PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA
ESTADO DE SÃO PAULO
RUA DR. GABRIEL VILELA, 413 – CENTRO - CEP 14540-000
CNPJ 45.324.290/0001-67 I.E. ISENTO
PABX (16) 3173 – 8200
E – MAIL: prefeitura@igarapava.sp.gov.br

Igarapava/SP, 08 de Abril de 2022.

Ofício nº 501/2022.

A Sua Excelência, ao Senhor
Luan Soares da Silva.
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Vereadores.

Exmo. Sr. Presidente e demais Edis,

Regime de tramitação de urgência.

Temos a honra de encaminhar em anexo o Projeto de Lei nº 038 de 08.04.2022, que "**DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO, AUTORIZAÇÃO PARA A ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO, E A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL OBJETO DA MATRÍCULA 16.421 DO REGISTRO DE IMÓVEIS DE IGARAPAVA, MEDIANTE LICITAÇÃO, NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA, E OFERECER EM GARANTIA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO, DENTRO DO PROGRAMA HABITACIONAL INSTITUÍDO PELO DECRETO ESTADUAL Nº 64.419, DE 28 DE AGOSTO DE 2019.**".

Presente pedido deve tramitar em regime de urgência.

Aproveitamos o ensejo para externar a Vossa Excelência nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Protocolo 13/04/22 14:22hrs
Câmara Municipal de Igarapava
CNPJ 60.243.409/0001-60

JOSÉ RICARDO RODRIGUES MATTAR
PREFEITO MUNICIPAL DE IGARAPAVA

Câmara Municipal de Igarapava
Silvia Maria Carrer
Assessora da Presidência

IGARAPAVA
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO
PREFEITURA MUNICIPAL
RUA DR. GABRIEL VILELA, 413 – CENTRO – CEP 14540-000
CNPJ 45.324.290/0001-67 I.E. ISENTO
PABX (16) 3173-8200

OFÍCIO nº 39/2022 – DDE/jsf

Igarapava, 07 de abril de 2022.

Ao Excelentíssimo Sr. Dr.
JOSÉ RICARDO RODRIGUES MATTAR
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor,

Cumprimento-o cordialmente Vossa Excelência e sirvo-me do presente para encaminhar Projeto de Lei que dispõe sobre a desafetação, autorização para alteração de destinação e alienação de imóvel municipal objeto da matrícula nº 16.421 do Registro de Imóveis de Igarapava, mediante de licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do Programa Habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419/2019.

CONSIDERANDO que o direito social à moradia é assegurado pela Constituição Federal em seu artigo 6º. A própria Carta Magna instituiu a competência comum entre União, estados e municípios no artigo 23, inciso IX do referido diploma, o dever de promover programas de moradia e melhoria das condições habitacionais.

CONSIDERANDO que a Constituição do Estado de São Paulo, em seu artigo 182, expressa ser incumbência do Estado e aos Municípios a construção de moradias populares e de melhoria das condições habitacionais.

CONSIDERANDO que a Lei Orgânica do município de Igarapava prevê em seu artigo 6º, inciso IX, a competência administrativa comum do Município, da União e do Estado o exercício da promoção de programas de construção de moradias e de condições habitacionais.

CONSIDERANDO, ainda, que a Lei Orgânica do município de Igarapava em seu artigo 190, no Capítulo VIII - Da Habitação, dispor sobre a promoção de convênios com a União, com o Estado e órgãos oficiais ou particulares afetos ao sistema, programas de construção de moradias populares e de melhoria das condições habitacionais.

CONSIDERANDO que o Decreto do Estado de São Paulo nº 64.419 de 28 de agosto de 2019 instituiu junto à Secretaria da Habitação, o Programa Nossa Casa , destinado a fomentar a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais de interesse social.

CamScanner

IGARAPAVA
MUNICÍPIO DE INTERESSE TURÍSTICO
PREFEITURA MUNICIPAL
RUA DR. GABRIEL VILELA, 413 – CENTRO – CEP 14540-000
CNPJ 45.324.290/0001-67 I.E. ISENTO
PABX (16) 3173-8200

Apresenta-se, na oportunidade, projeto de lei com a finalidade de implantar o Programa Nossa Casa, conforme Termo de Convênio Firmado com o Governo do Estado de São Paulo por intermédio da Secretaria da Habitação para 210 apartamentos que poderá beneficiar de 800 (oitocentos) a 1.000 (mil) pessoas, apartamentos que serão implantados 07 prédios de 04 pavimentos cada, conforme Termo de Convênio e projeto que acompanha o presente ofício.

Destaca-se, ainda, que o programa habitacional foi desenvolvido para ser implantado em área localizada no Bairro Jardim Bothânico nas intermediações das Ruas João Humberto Bernardes, Luiz Avezum, Alcides Alves Vieira e José Moisés Netto, conforme documento de localização em anexo. Menciona-se que na localidade (Bairro Jardim Bothânico) existem outras áreas institucionais para instalação de equipamentos públicos, o que não inviabilizaria a desafetação da referida área institucional para fins habitacionais, conforme mapa de localização das áreas em anexo.

Visando respeitar as exigências legais (autorização legislativa e realização de licitação) apresenta-se o mencionado projeto para realização de alienação do bem público identificado no presente documento com regular procedimento de desafetação.

Trata-se de interesse público relevante, ou seja, a promoção do desenvolvimento habitacional do município e permite o Poder Público melhor organizar o uso do solo e atender os interesses da coletividade.

Despeço-me com protesto de elevada estima e distinta consideração e coloco-me à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais.

Respeitosamente,

MÁRCIO WELLINGTON DA SILVA
Diretor do Departamento de Desenvolvimento Econômico e Habitação

CamScanner

Ficha informativa

DECRETO Nº 64.419, DE 28 DE AGOSTO DE 2019

Institui, junto à Secretaria da Habitação, o Programa Nossa Casa e dá providências correlatas

RODRIGO GARCIA, Vice-Governador, em Exercício no Cargo de Governador do Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,
Decreta:
Artigo 1º - Fica instituído, junto à Secretaria da Habitação, o Programa Nossa Casa, destinado a fomentar a produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais de interesse social direcionadas à população de baixo poder aquisitivo, nos termos da Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008.
Artigo 2º - A execução do Programa Nossa Casa dar-se-á em articulação com os demais programas habitacionais instituídos nas esferas federal, estadual e municipal, inclusive com aqueles executados pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU.
Artigo 3º - O Programa Nossa Casa poderá contar com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS, instituído pela Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008.
§ 1º - A concessão de subsídio estadual com recursos do Fundo Paulista de Habitação de Interesse Social - FPHIS obedecerá às regras estabelecidas por seu Conselho Gestor.
§ 2º - Não se aplicam ao Programa Nossa Casa as disposições do Decreto nº 62.113, de 19 de julho de 2016.
Artigo 4º - Cabe à Agência Paulista de Habitação Social - CASA PAULISTA exercer as funções de agente executor e operador do Programa Nossa Casa, nos termos do artigo 4º do Decreto nº 57.370, de 27 de setembro de 2011.
Artigo 5º - O Programa Nossa Casa será implementado por meio das seguintes modalidades:
I - Nossa Casa - Municípios;
II - Nossa Casa - Estado;
III - Nossa Casa - CDHU;
IV - Nossa Casa - Terrenos Privados.
§ 1º - As modalidades referidas nos incisos I a III deste artigo poderão contemplar:
1. edificação de habitações de interesse social mediante incorporação por mandato, nos termos do artigo 31, § 1º, da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, produzindo e entregando unidades habitacionais a preço social, em contraprestação ao valor do terreno de titularidade do ente público;
2. concessão de subsídio estadual aos adquirentes de unidades habitacionais de interesse social edificadas em terreno de titularidade do ente público, observado o disposto no § 1º do artigo 3º deste decreto.
§ 2º - A modalidade referida no inciso IV deste artigo contemplará a concessão de subsídio estadual aos adquirentes de unidades habitacionais de interesse social edificadas em terrenos privados, observado o disposto no § 1º do artigo 3º deste decreto.
Artigo 6º - Os Municípios paulistas interessados em participar do Programa Nossa Casa, na modalidade prevista no inciso I do artigo 5º deste decreto, deverão formalizar sua adesão por meio de instrumento próprio, a ser disponibilizado no sítio eletrônico do Programa.
Parágrafo único - A Secretaria da Habitação realizará estudos e concederá orientação e apoio técnico aos Municípios paulistas para implementação do Programa a que alude o "caput" deste

artigo, conforme previsto em seu respectivo regulamento.

Artigo 7º - Fica a Secretaria da Habitação autorizada a representar o Estado na celebração de convênios com Municípios paulistas, tendo por objeto promover a colaboração entre os partícipes por meio de orientação e apoio técnico na implementação, no âmbito do Município conveniado, do Programa Nossa Casa, na modalidade Nossa Casa - Municípios.

§ 1º - A instrução dos processos referentes a cada convênio deverá incluir parecer da Consultoria Jurídica que serve à Secretaria da Habitação e observar, no que couber, o disposto no Decreto nº 52.479, de 14 de dezembro de 2007, e no artigo 5º do Decreto nº 59.215, de 21 de maio de 2013.

