



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito

Ofício nº 505/2019 – GP

Jacareí, 04 de novembro de 2019.

À Vossa Excelência o Senhor
Presidente Abner Rodrigues de Moraes Rosa
Gabinete do Presidente da Câmara Municipal de Jacareí

PROTOCOLO Nº	1338	TIPO:	
DATA	13/11/19	ASS:	
CAMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ			

Assunto: **Pedido de Informação nº 205/2019**

Excelentíssimo Senhor Presidente:

Em atendimento ao Ofício n. 102/2019-CMP, dessa Casa Legislativa, datado de 31 de outubro de 2019, recebido nesta Prefeitura no dia 1º de novembro de 2019, referente ao Pedido de Informações n.º 205/19, de autoria do vereador Luís Flávio (Flavinho) venho prestar as seguintes informações:

1. Conforme informado pela Secretaria de Administração e Recursos Humanos, devido à questões técnicas, operacionais e também no interesse da população, optou-se pela transferência de outros equipamentos da Administração Pública para o prédio em questão como o Gabinete da Secretaria de Segurança e de Defesa do Cidadão, Fiscalização de Posturas e o posto de atendimento do SEBRAE.

2. Os valores mensais pagos a título de aluguel são os seguintes:

- JEC - Juizado Especial Civil: R\$ 8.487,18 (oito mil, quatrocentos e oitenta e sete reais e dezoito centavos).
- ISSQN - Imposto sobre serviço de qualquer natureza: R\$ 5.589,94 (cinco mil, quinhentos e oitenta e nove reais e noventa e quatro centavos).
- Cartório Eleitoral - Zona 62: R\$ 5.050,65 (cinco mil e cinquenta reais e sessenta e cinco centavos).



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito

● Cartório Eleitoral - Zona 396: R\$ 2.385,66 (dois mil, trezentos e oitenta e cinco reais e sessenta e seis centavos).

3. A Secretaria de Assistência Social verificou que o espaço não comportaria o PAT - Posto de Atendimento ao trabalhador, que necessita de salas para processo seletivo e sala para o Banco do Povo.

4. Não. A Secretaria de Assistência Social irá instalar um equipamento público no local até o primeiro semestre de 2020.

5. Será ocupado pela SMOB - Secretaria de Mobilidade Urbana.

6. As obras de manutenção, como pintura, parte elétrica foram realizadas pelo proprietário do imóvel.

7. Prejudicado.

8. Foi utilizado o mobiliário dos próprios equipamentos.

9. Foram gastos R\$ 478.884,17 (quatrocentos e setenta e oito mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e dezessete centavos).

10. Segue em anexo.

Respeitosamente,



IZAIAS JOSÉ DE SANTANA

Prefeito do Município de Jacareí



CELSO FLORENCIO DE SOUZA

Secretário de Governo



Município de Jacareí
Procuradoria Geral do Município

CONTRATO Nº 7.001.00/2018

Expediente nº 03/2018 ATL

Dispensa (Art. 24, inciso X, Lei 8666/93)

**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
QUE ENTRE SI CELEBRAM O
MUNICÍPIO DE JACAREÍ E OS SRS.
MAS - ADMINISTRAÇÃO DE BENS
PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. e
BEATRIZ MARIA LEÃO DE CARVALHO.**

Por este instrumento contratual, de um lado o **MUNICÍPIO DE JACAREÍ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ/MF sob nº 46.694.139/0001-83, sediado na Praça dos Três Poderes, 73, Centro, Jacareí, SP, CEP 12.327-170, neste ato representado pelo Prefeito do Município, **Sr. IZAIAS JOSÉ DE SANTANA**, e por força do **Decreto Municipal nº 01/2017**, gestor da contratação, **Sr. CARLOS FELIPE SEPINHO APPARECIDO**, brasileiro, solteiro, RG: 43.500.465-7, CPF: 229.835.448-00, Secretário de Administração e Recursos Humanos, doravante simplesmente denominado **LOCATÁRIO**, e de outro lado os srs. **MAS - ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ sob nº 28.948.176/0001-99 e Inscrição Municipal nº 62403, estabelecida na Rua Washington Luiz, nº 196 – aptº 72 – 7º andar, centro, nesta cidade de Jacareí/SP – CEP: 12.308-620, neste ato por seus representantes legais Marcelo José Leão de Carvalho, brasileiro, divorciado, engenheiro, portador do RG: 15.372.006-2 SSP/SP e Shaula Maria Leão de Carvalho, brasileira, divorciada, advogada, portadora do RG: 15.372.065 SSP/SP, e **BEATRIZ MARIA LEÃO DE CARVALHO**, brasileira, solteira, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 15.372.064-5-SSP/SP e do CPF/MF 062.434.648-06, residente e domiciliada à Rua Thomas Morus, nº 39, Jardim Coleginho, na cidade de Jacareí/SP – CEP: 12.310-720, doravante denominados simplesmente



Município de Jacareí

Procuradoria Geral do Município

confrontava com o "Clube de Alfredo Schurig", na extensão de sessenta e nove metros e cinquenta centímetros; do lado esquerdo confronta com o terreno designado como ÁREA "A" (matrícula nº 39.824), de propriedade de José Alberto Teixeira e Ernani Marcondes Filho, na extensão de sessenta e três metros, quarenta e quatro centímetros e dois milímetros; nos fundos confronta com propriedade de Piazza Hotel e Restaurante Ltda. (matrícula no 1.949), na extensão de vinte e dois metros, encerrando a área de 2.007,27 m² (dois mil, sete metros e vinte e sete decímetros quadrados). R-7-42.744 de 05/11/2015, Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí SP.

