



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito

Ofício nº 391/2022 – GP

Jacareí, 05 de setembro de 2022.

À Vossa Excelência o Senhor
Presidente Paulo Ferreira da Silva
(Paulinho dos Condutores)
Gabinete do Presidente da Câmara Municipal de Jacareí

CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ
PROTOCOLO GERAL Nº <u>803</u>
DATA <u>09</u> / <u>09</u> / 20 <u>22</u>
<u>YPO</u>
FUNCIONÁRIO

Assunto: **Pedido de Informação nº 192/2022**

Excelentíssimo Senhor Presidente,

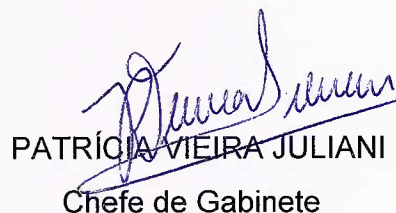
Em atendimento ao Ofício nº 353/2022-CMJ-SecLeg, dessa Casa Legislativa, datado de 25 de agosto de 2022, recebido nesta Prefeitura no dia 26 de agosto de 2022, referente ao Pedido de Informações nº 192/2022, de autoria do vereador Rodrigo Salomon, venho prestar as seguintes informações:

Segue Memorando nº 494/2022 - expedido pelas Secretarias de Governo e Planejamento e de Educação a fim de responder aos questionamentos apresentados.

Respeitosamente,



IZAIAS JOSÉ DE SANTANA
Prefeito do Município de Jacareí



PATRÍCIA VIEIRA JULIANI
Chefe de Gabinete



Prefeitura de Jacareí

Memorando nº 494/2022 – SEGOVPLAN

Jacareí, 29 de agosto de 2022.

De: Secretaria de Governo e Planejamento
Para: Gabinete do Prefeito

Assunto: Resposta – pedido de informações – Desapropriação de imóvel – Fundação Valeparaibana de Ensino (FVE)

Referência: Pedido de Informações nº 192/2022

Ao Gabinete do Prefeito,

Em atenção ao Pedido de Informações nº 192/2022, a Secretaria de Governo e Planejamento do Município de Jacareí vem prestar as seguintes informações:

1. O Decreto Municipal nº 520/2022, que trata da declaração de utilidade pública para fins de desapropriação de parte de um imóvel para implantação de um equipamento educacional, foi avaliado no valor de R\$ 39.866.594,00 (trinta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil e quinhentos e noventa e quatro reais). Neste sentido, quantas avaliações imobiliárias foram realizadas e por quais responsáveis para que se chegasse a esse montante a ser pago pela área?

Informamos que os dados amostrais utilizados para definição do valor de desapropriação do imóvel em questão estão disponíveis no laudo de avaliação de imóvel realizado pela equipe técnica da Secretaria de Governo e Planejamento, o qual encaminhamos em anexo.

Sobre o estudo, informamos ainda que o mesmo foi elaborado seguindo metodologia determinada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial NBR 14.653-1/2001; NBR 14.653-2/2011 e NBR 12.721/2006, além de



Prefeitura de Jacareí

orientações metodológicas da International Valuation Standards Council e tabela de Unidades Padronizadas 2019 elaborada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP).

2. Solicito envio da cópia de todas as análises desempenhadas na avaliação do imóvel.

Respondido na primeira pergunta.

3. No decreto supramencionado, a finalidade apresentada é a “implantação de um equipamento educacional”. Qual equipamento educacional que será instalado?

Nas edificações desapropriadas, que atualmente pertencem à Fundação Valeparaibana de Ensino (FVE) e o Município paga aluguel pela sua utilização, seguirão funcionando a Escola Municipal de Educação Infantil Guaraci da Rocha Simplício e a Escola Municipal de Educação Fundamental Décio Moreira.

4. Qual a previsão de início das obras e entrega do referido equipamento educacional?

Não estão previstas obras ou gastos com instalação de equipamentos, uma vez que as unidades escolares já se encontram em funcionamento.

5. Qual a previsão de gastos com a instalação do equipamento educacional?

Respondido na pergunta número 4.