§ 2º - Os convênios com Municípios paulistas de que trata o "caput" obedecerão à minuta-padrão constante do Anexo deste decreto, podendo o Secretário da Habitação promover as adaptações necessárias em razão das peculiaridades de cada partícipe, vedada a alteração do objeto.

Artigo 8º - O Secretário da Habitação editará, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da publicação deste decreto, resolução aprovando o regulamento do Programa Nossa Casa.

Parágrafo único - O regulamento a que se refere o "caput" deste artigo deverá dispor, entre outros aspectos, sobre:

1. modalidades do Programa Nossa Casa, observado o disposto na Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008;
2. critérios de seleção das famílias beneficiárias do Programa Nossa Casa, observado o disposto na Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008, e no Programa Minha Casa Minha Vida, inserido no Programa Nacional de Habitação Urbana;
3. parâmetros técnicos para o estabelecimento do preço social das unidades habitacionais a que se refere o item 1 do § 1º do artigo 5º deste decreto;
4. critérios de participação dos Municípios paulistas e dos titulares de terrenos privados no Programa Nossa Casa;
5. plano de trabalho dos convênios de que trata o artigo 7º deste decreto.

Artigo 9º - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogado o Decreto nº 64.388, de 14 de agosto de 2019.

Palácio dos Bandeirantes, 28 de agosto de 2019
RODRIGO GARCIA
Flavio Augusto Ayres Amary
Secretário da Habitação
Antonio Carlos Rizeque Malufe
Secretário Executivo, Respondendo pelo Expediente da Casa Civil
Nelson Baeta Neves Filho
Secretário Executivo, Respondendo pelo Expediente da Secretaria de Governo
Publicado na Secretaria de Governo, aos 28 de agosto de 2019.

ANEXO

a que se refere o § 2º artigo 7º do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019

CONVÊNIO QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO, E O MUNICÍPIO DE , OBJETIVANDO A COLABORAÇÃO ENTRE OS PARTÍCIPES POR MEIO DA ORIENTAÇÃO E APOIO TÉCNICO NA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA NOSSA CASA, NA MODALIDADE NOSSA CASA - MUNICÍPIOS

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DAHABITAÇÃO, neste ato representada por seu Titular, devidamente autorizado pelo Governador do Estado, nos 1termos do Decreto nº , de de de , e o MUNICÍPIO de , neste ato representado por seu Prefeito, doravante denominados, respectivamente, ESTADO e MUNICÍPIO, resolvem celebrar o

presente Convênio, observadas as disposições da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, no que couber, e do Decreto nº 59.215, de 21 de maio de 2013, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA
Do Objeto

O presente convênio tem por objeto promover a colaboração entre os partícipes por meio de orientação e apoio técnico na implementação, no âmbito do MUNICÍPIO, do Programa NOSSA CASA, na modalidade NOSSA CASA - Municípios, instituído pelo Decreto nº , de de de 2019, em conformidade com o regulamento do Programa (Anexo I) e Plano de Trabalho (Anexo II), que integram o presente instrumento.

Parágrafo único - O Secretário de Habitação, amparado em pronunciamento do setor técnico da Pasta, poderá autorizar modificações incidentes sobre o Plano de Trabalho de que trata o "caput", para sua melhor adequação técnica, a serem formalizadas mediante termo aditivo, vedada a alteração do objeto do ajuste.

CLÁUSULA SEGUNDA
Das Atribuições dos Partícipes Os partícipes terão as seguintes atribuições:

I - pelo ESTADO:

a) realizar estudos e prestar orientação e apoio técnico e administrativo ao MUNICÍPIO, visando colaborar e auxiliar nas ações necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, conforme estabelecido no Plano de Trabalho, em especial no que se refere à regularização e à avaliação do terreno municipal selecionado, à realização de processo licitatório para a escolha de incorporador-construtor, ao acompanhamento do processo de incorporação imobiliária por mandato e à seleção dos beneficiários das unidades habitacionais a preço social;

b) disponibilizar e manter ambiente virtual necessário à execução do Programa NOSSA CASA;

c) mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;

d) supervisionar e fiscalizar a execução e o desenvolvimento do objeto conveniado;

e) apresentar os comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico na forma prevista no Plano de Trabalho;

f) designar responsável para atuar como agente de integração, visando facilitar a coordenação e a execução das atividades vinculadas ao Programa NOSSA CASA;

II - pelo MUNICÍPIO:

a) executar as ações de sua competência, necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, especialmente aquelas previstas no Plano de Trabalho;

b) acolher a orientação e o apoio técnico fornecidos pelo ESTADO, executando, por suas próprias expensas, todos os procedimentos necessários a tornar apto o terreno oferecido para incorporação imobiliária na forma da lei, incluindo a possibilidade de financiamento das unidades por meio dos programas habitacionais existentes;

c) assumir as despesas com os encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas, visando à regularização jurídica, imobiliária, ambiental e fundiária do terreno selecionado, além das despesas com divulgação do Programa em seu território;

d) criar instrumentos legais e regulamentares, no âmbito municipal, que viabilizem a execução do Programa NOSSA
CASA, na forma do regulamento do Programa e Plano de Trabalho;

e) mobilizar, coordenar e integrar as ações das Secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;

f) realizar certame licitatório para a contratação do incorporador-construtor;

g) outorgar mandato de incorporação imobiliária, na forma da Lei federal nº 4.591, de 16 de

dezembro de 1964;
h) permitir e facilitar ao ESTADO e aos demais órgãos de controle interno e externo o acompanhamento, a supervisão e a fiscalização da execução do objeto deste convênio, inclusive colocando à sua disposição a documentação relacionada;
i) fornecer as informações e os documentos solicitados pelo ESTADO, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e desenvolvimento do Programa NOSSA CASA;
j) submeter à aprovação do ESTADO, com a antecedência necessária, quaisquer alterações que o MUNICÍPIO pretenda realizar no Plano de Trabalho;
k) obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias à execução do Programa NOSSA CASA;
l) designar servidores próprios para a execução das atividades decorrentes do Plano de Trabalho, observadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, respondendo por todos os encargos, inclusive os trabalhistas e previdenciários;
m) designar representantes (titular e suplente) para acompanhar a execução do objeto deste convênio;
n) colocar e manter placa de identificação do empreendimento, de acordo com o modelo oficial constante do Manual de Identidade Visual do Governo do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA
Do Pessoal

O pessoal utilizado por quaisquer dos partícipes na execução das atividades decorrentes deste instrumento, na condição de empregado, funcionário, autônomo, empreiteiro ou contratado a qualquer título, não terá qualquer vinculação em relação ao outro partícipe, ficando a cargo exclusivo de cada qual a integral responsabilidade no que se refere a todos os direitos, em especial em relação às obrigações de natureza fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária, inexistindo solidariedade entre ambos.

CLÁUSULA QUARTA
Da Coordenação e Fiscalização

Cada um dos partícipes indicará os responsáveis pelo desenvolvimento dos trabalhos ajustados, que sejam de sua responsabilidade, os quais darão o apoio necessário à consecução do objeto do presente convênio e serão encarregados do controle e da fiscalização da sua execução.

CLÁUSULA QUINTA
Dos recursos financeiros

O presente convênio não implicará repasse de recursos financeiros entre os partícipes, respondendo cada qual pelas despesas decorrentes das atividades assumidas, as quais onerarão as dotações próprias dos respectivos orçamentos estadual e municipal, ressalvado o disposto nos §§ 1º e 2º da Cláusula Sétima deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA
Da Vigência

O presente convênio vigorará por ( ) meses, a contar da data de sua assinatura.
Parágrafo único - Havendo motivo relevante e interesse dos partícipes, o presente convênio poderá ter seu prazo de execução prorrogado, mediante termo aditivo e prévia autorização do

Secretário de Habitação, amparada em pronunciamento do setor técnico da Pasta, observado o limite máximo de 5 (cinco) anos de vigência.

CLÁUSULA SÉTIMA
Da Denúncia e da Rescisão

Este convênio poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e será rescindido por infração legal ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, respondendo cada partícipe, em qualquer hipótese, pelas obrigações contraídas na vigência do instrumento.
§ 1º - A denúncia ou rescisão do ajuste por ação imputada ao MUNICÍPIO obriga-o ao ressarcimento das despesas relativas às ações de orientação e apoio técnico que tiverem sido executadas pelo ESTADO, com dispêndio de recursos públicos, na forma do regulamento do Programa NOSSA CASA e limitado ao estimado em item próprio do Plano de Trabalho.
§ 2º - Os valores a que se refere o § 1º serão devidamente atualizados, a partir da data do desembolso, pelos índices de reajuste das cadernetas de poupança, até o limite dos valores estimados no Plano de Trabalho, corrigido pelos mesmo índices.

CLÁUSULA OITAVA
Da Ação Promocional

Em qualquer ação promocional, relacionada com o objeto do presente convênio, deverá ser, obrigatoriamente, consignada a participação do Estado de São Paulo, pela Secretaria da Habitação, ficando vedada a utilização de nomes, símbolos ou imagens, que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, nos termos do § 1º do artigo 37 da Constituição Federal.

