



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

Deliberação:

PLE N° 006/2022

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

DATA DE PROTOCOLO: 31/03/2022

N° DE ORIGEM: PL N° 09/2022

Data: ____/____/____

Norma:

Assinatura

Ementa (assunto):

Autoriza o Executivo Municipal a desafetar área da classe de bens de uso comum e incorporar à classe de bens dominiais e a respectiva permuta com área da Mitra Diocesana de São José dos Campos.

Autoria:

Prefeito Municipal Izafas José de Santana

Distribuído em:

01/04/2022

Para as Comissões:

Prazo das Comissões:

Prazo fatal:

Turnos de votação:

Observações:

Anotações:



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



Ofício nº 123/2022 – GP

Jacareí, 31 de março de 2022.

Ao Excelentíssimo Senhor
Paulo Ferreira da Silva
(Paulinho dos Condutores)
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí / SP

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminho anexo, Projeto de Lei nº 09/2022, para apreciação dos Senhores Vereadores.

Projeto de Lei nº 09/2022 – Autoriza o Executivo Municipal a desafetar área da classe de bens de uso comum e incorporar à classe de bens dominiais e a respectiva permuta com área da Mitra Diocesana de São José dos Campos.

Sendo o que nos compete para o momento, aproveitamos a oportunidade para renovar votos de estima e consideração.

Respeitosamente,

IZAIAS JOSÉ DE SANTANA
Prefeito do Município de Jacareí



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



PROJETO DE LEI Nº 09, DE 31 DE MARÇO DE 2022.

Autoriza o Executivo Municipal a desafetar área da classe de bens de uso comum e incorporar à classe de bens dominiais e a respectiva permuta com área da Mitra Diocesana de São José dos Campos.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ, no uso de suas atribuições, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei.

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a desafetar, transferindo da classe de bens de uso comum para a classe de bens dominiais, área de propriedade do Município, com inscrição imobiliária nº 44131.62.14.0044.00.000, com a seguinte descrição:

- Área localizada na Rua Treze de Maio, esquina com a Rua João Ferraz, Centro – Município de Jacareí/SP:

1. Memorial Descritivo

1.1 Identificação do(s) proprietário(s) e da propriedade.

A) Proprietário: Prefeitura Municipal de Jacareí.

B) Propriedade: Imóvel Secretaria de Assistência Social – S.A.S.

C) Local: Rua Treze de Maio, Bairro Centro, Município de Jacareí - SP.

D) Área: 464,76 m²

1.2 Descrição Área 01

Inicia-se no ponto V-01 definido pelas coordenadas N: 7.422.423,403m e E: 400.475,620 m, confrontando com Rua João Ferraz, agora confrontando com Rua João Ferraz; deste segue até o ponto V-02 definido pelas coordenadas N: 7.422.431,613 m e E: 400.494,505 m, com azimuth de 66°30'15" e distância de 20,59 m agora confrontando com Rua João Ferraz; deste segue até o ponto V-03 definido pelas coordenadas N: 7.422.429,761 m e E: 400.499,664 m, em arco de 6,04 m, com raio de 4,00 m; agora confrontando com Matrícula nº 72.869; deste segue até o ponto V-04 definido pelas



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



coordenadas N: 7.422.415,980 m e E: 400.506,690 m, com azimute de 152°59'09" e distância de 15,47 m agora confrontando com Matrícula nº 72.869; deste segue até o ponto V-05 definido pelas coordenadas N: 7.422.407,023 m e E: 400.486,450 m, com azimute de 246°07'45" e distância de 22,13 m agora confrontando com Matrícula nº 38.556; deste segue até o ponto V-06 definido pelas coordenadas N: 7.422.406,205 m e E: 400.484,582 m, com azimute de 246°20'18" e distância de 2,04 m agora confrontando com Matrícula nº 38.556; deste segue até o ponto V-01 definido pelas coordenadas N: 7.422.423,403 m e E: 400.475,620 m, com azimute de 332°28'35" e distância de 19,39 m. O perímetro acima descrito encerra uma área de 464,76 m² (Quatrocentos e sessenta e quatro metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados).

Art. 2º O Executivo Municipal fica autorizado a permutar a área mencionada no artigo 1º desta Lei com a área de propriedade da Mitra Diocesana de São José dos Campos, com inscrição imobiliária nº 44131.62.92.0001.00.000, com a seguinte descrição:

- Área localizada na Rua Voluntário Gabriel Soares, Bairro Centro, Município de Jacareí - SP:

1. Memorial Descritivo

1.1 Identificação do(s) proprietário(s) e da propriedade.

A) Proprietário: Mitra Diocesana.

B) Propriedade: Igreja Nossa Senhora do Rosário

C) Local: Rua Voluntário Gabriel Soares, Bairro Centro, Município de Jacareí - SP.

D) Área: 574,56 m²

1.2 Descrição Área 01

Inicia-se no ponto V-01 definido pelas coordenadas N: 7.422.236,246m e E: 400.828,472 m, confrontando com Matrícula nº 45.518, agora confrontando com Matrícula nº 45.518; deste segue até o ponto V-02 definido pelas coordenadas N: 7.422.239,696 m e E: 400.834,024 m, com azimute de 58°08'54" e distância de 6,54 m agora confrontando com Rua Voluntário Gabriel Soares; deste segue até o ponto V-03 definido pelas coordenadas N: 7.422.238,526 m e E: 400.834,777 m, com azimute de 147°12'37" e



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



distância de 1,39 m agora confrontando com Rua Voluntário Gabriel Soares; deste segue até o ponto V-04 definido pelas coordenadas N: 7.422.241,448 m e E: 400.839,564 m, com azimute de 58°35'44" e distância de 5,61 m agora confrontando com Rua Voluntário Gabriel Soares; deste segue até o ponto V-05 definido pelas coordenadas N: 7.422.242,654 m e E: 400.838,786 m, com azimute de 327°12'37" e distância de 1,44 m agora confrontando com Rua Voluntário Gabriel Soares; deste segue até o ponto V-06 definido pelas coordenadas N: 7.422.244,917 m e E: 400.842,428 m, com azimute de 58°08'54" e distância de 4,29 m agora confrontando com Rua Voluntário Gabriel Soares; deste segue até o ponto V-07 definido pelas coordenadas N: 7.422.274,312 m e E: 400.823,331 m, com azimute de 326°59'19" e distância de 35,05 m agora confrontando com Rua Pedro Souza Ramos; deste segue até o ponto V-08 definido pelas coordenadas N: 7.422.265,565 m e E: 400.809,868 m, com azimute de 236°59'19" e distância de 16,05 m agora confrontando com MATRÍCULA N° 15.189; deste segue até o ponto V-01 definido pelas coordenadas N: 7.422.236,246 m e E: 400.828,472 m, com azimute de 147°36'13" e distância de 34,72 m. O perímetro acima descrito encerra uma área de 574,56 m² (Quinhentos e setenta e quatro metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados).

Art. 3º Os permutantes ficam sub rogados nos direitos possessórios dos respectivos imóveis permutados e renunciam as eventuais diferenças de valores a que tenham direito.

Art. 4º As despesas com escritura e registro imobiliário correrão, respectivamente aos bens recebidos, por conta de cada um dos permutantes.

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

Gabinete do Prefeito, 31 de março de 2022.

IZAIAS JOSÉ DE SANTANA
Prefeito do Município de Jacareí



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



MENSAGEM

Tenho a honra de submeter à análise dessa Egrégia Casa Legislativa, o presente Projeto de Lei, que autoriza o Executivo Municipal a desafetar área da classe de bens de uso comum, incorporar à classe de bens dominiais e a respectiva permuta com área da Mitra Diocesana de São José dos Campos.