6. Quantos alunos serão contemplados com o novo equipamento educacional? E de quais faixas etárias?

A Escola Municipal de Educação Infantil Guaraci da Rocha Simplício atende hoje 392 alunos de Educação Infantil (Maternal, Pré I e Pré II), na faixa etária de 3 a 5 anos. Já a Escola Municipal de Educação Fundamental Décio Moreira atende atualmente 910 alunos do 1º ao 5º ano do Ensino Fundamental I, de 6 a 11 anos.



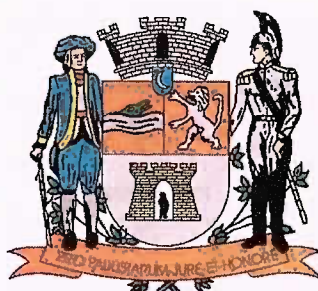
Prefeitura de Jacareí

Sendo o que cumpria informar, aproveito a ocasião para renovar votos de estima e consideração, colocando-nos à disposição para demais esclarecimentos.

Atenciosamente,

CELSO FLORÊNCIO DE SOUZA
Secretário de Governo e Planejamento

MARIA THEREZA FERREIRA CYRINO
Secretária de Educação



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de 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
4.0	Especificação da Avaliação	8
4.1	Diagnóstico do Mercado	8
4.2	Indicação do Método Utilizado	8
4.3	Especificação da Avaliação	8
5.	Resultado da Avaliação	8
a.	Enquadramento à NBR 14.653-2/2011	8
	Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando	10
6.0	Benfeitoria	10
6.1	Prédio 3 pavimentos	10
7.	Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando	11

Handwritten signature in blue ink.



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento

1. Introdução

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de venda de uma área, contendo edificado dois prédios de 3 pavimentos hoje usado como universidade/escola, localizado na Estrada do Limoeiro esquina com av. Das Notas loteamento Villa Branca – Jacareí.

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 Secretaria de Planejamento e direcionado a assessoria de planejamento em fevereiro de 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 edifícios – procedimento.



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento

3. Descrição do Bem

3.1. Documentação e Ressalvas

O imóvel avaliado faz parte da inscrição municipal 44112-33-53-0002-00-000 compõe a matrícula nº45.535 registrada no Cartório de Imóveis de Jacareí é uma área de 43.839,91m² porém a área objeto da avaliação possui 11.355,22m² sendo 8291,26m² de área construída

Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel avaliando foi vistoriado dia **27 de janeiro de 2020**. Em vistoria foi constatado que no imóvel avaliando funciona como colégio UNIVAP, Escola Municipal de Educação Infantil Guaraci da Rocha Simplício e Escola Municipal de Educação Infantil Décio Moreira e tendo o principal acesso de veículos e pedestres pela Estrada do Limoeiro esquina com Av. Das Notas no loteamento Villa Branca – Jacareí SP, o imóvel objeto de possível desapropriação possui uma área de 11.300m² e de área construída o total de 8291,26m² divididos de acordo com o quadro a seguir:

Uso	M ² construída	M ² Terreno
EMEI Décio Moreira e EMEI Guaraci da Rocha Simplício	8291,26	11.355,22m ²

O imóvel encontra-se em bom estado de conservação, 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 Planejamento



Figura 01 – Localização do Imóvel – fonte: Google Earth

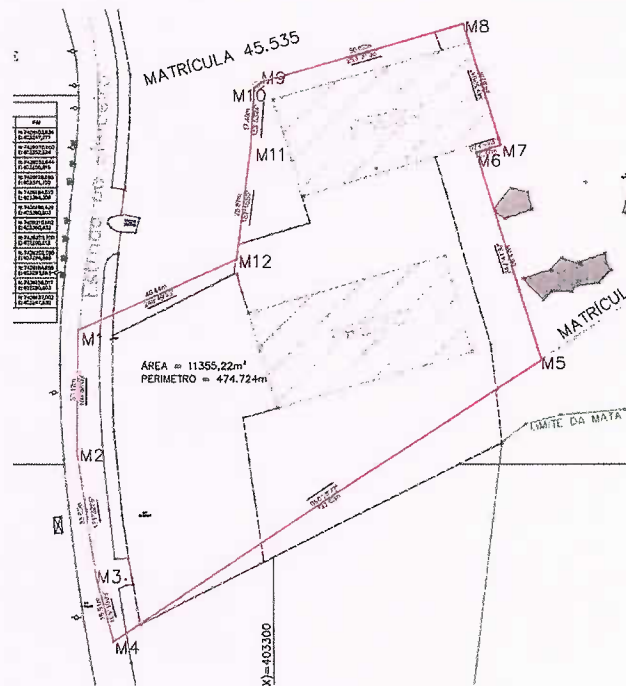


Figura 03- Área de 11.355,22 mts²



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento

Fotos do Local:



Fachada – Estrada do Limoeiro



Fachada – Av. das Notas



Quadra Coberta



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento



Fachada EMEI Guaraci da Rocha Simplício



Fachada EMEI Décio Moreira



Playground EMEI



Refeitório UNIVAP



Vista Interna Pátio – 3º pavimento



Vista Interna – Sala de Aula



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento



Vista Interna – Sala de Aula



Vista Interna Pátio – 1º pavimento



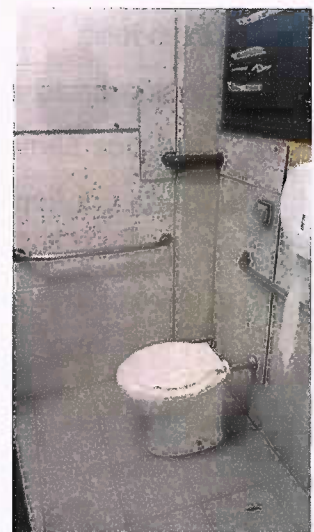
Sanitário Masculino



Sanitário Masculino



Sanitário Feminino



Sanitário Feminino PNE



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento

4.0 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.

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

4.3 Especificação da Avaliação

Para aplicação do tratamento ao método proposto, foram utilizados fatores que mais se adequam ao modelo do avaliando.

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

Considerando o diagnóstico de mercado foram levantados seis elementos com característica semelhantes ao avaliando e sete variáveis/fatores, sendo que a variável fator oferta conforme recomendação foi utilizado valor de 0,90.

5. Resultado da Avaliação

a. 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 Planejamento

I.I - 44112-33-53-0002-00-000 compõe a matrícula nº45.535

Tabela - Graus de Fundamentação para tratamento por fatores				
Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliado	Completa quanto aos fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado utilizados	12	5	1
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com foto e características observadas pelo autor do Laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de valores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,4 a 2,50 *
(*) No caso de utilização de menos de 5 dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea				
Enquadramento o Laudo				
Graus	III	II	I	
Pontos mínimos	10	6	4	
Itens obrigatório no grau correspondente	2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo grau II.	2 e 4 no grau II, com os demais no mínimo grau I.	todos no mínimo grau I.	
Pontuação obtida	Fundamentação do laudo			
8	II			

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*.

Grau de Precisão			
Descrição	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	<= 30%	30% - 50%	>50%

Grau de precisão	
Limite superior - intervalo de confiança - R\$/m ²	1.336,84
Limite inferior - intervalo de confiança - R\$/m ²	1.086,56
Amplitude %	46,19%
Grau de precisão	II



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento

Tratamento estatístico	
Número de elementos	6
Média homogeneizada	1211,70
Desvio padrão	422,77
Elementos saneados	6
t de student	1,48

Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando

Importa o presente laudo afirmar o valor de mercado do imóvel denominado referente ao mês de fevereiro /2021 em média de R\$1211,70:

<p>R\$ 1211,70 por m² Avaliando 11355,22 m² x R\$1211,70 R\$13.759.120,00</p>
--

OBS: Os fatores utilizados neste laudo são os recomendados pelo livro Curso Básico de Engenharia Legal e de Avaliações 4 ED. (Sérgio Antônio Abunahman).

6.0 Benfeitoria

6.1 Prédio 3 pavimentos

O valor de mercado da benfeitoria do imóvel denominado como prédio 3 pavimentos foi elaborado de acordo com o estudo de “Índice – Unidades Padronizadas – IBAPE 2019” se utilizando a seguinte formula:

$$Vb = CUB-SP \times Pc \times Ac \times Foc$$

Sendo:

Vb – Valor de venda da benfeitoria ou da edificação, válido para a Região Metropolitana de São Paulo.