CLÁUSULA NONA
Da Propriedade Intelectual

Todos os sistemas, projetos e banco de dados que forem utilizados para a execução do Programa NOSSA CASA são de propriedade exclusiva do ESTADO, sendo vedado aos que tiverem acesso a esses, a qualquer título, reproduzir, copiar, emprestar, doar, ceder, transferir, permutar, fornecer, alugar, vender ou aliená-los sob qualquer forma.

CLÁUSULA OITAVA
Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas ou relativas à execução ou interpretação deste convênio, não resolvidas na esfera administrativa, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
E, por estarem de acordo, firmam o presente termo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

São Paulo, de de 2019

SECRETÁRIO ESTADUAL DA HABITAÇÃO
PREFEITO(A) MUNICIPAL

Testemunhas:

1._____ 2._____

Nome: Nome:

R.G.: R.G.:

CPF: CPF:

TERMO DE ADESÃO AO PROGRAMA NOSSA CASA FORMALIZADO PELO MUNICÍPIO DE .

1. O MUNICÍPIO de , (qualificação completa) (MUNICÍPIO), neste ato representado por seu Prefeito , (qualificação completa), RESOLVE, por meio do presente instrumento, ADERIR ao Programa NOSSA CASA - Municípios, instituído pelo Decreto nº de agosto de 2019, que prevê o fomento à produção, pela iniciativa privada, de unidades habitacionais de interesse social, para comercialização a famílias de baixa renda, conforme Lei nº 12.801, de 15 de janeiro de 2008.

2. Em razão da adesão prevista neste Termo, o MUNICÍPIO declara e atesta:

a) estar ciente e de pleno acordo com as disposições, condições e obrigações contidas no Regulamento do Programa NOSSA CASA, aprovado pela Resolução SH nº , de de de , e suas respectivas atualizações, parte integrante deste instrumento, independentemente de transcrição;

b) possuir terreno (s) de sua titularidade, localizados em área urbana ou de expansão urbana, assim definidas pela legislação municipal, o(s) qual(is) será(ão) objeto de análise técnica preliminar de viabilidade pela Secretaria da Habitação;

c) a existência, no âmbito de seu território, de famílias que demandem atendimento habitacional de interesse social e que tenham perfil para atendimento no âmbito do Programa NOSSA CASA.

3. O acompanhamento da execução deste Termo de Adesão, pelo MUNICÍPIO, será realizado por (servidor municipal indicado), CPF nº , ou, na falta deste, por quem o MUNICÍPIO indicar para cumprir esta função.

4. O MUNICÍPIO providenciará a publicação deste Termo de Adesão em seu veículo de divulgação oficial.

fipe

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ESTUDO DA ESTRUTURAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DA OPERACIONALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM CURSO NA AGÊNCIA PAULISTA DE HABITAÇÃO SOCIAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL

MUNICÍPIO DE IGARAPAVA

CÓDIGO A0048-20

SÃO PAULO

FEVEREIRO/2022

PJ 5610-1

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

ÍNDICE

1. OBJETIVO ____ 1

2. METODOLOGIA ____ 2

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL ____ 3

4. PARÂMETROS COMPARATIVOS ____ 5

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO ____ 6

5.1 PESQUISAS ____ 6

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA ____ 7

5.2 ANÁLISES ____ 7

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA ____ 8

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA ____ 9

6. AVALIAÇÃO ____ 10

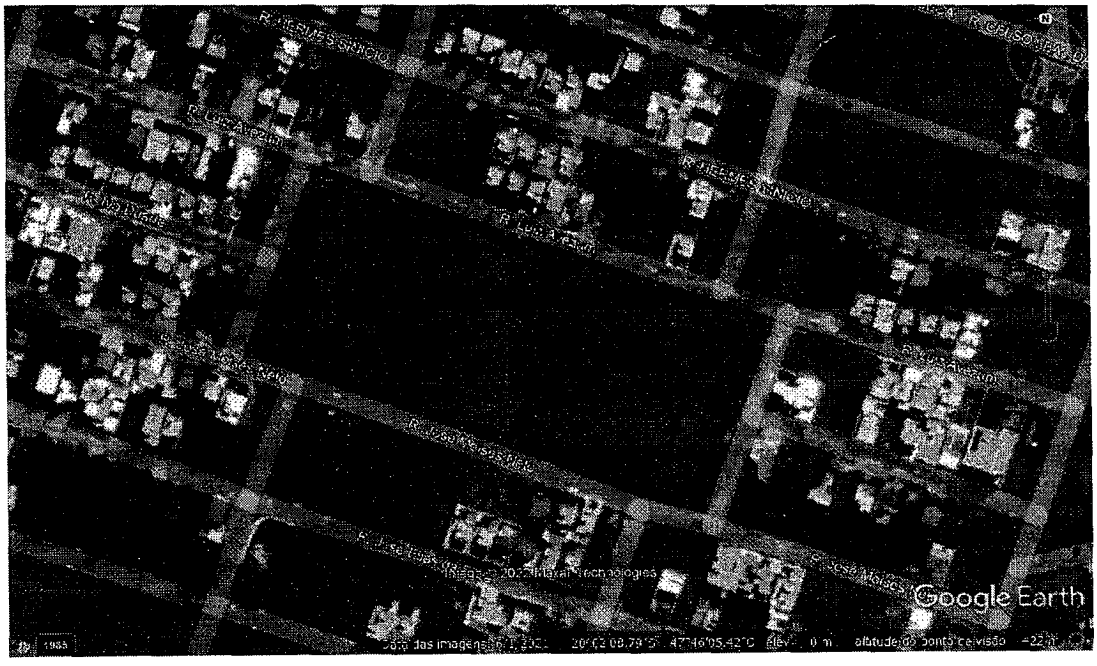
7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA ____ 11

8. CONCLUSÃO ____ 11

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

1. OBJETIVO

A Fipe foi contratada pela "Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo", no âmbito do Programa Nossa Casa, para avaliar o valor de mercado, para venda, de um terreno incorporável, situado à Rua José Moisés Netto, s/nº, ocupando a totalidade da quadra delimitada pelas ruas João Humberto Bernardes, Luiz Avezum e Alcides Alves Vieira, Jardim Bothanico, Município de Igarapava – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 16.421 do Oficial de Registro de Imóveis de Igarapava, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios jurídico e urbanístico preliminares, plano de massa e planta de levantamento planialtimétrico.



Fonte: Google Earth 2022

A avaliação assume que a propriedade esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus específico, bem como de passivos ambientais, contratos de locação, hipotecas ou outros

vínculos ou deficiências de documentação que possam onerá-la. Considera, também, a exatidão da documentação fornecida, bem como das informações prestadas por terceiros.

2. METODOLOGIA

A metodologia básica adotada observa os critérios estabelecidos pela Norma Avaliatória nº 14 653/2.001-2.019 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consubstanciados por critérios auxiliares já consagrados pela Engenharia de Avaliações.

A Norma Técnica ABNT/NBR 14 653, em vigor, admite avaliações por métodos diretos e indiretos. Entre os diretos destaca-se, preferencialmente, o Método Comparativo de Dados de Mercado. O processo consiste na apuração dos valores através da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativamente ao segmento enfocado, e prevê a comparação direta com outros imóveis assemelhados recentemente transacionados ou em oferta ostensiva, cujas particularidades, preços e condições gerais sejam conhecidos.

Para a perfeita aplicação do Método Comparativo, impõe-se que os atributos intrínsecos e extrínsecos que influem na formação dos preços sejam ponderados por homogeneização de forma a minimizar o grau de subjetividade da avaliação. Assim, para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel paradigma, sempre que necessário são adotados fatores de correção e ponderação, tais como oferta, frente, profundidade, localização, topografia etc.

Já a abordagem indireta, em especial o Método Involutivo, serve como suporte à expressão acerca do valor, pois no caso de terrenos incorporáveis o valor está diretamente relacionado aos preços de venda dos produtos imobiliários geráveis (apartamentos, por exemplo), ainda que de forma hipotética.

A maior parte das pesquisas de interesse para a avaliação está à disposição de qualquer (esclarecido) comprador, mas não se pode exigir deste um conhecimento mais amplo do mercado imobiliário. No nosso caso, porém, além destas pesquisas temos acesso a um

grande banco-de-dados que nos fornece uma espécie de pano de fundo geral, com o qual podemos confrontar o objeto da avaliação. Neste sentido, entendemos oportuno informar:

- a equipe de avaliadores da Fipe atua no mercado imobiliário desde 1973, acumulando uma experiência conferida pela avaliação de dezenas de milhares de imóveis. Todas as pesquisas realizadas nos últimos 20 anos podem ser recuperadas e analisadas com surpreendente rapidez. É claro que à avaliação em questão, só interessam informações mais recentes, mas podemos verificar, por exemplo, de que modo o valor de terrenos em determinadas regiões, tem evoluído ao longo do tempo;
- a equipe é totalmente independente, pois observa o desempenho da indústria imobiliária, sem, contudo, participar diretamente da arena do mercado. Não competimos com corretores de imóveis ou outros especialistas de marketing imobiliário, mas sabemos identificar os profissionais que se especializam neste ou naquele tipo de imóvel (no caso, terreno incorporável) e em determinadas regiões (no caso, Igarapava-SP). Assim, para cada avaliação, e independentemente da possibilidade de estabelecer comparações diretas, são consultados diversos especialistas que opinam sobre o valor de mercado do imóvel.

