1 Variável dependente**

*Para a especificação correta da variável dependente, é necessária uma investigação no mercado em relação à sua conduta e às formas de expressão dos preços (por exemplo: preço total ou unitário, moeda de referência, formas de pagamento), bem como observar a homogeneidade nas unidades de medida.*

#### **8.2.1.2.2 Variáveis independentes**

*As variáveis independentes referem-se às características físicas (por exemplo: área, frente), de localização (como bairro, logradouro, distância ao pólo de influência, entre outros) e econômicas (como oferta ou transação, época e condições do negócio – à vista ou a prazo). As variáveis devem ser escolhidas com base em teorias existentes, conhecimentos adquiridos, senso comum e outros atributos que se revelem importantes no decorrer dos trabalhos, pois algumas variáveis consideradas no planejamento da pesquisa podem se mostrar pouco relevantes na explicação do comportamento da variável explicada e vice-versa.*

*Sempre que possível, recomenda-se a adoção de variáveis quantitativas. As diferenças qualitativas das características dos imóveis podem ser especificadas na seguinte ordem de prioridade:*

- a) *pelo emprego de tantas variáveis dicotômicas quantas forem necessárias, especialmente quando a quantidade de dados for abundante e puderem ser preservados os graus de liberdades necessários à modelagem estatística definidos nesta Norma (por exemplo, aplicação de condições booleanas do tipo "maior do que" ou "menor do que", "sim" ou "não");*
- b) *pelo emprego de variáveis Proxy<sup>3</sup>, por exemplo:*
  - *custos unitários básicos de entidades setoriais, para expressar padrão construtivo;*
  - *índice fiscal, índice de desenvolvimento humano, renda média do chefe de domicílio, níveis de renda da população, para expressar localização;*
  - *coeficiente de depreciação para expressar estado de conservação das benfeitorias;*
  - *valores unitários de lojas em locação para expressar a localização na avaliação de lojas para venda;*
- c) *por meio de códigos ajustados, quando seus valores são extraídos da amostra com a utilização dos coeficientes de variáveis dicotômicas que representem cada uma das características. O modelo intermediário gerados dos códigos deve constar no laudo de avaliação (ver A.7);*
- d) *por meio de códigos alocados construídos de acordo com A.6."*

<sup>3</sup> Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia – Vários Autores – Editora Pini – 1ª Edição – Agosto/1998



fls. 31  
 78910

23

O comportamento do mercado imobiliário depende simultaneamente de fatores endógenos – próprios do mercado e específicos dos bens e das relações entre compradores e vendedores, e de fatores exógenos – decorrentes de comportamento de outros mercados, em particular o financeiro, crises econômicas, que podem afetar o mercado imobiliário.

A investigação de modelos explicativos da formação de preços de mercado consiste em um processo analítico e interativo, que começa com o levantamento dos possíveis elementos de comparação para compor uma amostra representativa e com base neles identificar as suas principais variáveis, passando pela sua quantificação e verificação dos seus efeitos, concluindo pela interpretação e validação dos resultados.

As transformações utilizadas para linearizar o modelo de regressão devem, tanto quanto possível, refletir o comportamento do mercado, com preferência pelas transformações mais simples de variáveis, que resultem em modelo satisfatório.

#### **Variáveis influenciantes:**

- Área total - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do terreno é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em  $m^2$ ;
- Área Privativa - analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é inversamente proporcional à dimensão do mesmo, ou seja, quanto maior a área, menor o seu valor unitário, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em  $m^2$ ;
- Localização ou Setor Urbano - caracteriza a região de ocupação, considerando a variável quantitativa, com códigos alocados da forma crescente ou dicotômica.
- Padrão de acabamento – valores especificados no estudo de “Valores de Edificações de imóveis” - Ibape /SP, classificada como variável quantitativa;
- Frente: analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel está relacionado com o a frente do terreno, classificada como variável quantitativa, cujo valor está expresso em metros;
- Índice fiscal – índice estabelecido pelas Prefeituras para que determina os valores em reais do  $m^2$  das faces de quadra pelo nome do logradouro, pelo número do setor e da quadra, variável quantitativa está expresso em R\$;
- Topografia- analisando os dados dos elementos pesquisados observou-se que o valor do imóvel é maior em terrenos planos, como variável dicotômica, 1 para terrenos planos e 2 para terrenos com declive ou alicive;
- Valor unitário - é a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/ $m^2$ ;



fls. 32

- Valor total - a variável dependente, sendo esta a resultante do modelo de regressão, cujo valor está expresso em R\$/m<sup>2</sup>;
- Fator Oferta – Os valores ofertados, possui uma valorização com o percentual de 10% (dez por cento), assim adotamos esse redutor.

### 1.2. Tratamento por Fatores

No tratamento por fatores, devem ser utilizados os elementos amostrais mais semelhantes ao avaliando, estabelece-se uma situação paradigma, homogênea os elementos através do ajuste por fatores assim determina o Valor unitário do terreno.

## 2. Método Involutivo

A NBR 14653-1/2001 apresenta a seguinte definição para o método em pauta:

“8.2.2... Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições de mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.”

## 3. Método Evolutivo

A norma NBR 14653-2/11, item 8.2.4, tem a seguinte redação:

“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo da reedição da benfeitoria

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método Involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;



fls. 33

7910

25

c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação...”

#### 4. Método da Capitalização da Renda

A norma NBR 14653-1/01, item 8.2.4 tem a seguinte redação:

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

#### 5. Cálculo da Benfeitoria

Os valores unitários das benfeitorias foram extraídos do estudo publicado pelo IBAPE – SP, com base em índices publicados pela PINI relativos ao padrão construtivo R8N – CUB utilizando-se a tabela de conversão de “VALORES DE EDIFICAÇÕES DE IMÓVEIS URBANOS”:

O estudo **Valores de Edificações de Imóveis Urbanos - 2002**, editada pelo a Associação Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP e atualizado em novembro/2006 e fevereiro/2007.