CUB-SP – Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado de São Paulo, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento

do Estado de São Paulo – Sinduscon/SP em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721. Outubro 2021 = R\$1632,31

Pc – Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base na sua similaridade com os padrões deste estudo. Considerado grupo 2.1 – Escritórios, padrão simples, valor médio= 2,313.

Ac – Área construída da edificação em apreço.

Foc – Fator de Adequação ao Obsolescimento e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço, o valor é 0,834

Vb = CUB-SP x Pc x Ac x Foc

VB = R\$1632,31 x 2,313 x 4145,63 x 0,834

VB = R\$13.053.737,13

R\$ 13.053.737,13 x 2 edificações

R\$26.107.474,26

7. Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando

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

Valor total terreno + benfeitorias - **R\$39.866.594,00**

(Trinta e nove milhões, oitocentos e sessenta e seis mil e quinhentos e noventa e quatro reais)

Jacareí, 10 de fevereiro de 2021

Mariana Tosato Machado

Arquiteta e Urbanista

CAU A68168-7



Prefeitura de Jacareí

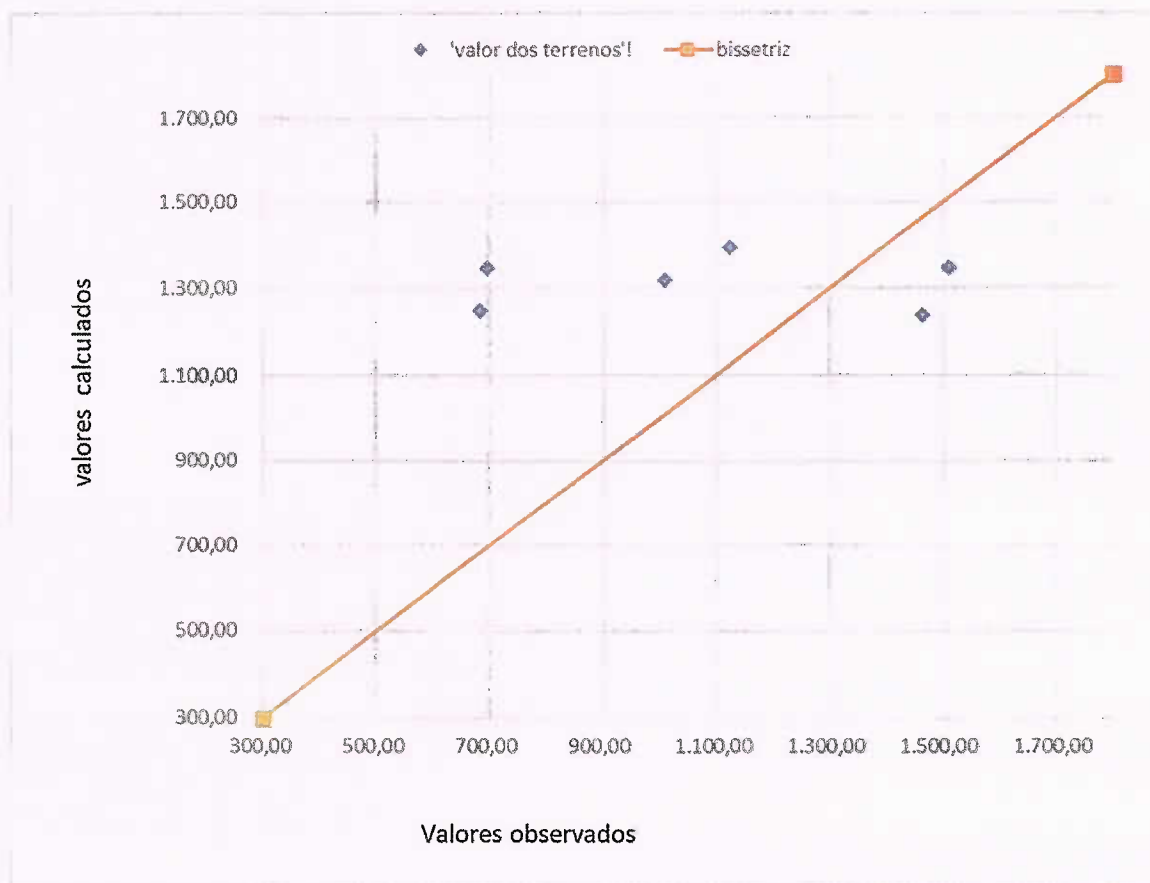
Secretaria de Planejamento

Anexo I- Gráficos

Quadros e gráficos

Gráfico – Poder de Predição do Modelo

Matricula 45.535





Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento

Dados Amostrais

Dados Amostrais					
Amostra	Identificação do Lote	Fonte	Preço total	Área do Terreno	Preço do m ²
1	Villa Branca	I9Vale	R\$ 1.500.000,00	1200	1.250,00
2	Jardim Primeira	I9Vale	R\$ 21.200.000,00	18897,24	1.121,86
3	Villa Branca	França imobiliária	R\$ 6.000.000,00	3575	1.678,32
4	Villa Branca	I9Vale	R\$ 10.570.000,00	6493	1.627,91
5	Pedregulho / Geraldo Scavone	I9Vale	R\$ 15.200.000,00	20003	759,89
6	Villa Branca	M. Toyota	R\$ 9.900.000,00	12797	773,62

Quadro de Homogeneização								
Fator oferta	Fator Localização	Fator Topografia	Fator Pedologia	Fator Acesso	Fator esquina	Fator Área	Soma dos fatores	valor final homogeneizado