Em suma: na medida em que procuramos repetir o caminho de um hipotético comprador, perseguimos uma metodologia eminentemente comparativa, ainda que certas comparações só possam ser realizadas de maneira indireta.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sob o ponto de vista dos profissionais que participam da avaliação, o material que estamos juntando (fotografias, fichas de pesquisas de mercado...), bem como o relato verbal do autor da vistoria, são muito mais importantes do que quaisquer descrições pormenorizadas. No caso vertente, apenas as seguintes informações são consideradas como relevantes, para a avaliação do valor de mercado:

- Localização: Rua José Moisés Netto, s/nº, ocupando a totalidade da quadra 35 (Área Institucional 06) do Loteamento Jardim Bothanico, delimitada pelas ruas João Humberto Bernardes, Luiz Avezum e Alcides Alves Vieira, Município de Igarapava – SP. Dista, aproximadamente, 780 m da Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, a principal via de penetração na cidade, e 2.400 m da Rodovia Anhanguera (SP-330).

- Zoneamento: zona urbana de interesse social.

- Serviços públicos: o local dispõe de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, com linhas regulares de ônibus circulando pela Avenida Dr. Wanderley Ribeiro.

- Logradouros: as quatro vias são asfaltadas e medem cerca de 10 m de largura. Suportam tráfego rarefeito de veículos. As ruas José Moisés Netto e Luiz Avezum possuem perfis inclinados, enquanto que as ruas João Humberto Bernardes e Alcides Alves Vieira são praticamente planas.

- Vizinhança: predominantemente residencial unifamiliar, de médio padrão, em franco processo de consolidação/ocupação. O Loteamento Jardim Bothanico foi lançado em 2013, tendo sido concebido com 1.470 lotes, dos quais cerca de 500 ainda estão disponíveis para venda com a loteadora. Dispõe de setores residencial unifamiliar e empresarial, áreas verdes e institucionais, com completa infraestrutura, constituindo uma das melhores opções de moradia da cidade.

- Terreno: com formato irregular e configuração aproximadamente retangular, mede 204,00 m de frente para as ruas José Moisés Netto e Luiz Avezum, 9,43 m em arco pelas esquinas e 80,00 para as ruas João Humberto Bernardes e Alcides Alves Vieira, encerrando 19.841,36 m², conforme consta na documentação disponibilizada. Desenvolve-se em declive, acompanhando os perfis das vias públicas.

Encontra-se recoberto por pasto, devidamente roçado.

- Desapropriações e Projetos Viários: não pudemos identificar nenhuma desapropriação ou projeto viário que possa atingir o terreno ou suas cercanias imediatas.

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face à Legislação: as diretrizes urbanísticas são aquelas indicadas na certidão de uso e ocupação solo, disponibilizada pela plataforma do Programa Nossa Casa.

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face ao Mercado: o recomendável seria efetuar um Estudo de Maior e Melhor Aproveitamento para identificar os produtos imobiliários mais adequados (tipologias de apartamentos, dimensionamento de centros comerciais de apoio à vida cotidiana etc.), ou seja, aqueles que devem proporcionar os maiores valores agregados, em termos econômicos e financeiros, considerando praticamente todas as condicionantes, tais como: restrições e incentivos de uso e ocupação do solo, público alvo, mercado de demanda, mercado de oferta (concorrência, nos diversos segmentos), custo de capital (taxas de juros e de atratividade), poder aquisitivo das famílias, entre outros.

De qualquer forma, em princípio, a construção de um empreendimento habitacional vertical, de médio padrão, poderia ser perfeitamente indicada para o local. Aliás, como já foi proposto pelo relatório urbanístico preliminar e pelo plano de massa, inclusive com piscinas (adulto e infantil) e quadra poliesportiva, o que foi admitido como correto para efeitos de avaliação.

4. PARÂMETROS COMPARATIVOS

Procuramos pesquisar todas as informações referentes a terrenos vendidos nesta região da cidade, nos últimos anos. Percorremos os arredores do imóvel, à busca de ofertas ostensivas evidenciadas por placas ou cartazes. Examinamos detidamente os anúncios publicados em jornais e revistas. Recuperamos informações referentes às avaliações que já tivemos ocasião de realizar para imóveis assemelhados e navegamos pelas páginas da Internet, para obter dados hoje divulgados por este meio. Todas as pesquisas relevantes estão sendo anexadas sob a forma de "fichas" de "Parâmetros Comparativos".

Buscando outros indicativos, foi verificada, também, a performance do mercado de lançamentos de apartamentos na macrorregião de interesse, pois o valor de terrenos pode ser associado ao valor de produtos imobiliários para eles adequados. Os dados examinados constam das fichas de lançamentos anexas.

E como subsídio, foram consultados profissionais que atuam nas seguintes organizações especializadas:

- Empreendimento Jardim Bothanico;

- SP Imóveis;

- Idymilson Pimentel Consultor de Imóveis;

- Cláudio Soares Corretor de Imóveis.

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO

As pesquisas de mercado são geralmente analisadas com os métodos e critérios sugeridos pela "Norma NBR-14 653 – Partes 1 e 2" da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que trata das avaliações de imóveis urbanos, utilizando-se tratamento estatístico de fatores pela "Distribuição t de Student", ideal para pequenas amostras.

5.1 PESQUISAS

São apresentadas sob a forma de fichas, sendo que interessam fundamentalmente a esta avaliação as pesquisas de terrenos incorporáveis localizados em Igarapava. E, como subsídio, a de lotes no próprio loteamento Jardim Bothanico.

Por motivos de ordem técnica, os "Parâmetros Comparativos" deveriam limitar-se a imóveis cujas áreas estivessem contidas num intervalo de 0,5 a 2,0 vezes a do objeto em avaliação. Entretanto, interessam ao processo avaliatório dados que extrapolem esse intervalo.

Ainda por razões de ordem técnica, o ideal são parâmetros obtidos no prazo máximo de um ano. É importante notar que, em certos casos, duas pesquisas podem estar "amarradas" pela expressão "Parâmetro-de-Liquidez". Isto significa que ambas referem-se ao mesmo imóvel, mas realizadas em datas diferentes (não há limite para a data mais antiga), constituindo excelentes indicadores de liquidez.

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA

Foram selecionados 13 "Parâmetros Comparativos", envolvendo 8 terrenos e 5 apartamentos, considerados como de pouca relevância e interesse para efeitos da avaliação. As cópias das respectivas "fichas" seguem em anexo e, para uma correta interpretação delas, observe-se:

- normalmente todas registram a data da informação, a origem e o endereço do imóvel pesquisado (exceto quando envolve informação sigilosa, como por exemplo resultados de avaliações já realizadas pela própria equipe. Neste caso, a ficha é identificada como "Utilização de Sistema", podendo estar acompanhada por uma ficha "Promédio", resumo de pesquisa opinativa. Pode ocorrer, também, uma situação na qual o informante não se dispõe a identificar o endereço preciso do imóvel);
- quando possível, a pesquisa é documentada com fac-símile de anúncios, fotos de placas, endereços na internet etc.. Nem sempre, porém, existe um documento, como no caso, por exemplo, de ofertas de imóveis "em carteira" de corretores.

5.2 ANÁLISES

A análise do material pesquisado é feita de maneira independente, segundo o tipo da informação. Dados referentes a transações comprovadas e a outras avaliações realizadas pela equipe, são acolhidos em sua plenitude. Valores "financiados" são convertidos para valores à vista. No caso de imóveis que estejam sendo oferecidos ao mercado, aplica-se um

fator de elasticidade da oferta. Os pareceres dos especialistas consultados são estatisticamente tratados.

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA

Face à situação em exame (área institucional, com destinação específica, de porte avantajado, em localização de boa qualidade) o material comparativo disponível de terrenos **não é adequado** ao processo avaliatório, o que obrigou a conclusão do trabalho sob enfoque de "Parecer Técnico", anteriormente denominado "Avaliação Expedita", conforme previsto na "Norma NBR-14 653" da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, aplicável quando não há informações suficientes para a utilização dos métodos previstos.

> A norma NB-502 da ABNT, que já não mais se aplica, definia, com clareza, que "Avaliações Expeditas": "São aquelas que se louvam em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor".

De qualquer forma, ele acaba por proporcionar algum indicativo e permitiria reputar o valor dos terrenos em situação normal, entre R$ 256,79/m² e R$ 296,62/m², intervalo este que não deve ser atingido devido às peculiaridades de propriedade em questão (grande porte e destinação específica).

Quanto à enquete opinativa, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R$ 236,05/m² e R$ 305,86/m², também, em situação normal de mercado, contudo é preciso ponderar a viabilidade em função do projeto específico proposto para o local, o que foi feito a seguir.