De acordo com o referido estudo destaca-se as seguintes premissas:

- *Classificação das Edificações e Tipologia construtiva*
- *Tabela de Valores unitários de acordo com a classe*
- *Depreciação pelo Obsolescimento e pelo Estado de Conservação - FOC*

A depreciação é feita através de adequação do método Ross/Heideck que considera o estado de conservação com a idade referencial.

7920



*fls. 34*

# Anexo 3 - Relatório Fotográfico

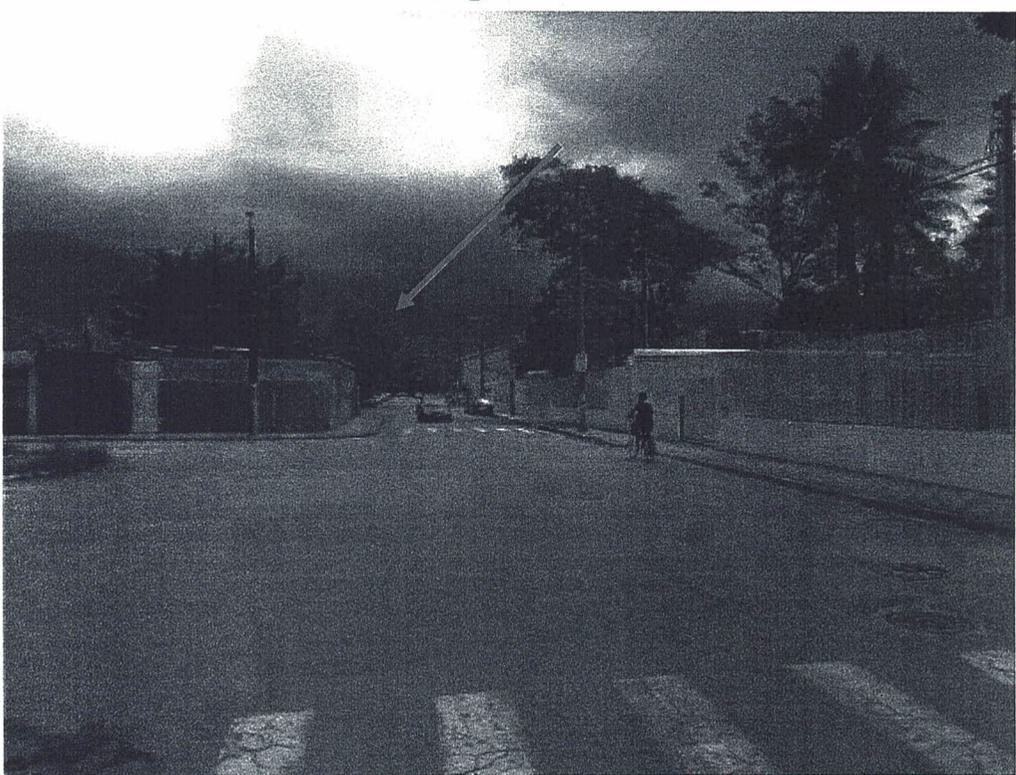


Figura 1- Vista da Rua Salgado Filho, Imóvel Avaliando à esquerda.

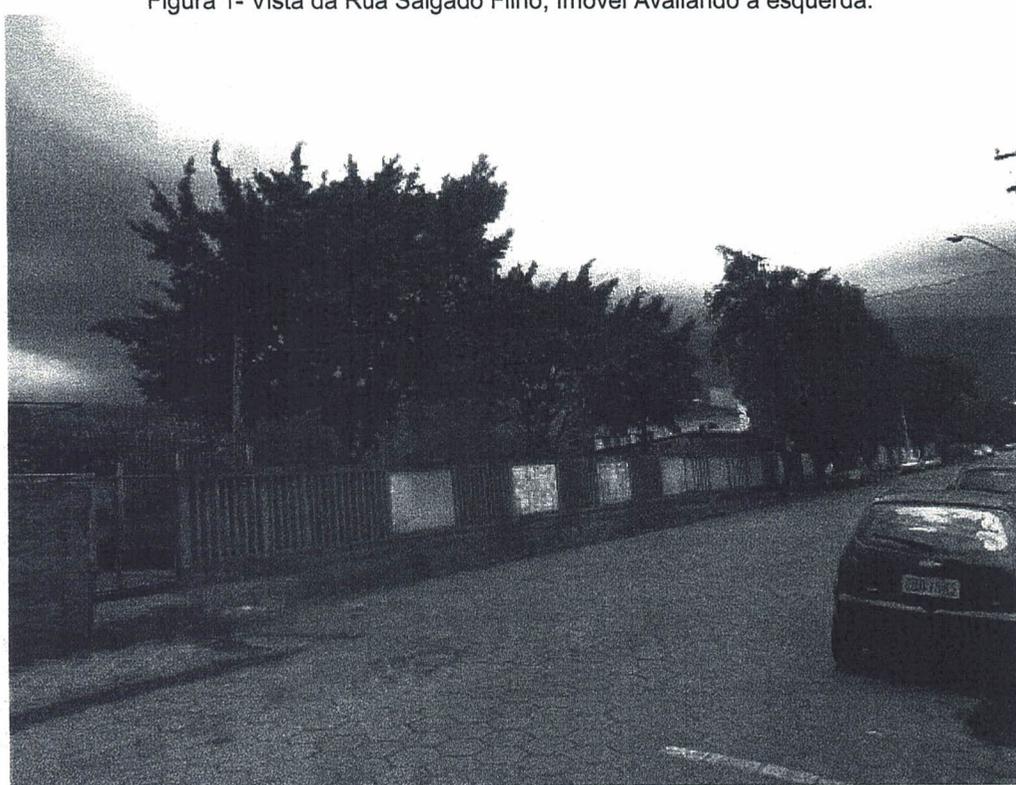


Figura 2 – Vista do Imóvel Avaliando à esquerda, situado na Rua Salgado Filho.