O Projeto de Lei visa autorizar o Poder Executivo a desafetar parte da área de domínio do Município e permutá-la com área da Mitra Diocesana de São José dos Campos, em razão de relevante interesse público.

A Mitra Diocesana de São José dos Campos é proprietária de um imóvel situado no Centro de Jacareí, na Praça Barão do Rio Branco, esquina com a Rua Pedro Souza Ramos, atualmente instalada a Capela de Nossa Senhora do Rosário e São Benedito dos Pretos – Paróquia Imaculada Conceição.

Atualmente a Capela de Nossa Senhora do Rosário não é mais utilizada com a frequência que justifique sua utilização como templo religioso.

Desta forma, resta marcada como presença impactante ao acervo patrimonial municipal, ante o ponto de vista estratégico em decorrência da localização da Capela na região central, qualificando e valorizando a cultura histórica do Município de Jacareí ao receber, como propriedade, um propício museu de arte sacra colonial-portuguesa, sendo um convite para a população a visitar um espaço histórico-cultural.

A Capela tem seu valor histórico considerando seu estilo colonial-português feita de taipa pelos escravos por volta do século XIX, sendo citada pelo “Almanach da Província de São Paulo” como filial da Matriz de Nossa da Conceição de Jacareí. Em 1908, iniciou-se sua reconstrução ao estilo bizantino, conforme pode-se observar através da torre única e centralizada, da cúpula arredondada com pintura metálica e do relógio com algarismos romanos, colocado em 1928 pela família Martins.

De outro lado, o Município de Jacareí é proprietário de um imóvel situado na esquina da Rua João Ferraz com a Rua Treze de Maio, localizada na Praça Anchieta.

Considerando que a Mitra Diocesana de São José dos Campos tem interesse nesse imóvel de propriedade do Município de Jacareí para ampliar suas instalações administrativas e de uso paroquial.



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



Verifica-se que ambas as partes tem interesse na permuta dos imóveis, visto que os bens irão atender as necessidades de todos.

Principalmente, o Município de Jacareí que terá em seu acervo um Museu de Arte Sacra que irá agregar para mais um ponto turístico, a criação de um espaço público de lazer e resgate histórico, além de valorizar a identidade de um povo e estabelecer pontes entre outras culturas.

Ressalte-se que, eventual diferença de valores que houver entre os imóveis permutados serão renunciados pelas partes permutantes.

Destaca-se que o presente Projeto está em consonância com a Agenda 2030, atingindo os seguintes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável:



Ressalta-se que este Projeto de Lei possui sólido escopo legal, conforme dispõem o art. 60 e os incisos I e III do art. 61, da Lei Orgânica Municipal, e o inciso I do art. 30 da Constituição Federal.

Justificado nestes termos, a fim de que a proposta possa alcançar plenamente os seus objetivos, encaminhamos o Projeto de Lei para apreciação e aprovação dessa Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito, 31 de março de 2022.


IZAIAS JOSÉ DE SANTANA
Prefeito do Município de Jacareí

AREA - PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREI		AREA - MITRA DIOCESANA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS
Prédio da Prefeitura		Igreja Nossa Senhora do Rosário
Área: 464,76 m²		Área: 574,56 m²
Valor: 1.492.812,00		Valor: R\$ 3.363.418,00
		Diferença: R\$ 1.870.606,00





ÁREA – MITRA DIOCESANA DE SÃO JOSE DOS CAMPOS



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO**

Índice

1.	Introdução	2
2.	Parâmetros aplicados no Laudo	2
3.	Descrição do Bem.....	3
3.1.	Documentação e Ressalvas	3
4.	Especificação da Avaliação	5
4.1.	Diagnóstico do Mercado	5
4.2.	Indicação do Método Utilizado	5
5.	Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando.....	10



1. Introdução

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de um localizado na Praça Barão do Rio Branco esquina com rua Pedro Souza Ramos nº43, antigo largo do Rosário, Centro – Jacareí SP o imóvel tem como uso atual um templo religioso católico uma área, sob inscrição imobiliária 44131.62.92.0001.00000. Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, conforme NBR 14.653-1/2001.

Este laudo foi solicitado pela Procuradoria do Município de Jacareí e direcionado a Assessoria de Governo e Planejamento em janeiro de 2021 através do processo 5114113/2020.

O presente laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis ou eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas *in loco* para obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

2. Parâmetros aplicados no Laudo

Neste laudo foram seguidos os parâmetros contidos nas seguintes normas internacionais:

- IVS (International Valuation Standards) 103/2017 – RELATÓRIO; específica conteúdo e formatação de um Laudo de Avaliação de Imóvel;
- IVS (International Valuation Standards) 104/2017 – bases de valor, pressupostos e pressupostos especiais.

E as seguintes normas nacionais:

- ABNT NBR 14.653-1/2001 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos;
- ABNT NBR 12.721/2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios – procedimento.



3. Descrição do Bem

3.1. Documentação e Ressalvas

O imóvel avaliado faz parte da inscrição municipal 44131.6292.0001.00000 compõe a matrícula nº45.535 registrada no Cartório de Imóveis de Jacareí e uma área de 802,12m² construído e de terreno com 609,68m² de acordo com levantamento do eng. Ricardo de Souza Esper.

Imóvel de interesse de preservação conforme ata do Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural – CODEPAC, datada de 28 de março de 2012.

Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando foi vistoriado dia **05 de março de 2021**. Em vistoria foi constatado que no imóvel avaliando encontra-se fechado devido a pandemia do COVID – 19 mas anterior a isto tinha missas todos os sábados as 10 da manhã e nos fundos funcionava um bazar beneficente.

De acordo com relatório elaborado pela diretoria de patrimônio da Fundação Cultura de Jacareí - Selma Regina da Silva Fernandes trata-se de uma construção em estilo Bizantino devido aos adornos, sua torre única e centralizada e cúpula arredondada datada de 1908. (Anexo III relatório elaborado pela Diretora de Patrimônio).

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, porém foi constatado a necessidade de alguns reparos conforme relatório do (ANEXO III), a rua possui toda a infraestrutura urbana disponível, quais sejam, rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, guias, sarjeta, passeios, rede telefônica, coleta de lixo e proximidade ao transporte coletivo.





Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Figura 01 – Localização do Imóvel – fonte: Google Earth

Fotos do Local:



Foto 01- Praça Barão do Rio Branco

Foto: Diretoria de Patrimônio – Fundação Cultural de Jacareí



Foto 02- Praça Barão do Rio Branco

Foto: Diretoria de Patrimônio – Fundação Cultural de Jacareí



Foto 03- Foto Frontal

Foto: Diretoria de Patrimônio – Fundação Cultural de Jacareí



Foto 04- Foto Altar

Foto: Diretoria de Patrimônio – Fundação Cultural de Jacareí



Foto 05- Foto Corredor



Foto: Diretoria de Patrimônio – Fundação Cultural de Jacareí

4. Especificação da Avaliação

4.1. Diagnóstico do Mercado

O mercado local apresenta oferta de imóveis construídos e de poucos terrenos nus, com prazo médio de dois anos de exposição até a efetiva transação. O mercado imobiliário encontra-se recessivo devido à crise econômica atual.

4.2. Indicação do Método Utilizado

O presente trabalho, conforme parâmetros citados, se pautará no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o emprego do Tratamento Científico, utilizando-se de inferência estatística de regressão linear múltipla para avaliação do terreno e benfeitoria.

Tratando-se de um bem histórico foi atribuído ao valor de mercado do imóvel os fatores ano de construção e interesse, com base no estudo de Alves, Claudio Souza onde estabelece 03 (três variáveis) – idade do bem, época e interesse.

O método e tratamento foram elencados devido ao objetivo deste trabalho, como também em virtude da falta de amostra semelhante ao imóvel em apreço.