0,90	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00	0,41	0,42	522,33
0,90	1,67	1,00	1,11	0,90	1,00	0,90	1,48	1657,98
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,73	0,61	1026,14
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,79	0,69	1119,40
0,90	1,67	1,00	1,00	0,90	1,00	0,91	1,37	1043,48
0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,74	0,64	491,28



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento

Anexo II - Amostras



Elemento 01	Bairro: Villa Branca	Topografia: 1	Valor: R\$ 1.500.000,00
Área m² terreno: 1200m²	Fachada:	Preço m²: R\$ 1250	
IM:	Imobiliária: Ethos Imobiliária	Código: TE0386	
Pedologia: 1	PGV: R\$293,91	Evento: Oferta	



Elemento 02	Bairro: Jd. Primavera	Topografia: 1	Valor: R\$ 21.200.000,00
Área m² terreno: 18897,24 m²	Fachada:	Preço m²: R\$ 1121,85	
IM:	Imobiliária: I9Vale	Código:	
Pedologia: Úmido = 0,9	PGV: R\$175,99	Evento: Oferta	



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento



Elemento 03	Bairro: Villa Branca	Topografia: 1	Valor: R\$ 6.000.000,00
Área m² terreno: 3575,00 m²	Fachada:	Preço m²: R\$ 1678,32	
IM: 44121.43.04.0413.00000	Imobiliária: França	Código: 4748	
Pedologia: Seco	PGV: R\$293,31	Evento: Oferta	



Elemento 04	Bairro: Villa Branca	Topografia: 1	Valor: R\$ 10.570.000,00
Área m² terreno: 6493 m²	Fachada:	Preço m²: R\$ 1627,90	
IM: 44112.62.14.06037.00000	Imobiliária: i9vale	Código: 0045	
Pedologia: Seco	PGV: R\$293,31	Evento: Oferta	



Prefeitura de Jacareí

Secretaria de Planejamento



Elemento 05	Bairro: Parque California	Topografia: 1	Valor: R\$ 15.200.000,00
Área m² terreno: 20003 m ²	Fachada:		Preço m²: R\$ 759,89
IM: 44121.43.91.0001.00.000	Imobiliária: I9Vale		Código: 0061
Pedologia: Seco	PGV: R\$175,99		Evento: Oferta



Elemento 06	Bairro: Villa Branca	Topografia: 1	Valor: R\$ 9.900.000
Área m² terreno: 12797m ²	Fachada:		Preço m²: R\$ 773,62
IM:	Imobiliária: M.Toyota		Código: 13655
Pedologia: Seco	PGV: R\$293,91		Evento: Oferta

Mariana Tosato Machado
Mariana Tosato Machado
Assessora

ufu