M. 35 Jma

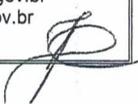
793



Figura 3- Vista frontal do Imóvel Avaliando, situado na Rua Salgado Filho.



Figura 4- Vista frontal Imóvel Avaliando da Rua Salgado Filho, altura da Rua Pe. Bartolomeu de Gusmão.



794



*Ms. 36 Jma*

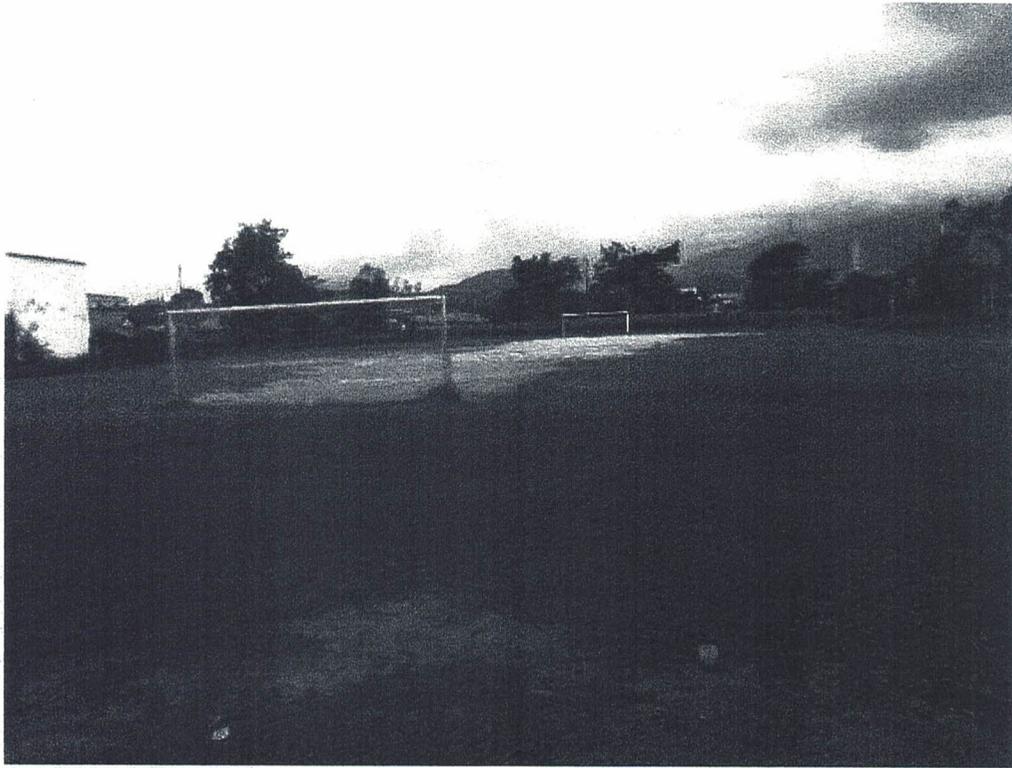


Figura 5- Vista do interior do Imóvel Avaliando.

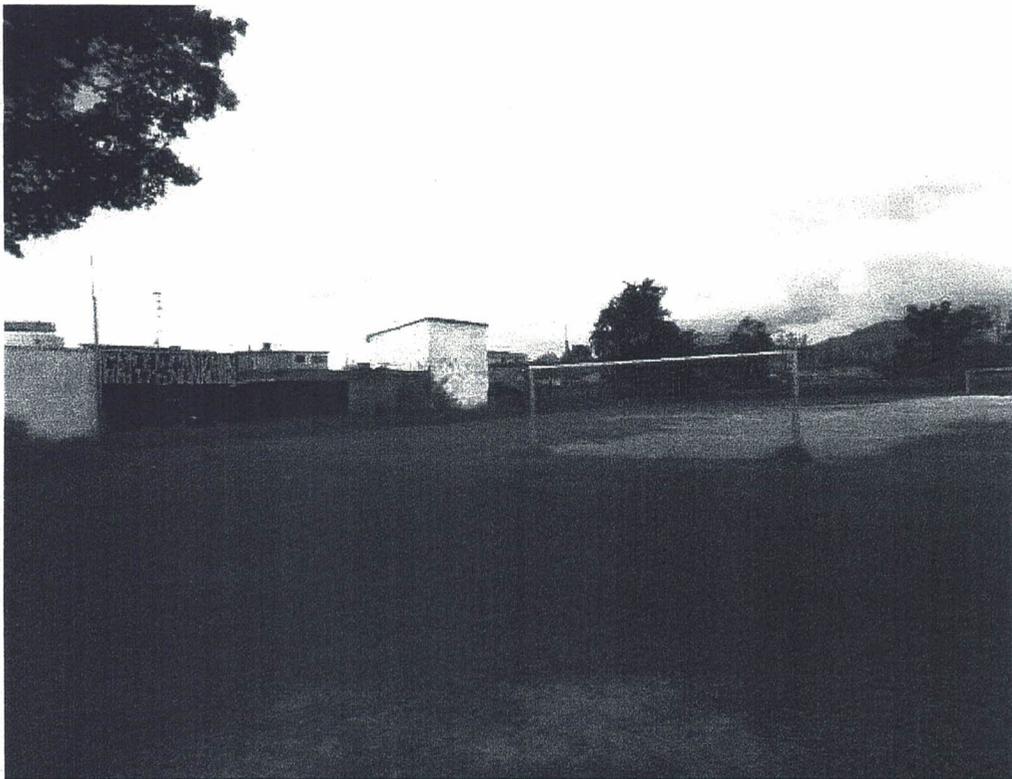


Figura 6- Vista do interior do Imóvel Avaliando.

*fls. 37 Sm*

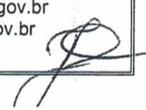
7958



Figura 7- Vista do interior do Imóvel Avaliando.



Figura 8- Vista do interior do Imóvel Avaliando.