Cadastro Municipal: 44131-61-62-0358-00000.

- UM terreno constituído pelos lotes nºs. 09 e 10 de quadra "A", do loteamento denominado "JARDIM LEONÍDIA", com frente para a Rua Batista Scavone, onde mede conjuntamente vinte e cinco metros; da frente aos fundos, do lado esquerdo de quem da Rua Batista Scavone olhe para o terreno, mede vinte e nove metros e divide com Irmãos Del Guerra S/A; do lado direito mede vinte e seis metros e cinquenta centímetros e divide com a Rua Leonor Dias, e nos fundos divide com Romeu Bonochi onde mede vinte e quatro metros e vinte centímetros, encerrando a área de 686,00 metros quadrados, mais ou menos R-5-40.085 de 05/11/2015, Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí SP.

Cadastro Municipal: 44131.61.62.0094.00000.

- UM terreno sito a Praça dos Três Poderes, antiga Praça Santos Dumont, medido de frente para a referida praça trinta metros; do lado esquerdo, de quem da praça olha para o terreno, confronta com propriedade de sucessores do Clube Alfredo Schuring, na extensão de trinta metros; do lado direito confronta com propriedade do Brito Hotel e Restaurante Ltda., anteriormente Adauto Pereira de Brito, na extensão de trinta metros, e pelos fundos confronta também com propriedade do Brito Hotel e Restaurante LTDA., anteriormente propriedade de Adauto Pereira de Brito, na extensão de trinta metros, encerrando uma área de 900,00 m². R- 19.842 Registro de Imóveis da Comarca de Jacareí SP.

Cadastro Municipal: nº 441316162015300000.

1.2. A locação, objeto deste contrato, tem por objetivo a instalação e funcionamento de diversos setores da administração municipal e, eventualmente, outros órgãos públicos.

CLÁUSULA SEGUNDA

PREÇO E REAJUSTE



Município de Jacareí

Procuradoria Geral do Município

(décimo oitavo) DFS (Dia Fora a Semana), do mês subsequente ao vencido, respeitando a proporcionalidade conforme abaixo:

- **69,30%** serão pagos à empresa **MAS - ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, através de depósitos bancários junto ao Banco Santander S.A., agência: 0190, conta corrente nº 0130037897;

- **30,70%** serão pagos à **BEATRIZ MARIA LEÃO DE CARVALHO**, através de depósitos bancários junto ao Banco Santander S.A., agência: 0190, conta corrente nº 01033051-9.

3.3. O atraso no pagamento sujeitará o LOCATÁRIO ao pagamento de juros moratórios à fração de 0,033% ao dia, sem prejuízo do disposto no art. 78 Inciso XV da Lei nº 8.666/93.

CLÁUSULA QUARTA

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

O valor referente às despesas decorrentes da execução deste contrato está consignado nas **dotações orçamentárias** nº 04.122.0007.2.230 Pessoa Física, Ficha 1107, 04.122.0007.2.230 Pessoa Jurídica, Ficha 1108, já devidamente empenhado proporcionalmente ao presente exercício, conforme notas de empenho nº 01278 e nº 01282, emitidas em **26/01/2018**.

CLÁUSULA QUINTA

DESPESAS EXTRA-CONTRATUAIS

5.1. Todas as despesas extra-contratuais referentes à área locada, tais como energia elétrica, água, esgoto, manutenção das instalações elétricas e hidráulicas, correrão por conta do LOCATÁRIO.

5.2. Nos termos do artigo 22, inciso VIII, da Lei 8.245/91, fica consignado que os valores devidos a título de impostos e taxas são de responsabilidade exclusiva dos LOCADORES.

CLÁUSULA SEXTA

OBRIGAÇÕES GERAIS



Município de Jacareí

Procuradoria Geral do Município

6.2.1. a apuração retro citada não implica na manutenção do contrato, eximindo o LOCATÁRIO de eventual pagamento de aluguéis após a entrega das chaves;

6.2.2. ficam desde já os LOCADORES cientes que diante de eventual recusa no recebimento do imóvel, providenciará o LOCATÁRIO o ajuizamento da competente ação de consignação de chaves.

6.3. Em hipótese alguma os LOCADORES poderão ser responsabilizados por qualquer tipo de furto ou roubo que eventualmente venha a ocorrer dentro da área locada.

CLÁUSULA SÉTIMA

BENFEITORIAS e ACESSÕES

Toda e qualquer benfeitoria, autorizada pelos LOCADORES, ficará fazendo parte integrante do imóvel, respeitando-se as disposições abaixo:

7.1. **Benfeitorias Necessárias.** Caso se faça necessário, será de responsabilidade da Locadora a realização das obras e reparos estruturais no Imóvel, assim considerados como as benfeitorias necessárias, consistindo em (i) quaisquer obras ou reparos relativos à estrutura integral do Imóvel, com vistas a repor ou manter a segurança, solidez e condições de habitabilidade do Imóvel; (ii) quaisquer obras ou reparos exigidos por lei, decreto, instrução ou qualquer outra forma de regulamentação, para projetos de incêndio; ou (iii) quaisquer obras ou reparos exigidos para possibilitar o acesso de idosos e de portadores de necessidades especiais ao Imóvel, que decorram de lei e/ou venham a ser exigidos por quaisquer autoridades governamentais. Poderá os LOCADORES autorizar ao LOCATÁRIO realizarem benfeitorias necessárias, que deverá ser devidamente orçadas e autorizadas para eventual dedução do valor locatício.