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

No caso presente, se mostra imprescindível a realização uma criteriosa contra prova pelo Método Involutivo, desenvolvido pela estimativa de um VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento residencial vertical, proposto para o local, do qual são subtraídos os custos necessários à sua implantação, construção e comercialização, além do lucro do empreendedor, definindo-se uma idéia da importância que este poderia pagar pelo terreno, para executar o plano. Para tanto, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Terreno: 19.841,36 m²;
- Área útil: 9.450,00 m² (210 apartamentos, em 7 prédios de 4 pavimentos cada);
- Área total construída: 12.665,50 m²;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R$ 150,00 mil e 170,00 mil por apartamento (para estimá-lo, foi privilegiada a enquete opinativa dos corretores consultados, cujo resultado variou entre R$ 148,19 mil e 171,81 mil. Como subsídio, foi feita análise de apartamentos na macrorregião de interesse, uma vez que inexistem empreendimentos verticais novos na cidade – vide fichas em anexo, sendo o resultado entre R$ 156,69 mil e 174,17 mil);
- Custo de construção: R$ 1.700,00/m², tendo por base do custo unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de janeiro/2 022, para prédio residencial, de padrão popular (PP-4), acrescido de BDI e outros melhoramentos;
- Projetos de arquitetura e executivos completos (hidráulica, elétrica, paisagismo etc.): 4% do custo de construção;
- Despesas de comercialização, emolumentos, marketing/publicidade, montagem jurídica do empreendimento: 6% do VGV;
- Tributação de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE: 7% do VGV.

Definidos tais parâmetros, foi desenvolvida, em valores presentes, a simulação abaixo, por modelo estático, previsto na Norma NBR 14 653-1, no qual se utilizam fórmulas simplificadas e que não levam em conta o tempo de ocorrência de despesas e receitas:

- VGV (210 aptos por R$ 150.000 a R$ 170.000):	31.500.000 / 35.700.000
- Tributos da SPE (7% do VGV):	(2.205.000/ 2.499.000)
- Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):	(1.890.000 / 2.142.000)
- Custo de construção (12.665,50 m² por R$ 1.700/m²):	(21.531.350)
- Projetos completos (4% do custo de construção):	(861.254)
- Resultado da operação imobiliária:	5.012.396 / 8.666.396
- Lucro do empreendedor (50% do resultado):	(2.506.198 / 4.333.198)
- Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R$/m²):	126,31 / 218,39

O termo médio da abordagem indireta é de R$ 172,35/m², compatível com a natureza do produto projetado, o que implica num deságio da ordem de 35% sobre o preço em situação normal de mercado.

6. AVALIAÇÃO

Depois de criticar e tratar estatisticamente as informações consideradas relevantes, a equipe da Fipe, amparada pelas pesquisas disponibilizadas, por critérios de bom senso e com base em sua experiência, arbitrou o valor de mercado, para venda, do terreno objeto do presente Laudo, em função do projeto proposto, em R$ 3.420.000,00, para pagamento à vista.

(IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS, PARA PAGAMENTO À VISTA).

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Como parte integrante do presente Laudo Técnico de Avaliação, estamos anexando:

- Dossiê fotográfico;
- Fichas individualizadas dos "Parâmetros Comparativos".

8. CONCLUSÃO

A avaliação resulta da análise conjunta dos dados e informações reunidos e representa, em nosso melhor julgamento, o correto valor de mercado, para venda, deste imóvel, no presente momento. Solicitamos que qualquer dúvida ou incompreensão nos seja prontamente comunicada, através de um dos seguintes meios:

Correspondência: Av. Paulista, 2 300 - Andar Pilotis - Cep: 01310-300 - São Paulo-SP

Telefone: 011 3665 1590;

E-mail: reinaldo.fincatti@fipe.org.br

Concluída em São Paulo, dia 15 de fevereiro de 2 022.

Eng. Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Diretor Técnico

CERTIDÃO

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA
COMARCA DE IGARAPAVA – ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que revendo nesta Serventia Extrajudicial o **Livro 2 – REGISTRO GERAL**, dele verifiquei constar a Matrícula do seguinte teor:

Ficha N.º 16.421

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE IGARAPAVA - SP

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2 CNS 12.081-6 Fls. 001

Matrícula nº. 16.421 **Data:** 31 de janeiro de 2018

Imóvel: ÁREA INSTITUCIONAL. A área de domínio público constituída pela Área Institucional - 06 da quadra 35 do Loteamento "Jardim Bothânico", com frente para a Rua 16, lado par, com a área de 19.841,38 metros quadrados, dentro das seguintes medidas e confrontações: Inicia-se de frente para a Rua 16, duzentos e quatro (204,00) metros até atingir a linha curva, com desenvolvimento de 9,43 (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,00 (seis) metros, na confluência da Rua 16 com a Rua 23, daí, segue pelo alinhamento da Rua 23, em 80,00 (oitenta) metros até atingir a linha curva com desenvolvimento de 9,43 (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,00 (seis), na confluência da Rua 23 com a Rua 11, daí, segue pelo alinhamento da Rua 11, em 204,00 (duzentos e quatro) metros, até atingir a linha curva com desenvolvimento de 9,43 (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,00 (seis) metros, na confluência da Rua 11 com a Rua 30, daí, segue pelo alinhamento da Rua 30, em 80,00 (oitenta) metros, até atingir a linha curva com desenvolvimento de 9,43 (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,00 (seis) metros, na confluência da Rua 30 com a Rua 16, até atingir o alinhamento da Rua 16, onde teve início e finda esta descrição.

Proprietária: MUNICIPALIDADE DE IGARAPAVA - PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA, CNPJ 46.324.290/0001-67 (Artigo 22 da Lei 6.766/79).

Nº. do registro anterior: Registro do Loteamento nº.013-10.142 , de 06.03.2013, Livro 2

A Escrevente, (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira)

Averbação nº. 001-16.421. (Protocolo 65.018, de 31.01.2018). A presente matrícula é aberta nesta data, a requerimento da Prefeitura Municipal de Igarapava, datado de hoje, assinado pelo Prefeito Municipal, Dr. José Ricardo Rodrigues Mattar, e pelo Diretor do Departamento de Negócio Jurídico, Bruno Rene Cruz Rafechini. Dou fé. Igarapava, 31 de janeiro de 2018. Eu, (Lucia Helena Ormenezzi Nogueira), Escrevente, digitei. O Oficial da Serventia, (Sibélius Oliveto), assina.

- VIDE CERTIDÃO NO VERSO -"

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

12081-6 - AA 050074

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS TIT E DOCUMENTOS E PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE IGARAPAVA/SP - OFICIAL BEL. SIBELIUS OLIVÉRIO

A presente certidão foi extraída em forma reprográfica nos termos do parágrafo 1º do artigo 19 da Lei 6.015/73. CERTIFICANDO que não consta na matrícula quaisquer outras indicações de registros ou averbações, inclusive ÔNUS ou ALIENAÇÕES a não ser os atos referidos. Bem como não constam indicações de registros referentes a ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel desta matrícula. Dou fé.
Igarapava-SP, 31/01/2018 14:36:00

Tádzio Dias Olivério - Escrevente

Oficial	R$ 30,69	Selos do Estado e
Estado	R$ 0,00	Aposentadoria
Ipesp	R$ 0,00	Pagos por Verba
Sinoreg	R$ 0,00	
TJSP	R$ 0,00	
MP	R$ 0,00	
ISS	R$ 0,00	
Total	R$ 30,69	

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

TERMO DE CONVÊNIO

Convênio Nossa Casa – Preço Social SH-PRC-2021-00008-DM-2020

CONVÊNIO QUE CELEBRAM O ESTADO DE SÃO PAULO, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA DA HABITAÇÃO, E O MUNICÍPIO DE IGARAPAVA, OBJETIVANDO A COLABORAÇÃO ENTRE OS PARTÍCIPES POR MEIO DA ORIENTAÇÃO E APOIO TÉCNICO NA IMPLEMENTAÇÃO DO PROGRAMA NOSSA CASA, NA MODALIDADE NOSSA CASA - MUNICÍPIOS

O ESTADO DE SÃO PAULO, por intermédio da SECRETARIA DA HABITAÇÃO, neste ato representada por seu Titular, devidamente autorizado pelo Governador do Estado, nos termos do Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, e *MUNICÍPIO DE IGARAPAVA*, neste ato representado por seu Prefeito, doravante denominados, respectivamente, ESTADO e MUNICÍPIO, resolvem celebrar o presente Convênio, observadas as disposições da Lei federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, da Lei nº 6.544, de 22 de novembro de 1989, no que couber, e do Decreto nº 59.215, de 21 de maio de 2013, mediante as cláusulas e condições seguintes.

CLÁUSULA PRIMEIRA

Do Objeto

O presente convênio tem por objeto promover a colaboração entre os partícipes por meio de orientação e apoio técnico

SHTER202100006DM

na implementação, no âmbito do MUNICÍPIO, do Programa NOSSA CASA, na modalidade NOSSA CASA – Municípios, instituído pelo Decreto nº 64.419, de 28 de agosto de 2019, em conformidade com o regulamento do Programa (Anexo I) e Plano de Trabalho (Anexo II), que integram o presente instrumento.

Parágrafo único - O Secretário de Habitação, amparado em pronunciamento do setor técnico da Pasta, poderá autorizar modificações incidentes sobre o Plano de Trabalho de que trata o "caput", para sua melhor adequação técnica, a serem formalizadas mediante termo aditivo, vedada a alteração do objeto do ajuste.