*Handwritten signature and date: 14.08.2012*

7968



Figura 9- Vista do futuro prolongamento da Rua Cidade do Pinhal e divisa dos fundos do Imóvel Avaliando.



Figura 10- Vista do Vestiário e Sanitários no interior Imóvel Avaliando, próximo à Rua Cidade de Pinhal.

*Handwritten signature*

79740



fls. 39 Jona



Figura 11- Vista frontal do Vestiário e Sanitários no interior Imóvel Avaliando, próximo à Rua Cidade de Pinhal.  
**Entorno**



Figura 12: Vista da Unidade Municipal Escolar Pe. José Anchieta, situado na Rua Salgado Filho.



*Fls. 40*

79810

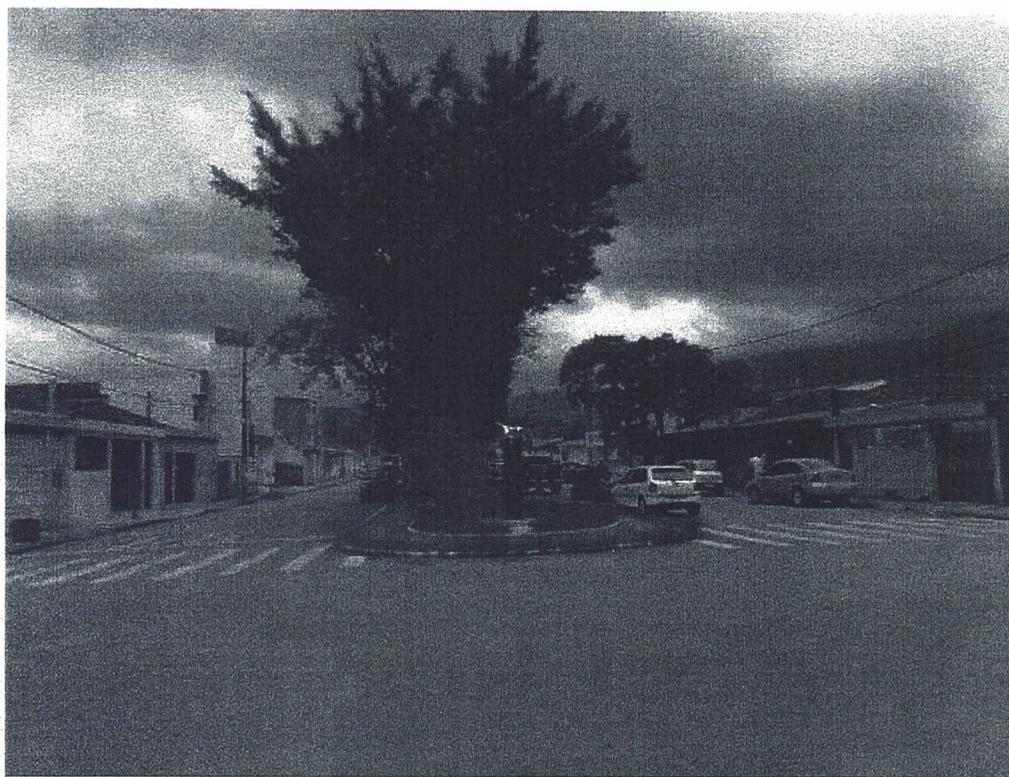


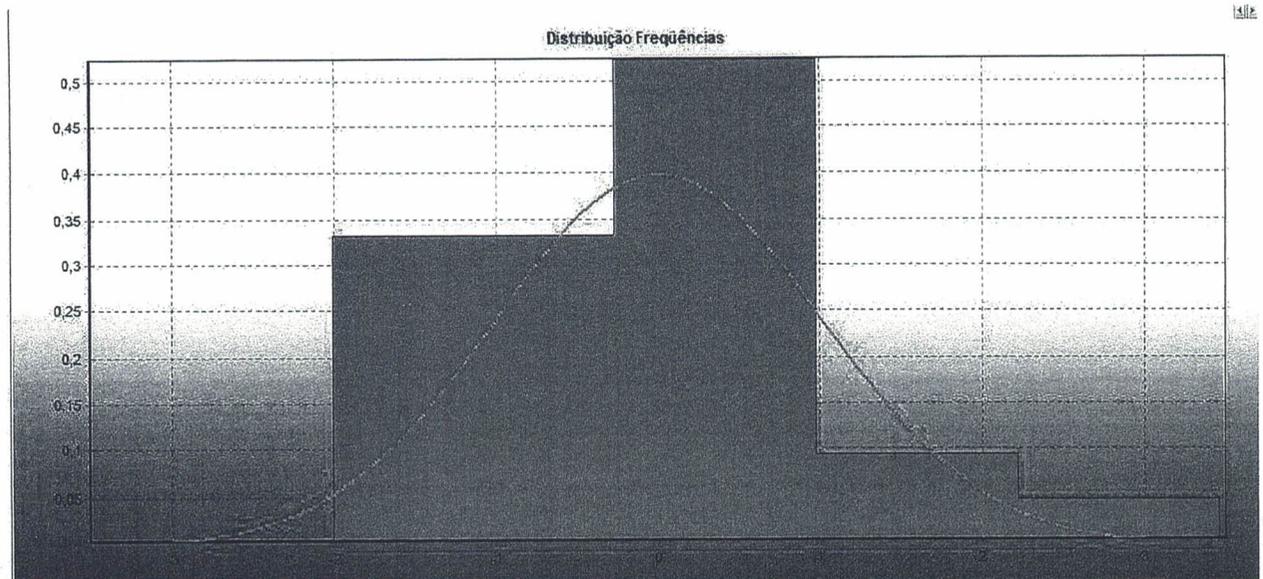
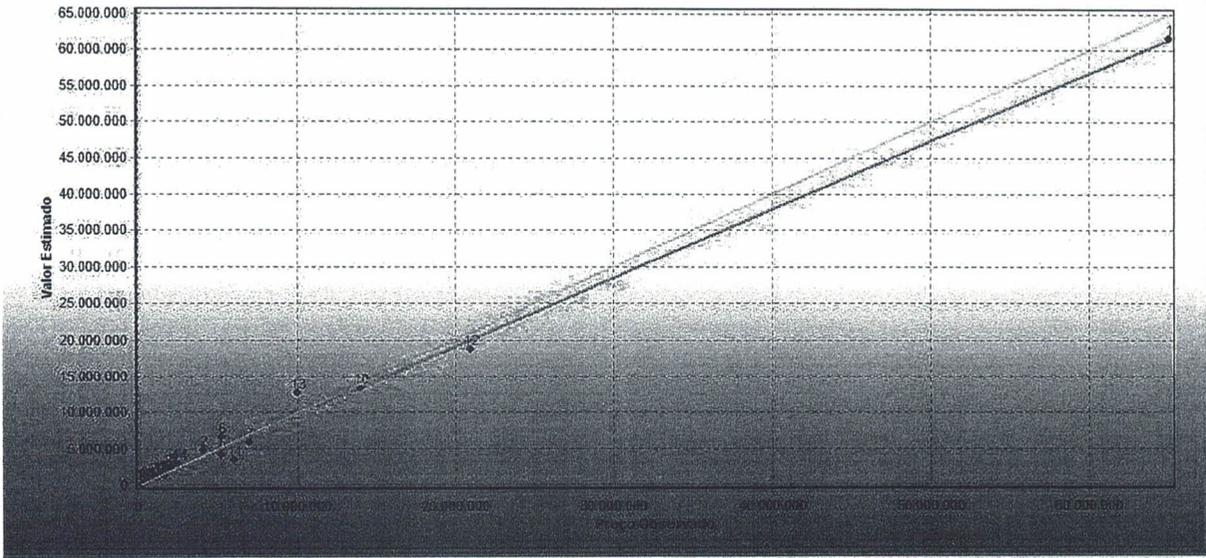
Figura 13– Vista da Praça Santos Dumont