7.2. **Benfeitorias Úteis e Voluptuárias.** Caso o Locatário deseje realizar benfeitorias úteis, deverá obter previamente a autorização dos Locadores. Por sua vez, os Locadores não poderão negar a realização das benfeitorias úteis de maneira imotivada, ou seja, eventual negativa dos Locadores para que o Locatário realize benfeitorias úteis deverá ser baseada em critérios técnicos e legais, sendo que eventuais modificações no Imóvel deverão respeitar projetos aprovados, incluindo-se as partes estrutural, hidráulica e elétrica.



Município de Jacareí
Procuradoria Geral do Município

CLÁUSULA NONA
FORO

9.1. Para dirimir quaisquer questões que decorram direta e indiretamente deste contrato, fica eleito o Foro da Comarca de Jacareí, SP, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.


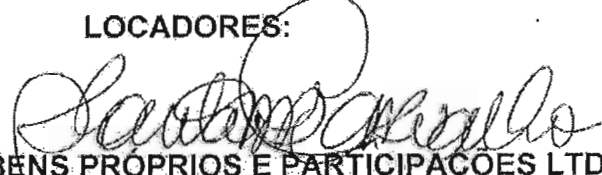
E assim, por estarem de pleno acordo com as cláusulas, termos e condições supra, assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas infra-assinado.

Jacareí, 26 de Janeiro de 2018.

LOCATÁRIO
MUNICÍPIO DE JACAREÍ


IZAIAS JOSÉ DE SANTANA
Prefeito do Município


CARLOS FELIPE SEPINHO
Secretário de Administração e Recursos Humanos


LOCADORES:

MAS - ADM. DE BENS PRÓPRIOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.
(representante)


BEATRIZ MARIA LEÃO DE CARVALHO

TESTEMUNHAS


Leandro Ramos Barbosa

Matrícula 27.946 - PGM


26.35.203.765-1 CPF: 301150718-3



Município de Jacareí
Procuradoria Geral do Município

Nome: Carlos Felipe Sepinho Aparecido

Cargo: Secretário de Administração e Recursos Humanos

CPF: 229.835.448-00 RG: 43.500.465-7

Data de Nascimento: 03/09/85

Endereço residencial completo: Rua Torre Souza, 84

E-mail institucional: carlos.sepinho@jacarei.sp.gov.br

E-mail pessoal: fsepinho@hotmail.com

Telefone(s): _____

Assinatura: _____

Responsáveis que assinaram o ajuste:

Pelo LOCATÁRIO:

Nome: Carlos Felipe Sepinho Aparecido

Cargo: Secretário de Administração e Recursos Humanos

CPF: 229.835.448-00 RG: 43.500.465-7

Data de Nascimento: 03/09/85

Endereço residencial completo: Rua Torre Souza, 84

E-mail institucional: carlos.sepinho@jacarei.sp.gov.br

E-mail pessoal: fsepinho@hotmail.com

Telefone(s): _____

Assinatura: _____

Nome: Izaias José de Santana

Cargo: Prefeito Municipal

CPF: 081.117.648-57 RG: 18.048.403-5 SSP/SP

Data de Nascimento: 10/08/1966

Endereço residencial completo: Rua das Carmelitas, 26 - PQ Santo Antônio

E-mail institucional: izaias@jacarei.sp.gov.br

E-mail pessoal: IZAIAS.SANTANA@JACAREI.SP.GOV.BR

Telefone(s): (12) 3955-9110

Assinatura: _____

Pelos LOCADORES:

Nome: Beatriz Maria Leão de Carvalho

Cargo: _____

CPF: 062.434.648-06

RG: 15.372.064-5-SSP/SP

Data de Nascimento: 08/05/1968

Endereço residencial completo: Rua Thomas Morus, nº 39 – Jd. Coleginho – Jacareí/SP

E-mail institucional: piazzahoteljacarei@gmail.com

E-mail pessoal: beatrizmlcarvalho@gmail.com



LPT: 1019 - LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

OBJETIVO DA AVALIAÇÃO - LOCAÇÃO

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 mercado após tratamento de dados.

Este Laudo é para efeitos de locação dos imóveis sito à Praça dos Três Poderes / Avenida Major Acácio Ferreira, nº 432 – Centro – Jacareí – SP – de propriedade de: Beatriz Maria Leão de Carvalho, Marcelo José Leão de Carvalho e Shaula Maria Leão de Carvalho, considerando Laudo de Avaliação anteriormente elaborado para valoração da propriedade visando eventual alienação dos bens.

Os imóveis estão localizados na Região Urbana de Jacareí, sendo a sua via principal a Praça dos Três Poderes. A via é completada por imóveis residenciais e comerciais, tipo casas e edifícios. O bairro possui infraestrutura e é servido pelos seguintes melhoramentos Urbanos: energia elétrica, iluminação pública, redes de telefonia, redes de internet, coleta de lixo, rede de abastecimento de água, vias asfaltadas pavimentadas.

A Lei de zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como Zona Especial Central, onde são permitidos todos os usos e ocupações.

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Terreno = 5.687,02 m²

Área construída = 4.019,00 m²

Bloco A : Pavimento Térreo = 1.233,90 m²
Pavimento 1,2,3,4 = 1.430,36 m²
Total = 2.664,26



Bloco B : Pavimento Térreo = 328,37 m²
Pavimento 1, 2 = 625,95 m²
Total = 954,32 m²

Bloco C : total = 400,50 m²
Total Área construída : 4019,00 m²

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliando foi adotado o índice igual à 100.