CLÁUSULA SEGUNDA

Das Atribuições dos Partícipes

Os partícipes terão as seguintes atribuições:

I – pelo ESTADO:

a) realizar estudos e prestar orientação e apoio técnico e administrativo ao MUNICÍPIO, visando colaborar e auxiliar nas ações necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, conforme estabelecido no Plano de Trabalho, em especial no que se refere à regularização e à avaliação do terreno municipal selecionado, à realização de processo licitatório para a escolha de incorporador-construtor ou loteador-construtor, ao acompanhamento do processo de incorporação imobiliária por mandato ou de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento do solo e à seleção dos beneficiários das unidades habitacionais a preço social;

b) disponibilizar e manter ambiente virtual necessário à execução do Programa NOSSA CASA;

c) mobilizar e coordenar as atividades dos órgãos estaduais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;

d) supervisionar e fiscalizar a execução e o desenvolvimento do objeto conveniado;

e) apresentar os comprovantes de despesas referentes às ações de apoio técnico na forma prevista no Plano de Trabalho;

f) designar responsável para atuar como agente de integração, visando facilitar a coordenação e a execução das atividades vinculadas ao Programa NOSSA CASA;

SHTER202100006DM

II - pelo MUNICÍPIO:

a) executar as ações de sua competência, necessárias à execução do Programa NOSSA CASA, especialmente aquelas previstas no Plano de Trabalho;

b) acolher a orientação e o apoio técnico fornecidos pelo ESTADO, executando, por suas próprias expensas, todos os procedimentos necessários a tornar apto o terreno oferecido para incorporação imobiliária ou para parcelamento de solo, mediante promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato na forma da lei, incluindo a possibilidade de financiamento das unidades por meio dos programas habitacionais existentes;

c) assumir as despesas com os encargos, emolumentos, despesas judiciais e correlatas, visando à regularização jurídica, imobiliária, ambiental e fundiária do terreno selecionado, além das despesas com divulgação do Programa em seu território;

d) criar instrumentos legais e regulamentares, no âmbito municipal, que viabilizem a execução do Programa NOSSA CASA, na forma do regulamento do Programa e Plano de Trabalho;

e) mobilizar, coordenar e integrar as ações das Secretarias e órgãos municipais envolvidos na execução do Programa NOSSA CASA;

f) realizar certame licitatório para a contratação do incorporador- construtor ou do loteador-construtor;

g) outorgar mandato de incorporação imobiliária, na forma da Lei federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 ou celebrar contrato de promessa de alienação de imóvel com pessoa a declarar e mandato para parcelamento de solo, nos termos do Código Civil;

h) permitir e facilitar ao ESTADO e aos demais órgãos de controle interno e externo o acompanhamento, a supervisão e a fiscalização da execução do objeto deste convênio, inclusive colocando à sua disposição a documentação relacionada;

i) fornecer as informações e os documentos solicitados pelo ESTADO, de forma a garantir a mais ampla fiscalização e desenvolvimento do Programa NOSSA CASA;

j) submeter à aprovação do ESTADO, com a antecedência necessária, quaisquer alterações que o MUNICÍPIO pretenda realizar no Plano de Trabalho;

SHTER202100006DM

k) obter, quando pertinente, as anuências de órgãos federais ou estaduais necessárias à execução do Programa NOSSA CASA;

l) designar servidores próprios para a execução das atividades decorrentes do Plano de Trabalho, observadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, respondendo por todos os encargos, inclusive os trabalhistas e previdenciários;

m) designar representantes (titular e suplente) para acompanhar a execução do objeto deste convênio;

n) colocar e manter placa de identificação do empreendimento, de acordo com o modelo oficial constante do Manual de Identidade Visual do Governo do Estado de São Paulo.

CLÁUSULA TERCEIRA

Do Pessoal

O pessoal utilizado por quaisquer dos partícipes na execução das atividades decorrentes deste instrumento, na condição de empregado, funcionário, autônomo, empreiteiro ou contratado a qualquer título, não terá qualquer vinculação em relação ao outro partícipe, ficando a cargo exclusivo de cada qual a integral responsabilidade no que se refere a todos os direitos, em especial em relação às obrigações de natureza fiscal, trabalhista, tributária e previdenciária, inexistindo solidariedade entre ambos.

CLÁUSULA QUARTA

Da Coordenação e Fiscalização

Cada um dos partícipes indicará os responsáveis pelo desenvolvimento dos trabalhos ajustados, que sejam de sua responsabilidade, os quais darão o apoio necessário à consecução do objeto do presente convênio e serão encarregados do controle e da fiscalização da sua execução.

CLÁUSULA QUINTA

Dos recursos financeiros

SHTER202100000006DM

O presente convênio não implicará repasse de recursos financeiros entre os partícipes, respondendo cada qual pelas despesas decorrentes das atividades assumidas, as quais onerarão as dotações próprias dos respectivos orçamentos estadual e municipal, ressalvado o disposto nos §§ 1º e 2º da Cláusula Sétima deste instrumento.

CLÁUSULA SEXTA

Da Vigência

O presente convênio vigorará por 27 meses, a contar da data de sua assinatura.

Parágrafo único - Havendo motivo relevante e interesse dos partícipes, o presente convênio poderá ter seu prazo de execução prorrogado, mediante termo aditivo e prévia autorização do Secretário de Habitação, amparada em pronunciamento do setor técnico da Pasta, observado o limite máximo de 5 (cinco) anos de vigência.

CLÁUSULA SÉTIMA

Da Denúncia e da Rescisão

Este convênio poderá ser denunciado a qualquer tempo, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e será rescindido por infração legal ou descumprimento de qualquer de suas cláusulas, respondendo cada partícipe, em qualquer hipótese, pelas obrigações contraídas na vigência do instrumento.

§ 1º - A denúncia ou rescisão do ajuste por ação imputada ao MUNICÍPIO obriga-o ao ressarcimento das despesas relativas às ações de orientação e apoio técnico que tiverem sido executadas pelo ESTADO, com dispêndio de recursos públicos, na forma do regulamento do Programa NOSSA CASA e limitado ao estimado em item próprio do Plano de Trabalho.

§ 2º - Os valores a que se refere o § 1º serão devidamente atualizados, a partir da data do desembolso, pelos índices

SHTER/2021000006DM

de reajuste das cadernetas de poupança, até o limite dos valores estimados no Plano de Trabalho, corrigido pelos mesmo índices.

CLÁUSULA OITAVA

Da Ação Promocional

Em qualquer ação promocional, relacionada com o objeto do presente convênio, deverá ser, obrigatoriamente, consignada a participação do Estado de São Paulo, pela Secretaria da Habitação, ficando vedada a utilização de nomes, símbolos ou imagens, que caracterizem promoção pessoal de autoridades ou servidores públicos, nos termos do § 1º do artigo 37 da Constituição Federal.

CLÁUSULA NONA

Da Propriedade Intelectual

Todos os sistemas, projetos e banco de dados que forem utilizados para a execução do Programa NOSSA CASA são de propriedade exclusiva do ESTADO, sendo vedado aos que tiverem acesso a esses, a qualquer título, reproduzir, copiar, emprestar, doar, ceder, transferir, permutar, fornecer, alugar, vender ou aliená-los sob qualquer forma.

CLÁUSULA OITAVA

Do Foro

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer questões oriundas ou relativas à execução ou interpretação deste convênio, não resolvidas na esfera administrativa, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

SHTER202100006DM

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

E, por estarem de acordo, firmam o presente termo em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo subscritas.

ANEXO 1 AO TERMO DE CONVÊNIO

[Resoluções – arquivo anexo]

ANEXO 2 AO TERMO DE CONVÊNIO

[plano de trabalho –arquivo anexo]

São Paulo, 02 de dezembro de 2021

JOSÉ RICARDO RODRIGUES MATTAR
Prefeito
PREFEITURA MUNICIPAL DE IGARAPAVA

FLAVIO AUGUSTO AYRES AMARY
Secretário de Habitação
Gabinete do Secretário

TESTEMUNHA(S):