*fls. 41*

7990

# Anexo 4 - Calculo Inferencial Estatístico e Elementos Comparativos de Mercado

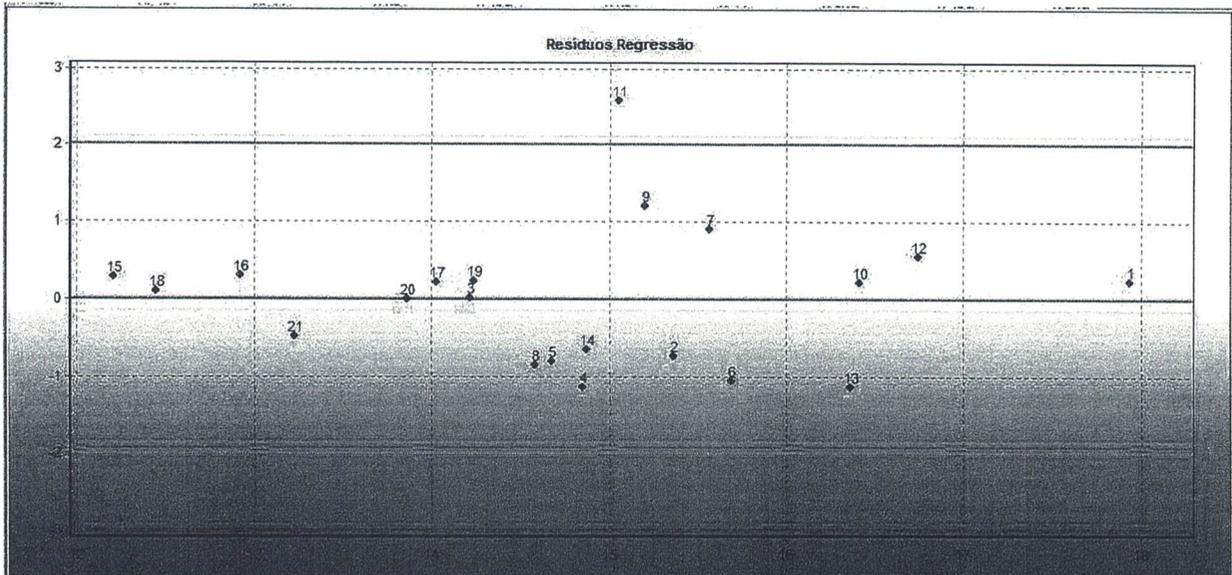


80006



*Ms. 42 Im*

34

**Modelo:**

CDHU CUBATÃO XXXIV-Y

**Data de Referência:**

quarta-feira, 20 de dezembro de 2017

**Informações Complementares:**

Logradouro: RUA SALGADO FILHO E RUA CIDADE DE PIN HAL  
Complemento: CENTRO

Bairro: JD ANCHIETA

Município: Cubatão UF: SP

**Dados do Imóvel Avaliando:**

- Área Total = 19.458,16
- Setor Urbano = 2
- Vocação = 0,00
- Data do Evento = 1

**Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%**

- Valor Unitário
  - **Médio = 939,55**
  - Mínimo IC = 774,24
  - Máximo IC = 1.140,15
- Valor Total
  - Médio = 18.281.969,20
  - Mínimo IC (17,59%) = 15.065.326,03
  - Máximo IC (21,35%) = 22.185.407,56