Fator de oferta: para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a super estimativa/elasticidade da oferta.

Construções: para os comparativos com construções, as mesmas foram deduzidas conforme Estudos de Valores de Edificações Imóveis Urbanos, considerando classificação, estado de conservação e idade aparente.

VALOR DO IMÓVEL = TERRENO + CONSTRUÇÃO

VALOR PARA LOCAÇÃO = 0,8 à 1,0 % do Valor do Imóvel

Após cálculos efetuados, considerando reformas realizadas nos imóveis, o Valor atribuído aos mesmos, acima descritos, para locação é de:

R\$ 58.279,55 (cinquenta e oito mil duzentos e setenta e nove reais e cinquenta e cinco centavos)

Guararema, 19 de dezembro de 2017.

Sílvia Regina Miori - CRECISP : 165017-F



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

24
R

Local: Praça dos Três Poderes, nº 08, Bairro Jd. Leonídia, Jacareí, S.P.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo determinar o "Valor de Venda de Mercado" do imóvel para fins aquisição localizado na Praça dos Três Poderes, 08, Jd. Leonídia, Jacareí, SP

II- VISTORIA

Trata-se de uma edificação, com as seguintes características:

Um prédio comercial de cinco pavimentos (térreo e quatro pavimentos), sendo todos os quatro pavimentos tipo divididos em 10 cômodos com banheiro.

Consta elevador.

Segundo EDIFICAÇÕES, VALORES DE VENDA VERSÃO 2002" o imóvel é classificado como Apartamento Padrão Normal, área útil de 2.664,25 m², e sua idade aparente é de 30 (trinta) anos.

No pavimento térreo o pé direito é de 4,00 m, contendo um mezanino com sala de reunião, 02 (dois) banheiros e um (01) depósito. O pavimento térreo é dividido em 27 (vinte e sete) cômodos, sendo 07 (sete) banheiros, 01 (uma) cozinha industrial, 03 (três) salões, e 16 (dezesesseis) salas.

Área total de 2.664,25 m².

1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Praça dos Três Poderes, 08, Jd. Leonídia, Jacareí, SP.

Inscrições Imobiliárias 44131.6162.0153.00000; 44131.6162.0094.00000 e 44131.6162.0145.00000.

CS



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL



2- DIMENSÕES DO TERRENO

Apresenta uma área total de 3.692,75 m².

3- TOPOGRAFIA

Apresenta-se plano e em formato regular.

4- CARACTERÍSTICAS DO SOLO

Bom e aparentemente seco.

5- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde está localizado o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos.

6-ACESSO

Fácil e direto.

7- ZONEAMENTO

A lei do zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como Zona Especial Central – ZEC. A Zona Especial Central caracteriza-se pela alta intensidade de uso



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

KG
H

e ocupação do solo, apresentando elevado grau de atividades urbanas diversificadas e constituída pelo núcleo central do Município. Na Zona Especial Central são permitidos todos os usos e ocupações tendo os seguintes parâmetros específicos:

Não será exigida Taxa de Permeabilidade.

A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 90% da área do terreno.

A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 600 habitantes por hectares.

III- MEMORIAL E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da quantidade de informações colhidas no mercado, que deve ser justificada e ater-se ao estabelecido das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC-INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionamento o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente laudo foi adotado o "Método Comparativo Direto de dados do Mercado" combinado com o "Método Evolutivo", conforme a NBR14653-2.

III.1- METODO COMPARATIVO

Pela utilização do método comparativo para avaliação do terreno, procuramos pesquisar terrenos com maior grau de similaridade com o avaliando, através de pesquisa de mercado livre, identificamos elementos comparativos validos que de acordo com as normas possuem os seguintes fatores de equivalência.

- a) Situação: buscamos elementos que apresentam a mesma situação geo-socio-economica;
- b) Tempo: os elementos comparativos apresentaram contemporaneidade com a avaliação; e
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio de utilização, etc.

CM



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

2+
H

III.2 –MÉTODO EVOLUTIVO

É o método analítico que consiste em partir do valor do terreno, somando o valor da construção com custos diretos e indiretos, acrescentando ao local dos custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio de cálculo do fator de comercialização.

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser calculado em comparação com outros, o valor da benfeitoria por meio do método de custos e o fator de comercialização obtido no mercado, comparando-se com outros imóveis com as mesmas características e proporções. Esse fator de comercialização pode ser maior ou menor que uma unidade em função das condições de mercado.

Para cálculo de Qmf foram considerados os seguintes fatores:

FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de ofertas no mercado de imóveis, haveria uma redução de 10 % para compensar a superestimativas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO:

Devido a transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamento fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Jacareí, ou valores adotados em conjunto com os corretores da região.

FATOR ATUALIZAÇÃO

A atualização dos elementos comparativos será feita através do Índice FIPE e o Índice fiscal adotado.

FATOR CONSTRUÇÃO

Quando houver construção antiga no local será considerado apenas um residual que poderá variar de 10% a 30%, dependendo da área e seu estado de conservação, geralmente é adotado 20%.

CM



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

20
H

BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeados pelo provimento nº 0381 dos MM. Juízes de Direito das Varas de Fazenda Municipal da Capital- " EDIFICAÇÕES, VALORES DE VENDA 2002". Através desses estudos temos a fórmula:

$$VB = A \times VU \times FOBS$$

Sendo:

VB = Valor das benfeitorias

A = área construída

VU = Valor unitário da construção

FOBS= Fator de Obsolescência

IV- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor é resultante das parcelas referentes ao terreno e as benfeitorias.