Valor de Terreno e Benfeitoria

Para aplicação do tratamento ao método proposto, foi utilizado o programa SisDEA para auxiliar nos cálculos estatísticos.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em m ²	sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 = Ótimo, 2= Bom, 3= Regular, 4 ruim	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



As variáveis levantadas para seleção do modelo matemático que resultará no valor de mercado do avaliando foram levantadas por meio de levantamento *in loco*, através do sistema CTM (Cadastro Técnico Municipal) do município e por meio de contato telefônico as imobiliárias que estavam ofertando os elementos com comparativos.

Considerando o diagnóstico de mercado foram levantadas quatro variáveis, mas após seleção do modelo matemático, utilizaram-se três variáveis independentes e uma variável dependente, sendo assim classificadas e descritas:

Todas as informações relativas a estas sete variáveis analisadas na modelagem foram levantadas 16 elementos carregados no modelo.

Dados do modelo:	30
Dados utilizados:	28
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

Assim sendo, resultou-se na seguinte planilha de dados utilizados:

Bairro	Informante	Área privativa	Localização	Valor total
Centro	Didols	465	1	950000
jd independência	Amagai	686,26	2	960000
Pq itamarati	Amagai	620,17	2	1100000
Centro	Amagai	311	1	1200000
Centro	Amagai	624	1	3000000
Centro	Amagai	600	1	3200000
JD.Florida	Amagai	1800	2	8000000
Centro	Amagai	2107,47	1	10500000
Vila Branca	Amagai	485	2	2650000
JD Esperança	Amagai	760	2	1600000
Centro	Maciel imóveis	750	1	2500000
centro	França	500	1	2500000
JD Marister	Maciel imóveis	500	1	800000
Centro	Amagai	843	1	5500000
Centro	Amagai	1109	1	6000000
Jd Florida	Amagai	730	2	1600000
Centro	França	606	1	2000000
Centro	Amagai	434	1	1800000
Centro	Amagai	400	1	790000
Centro	França	417	1	255000
Centro	França	616	1	3000000
Centro	Didols	604	1	1200000
Centro	França	324	1	950000
JD Florida	Amagai	600	2	1600000
Centro	Amagai	320	1	1240000
Centro	Amagai	763	1	1590000
JD Mesquita	Amagai	383,25	2	790000
São João	França	1000	1	2800000



Prefeitura de Jacaréi
Secretaria de Governo e Planejamento



Centro	França	440	1	2000000
Centro	LT Imóveis	520	1	3200000

Após o tratamento dos dados e identificados os resultados, o modelo foi validado conforme os parâmetros descritos neste trabalho. Validando-se o seguinte modelo:

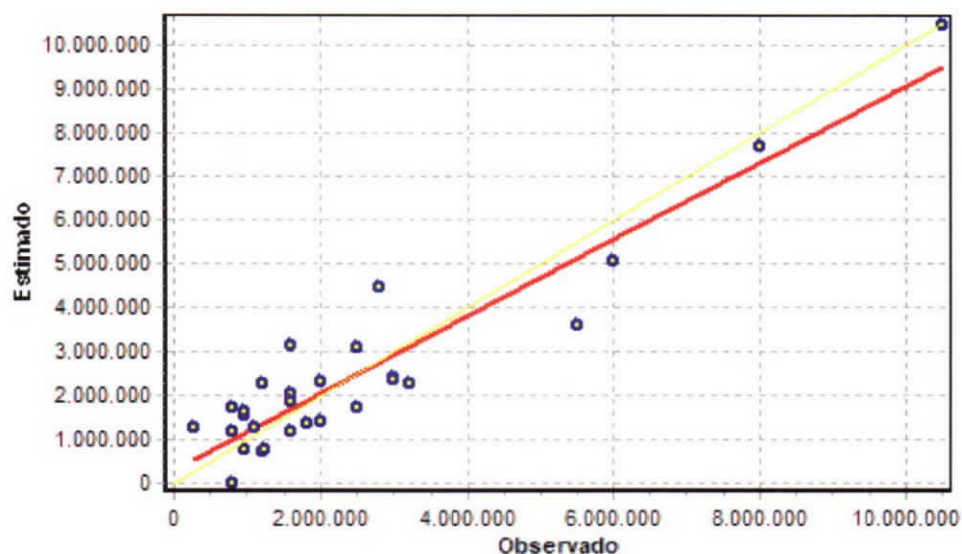
Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.9348684 / 0.9348684
Coeficiente de determinação:	0.8739790
Fisher - Snedecor:	86.69
Significância do modelo (%):	0.01

Tendo o modelo utilizado os seguintes dados referentes aos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	3,57

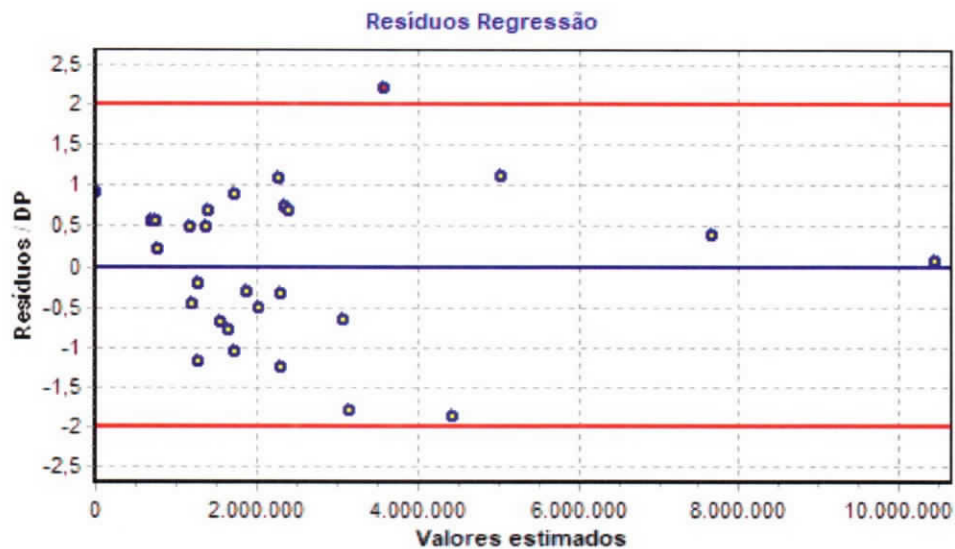
Gráfico de resíduos - Regressão Linear





Segue o gráfico de aderência, que apresenta a relação de preços observados versus valores estimados pelo modelo.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



O Grau de Precisão é aplicável apenas no Método Comparativo Direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é possível de fixação *a priori*.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
Grau de Precisão do Laudo: III			

Enquadramento à NBR 14.653-2/2011

O Grau de Fundamentação está relacionado tanto com o empenho do profissional responsável da avaliação, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. **Assim a especificação da avaliação determina o empenho técnico despendido no trabalho.**



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



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



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
----------	--	----	----	----	---

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Estimativa de Valor

Bairro	Área privativa	Localização	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Centro	802,12	1	3363418,52	3102114,15	3624722,9

5. Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando

Importa o presente laudo afirmar o valor de mercado do imóvel denominado referente ao mês de maio/2021 em média:

R\$ 3.363.418,00

(três milhões, trezentos e sessenta e três mil, quatrocentos e dezoito reais)

Jacareí, 31 de maio de 2021

Mariana Tosato Machado
Arquiteta e Urbanista
CAU A68168-7



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Anexo II - Amostras



Elemento 01	Bairro: centro	Topografia:	Valor: R\$ 950.000
Área m² terreno: 465		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: PT 0013
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 02	Bairro: Jd. Independência	Topografia:	Valor: R\$ 960.000
Área m² terreno: 686,29		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 123334
Localização: 02		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 03	Bairro: Pq.Itamarati	Topografia:	Valor: R\$ 1.100.000
Área m² terreno: 620,17		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 121880
Localização: 02		PGV.	Evento:



Elemento 04	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.200.000
Área m² terreno: 311,49		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 123485
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 05	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 3.000.000,00
Área m² terreno: 624		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 105995
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 06	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 3.200.000,00
Área m² terreno: 600		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 123399
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 07	Bairro: JD. Florida	Topografia:	Valor: R\$ 8.000.000.00
Área m² terreno: 1800		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 113592
Localização: 02		PGV.	Evento:



Elemento 08	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 10.500.00
Área m² terreno: 2107,47		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 122450
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 09	Bairro: Vila Branca	Topografia:	Valor: R\$ 2.650.000.00
Área m² terreno: 485		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 120592
Localização: 03		PGV.	Evento:



Elemento 10	Bairro: JD.Esperança	Topografia:	Valor: R\$ 1.600.000.00
Área m² terreno: 760		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 122593
Localização: 03		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 11	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 2.500.00.00
Área m² terreno: 750		Área construída:	Preço m²:
Informante: Maciel Imóveis			Código: 1013-2-15941
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 12	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$3.500.000.
Área m² terreno: 500		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: V 5102
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 13	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 800.000,00
Área m² terreno: 500		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 124128
Localização: 01		PGV.	Evento:



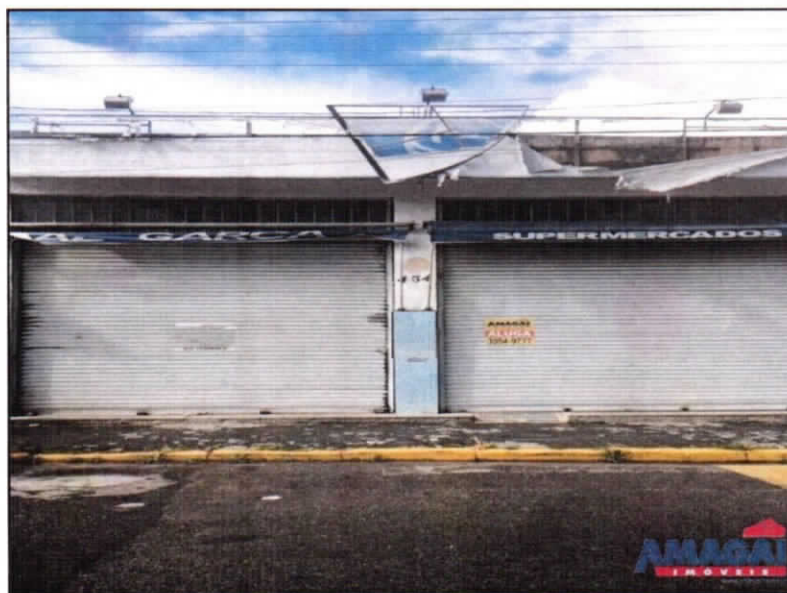
Elemento 14	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 5.500.000
Área m² terreno: 843		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 9038
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 15	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 6.000.000
Área m² terreno: 1.109		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 111852
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 16	Bairro: JD Florida	Topografia:	Valor: R\$ 1.600.000
Área m² terreno: 730		Área construída:	Preço m²:
Informante: Amagai Imóveis			Código: 122668
Localização: 02		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 17	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 2.000.000
Área m² terreno: 606		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: V 5122
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 18	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.800.000
Área m² terreno: 434		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 102282
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 19	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 790.000,00
Área m² terreno: 400		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 123200
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 20	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 2.550.000
Área m² terreno: 417		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: V 12433
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 21	Bairro: centro	Topografia:	Valor: R\$ 3.000.000
Área m² terreno: 616		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: V 7652
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 22	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.200.000
Área m² terreno: 604		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Didols			Código: Ca 0414
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 23	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 950.000
Área m² terreno: 324		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: 2627
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 24	Bairro: JD. Florida	Topografia:	Valor: R\$ 1.600.000
Área m² terreno: 600		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 123504
Localização: 02		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 25	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.240.000
Área m² terreno: 320		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 121454
Localização: 1		PGV.	Evento:



Elemento 26	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.590.000
Área m² terreno: 763		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 120119
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 27	Bairro: Jd Mesquita	Topografia:	Valor: R\$ 790.000
Área m² terreno: 383,25		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 116743
Localização: 02		PGV.	Evento:



Elemento 28	Bairro: São João	Topografia:	Valor: R\$ 2.800.000
Área m² terreno: 1.000		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: 11222
Localização: 02		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 29	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 2.000.000
Área m² terreno: 600		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: 5942
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 30	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 3.200.000
Área m² terreno: 520		Área construída:	Preço m²:
Informante: LT Imóveis			Código: PT 0024
Localização: 01		PGV.	Evento:



DOCUMENTO TÉCNICO

Emitente

DIRETORIA DE PROJETOS DA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ

Empreendimento

IGREJA NOSSA SENHORA DO ROSÁRIO

Contrato

Trecho

RUA VOLUNTÁRIO GABRIEL SOARES

Subtrecho

SEM MATRÍCULA

Titulo

MEMORIAL DESCRITIVO

Elaboração

Chelbert Miranda

Responsável Técnico

Celso Florêncio de Sousa

Verificação

Liberacão DP-SIEM-PMJ

Aprovação DP-SIEM-PMJ

DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA

010-PMJ-SIEM-0305-00-D00-05190.22-000/001

DOCUMENTOS RESULTANTES

OBSERVAÇÕES

QUADRO DAS REVISÕES

[illegible]

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de Jacareí, e sua reprodução parcial ou total é permitida desde que o texto original seja mantido.

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de Jacareí, e sua reprodução parcial ou total é permitida desde que o texto original seja mantido.				
Código: 010-PMJ-SIEM-0313-00-D00-05190.22-000/001		Denominação: MEMORIAL DESCRITIVO		
Elaborado por: Chelbert Miranda		Aprovado por: Celso Florêncio de Souza	Emissão: 14/03/2022	Revisão Ø Página 1 de 3



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Infraestrutura
- Diretoria de Projetos -



A localização do empreendimento é apresentada no mapa da figura a seguir:



Figura 01 - Mapa de Localização

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de Jacareí, e sua reprodução parcial ou total é permitida desde que o texto original seja mantido.

Código: 010-PMJ-SIEM-0313-00-D00-05190.22-000/001	Denominação: MEMORIAL DESCRITIVO			
Elaborado por: Chelbert Miranda	Aprovado por: Celso Florêncio de Souza	Emissão: 14/03/2022	Revisão Ø	Página 2 de 3



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Infraestrutura
- Diretoria de Projetos -



1. Memorial Descritivo

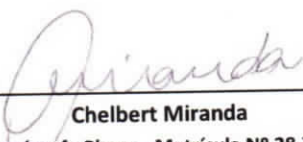
1.1 Identificação do(s) proprietário(s) e da propriedade.