Dado	Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone	Área Total	Sector: Urbano	Vocação	Data do E...	Valor Total
1	ROD. CÔNEGO DOMENICO RANGONI		V. PAULISTA	ABC IMÓVEIS - MAURICIO	13-997276813	106.000,00	1	0,00	1	65.000.260,00
2	RUA BAHIA		V. PAULISTA	ABC IMÓVEIS - MAURICIO	13-997276814	2.800,00	2	1,00	1	4.004.000,00
3	RUA ALBERTINA COUTO		CENTRO	ABC IMÓVEIS - MAURICIO	13-997276815	1.205,00	2	0,00	1	1.499.058,00
4	RUA ANTONIO LEMOS		V. PAULISTA	ABC IMÓVEIS - MAURICIO	13-997276816	1.600,00	2	1,00	1	2.200.000,00
5	RUA MARRANHÃO		V. SANTA ROSA	ABC IMÓVEIS - MAURICIO	13-997276817	1.333,00	2	1,00	1	1.999.500,00
6	RUA JOSE MARIA RUIVO		JD. CASQUEIRO	ABC IMÓVEIS - MAURICIO	13-997276818	4.000,00	2	1,00	1	5.200.000,00
7	RUA 9 ABRIL		JD. ANCHIETA	ALMEIDA IMÓVEIS - ALMEIDA	13-3361-4884	3.500,00	2	1,00	1	7.000.000,00
8	RUA SÃO PAULO		JD. ANCHIETA	ALMEIDA IMÓVEIS - ALMEIDA	13-3361-4895	1.200,00	2	1,00	1	1.800.000,00
9	RUA 9 ABRIL		JD. ANCHIETA	ALMEIDA IMÓVEIS - ALMEIDA	13-3361-4896	2.360,00	2	1,00	1	5.192.000,00
10	ROD. CÔNEGO DOMENICO RANGONI...		JD. NOVA REP...	CONSTELAÇÃO	11-22775236	20.000,00	1	0,00	1	14.000.000,00
11	AV. JOAQUIM MIGUEL COUTO		V. PAULISTA	PLAZA IMÓVEIS	13-3592-1252	2.000,00	2	1,00	1	6.000.000,00
12	CAMINHO DOS PILÕES		FABRIL	REAL CONS. IMOB.	13-3257-8000	12.590,00	2	1,00	1	20.987.530,00
13	ROD. PIAÇAQUERA, 963		V. ELIZABETH	PRAIA MAR GUARUÁ	13-3329-3520	19.000,00	2	0,00	1	10.000.000,00
14	AV. JOAQUIM MIGUEL COUTO, 689		CENTRO	ABS EMPREENDIMENTOS IMOBIL...	(13) 33632209	2.000,00	2	1,00	0	2.500.000,00
15	AV. N.SRA. DE FÁTIMA, 1010		JD. CASQUEIRO	CONHECER IMÓVEIS	13-3361.2282	250,00	1	0,00	0	212.500,00
16	AV. N.SRA. DE FÁTIMA, 670		JD. CASQUEIRO	PROPRIETÁRIO/MARIANA	13-8857.7166	547,00	1	0,00	0	437.600,00
17	AV. JOAQUIM JORGE PERALTA		JD. CASQUEIRO	CASQUEIRO IMÓVEIS, SR. EDUAR...	(13) 3364.4688	1.200,00	2	0,00	0	1.299.996,00
18	RUA CHILE		JD. CASQUEIRO	CASQUEIRO IMÓVEIS	(13) 3364-1468	325,00	1	0,00	0	260.000,00
19	Rua Antonio Lemos, 330		Vila Paulista	Juscélino - Locatário	13-7807.0285	1.500,00	2	0,00	0	1.600.005,00
20	Rua Antonio Lemos, 374		Vila Paulista	Cassiano Im. Bira	13-3372.3676	1.000,00	2	0,00	0	1.050.000,00
21	Rua Antonio Lemos, frente ao 371		Vila Paulista	Cassiano Im. Bira	13-3372.3676	500,00	2	0,00	0	500.000,00

*Pls. 43*

8018



fls. 44 Sma

## Anexo 5

# Documentação de Referência



Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo  
Diretoria de Planejamento e Fomento  
Superintendência de Terras

### ORDEM DE INÍCIO DE SERVIÇO

Dispensa de Licitação n: 002/13 Contrato n°: 9.01.03.00/3.00.00.00/0048/13 Valor do Contrato: R\$2.997.704,25

O.I.S. nº	234	CUBATÃO XXXIV - Y PQ. TRABALHADORES	Valor da OIS : R\$7.988,67
-----------	-----	--	----------------------------

Nome/Razão Social da Contratada: CPOS - Companhia Paulista de Obras e Serviços

Objeto do Contrato: Serviços Técnicos especializados de engenharia.

#### Descrição dos Serviços a serem realizados:

**Terreno** : Localizada no Bairro Jardim Anchieta - Município de Cubatão

**Objeto** : Elaboração de "Laudo Técnico de Avaliação" de uma área denominada CUBATÃO XXXIV - Parque dos Trabalhadores, conforme M. 13142 - RI de Cubatão, patrimônio da PMC. Com metragem quadrada de 19.458,16m<sup>2</sup>. O Laudo deverá, preferencialmente, ser elaborado pelo método Comparativo. A apresentação, também, deverá ser em mídia digital (CD) composto de Laudo Técnico (PDF), Pesquisa em Excel e fotos e informações que subsidiaram a elaboração do Laudo.

#### Documentos fornecidos pela contratante:

- Localização na foto aérea;
- Planta da propriedade;
- Certidão de propriedade

Prazo de Execução \_ ( ) \_ Data de Início: \_14/12 /2017 Data de Entrega: \_29/12/2017

Pela CDHU

Araceli Alves Costa  
Núcleo de Estudos Fundiários  
CAU - A5347-3

Arq. José Luis de Almeida  
Gerência de Informações e Apoio Fundiário  
Superintendência de Terras

Vinicius Camargo Barbeiro  
Superintendência de Terras

Pela CONTRATADA

Estamos de acordo com os termos desta ordem de início de serviço, bem como do contrato acima referido