MAYARA MARQUES BERNARDES - Secretária Executiva

SHTER202100006DM

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA HABITAÇÃO

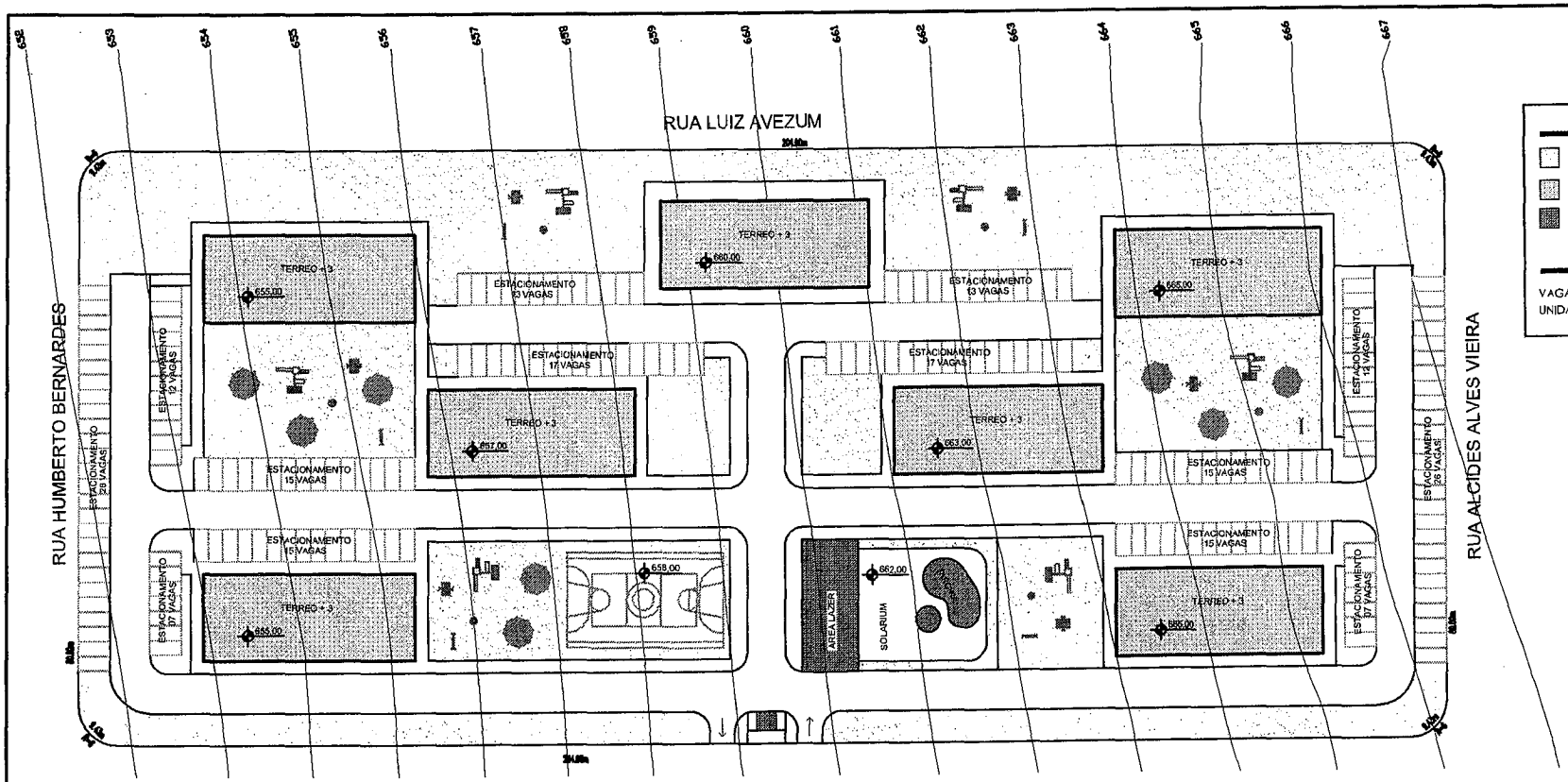
Agência Paulista

BIANCA ROGERIA DE GODOY - Oficial Administrativo

Agência Paulista

SHTER202100006DM

Assinado com senha por: FLAVIO AUGUSTO AYRES AMARY - 02/12/2021 às 11:44:07
Assinado com senha por: JOSÉ RICARDO RODRIGUES MATTAR - 26/11/2021 às 14:43:22
Assinado com senha por: BIANCA ROGERIA DE GODOY - 10/12/2021 às 11:47:32
Assinado com senha por: MAYARA MARQUES BERNARDES - 02/12/2021 às 14:17:48
Documento Nº: 617889A0642070 - consulta é autenticada em:
https://demandas.spsempapel.sp.gov.br/demandas/documento/617889A0642070



LEGENDA AREAS

- ÁREA PERMEÁVEL
- ÁREA PROJEÇÃO PRÉDIOS
- ÁREAS COMPLEMENTARES (PORTARIA)

QUANTIDADES

VAGAS ESTACIONAMENTO (VAGA DE 2.30x5.00)	210 VAGAS
UNIDADES APARTAMENTOS	210 UNID.

ÁREAS	(m²)
TERRENO	19.841,36
UNIDADES	
UNIDADE TIPO	45,00
TOTAL DE UNIDADES (210 UNID.)	9.450,00
CONSTRUÇÃO	
PRÉDIO DE 4 ANDARES (X7)	
PAVIMENTO TERREO	445,50
1ºPAVIMENTO	445,50
2ºPAVIMENTO	445,50
3ºPAVIMENTO	445,00
TOTAL	1.782,00
AREA TOTAL DE PREDIOS	12.474,00
CONSTRUÇÃO	
AREAS COMPLEMENTARES	
PORTARIA	3,00
AREA LAZER	188,50
AREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO	12.665,50
AREA TOTAL DE PROJEÇÃO	3.310,00
TAXA OCUPAÇÃO MAX. PERMITIDA	50,00%
TAXA OCUPAÇÃO PROJETADA	16,68%
COEFICIENTE APROVEITAMENTO MAX. PERMITIDO	1,00
COEFICIENTE APROVEITAMENTO PROJETADO	0,64

fipe

PROGRAMA NOSSA CASA
A0048-20
IGARAPAVA

ESTUDO DE MASSA



MAPA DE NUMERAÇÃO	02 / 10

IMPLANTAÇÃO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL "Jardim BOTHANICO"

CAJOY Empreendimentos Imobiliarios Ltda.

PROLONGAMENTO DA AV. DR. WANDERLEY RIBEIRO

1:2000 ITARAPAVA – SP

Prefeitura Municipal de Igarapava

PROJETO DE LEI Nº 38 DE 08 DE ABRIL DE 2022

PREFEITO MUNICIPAL

Dispõe sobre a desafetação, autorização para a alteração da destinação, e a alienação de imóvel municipal objeto da Matrícula 16.421 do Registro de Imóveis de Igarapava, mediante licitação, na modalidade concorrência, e oferecer em garantia de crédito imobiliário, dentro do programa habitacional instituído pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

Artigo 1º - Fica desafetado de sua finalidade pública passando a ser bem dominical o imóvel objeto da Matrícula *16.421 do Registro de Imóveis de Igarapava*. Área institucional 06 (seis) da quadra 35 (trinta e cinco) do Loteamento "Jardim Bothânico", com frente para Rua 16 (dezesseis) lado par, com área de 19.841,36 m² (dezenove mil, oitocentos e quarenta e um e trinta e seis metros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações: Inicia-se de frente para a Rua 16 (dezesseis), 204,00 m (duzentos e quatro metros) até atingir a linha curva, com desenvolvimento de 9,43 m (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,00m (seis metros), na confluência da Rua 16 (dezesseis) com a Rua 23 (vintes e três), daí segue pelo alinhamento da Rua 23 (vinte e três), em 80,00 m (oitenta metros) até atingir a linha curva com desenvolvimento de 9,43 m (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,00 m (seis metros) na confluência da Rua 23 (vinte e três) com a Rua 11 (onze), daí, segue pelo alinhamento da Rua 11, em 204,00 m (duzentos e quatro metros) até atingir a linha curva com desenvolvimento de 9,43 m (nove metros e quarenta e três centímetros) , e raio de 6,00 m (seis metros) na confluência da Rua 11 (onze) com a Rua 30 (trinta): daí, segue pelo alinhamento da Rua 30 (trinta), em 80,00 m (oitenta metros) até atingir a linha curva com desenvolvimento de 9,43 m (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,0 m (seis metros), na confluência da Rua 30 (trinta) com Rua 16 (dezesseis), até atingir o alinhamento da Rua 16 (dezesseis), onde teve início e finda esta descrição. Localização: Rua José Moisés Netto, s/nº, ocupando a totalidade da quadra 35 (Área Institucional 06) do Loteamento Jardim Bothânico, delimitada pelas Ruas João Humberto Bernardes, Luiz Avezum e Alcides Alves Vieira, Município de Igarapava - SP. Dista, aproximadamente, 780,00 m (setecentos e oitenta metros) da Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, a principal via de penetração na cidade, e 2.400,00 m (dois mil e quatrocentos) da Rodovia Anhanguera (SP-330).

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

Artigo 2º - Ficam alterados a destinação, fim, objetivos originais estabelecidos como área institucional sobre o imóvel a que se refere o artigo 1º desta lei, para a implantação de unidades habitacionais residenciais, de interesse social, no âmbito do Programa NOSSA CASA, instituído junto a Secretaria da habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419 de 28 de agosto de 2019.

Parágrafo único - O imóvel a que se refere o "caput" deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Artigo 3º - Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel a que se referem o artigo 1º desta lei, mediante licitação nos termos da Lei nº 8.666/1993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o parágrafo 1º do artigo 31 da Lei nº 4.591/1964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa NOSSA CASA, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

Parágrafo 1º - Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no §1º do artigo 31 da Lei nº 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, do art. 35, para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado Incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Parágrafo 2º - A autorização de que trata o caput inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro do Programa Federal de incentivo para a moradia popular.

Parágrafo 3º - O imóvel está avaliado pelo valor de R$3.420.000,00 (três milhões, quatrocentos e vinte mil reais) data base de 15/02/2022, conforme laudo em anexo.

Artigo 4º - Do contrato objetivado no certame licitatório com o incorporador- construtor deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização no âmbito de programa habitacional e que impeça sua destinação de forma diversa.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

Prefeitura Municipal de Igarapava

PROJETO DE LEI Nº 38 DE 08 DE ABRIL DE 2022

PREFEITO MUNICIPAL

Artigo 5º - As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias.

Artigo 6º - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Igarapava, 08 de Abril de 2022.