- A) Proprietário: Mitra Diocesana.
B) Propriedade: Igreja Nossa Senhora do Rosário
C) Local: Rua Voluntário Gabriel Soares, Bairro Centro, Município de Jacareí - SP.
D) Área: 574,56 m²

1.2 Descrição Área 01

Inicia-se no ponto **V-01** definido pelas coordenadas N: **7.422.236,246m** e E: **400.828,472 m**, confrontando com **Matrícula nº 45.518**, agora confrontando com **Matrícula nº 45.518**; deste segue até o ponto **V-02** definido pelas coordenadas N: **7.422.239,696 m** e E: **400.834,024 m**, com azimute de **58°08'54"** e distância de **6,54 m** agora confrontando com **Rua Voluntário Gabriel Soares**; deste segue até o ponto **V-03** definido pelas coordenadas N: **7.422.238,526 m** e E: **400.834,777 m**, com azimute de **147°12'37"** e distância de **1,39 m** agora confrontando com **Rua Voluntário Gabriel Soares**; deste segue até o ponto **V-04** definido pelas coordenadas N: **7.422.241,448 m** e E: **400.839,564 m**, com azimute de **58°35'44"** e distância de **5,61 m** agora confrontando com **Rua Voluntário Gabriel Soares**; deste segue até o ponto **V-05** definido pelas coordenadas N: **7.422.242,654 m** e E: **400.838,786 m**, com azimute de **327°12'37"** e distância de **1,44 m** agora confrontando com **Rua Voluntário Gabriel Soares**; deste segue até o ponto **V-06** definido pelas coordenadas N: **7.422.244,917 m** e E: **400.842,428 m**, com azimute de **58°08'54"** e distância de **4,29 m** agora confrontando com **Rua Voluntário Gabriel Soares**; deste segue até o ponto **V-07** definido pelas coordenadas N: **7.422.274,312 m** e E: **400.823,331 m**, com azimute de **326°59'19"** e distância de **35,05 m** agora confrontando com **Rua Pedro Souza Ramos**; deste segue até o ponto **V-08** definido pelas coordenadas N: **7.422.265,565 m** e E: **400.809,868 m**, com azimute de **236°59'19"** e distância de **16,05 m** agora confrontando com **MATRÍCULA Nº 15.189**; deste segue até o ponto **V-01** definido pelas coordenadas N: **7.422.236,246 m** e E: **400.828,472 m**, com azimute de **147°36'13"** e distância de **34,72 m**. O perímetro acima descrito encerra uma área de **574,56 m²** (Quinhentos e setenta e quatro metros quadrados e cinquenta e seis decímetros quadrados).

Jacareí, 14 de março de 2022.

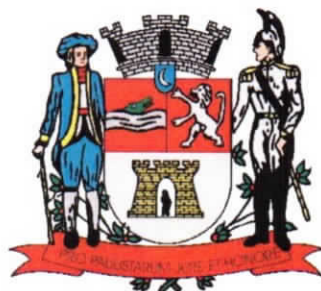

Chelbert Miranda
Topógrafo Pleno – Matrícula Nº 28.776

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de Jacareí, e sua reprodução parcial ou total é permitida desde que o texto original seja mantido.

Código: 010-PMJ-SIEM-0313-00-D00-05190.22-000/001	Denominação: MEMORIAL DESCRITIVO			
Elaborado por: Chelbert Miranda	Aprovado por: Celso Florêncio de Souza	Emissão: 14/03/2022	Revisão Ø	Página 3 de 3



ÁREA – PRÉDIO DO MUNICÍPIO DE JACAREÍ



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO**

Índice

1.	Introdução	2
2.	Parâmetros aplicados no Laudo	2
3.	Descrição do Bem.....	3
3.1.	Documentação e Ressalvas	3
3.0	Especificação da Avaliação	5
3.1	Diagnóstico do Mercado	5
3.2	Indicação do Método Utilizado	5
4.	Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando	10



1. Introdução

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de um localizado na rua Treze de Maio, esquina com rua João Ferraz, Centro – Jacareí SP o imóvel tem como uso atual um templo religioso católico uma área, sob inscrição imobiliária 44131.62-14-0044-00-000. Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, conforme NBR 14.653-1/2001.

Este laudo foi solicitado pela Procuradoria do Município de Jacareí e direcionado a Assessoria de Governo e Planejamento em maio de 2021 através do processo 5114113/2020.

O presente laudo não tem por escopo a análise dominial, a investigação ou confirmação da titularidade dos imóveis ou eventuais ônus e gravames, bem como a realização de medições físicas *in loco* para obtenção ou para a conferência de suas dimensões.

2. Parâmetros aplicados no Laudo

Neste laudo foram seguidos os parâmetros contidos nas seguintes normas internacionais:

- IVS (International Valuation Standards) 103/2017 – RELATÓRIO; especifica conteúdo e formatação de um Laudo de Avaliação de Imóvel;
- IVS (International Valuation Standards) 104/2017 – bases de valor, pressupostos e pressupostos especiais.

E as seguintes normas nacionais:

- ABNT NBR 14.653-1/2001 – Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos Gerais;
- ABNT NBR 14.653-2/2011 – Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis Urbanos;
- ABNT NBR 12.721/2006 – Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edifícios – procedimento.



3. Descrição do Bem

3.1. Documentação e Ressalvas

O imóvel avaliado faz parte da inscrição municipal 44131.62-14-0044-00-000 compõe a matrícula nº registrada no Cartório de Imóveis de Jacareí e uma área de 383,35m² construído e de terreno com 457,50m² conforme cadastro técnico.

Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando foi vistoriado dia **18 de maio de 2021**. Em vistoria foi constatado que no imóvel avaliando encontra-se fechado.

De acordo com relatório elaborado pela diretoria de patrimônio da Fundação Cultura de Jacareí - Selma Regina da Silva Fernandes trata-se de uma construção datada de 1961 Júnior, foi especialmente construído com a finalidade de abrigar a sede própria do Tiro de Guerra de Jacareí, Além disso, abrigou importantes órgãos públicos, como a antiga cadeia do município, por muitos anos a Biblioteca “Macedo Soares”, e por último a SAS (Secretaria de Assistência Social). Sua fachada, embora contenha elementos arquitetônicos através de traços e formas geométricas que remetem à arquitetura Art Déco da década de 60, não o tornou participativo em relevância para a cidade.

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação mediano necessitando de reparos, a rua possui toda a infraestrutura urbana disponível, quais sejam, rede de água, rede de esgoto, iluminação pública, guias, sarjeta, passeios, rede telefônica, coleta de lixo e proximidade ao transporte coletivo.



3.0 Especificação da Avaliação

3.1 Diagnóstico do Mercado

O mercado local apresenta oferta de imóveis construídos e de poucos terrenos nus, com prazo médio de dois anos de exposição até a efetiva transação. O mercado imobiliário encontra-se recessivo devido à crise econômica atual.

3.2 Indicação do Método Utilizado

O presente trabalho, conforme parâmetros citados, se pautará no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o emprego do Tratamento Científico, utilizando-se de inferência estatística de regressão linear múltipla para avaliação do terreno e benfeitoria.

O método e tratamento foram elencados devido ao objetivo deste trabalho, como também em virtude da falta de amostra semelhante ao imóvel em apreço.

Para aplicação do tratamento ao método proposto, foi utilizado o programa SisDEA para auxiliar nos cálculos estatísticos.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel, medida em m ²	sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 = Ótimo, 2= Bom, 3= Regular, 4 ruim	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

As variáveis levantadas para seleção do modelo matemático que resultará no valor de mercado do avaliando foram levantadas por meio de levantamento *in loco*, através do sistema CTM (Cadastro Técnico Municipal) do município e por meio de contato telefônico as imobiliárias que estavam ofertando os elementos com comparativos.

Considerando o diagnóstico de mercado foram levantadas quatro variáveis, mas após seleção do modelo matemático, utilizaram-se três variáveis independentes e uma variável dependente, sendo assim classificadas e descritas:



Prefeitura de Jacaréi

Secretaria de Governo e Planejamento



Todas as informações relativas a estas sete variáveis analisadas na modelagem foram levantadas 16 elementos carregados no modelo.