Contratado



*fls. 45 Ine*

803



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CUBATÃO

Matrícula	Fls.
13.142	1

Cubatão, 25 de junho de 2013

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS** situado no perímetro Urbano deste Município e Comarca de Cubatão, denominado "**PARQUE DOS TRABALHADORES**", remanescente das Matrículas n.ºs 740, 1.402 e 7.693 e das Transcrições n.ºs 38.341 e 46.026 todas de propriedade da Prefeitura Municipal de Cubatão, com a área de 19.458,162m<sup>2</sup>, situada entre a Rua Salgado Filho e o Prolongamento da Rua Cidade de Pinhal, com os seguintes azimutes UTMs, distâncias e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 1, daí segue no azimute 342°38'05" e distância de 177,703 m até o ponto 2, confrontando com o remanescente das Matrículas 740 e 1.402, deste segue no azimute 67°46'45" e distância de 94,162m até o ponto 3, confrontando com o remanescente da Matrícula 1.402 e Transcrição n.º 46.026, deste segue no azimute 165°17'40" e distância de 118,519m até o ponto 4, confrontando com o remanescente das Transcrições n.ºs 46.026 e 38.341, deste segue no azimute 73°36'47" e distância de 90,718m até o ponto 5, confrontando com o remanescente da Transcrição n.º 38.341, deste segue no azimute 163°40'04" e distância de 38,386m até o ponto 6, confrontando com a Rua Salgado Filho, deste segue no azimute 253°40'04" e distância de 9,032m até o ponto 7, confrontando com o remanescente da Matrícula 7.693, deste segue no azimute 245°17'30" e distância de 107,709m até o ponto 8, confrontando com o remanescente da Matrícula 7.693, deste segue no azimute 240°09'54" e distância de 63,702m até o ponto 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, confrontando com o remanescente da Matrícula 740. **O perímetro acima descrito encerra uma área de 19.458,162 metros quadrados (ha = 1.946ha; perímetro = 699,931m).**

**PROPRIETARIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE CUBATÃO**, situada na Praça dos Emancipadores, s/nº, Cubatão - SP, inscrita no CNPJ sob n.º 47.492.806/0001-08.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.1 das Matrículas n.ºs 740, aos 28 de setembro de 1.977; 1.402, aos 10 de outubro de 1.978; e 7.693, aos 27 de julho de 1.999, neste Serviço Imobiliário; e Transcrições n.ºs 38.341, aos 03 de abril de 1.970 e 46.026, aos 07 de fevereiro de 1.973, no 1º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

**OFICIAL:**

P.34.225 - mic.1982/184

*Maria Laura de Souza Coutinho*  
MARIA LAURA DE SOUZA COUTINHO

ETL

**Certidão de Propriedade com Negativa de ônus e Alienação.**

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 13142 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Cubatão, data e hora abaixo indicadas.

*Irene de Almeida Coutinho*  
Irene de Almeida Coutinho - Substituta



Ao Oficial.: RS \*5,78  
Ao Estado.: RS \*1,64  
Ao IPESP.: RS \*1,21  
Ao Reg. Civil RS \*0,30  
Ao Trib. Just RS \*0,30  
Total.: RS \*9,25  
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:02:35 horas do dia 23/07/2013  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:  
Pedido Nº 15819



Pag.: 001/001  
Certidão na última página

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

3965 - AA 018824



804



*M. 46*

**Mapa de Localização**  
Cubatão Y – Parque dos Trabalhadores

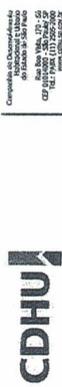
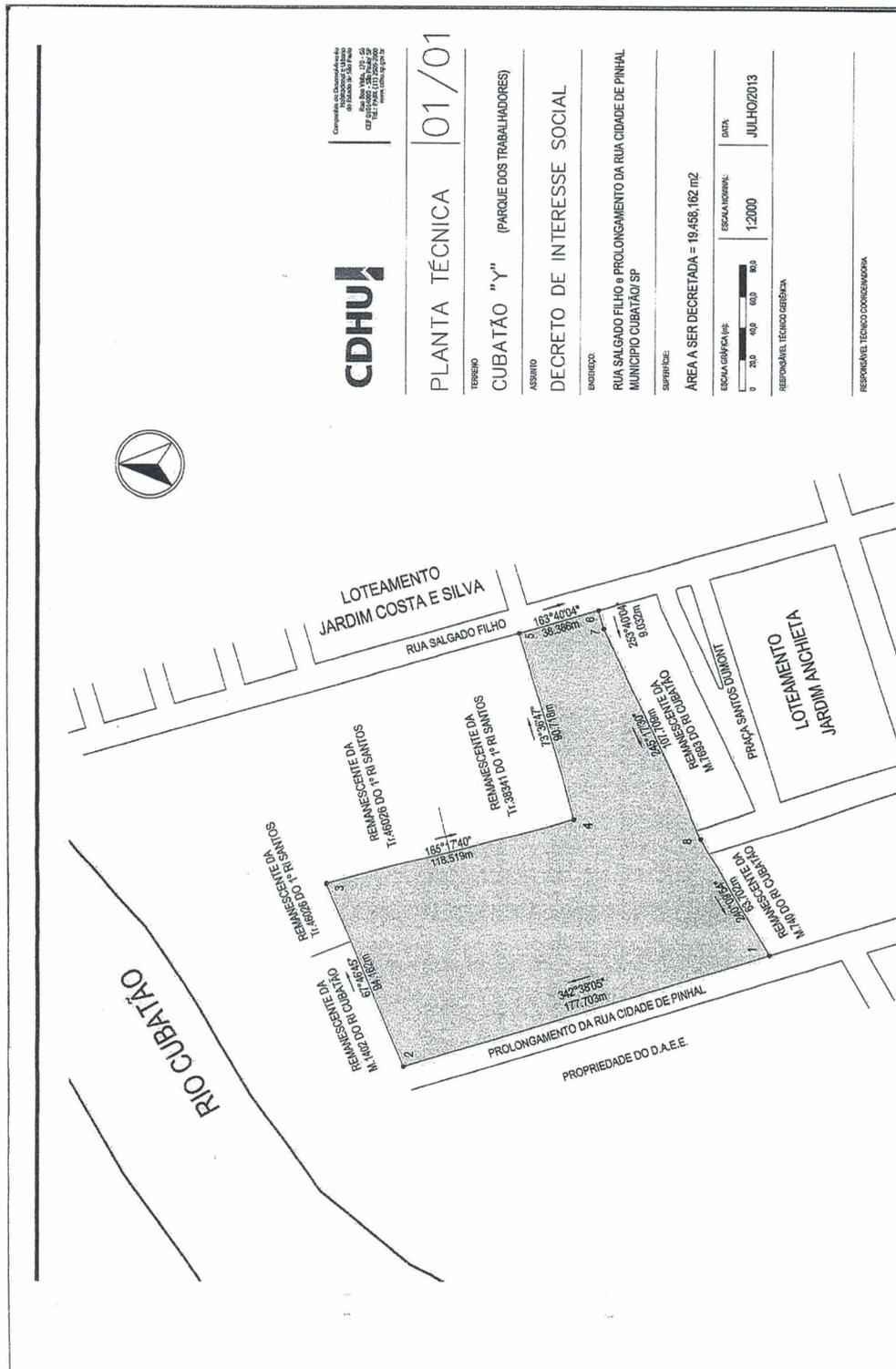