IV.1- VALOR TERRENO

$$VT = S \times Q_{mf}$$

Onde:

S = 3.692,75 m² (área do terreno)

Q_{mf} = 650,00 /m² (Valor de Mercado)

VT= R\$ 2.400.288,00 (Dois Milhões Quatrocentos Mil e Duzentos e Oitenta e Oito Reais)

IV.2- VALOR BENFEITORIAS

$$VB = VU \times A \times FOBS$$

VU = CSL-8 (tabela do CUB brasileiro)

"Outro indicador confiável é o CUB, Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da Construção Civil de todo o país, tendo a finalidade de determinar o custo global da obra



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

através de um conjunto de projetos-padrão e de lote de insumos básicos, processos de cálculo, resultando na criação do CUB/m².

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 que trata, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), o CUB representativo da construção paulista (CSL -8) ficou em R\$ 1.222,53 por metro quadrado no período”.

Compõem a norma NBR 12.721-2006 os seguintes projetos-padrão:

Comercial Normal – Comercial Andar Livre (CAL-8), Comercial Salas e Lojas (CSL-8) e Comercial Salas e Lojas (CSL-16).

$$VB = VU \times A \times FOBS$$

$$CSL - 8 = R\$ 1.222,63 / m^2 .$$

$$\text{Como } FOBS = 0,700$$

$$A \text{ construída} = 2.664,25 m^2 .$$

Temos:

$$VB \text{ (hotel)} = R\$ 1.222,63 \times 2.664,25 m^2 \times 0,700$$

$$VB \text{ (hotel)} = R\$ 3.257.392,00 \text{ (Três Milhões, Duzentos e Cinquenta e Sete Mil, Trezentos Noventa e Dois Reais)}$$

IV.3- VALOR HOTEL E RESTAURANTE

$$VT_{\text{TERRENO}} + VB_{\text{HOTEL}} = R\$ 2.400.288,00 + R\$ 3.257.392,00$$

V total = R\$ 5.657.680,00 (Cinco Milhões Seiscentos e Cinquenta e Sete Mil Seiscentos e Oitenta Reais)



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

30
H

VI- ENCERRAMENTO

Encerando este Laudo em 14 fls.. Todas rubricadas, impressas somente no anverso e assinada no final.

Em, 13 de julho de 2017

Eng. Civil CARLA VAITSMAN DOS SANTOS

CREA/SP nº: 5062891551-SP

MUNICÍPIO DE JACAREÍ
CADASTRO TÉCNICO

paralela frontal
canal

FEIÇÃO:

44131 PARÂMETRO: 61 QUADRA: 62 LOTE: 0153 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PRIEDADE

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 01/07/2016 09:36:29

PR: VICTOR JOSE GONCALVES DE CARVALHO

CPF: 07338929815

RG: 3059155

PR:

CPF:

RG:

CORRES: PCA DOS TRÊS PODERES

Nº 00008

RO: CENTRO

JACAREÍ

SP

CEP: 12327170

CESSO: 1200

ANO: 2016

MATRICULA: R-6 19842

ISENÇÃO: NORMAL

CAT. PROPR: PARTICULAR

RENO:

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 27/03/2008 11:14:56

R: 14440

PCA DOS TRÊS PODERES

SEGMENTO: 1

ORA: G 02

LOTE: 08 B

BAIRRO / LOTEAM.: ESMAGA SAPO / SETOR 01

MA: REGULAR

SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT: NENHUMA

TOPOG.: TOPOG

USO: NENHUM

ET.PRIN.: 30,00

NUM.TEST.: 1

AREA TERRENO: 900,00

CO DIREITO: 0,00

LADO ESQUERDO: 0,00

2: 00000

0

TEST.2: 0,00

LOG. 3: 00000

0

TEST. 3: 0,00

LOG. 4: 00000

TEST.4: 0,00

P/PROCESSO:00000

ANO:

TIPO:

FAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO

TESTADA TERRENO

RESERVAÇÃO:

SC. ANTERIOR

RESTRICÇÃO AO IMÓVEL: RAIO DE PATRIMÔNIO TOMBADO

EDIFICAÇÃO:

ULTIMA ATUALIZAÇÃO:

FAÇÃO: TEST.:

NUMERO:

NDOMÍNIO:

COMPL.:

PO CONST.:

ESTRUTURA:

COBERT.:

EV. EXTER.:

PIN.EXTER.:

ESQUAD.:

PISO.:

FORRO.:

REV.INT.:

NT.INTER.:

INS.ELETER.:

INS. SAN.:

PÉ DIREITO.:

VAO.:

AREA CONST.:

ÁREA COB. REM.:

ANO CONST.:

UM. AMB.: SAL:

QU:

SU:

CO:

BA:

DE:

GA:

PISCINA:

SERV. PUBLICO:

NUM.PAV.:

NUM.ELEV.:

CAT. UTIL.: RESIDENCIA.:

PRES.SERVIÇO:

SAUDE.:

ENT. RELIGIOSA.:

COMERCIO.:

SERV.PUBLICO:

CLUBE/ASSOC.:

OUTROS.:

INDÚSTRIA.:

ESCOLA.:

SERV.HOTELAR.:

CF.CONST.:

CF.TERR.:

CF.TEST.:

TP.COND.:

ANDAR:

PROCESSO:

HABITE-SE:

CAT.OCUPAÇÃO:

COD. OCORREN:

EMITIDO EM: 04/07/2017 14:08:04

OPERADOR: CARLA VAITSMAN DOS SANTOS

MUNICÍPIO DE JACAREÍ
CADASTRO TÉCNICO

Hotel e
Restaurante

RIÇÃO:

FA: 44131 PARÂMETRO: 61 QUADRA: 62 LOTE: 0145 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PRIEDADE

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 12/12/2015 12:13:34

PR: BEATRIZ MAARIA LEAO DE CARVALHO

CPF: 06243464806

RG: 15372064

PR:

CPF:

RG:

CORRES: PCA DOS TRÊS PODERES

Nº 8

PRO: CENTRO

JACAREÍ

SP

CEP: 12327170

PROCESSO: 35612

ANO: 2015

MATRICULA: R-11 1949

ISENÇÃO: NORMAL

CAT. PROPR: PARTICULAR

TERRENO:

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 18/09/2006 11:39:35

GR.: 14440

PCA DOS TRÊS PODERES

SEGMENTO: 1

ADRA: 5

LOTE:

BAIRRO / LOTEAM.: ESMAGA SAPO / SETOR 01

FORMA: REGULAR

SITUAÇÃO: MEIO DE QUADRA BENFEIT: CALÇADA

TOPOG.: TOPOG

USO: EDIFICADO

EST.PRIN.: 8,65

NUM.TEST.: 1

AREA TERRENO:

2093,75

DO DIREITO: 71,00

LADO ESQUERDO:

70,00

LOG. 2: 00000 0

TEST. 2: 0,00

LOG. 3: 00000 0

TEST. 3: 0,00

LOG. 4: 00000 0

TEST. 4: 0,00

EXP./PROCESSO: 30000

ANO: 1993

TIPO: A

RAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO 0,00

TESTADA TERRENO 0,00

RESERVAÇÃO:

SC. ANTERIOR

RESTRIÇÃO AO IMÓVEL:

EDIFICAÇÃO:

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 29/11/2004 15:21:21

RAÇÃO: 0 TEST.: 1 PCA DOS TRÊS PODERES

NUMERO: 8

CONDOMÍNIO:

COMPL:

PO CONST.: ESPECIAL

ESTRUTURA: ALVENARIA

COBERT.: ESPECIAL

REV. EXTER.: MASSA FINA

PIN. EXTER.: LATEX

ESQUAD.: FERRO

PISO.: TACO / CERÂMICA

FORRO.: LAJE

REV. INT.: MASSA FINA

PINT. INTER.: LATEX

INS. ELET.: EMBUTIDA

INS. SAN.: MAIS DE UMA INTERNA

PÉ DIREITO.: DEMAIS TIPOS

VAO.: DEMAIS TIPOS

AREA CONST.: 2340,00

ÁREA COB. REM.: 0,00

ANO CONST.: 1977

NUM. AMB.: SAL: 0

QU: 0

SU: 0

CO: 0

BA: 0

DE: 0

GA: 0

PISCINA: NAO

SERV. PUBLICO: ÁGUA, ESGOTO, LUZ E TELEFONE

NUM.PAV.: 4

NUM.ELEV.: 1

CAT. UTIL.: RESIDENCIA.....

PRES.SERVIÇO:

SAUDE.....

ENT. RELIGIOSA:

COMERCIO.....

SERV.PUBLICO:

CLUBE/ASSOC.....

OUTROS.....

INDÚSTRIA.....

ESCOLA.....

SERV.HOTELAR: X

CF.CONST: 1,00000000

CF.TERR: 0,00000000

CF.TEST: 0,00000000

TP.COND.:

ANDAR:

PROCESSO: 00837/1993

HABITE-SE: 8374//

CAT.OCUPAÇÃO: PART.PROPRIA COD. OCORREN: LEVTO. NORMAL

EMITIDO EM: 04/07/2017 14:07:32

OPERADOR: CARLA VAITSMAN DOS SANTOS

MUNICÍPIO DE JACAREÍ
CADASTRO TÉCNICO

*Estacionamento
na esquina*

RIÇÃO:

A: 44131 PARÂMETRO: 61 QUADRA: 62 LOTE: 0094 BLOCO: 00 ECONOMIA: 000

PRIEDADE

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 12/12/2015 12:19:48

PR: BEATRIZ MARIA LEAO DE CARVALHO

CPF: 06243464806

RG: 15372064-5

PR:

CPF:

RG:

CORRES: PCA DOS TRÊS PODERES

Nº 8

PRO: CENTRO

JACAREÍ

SP

CEP: 12327170

PROCESSO: 35612

ANO: 2015

MATRICULA: R-5 40085

ISENÇÃO: NORMAL

CAT, PROPR: PARTICULAR

TERENO:

ULTIMA ATUALIZAÇÃO: 13/08/2008 14:08:54

ER.: 08140

RUA LEONOR CHAVES DIAS

SEGMENTO: 0

ADRA: A

LOTE: 09/10

BAIRRO / LOTEAM.: ESMAGA SAPO / JARDIM LEONIDIA

FORMA: REGULAR

SITUAÇÃO: ESQUINA

BENFEIT: NENHUMA

TOPOG.: TOPOG

USO: NENHUM

ST.PRIN.: 26,50

NUM.TEST.: 2

AREA TERRENO:

699,00

DO DIREITO: 24,20

LADO ESQUERDO: 25,00

LOG. 2: 01890

0

TEST.2: 25,00

LOG. 3: 00000

0

TEST. 3: 0,00

LOG. 4: 00000

0

TEST.4: 0,00

MP/PROCESSO:30000

ANO: 1995

TIPO: A

RAÇÃO IDEAL EQUIVALENTE: ÁREA TERRENO

TESTADA TERRENO

RESERVAÇÃO:

ASC. ANTERIOR

RESTRICÇÃO AO IMÓVEL: ESCOLA EQPTO E SAÚDE

EDIFICAÇÃO:

ULTIMA ATUALIZAÇÃO:

RAÇÃO: TEST.:

NUMERO:

CONDOMÍNIO:

COMPL.:

PO CONST.:

ESTRUTURA:

COBERT.:

REV. EXTER.:

PIN.EXTER.:

ESQUAD.:

SO.....:

FORRO.....:

REV.INT.:

ANT.INTER.:

INS.ELETER.:

INS. SAN.:

PÉ DIREITO.:

VAO.....:

AREA CONST.:

ÁREA COB. REM.:

ANO CONST.:

NUM. AMB.: SAL:

QU:

SU:

CO:

BA:

DE:

GA:

PISCINA:

SERV. PUBLICO:

NUM.PAV.:

NUM.ELEV.:

CAT. UTIL.: RESIDENCIA.....

PRES.SERVIÇO:

SAUDE.....

ENT. RELIGIOSA:

COMERCIO.....

SERV.PUBLICO:

CLUBE/ASSOC.:

OUTROS.....

INDÚSTRIA.....

ESCOLA.....

SERV.HOTELAR.:

CF.CONST:

CF.TERR:

CF.TEST:

TP.COND.:

ANDAR:

PROCESSO:

HABITE-SE:

CAT.OCUPAÇÃO:

COD. OCORREN:

EMITIDO EM: 04/07/2017 14:09:03

OPERADOR: CARLA VAITSMAN DOS SANTOS



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

38
H

Local: Rua Major Acácio, nº 432, Bairro Jd. Leonídia, Jacareí, S.P.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

I- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo determinar o "Valor de Venda de Mercado" do imóvel para fins aquisição localizado na Rua Major Acácio, 432, Jd. Leonídia, Jacareí, SP

II- VISTORIA

Trata-se de duas edificações, com as seguintes características:

Uma edificação térrea com 24 cômodos, sendo 12 salas (01 recepção, 01 auditório e 10 salas), 08 banheiros, 01 copa, 01 despensa e 01 área de serviço (churrasco). Área total de 419,72 m².

Segundo EDIFICAÇÕES, VALORES DE VENDA VERSÃO 2002" o imóvel é classificado como Salas Comerciais Padrão Normal, área útil de 419,72 m², e sua idade aparente é de 30 (trinta) anos.

Um prédio comercial de três pavimentos (térreo e dois pavimentos), sendo todos os dois pavimentos tipo divididos em 10 cômodos com banheiro e sacada individuais e no pavimento térreo constam 14 cômodos, sendo 05 banheiros, Área total de 939,00 m².

Segundo EDIFICAÇÕES, VALORES DE VENDA VERSÃO 2002" o imóvel é classificado como Apartamento Padrão Normal, área útil de 939,00 m², e sua idade aparente é de 30 (trinta) anos.

1- LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado na Rua Major Acácio, 432, Jd. Leonídia, Jacareí, SP. Inscrição imobiliária 44131.6162.0358.00000.

W



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

39
89



2- DIMENSÕES DO TERRENO

Apresenta uma área total de 2.007,27 m².

3- TOPOGRAFIA

Apresenta-se plano e em formato regular.

4- CARACTERÍSTICAS DO SOLO

Bom e aparentemente seco.

5- MELHORAMENTOS PÚBLICOS

A região onde está localizado o imóvel é dotada de todos os melhoramentos públicos.

6-ACESSO

Fácil e direto.

7- ZONEAMENTO

A lei do zoneamento, que regula o uso e a ocupação do solo, classifica o local como Zona Especial Central – ZEC. A Zona Especial Central caracteriza-se pela alta intensidade de uso

CW7



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

e ocupação do solo, apresentando elevado grau de atividades urbanas diversificadas e constituída pelo núcleo central do Município. Na Zona Especial Central são permitidos todos os usos e ocupações tendo os seguintes parâmetros específicos:

Não será exigida Taxa de Permeabilidade.

A Taxa de Ocupação exigida será de, no máximo, 90% da área do terreno.

A Densidade para o uso habitacional exigida será de, no máximo, 600 habitantes por hectares.

III- MEMORIAL E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da quantidade de informações colhidas no mercado, que deve ser justificada e ater-se ao estabelecido das Partes 1 e 2 da NBR14653 e das normas do IVSC-INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COMMITTEE, adotadas pela UPAV como Normas Panamericanas, entidades às quais o IBAPE está filiado, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionamento o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais tem a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente laudo foi adotado o "Método Comparativo Direto de dados do Mercado" combinado com o "Método Evolutivo", conforme a NBR14653-2.

III.1- METODO COMPARATIVO

Pela utilização do método comparativo para avaliação do terreno, procuramos pesquisar terrenos com maior grau de similaridade com o avaliando, através de pesquisa de mercado livre, identificamos elementos comparativos validos que de acordo com as normas possuem os seguintes fatores de equivalência.