Dados do modelo:	30
Dados utilizados:	28
Variáveis do modelo:	3
Variáveis utilizadas:	3

Assim sendo, resultou-se na seguinte planilha de dados utilizados:

Bairro	Informante	Área privativa	Localização	Valor total
Centro	Didols	465	1	950000
jd independência	Amagai	686,26	2	960000
Pq itamarati	Amagai	620,17	2	1100000
Centro	Amagai	311	1	1200000
Centro	Amagai	624	1	3000000
Centro	Amagai	600	1	3200000
JD.Florida	Amagai	1800	2	8000000
Centro	Amagai	2107,47	1	10500000
Vila Branca	Amagai	485	2	2650000
JD Esperança	Amagai	760	2	1600000
Centro	Maciel imóveis	750	1	2500000
centro	França	500	1	2500000
JD Marister	Maciel imóveis	500	1	800000
Centro	Amagai	843	1	5500000
Centro	Amagai	1109	1	6000000
Jd Florida	Amagai	730	2	1600000
Centro	França	606	1	2000000
Centro	Amagai	434	1	1800000
Centro	Amagai	400	1	790000
Centro	França	417	1	255000
Centro	França	616	1	3000000
Centro	Didols	604	1	1200000
Centro	França	324	1	950000
JD Florida	Amagai	600	2	1600000
Centro	Amagai	320	1	1240000
Centro	Amagai	763	1	1590000
JD Mesquita	Amagai	383,25	2	790000
São João	França	1000	1	2800000
Centro	França	440	1	2000000
Centro	LT Imóveis	520	1	3200000

Após o tratamento dos dados e identificados os resultados, o modelo foi validado conforme os parâmetros descritos neste trabalho. Validando-se o seguinte modelo:



Prefeitura de Jacaréi

Secretaria de Governo e Planejamento



Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9378448 / 0,9378448
Coeficiente de determinação:	0,8795528
Fisher - Snedecor:	91,28
Significância do modelo (%):	0,01

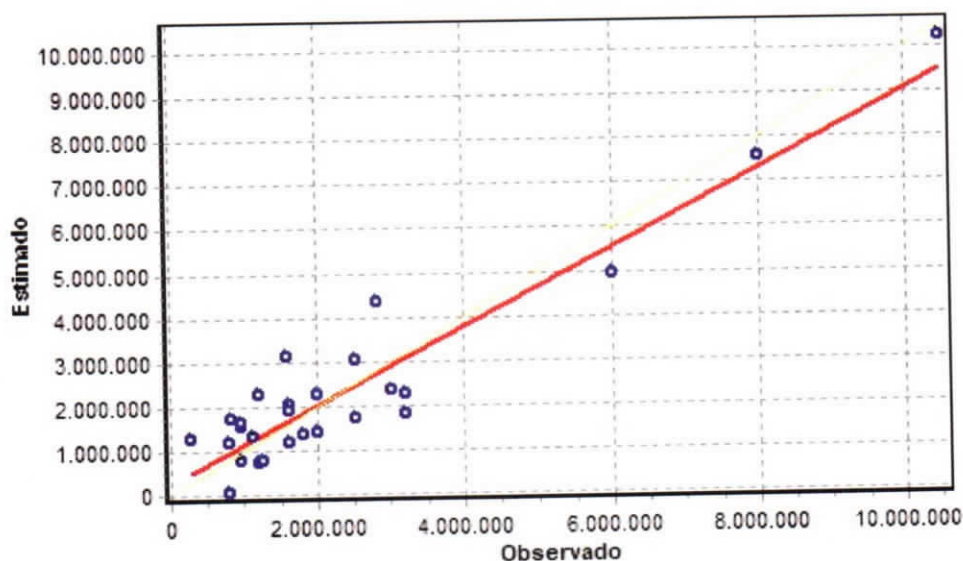
Tendo o modelo utilizado os seguintes dados referentes aos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,0%

Gráfico de resíduos - Regressão Linear

Segue o gráfico de aderência, que apresenta a relação de preços observados versus valores estimados pelo modelo.



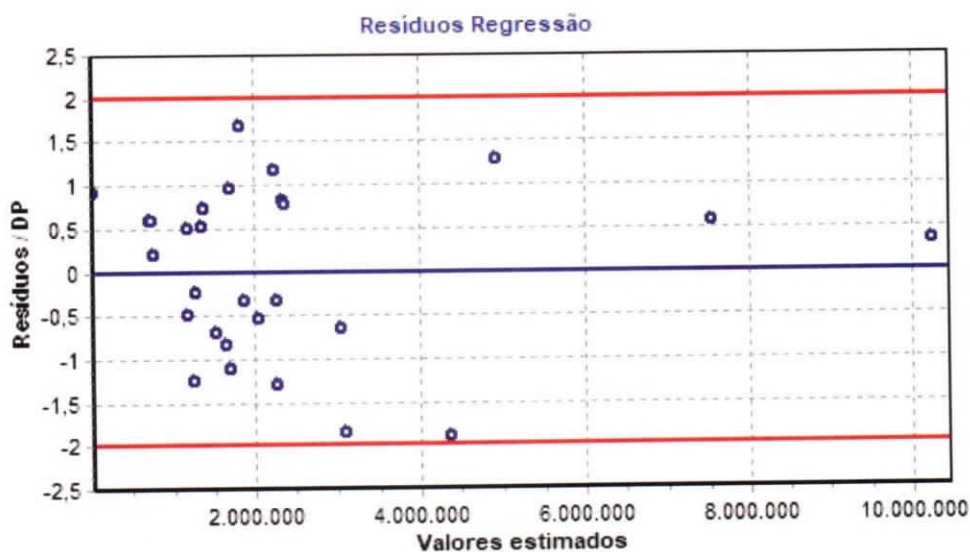


Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Gráfico de Aderência - Regressão Linear



O Grau de Precisão é aplicável apenas no Método Comparativo Direto e mede o grau de incerteza que a amostra permite à avaliação. Depende das características do mercado e da amostra coletada e não é possível de fixação *a priori*.

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

Enquadramento à NBR 14.653-2/2011

O Grau de Fundamentação está relacionado tanto com o empenho do profissional responsável da avaliação, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. **Assim a especificação da avaliação determina o empenho técnico despendido no trabalho.**

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



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



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				III

Estimativa de Valor

Bairro	Área privativa	Localização	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Centro	457,5	1	1.492.811,99	1239200,34	1746423,64

4. Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando

Importa o presente laudo afirmar o valor de mercado do imóvel denominado referente ao mês de maio/2021 em média:

R\$ 1.492.812,00

(Hum milhão, quatrocentos e noventa e dois mil, oitocentos e doze reais)

Jacareí, 31 de maio de 2021

Mariana Tosato Machado
Arquiteta e Urbanista
CAU A68168-7



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Anexo II - Amostras



Elemento 01	Bairro: centro	Topografia:	Valor: R\$ 950.000
Área m² terreno: 465		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: PT 0013
Localização: 01		PGV.	Evento:

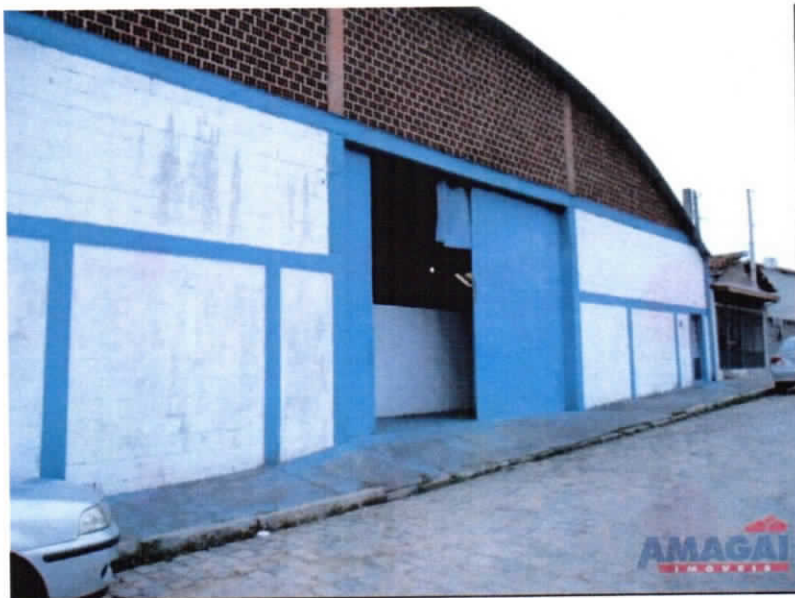


Elemento 02	Bairro: Jd. Independência	Topografia:	Valor: R\$ 960.000
Área m² terreno: 686,29		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 123334
Localização: 02		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 03	Bairro: Pq.Itamarati	Topografia:	Valor: R\$ 1.100.000
Área m² terreno: 620,17	Área construída:	Preço m²:	
Informante: Imobiliária Amagai		Código: 121880	
Localização: 02	PGV.	Evento:	