Fonte: Google Earth / sem escala

8058



*fls. 47*



PLANTA TÉCNICA 01/01

TERREIRO CUBATÃO "Y" (PARQUE DOS TRABALHADORES)

ASSUNTO DECRETO DE INTERESSE SOCIAL

ENDEREÇO RUA SALGADO FILHO 6 PROLONGAMENTO DA RUA CIDADE DE PINHAL MUNICÍPIO CUBATÃO/SP

SUPERFÍCIE: ÁREA A SER DECRETADA = 19.458,162 m<sup>2</sup>

ESCALA GRÁFICA: 0 20 40 60 80 ESCALA NUMÉRICA: 1:2000 DATA: JUL/2013

RESPONSÁVEL TÉCNICO CATEGORIA: RESPONSÁVEL TÉCNICO DO PROJEITO



*[Handwritten signature]*

pl. 48 *[Handwritten signature]*

40

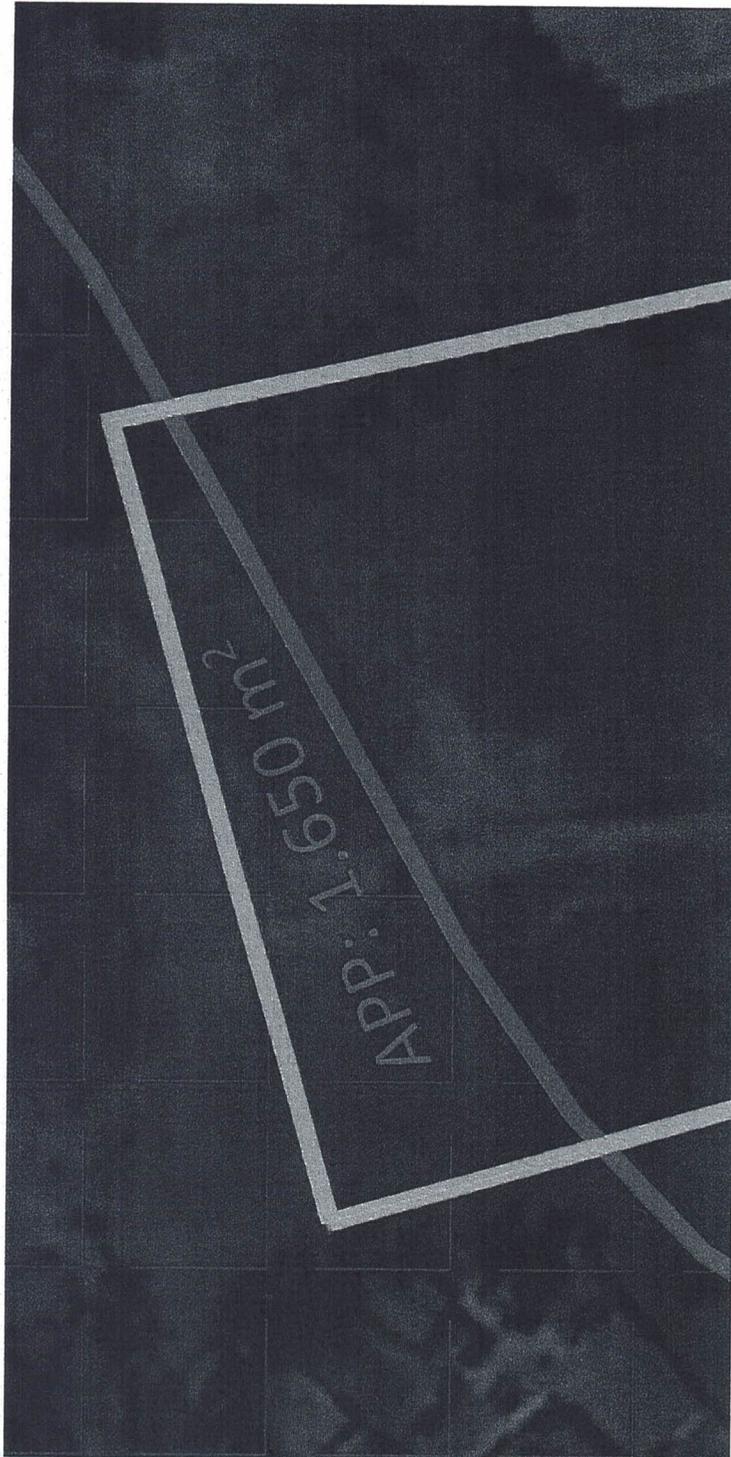


ÁREA EM ESTUDO POSSUI ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) – RIO CUBATÃO. Lei Nº 12.651, DE 25 DE MAIO DE 2012. Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta lei: I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de: c) **100 (cem) metros**, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura. (Incluído pela Lei nº 12.727, de 2012).

*[Handwritten signature]*



fls. 49 Sme 8070



ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE: 1.650,00 m<sup>2</sup>