- a) Situação: buscamos elementos que apresentam a mesma situação geo-socio-economica;
- b) Tempo: os elementos comparativos apresentaram contemporaneidade com a avaliação; e
- c) Características: elementos semelhantes ao imóvel objeto, no que tange a situação, grau de aproveitamento, características físicas, adequação ao meio de utilização, etc.

W



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

41
el

III.2 –MÉTODO EVOLUTIVO

É o método analítico que consiste em partir do valor do terreno, somando o valor da construção com custos diretos e indiretos, acrescentando ao local dos custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor, que devem ser contemplados no mercado por meio de cálculo do fator de comercialização.

$$Vi = (Vt + Vb) \times Fc$$

Para aplicação deste método, o valor do terreno deve ser calculado em comparação com outros, o valor da benfeitoria por meio do método de custos e o fator de comercialização obtido no mercado, comparando-se com outros imóveis com as mesmas características e proporções. Esse fator de comercialização pode ser maior ou menor que uma unidade em função das condições de mercado.

Para cálculo de Qmf foram considerados os seguintes fatores:

FATOR OFERTA

Devido à elasticidade de ofertas no mercado de imóveis, haveria uma redução de 10 % para compensar a superestimativas.

FATOR TRANSPOSIÇÃO:

Devido a transposição de valores de um local para outro, será utilizada a relação entre os valores de lançamento fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Jacareí, ou valores adotados em conjunto com os corretores da região.

FATOR ATUALIZAÇÃO

A atualização dos elementos comparativos será feita através do Índice FIPE e o Índice fiscal adotado.

FATOR CONSTRUÇÃO

Quando houver construção antiga no local será considerado apenas um residual que poderá variar de 10% a 30%, dependendo da área e seu estado de conservação, geralmente é adotado 20%.

Cur



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

42
JF

BENFEITORIAS

No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo realizado pela Comissão de Peritos nomeados pelo provimento nº 0381 dos MM. Juízes de Direito das Varas de Fazenda Municipal da Capital- " EDIFICAÇÕES, VALORES DE VENDA 2002". Através desses estudos temos a fórmula:

$$VB = A \times VU \times FOBS$$

Sendo:

VB = Valor das benfeitorias

A = área construída

VU = Valor unitário da construção

FOBS= Fator de Obsolescência

IV- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Valor é resultante das parcelas referentes ao terreno e as benfeitorias.

IV.1- VALOR TERRENO

$$VT = S \times Q_{mf}$$

Onde:

S = 2.007,27 m² (área do terreno)

Q_{mf} = 650,00 /m² (Valor de Mercado)

VT= R\$ 1.304.725,50 (Hum Milhão, Trezentos e Quatro Mil e Setecentos e Vinte e Cinco Reais e Cinquenta Centavos)

IV.2- VALOR BENFEITORIAS

$$VB = VU \times A \times FOBS$$

VU = CSL-8 (tabela do CUB brasileiro)

"Outro indicador confiável é o CUB, Principal indicador do setor da construção, o Custo Unitário Básico (CUB) é calculado mensalmente pelos Sindicatos da Indústria da

CSL



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

75
A

Construção Civil de todo o país, tendo a finalidade de determinar o custo global da obra através de um conjunto de projetos-padrão e de lote de insumos básicos, processos de cálculo, resultando na criação do CUB/m².

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 que trata, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. De acordo com o Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), o CUB representativo da construção paulista (CSL -8) ficou em R\$ 1.222,53 por metro quadrado no período”.

Compõem a norma NBR 12.721-2006 os seguintes projetos-padrão:

Comercial Normal – Comercial Andar Livre (CAL-8), Comercial Salas e Lojas (CSL-8) e Comercial Salas e Lojas (CSL-16).

IV.3- VALOR ANEXO HOTEL (SALAS ADMINISTRATIVAS)

$$VB = VU \times A \times FOBS$$

$$CSL - 8 = R\$ 1.222,63/ m^2 .$$

$$\text{Como FOBS} = 0,700$$

$$A = 419,72 m^2 .$$

Temos:

$$VB \text{ (anexo hotel)} = R\$ 1.222,63 \times 419,72 m^2 \times 0,700$$

$$VB \text{ (anexo hotel)} = R\$ 359.214,00 \text{ (Trezentos e Cinquenta e Nove Mil, Duzentos e Quatorze Reais)}$$

IV.4- VALOR PRÉDIO HOTEL

$$VB = VU \times A \times FOBS$$

$$CSL - 8 = R\$ 1.222,63/ m^2 .$$

$$\text{Como FOBS} = 0,700$$

$$A = 939,00 m^2 .$$

$$VB \text{ (prédio hotel)} = R\$ 803.635,00 \text{ (Oitocentos e Três mil, Seiscentos e Trinta e Cinco Reais)}$$

am



Prefeitura de Jacareí

CONSULTORIA JUDICIAL

44
PP

IV.5 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL

$VT = V_{\text{terreno}} + V_{\text{benfeitorias}}$

$VT = R\$ 1.304.725,50 + R\$ 359.214,00 + R\$ 803.635,00$

TEREMOS:

$VT = R\$ 2.467.574,50$ (Dois Milhões, Quatrocentos e Sessenta e Sete Mil, Quinhentos e Setenta e Quatro Reais e Cinquenta Centavos)

VI- ENCERRAMENTO

Encerando este Laudo em 07 fls.. Todas rubricadas, impressas somente no anverso e assinada no final.

Em, 06 de julho de 2017

Eng. Civil CARLA VAITSMAN DOS SANTOS

CREA/SP nº: 5062891551-SP