Elemento 04	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.200.000
Área m² terreno: 311,49	Área construída:	Preço m²:	
Informante: Imobiliária Amagai		Código: 123485	
Localização: 01	PGV.	Evento:	



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 05	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 3.000.000.00
Área m² terreno: 624		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 105995
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 06	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 3.200.000.00
Área m² terreno: 600		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 123399
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 07	Bairro: JD. Florida	Topografia:	Valor: R\$ 8.000.000.00
Área m² terreno: 1800		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 113592
Localização: 02		PGV.	Evento:



Elemento 08	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 10.500.00
Área m² terreno: 2107,47		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 122450
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 09	Bairro: Vila Branca	Topografia:	Valor: R\$ 2.650.000.00
Área m² terreno: 485		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 120592
Localização: 03		PGV.	Evento:



Elemento 10	Bairro: JD.Esperança	Topografia:	Valor: R\$ 1.600.000.00
Área m² terreno: 760		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 122593
Localização: 03		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 11	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 2.500.00.00
Área m² terreno: 750		Área construída:	Preço m²:
Informante: Maciel Imóveis			Código: 1013-2-15941
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 12	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$3.500.000.
Área m² terreno: 500		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: V 5102
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 13	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 800.000.00
Área m² terreno: 500		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 124128
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 14	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 5.500.000
Área m² terreno: 843		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 9038
Localização: 01		PGV.	Evento:

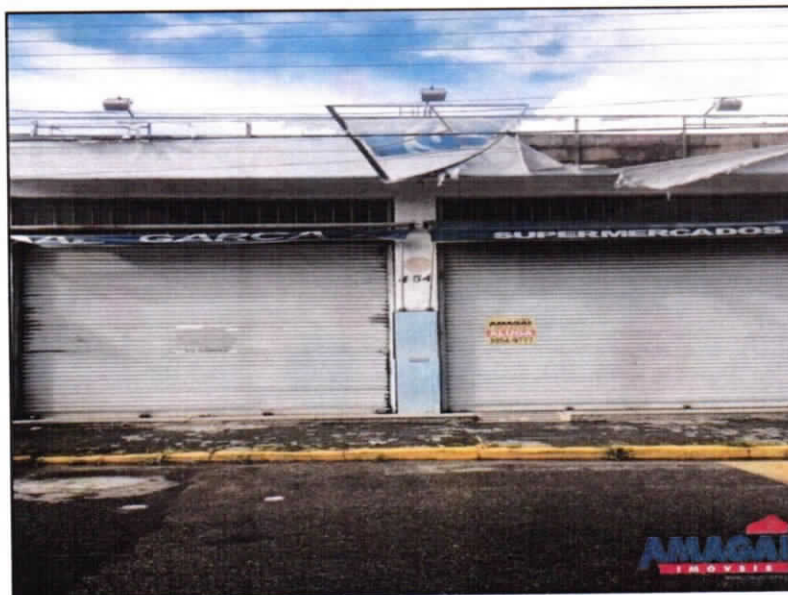


Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 15	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 6.000.000
Área m² terreno: 1.109		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 111852
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 16	Bairro: JD Florida	Topografia:	Valor: R\$ 1.600.000
Área m² terreno: 730		Área construída:	Preço m²:
Informante: Amagai Imóveis			Código: 122668
Localização: 02		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 17	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 2.000.000
Área m² terreno: 606		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: V 5122
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 18	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.800.000
Área m² terreno: 434		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 102282
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 19	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 790.000.00
Área m ² terreno: 400		Área construída:	Preço m ² :
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 123200
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 20	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 2.550.000
Área m ² terreno: 417		Área construída:	Preço m ² :
Informante: Imobiliária França			Código: V 12433
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 21	Bairro: centro	Topografia:	Valor: R\$ 3.000.000
Área m² terreno: 616		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: V 7652
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 22	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.200.000
Área m² terreno: 604		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Didols			Código: Ca 0414
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 23	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 950.000
Área m² terreno: 324		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: 2627
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 24	Bairro: JD. Florida	Topografia:	Valor: R\$ 1.600.000
Área m² terreno: 600		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 123504
Localização: 02		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 25	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.240.000
Área m² terreno: 320		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 121454
Localização: 1		PGV.	Evento:



Elemento 26	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 1.590.000
Área m² terreno: 763		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 120119
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 27	Bairro: Jd Mesquita	Topografia:	Valor: R\$ 790.000
Área m² terreno: 383,25		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária Amagai			Código: 116743
Localização: 02		PGV.	Evento:



Elemento 28	Bairro: São João	Topografia:	Valor: R\$ 2.800.000
Área m² terreno: 1.000		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: 11222
Localização: 02		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento 29	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 2.000.000
Área m² terreno: 600		Área construída:	Preço m²:
Informante: Imobiliária França			Código: 5942
Localização: 01		PGV.	Evento:



Elemento 30	Bairro: Centro	Topografia:	Valor: R\$ 3.200.000
Área m² terreno: 520		Área construída:	Preço m²:
Informante: LT Imóveis			Código: PT 0024
Localização: 01		PGV.	Evento:



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Governo e Planejamento





Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Infraestrutura
- Diretoria de Projetos -



A localização do empreendimento é apresentada no mapa da figura a seguir:



Figura 01 - Mapa de Localização

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de Jacareí, e sua reprodução parcial ou total é permitida desde que o texto original seja mantido.

Código: 010-PMJ-SIEM-0313-00-D00-14500.22-000/001	Denominação: MEMORIAL DESCRITIVO			
Elaborado por: Chelbert Miranda	Aprovado por: Celso Florêncio de Souza	Emissão: 14/03/2022	Revisão Ø	Página 2 de 3



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Infraestrutura
- Diretoria de Projetos -



1. Memorial Descritivo

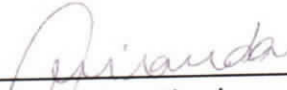
1.1 Identificação do(s) proprietário(s) e da propriedade.

- A) Proprietário: Prefeitura Municipal de Jacareí.
- B) Propriedade: Imóvel Secretaria de Assistência Social – S.A.S.
- C) Local: Rua Treze de Maio, Bairro Centro, Município de Jacareí - SP.
- D) Área: 464,76 m²

1.2 Descrição Área 01

Inicia-se no ponto **V-01** definido pelas coordenadas N: **7.422.423,403m** e E: **400.475,620 m**, confrontando com **Rua João Ferraz**, agora confrontando com **Rua João Ferraz**; deste segue até o ponto **V-02** definido pelas coordenadas N: **7.422.431,613 m** e E: **400.494,505 m**, com azimute de **66°30'15"** e distância de **20,59 m** agora confrontando com **Rua João Ferraz**; deste segue até o ponto **V-03** definido pelas coordenadas N: **7.422.429,761 m** e E: **400.499,664 m**, em arco de **6,04 m**, com raio de **4,00 m**; agora confrontando com **Matrícula nº 72.869**; deste segue até o ponto **V-04** definido pelas coordenadas N: **7.422.415,980 m** e E: **400.506,690 m**, com azimute de **152°59'09"** e distância de **15,47 m** agora confrontando com **Matrícula nº 72.869**; deste segue até o ponto **V-05** definido pelas coordenadas N: **7.422.407,023 m** e E: **400.486,450 m**, com azimute de **246°07'45"** e distância de **22,13 m** agora confrontando com **Matrícula nº 38.556**; deste segue até o ponto **V-06** definido pelas coordenadas N: **7.422.406,205 m** e E: **400.484,582 m**, com azimute de **246°20'18"** e distância de **2,04 m** agora confrontando com **Matrícula nº 38.556**; deste segue até o ponto **V-01** definido pelas coordenadas N: **7.422.423,403 m** e E: **400.475,620 m**, com azimute de **332°28'35"** e distância de **19,39 m**. O perímetro acima descrito encerra uma área de **464,76 m²** (Quatrocentos e sessenta e quatro metros quadrados e setenta e seis decímetros quadrados).

Jacareí, 14 de março de 2022.


Chelbert Miranda
Topógrafo Pleno – Matrícula Nº 28.776

Este documento é de propriedade da Prefeitura Municipal de Jacareí, e sua reprodução parcial ou total é permitida desde que o texto original seja mantido.

Código: 010-PMJ-SIEM-0313-00-D00-14500.22-000/001	Denominação: MEMORIAL DESCRITIVO			
Elaborado por: Chelbert Miranda	Aprovado por: Celso Florêncio de Souza	Emissão: 14/03/2022	Revisão Ø	Página 3 de 3



ILUSTRÍSSIMO SENHOR PREFEITO MUNICIPAL DE JACARÉ/SP

A MITRA DIOCESANA DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – PARÓQUIA IMACULADA CONCEIÇÃO, organização religiosa, sem fins lucrativos, devidamente cadastrada no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ número 50.461.540/0016-27, com sede à Praça Anchieta, centro, nessa cidade, neste ato representada por seu Pároco, Padre Eduardo Fraga e Silva, vem a presença de Vossa Senhoria, expor e requerer o quanto segue:

A Requerente é proprietária de um imóvel situado no centro de Jacaré, na Praça Barão do Rio Branco, esquina c/ Rua Pedro Souza Ramos, nº 43, Centro, com a seguinte descrição perimétrica: inicia-se no ponto 01 definido pelas coordenadas N: 7.422.273,766 m e E: 400.842,136 m, divisa com o prédio nº 35, matrícula nº 45.518; deste segue até o ponto 02 definido pelas coordenadas N: 7.422.244,853 m e E: 400.861,043 m, com azimute de 146°49'09" e distância de 34,55, confrontando com o prédio nº 35, matrícula nº 45.518; deste deflete a direita e segue até o ponto 03 definido pelas coordenadas N: 7.422.236,024 m e E: 400.848,131 m, com azimute de 235°38'15" e distância de 15,64, confrontado com o prédio nº 36 e 40 da Rua Pedro Souza Ramos, matrícula nº

15.189; deste deflete a direita e segue até o ponto 04 definido pelas coordenadas N: 7.422.264,973 m e E: 400.828,337 m, com azimute de $325^{\circ}38'15''$ e distância de 35,07, confrontando com a Rua Pedro Souza Ramos; deste deflete a direita e segue até o ponto 05 definido pelas coordenadas N: 7.422.267,240 m e E: 400.831,895 m, com azimute de $57^{\circ}29'37''$ e distância de 4,22, confrontando com a Rua da Praça Barão do Rio Branco; deste deflete a esquerda e segue até o ponto 06 definido pelas coordenadas N: 7.422.268,392 m e E: 400.831,163 m, com azimute de $327^{\circ}33'57''$ e distância de 1,36, confrontando com a Rua da Praça Barão do Rio Branco; deste deflete a direita e segue até o ponto 07 definido pelas coordenadas N: 7.422.271,283 m e E: 400.835,766 m, com azimute de $57^{\circ}52'25''$ e distância de 5,44, confrontando com a Rua da Praça Barão do Rio Branco; deste deflete a direita e segue até o ponto 08 definido pelas coordenadas N: 7.422.270,219 m e E: 400.836,569 m, com azimute de $142^{\circ}56'06''$ e distância de 1,33, confrontando com a Rua da Praça Barão do Rio Branco; deste deflete a esquerda e segue até o ponto 01 definido pelas coordenadas N: 7.422.273,766 m e E: 400.842,136 m, com azimute de $57^{\circ}29'37''$ e distância de 6,60, confrontando com a Rua da Praça Barão do Rio Branco. Fechando assim o perímetro do polígono acima descrito uma área de 564,28 m², inscrito no Município sob o número 441316292000100000, conforme documentação anexa.

Em referida propriedade está hoje instalada a Capela de Nossa Senhora do Rosário e São Benedito dos Pretos – Paróquia Imaculada Conceição e, segundo conta a história, a antiga Capela era de puro estilo colonial-português, feita de taipa pelos escravos por volta do século XIX, sendo citada pelo "Almanach da Província de São Paulo" como filial da Matriz de Nossa Senhora da Conceição de Jacareí.

Em 1908 foi iniciada a reconstrução do prédio sob a supervisão dos construtores italianos Armando Blois e seu irmão, infere-se que de estilo bizantino, haja vista os adornos arquitetônicos como a torre única e centralizada, cúpula arredondada com

pintura metálica ressaltando o bronze. O relógio com algarismos romanos foi colocado em 1928 pela família Martins que tinha comércio na Praça do Rosário desde 1899.

A Irmandade de São Benedito, oficializada em 1926, teve sua origem na época da escravidão, ajudou muito na construção e manutenção da Igreja. A Igreja contém 3 retábulos antigos, dois altares laterais com frontão barroco em curvas e contra curvas e, o púlpito guarnecido por grade, sanefa e frontões rococós. Já o altar-mor foi esculpido por volta de 1930 por Marino Del Favero. Há ainda pinturas em afrescos em paredes.

Embora haja registro histórico acerca do referido imóvel, pouco existe de registro oficial e atualmente o prédio não mais é utilizado com frequência que justifique sua utilização como templo religioso. Contudo, dada as características e sua importância na história do Município, o local seria mais bem aproveitado como local para preservação da arte sacra e história local.

De outro lado, a municipalidade é proprietária de um imóvel sito a esquina da Rua João Ferraz com a Rua Treze de Maio, confrontante de outra propriedade da Requerente, localizada na Praça Anchieta, onde está instalada a Secretaria Paroquial da Paróquia Imaculada Conceição, conforme imagem anexa.

Recentemente, em reunião realizada no Paço Municipal, afirmou-se uma proposta de permuta entre o imóvel da requerente e o do Município. Haja vista a necessidade da requerente de ampliar suas instalações administrativas e de uso paroquial, bem como do Município de ter um Museu de Arte Sacra e instalações na região central para uso da Secretaria de Assistência Social do município.

É certo que as formalidades autorizativas internas da Requerente, quanto a intenção de referido negócio, foram providenciadas e receberam deferimento, inclusive do Sr. Bispo Diocesano de São José dos Campos, conforme inclusos documentos.

Dessa forma, REQUER-SE, com base nas informações e documentação ora anexada, a ADOÇÃO DAS MEDIDAS NECESSÁRIAS à formalização do negócio jurídico entre o Município e a requerente.

Termos em que pede deferimento.

São José dos Campos, 23 de outubro de 2020.


Padre Eduardo Fraga e Silva