JOSÉ RICARDO RODRIGUES MATTAR
PREFEITO MUNICIPAL

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

Prefeitura Municipal de Igarapava

PROJETO DE LEI Nº 38 DE 08 DE ABRIL DE 2022

PREFEITO MUNICIPAL

ANEXO I

Planta



MEMORIAL DESCRITIVO:

Imóvel objeto da Matrícula 16.421 do Registro de Imóveis de Igarapava (Área institucional 06 (seis) da quadra 35 (trinta e cinco) do Loteamento "Jardim Bothânico", com frente para Rua 16 (dezesseis) lado par, com área de 19.841,36 m² (dezenove mil, oitocentos e quarenta e um e trinta e seis metros quadrados), dentro das seguintes medidas e confrontações: Inicia-se de frente para a Rua 16 (dezesseis), 204,00m (duzentos e quatro metros) até atingir a linha curva, com desenvolvimento de 9,43m (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,00m (seis metros), na confluência da Rua 16 (dezesseis) com a Rua 23 (vintes e três), daí segue pelo alinhamento da Rua 23 (vinte e três), em 80,00m (oitenta metros) até atingir a linha curva com desenvolvimento de 9,43m (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,00m (seis metros) na confluência da Rua 23 (vinte e três) com a Rua 11 (onze), daí, segue pelo alinhamento da Rua 11, em 204,00m (duzentos e quatro metros) até atingir a linha curva com desenvolvimento de 9,43m (nove metros e quarenta e três centímetros) , e raio de 6,00m (seis metros) na confluência da Rua 11 (onze) com a Rua 30 (trinta): daí, segue pelo alinhamento da Rua 30 (trinta), em 80,00m (oitenta metros) até atingir a linha curva com desenvolvimento de 9,43m (nove metros e quarenta e três centímetros) e raio de 6,0m (seis metros), na confluência da Rua 30 (trinta) com Rua 16 (dezesseis), até atingir o alinhamento da Rua 16 (dezesseis), onde teve início e finda esta descrição. Localização: Rua José Moisés Netto, s/nº, ocupando a totalidade da quadra 35 (Área Institucional

Assinado por 1 pessoa: JOSERICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

06) do Loteamento Jardim Bothânico, delimitada pelas Ruas João Humberto Bernardes, Luiz Avezum e Alcides Alves Vieira, Município de Igarapava - SP. Dista, aproximadamente, 780,00m (setecentos e oitenta metros) da Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, a principal via de penetração na cidade, e 2.400,00m (dois mil e quatrocentos) da Rodovia Anhanguera (SP-330).

ANEXO II

AVALIAÇÃO

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ESTUDO DA ESTRUTURAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DA OPERACIONALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM CURSO NA AGÊNCIA PAULISTA DE HABITAÇÃO SOCIAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL

MUNICÍPIO DE IGARAPAVA

CÓDIGO A0048-28

SÃO PAULO

FEVEREIRO/2022

PJ 5610-1

Assinado por 1 pessoa: JOSERICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

ÍNDICE

1. OBJETIVO ____ 1
2. METODOLOGIA ____ 2
3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL ____ 3
4. PARÂMETROS COMPARATIVOS ____ 5
5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO ____ 6
5.1 PESQUISAS ____ 6
5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA ____ 7
5.2 ANÁLISES ____ 7
5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA ____ 8
5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA ____ 9
6. AVALIAÇÃO ____ 10
7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA ____ 11
8. CONCLUSÃO ____ 11

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

1. OBJETIVO

A Fipe foi contratada pela "Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo", no âmbito do Programa Nossa Casa, para avaliar o valor de mercado, para venda, de um terreno incorporável, situado à Rua José Moisés Netto, s/nº, ocupando a totalidade da quadra delimitada pelas ruas João Humberto Bernardes, Luiz Avezum e Alcides Alves Vieira, Jardim Bothanico, Município de Igarapava – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 16.421 do Oficial de Registro de Imóveis de Igarapava, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios jurídico e urbanístico preliminares, plano de massa e planta de levantamento planialtimétrico.



Fonte: Google Earth 2022

A avaliação assume que a propriedade esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus específico, bem como de passivos ambientais, contratos de locação, hipotecas ou outros

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2619 e informe o código B422-1822-C68C-2619

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

vínculos ou deficiências de documentação que possam ouerá-la. Considera, também, a exatidão da documentação fornecida, bem como das informações prestadas por terceiros.

2. METODOLOGIA

A metodologia básica adotada observa os critérios estabelecidos pela Norma Avaliatória nº 14.653/2.001-2.019 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consubstanciados por critérios auxiliares já consagrados pela Engenharia de Avaliações.

A Norma Técnica ABNT/NBR 14 653, em vigor, admite avaliações por métodos diretos e indiretos. Entre os diretos destaca-se, preferencialmente, o Método Comparativo de Dados de Mercado. O processo consiste na apuração dos valores através da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativamente ao segmento enfocado, e prevê a comparação direta com outros imóveis assemelhados recentemente transacionados ou em oferta ostensiva, cujas particularidades, preços e condições gerais sejam conhecidos.

Para a perfeita aplicação do Método Comparativo, impõe-se que os atributos intrínsecos e extrínsecos que influem na formação dos preços sejam ponderados por homogeneização de forma a minimizar o grau de subjetividade da avaliação. Assim, para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel paradigma, sempre que necessário são adotados fatores de correção e ponderação, tais como oferta, frente, profundidade, localização, topografia etc.

Já a abordagem indireta, em especial o Método Involutivo, serve como suporte à expressão acerca do valor, pois no caso de terrenos incorporáveis o valor está diretamente relacionado aos preços de venda dos produtos imobiliários geráveis (apartamentos, por exemplo), ainda que de forma hipotética.

A maior parte das pesquisas de interesse para a avaliação está à disposição de qualquer (esclarecido) comprador, mas não se pode exigir deste um conhecimento mais amplo do mercado imobiliário. No nosso caso, porém, além destas pesquisas temos acesso a um

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

grande banco-de-dados que nos fornece uma espécie de pano de fundo geral, com o qual podemos confrontar o objeto da avaliação. Neste sentido, entendemos oportuno informar:

- a equipe de avaliadores da Fipe atua no mercado imobiliário desde 1973, acumulando uma experiência conferida pela avaliação de dezenas de milhares de imóveis. Todas as pesquisas realizadas nos últimos 20 anos podem ser recuperadas e analisadas com surpreendente rapidez. É claro que à avaliação em questão, só interessam informações mais recentes, mas podemos verificar, por exemplo, de que modo o valor de terrenos em determinadas regiões, tem evoluído ao longo do tempo;
- a equipe é totalmente independente, pois observa o desempenho da indústria imobiliária, sem, contudo, participar diretamente da arena do mercado. Não competimos com corretores de imóveis ou outros especialistas de marketing imobiliário, mas sabemos identificar os profissionais que se especializam neste ou naquele tipo de imóvel (no caso, terreno incorporável) e em determinadas regiões (no caso, Igarapava-SP). Assim, para cada avaliação, e independentemente da possibilidade de estabelecer comparações diretas, são consultados diversos especialistas que opinam sobre o valor de mercado do imóvel.

Em suma: na medida em que procuramos repetir o caminho de um hipotético comprador, perseguimos uma metodologia eminentemente comparativa, ainda que certas comparações só possam ser realizadas de maneira indireta.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sob o ponto de vista dos profissionais que participam da avaliação, o material que estamos juntando (fotografias, fichas de pesquisas de mercado...), bem como o relato verbal do autor da vistoria, são muito mais importantes do que quaisquer descrições pormenorizadas. No caso vertente, apenas as seguintes informações são consideradas como relevantes, para a avaliação do valor de mercado:

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

- Localização: Rua José Moisés Netto, s/nº, ocupando a totalidade da quadra 35 (Área Institucional 06) do Loteamento Jardim Bothanico, delimitada pelas ruas João Humberto Bernardes, Luiz Avezum e Alcides Alves Vieira, Município de Igarapava – SP. Dista, aproximadamente, 780 m da Avenida Dr. Wanderley Ribeiro, a principal via de penetração na cidade, e 2.400 m da Rodovia Anhanguera (SP-330).

- Zoneamento: zona urbana de interesse social.

- Serviços públicos: o local dispõe de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade, com linhas regulares de ônibus circulando pela Avenida Dr. Wanderley Ribeiro.

- Logradouros: as quatro vias são asfaltadas e medem cerca de 10 m de largura. Suportam tráfego rarefeito de veículos. As ruas José Moisés Netto e Luiz Avezum possuem perfis inclinados, enquanto que as ruas João Humberto Bernardes e Alcides Alves Vieira são praticamente planas.

- Vizinhança: predominantemente residencial unifamiliar, de médio padrão, em franco processo de consolidação/ocupação. O Loteamento Jardim Bothanico foi lançado em 2013, tendo sido concebido com 1.470 lotes, dos quais cerca de 500 ainda estão disponíveis para venda com a loteadora. Dispõe de setores residencial unifamiliar e empresarial, áreas verdes e institucionais, com completa infraestrutura, constituindo uma das melhores opções de moradia da cidade.

- Terreno: com formato irregular e configuração aproximadamente retangular, mede 204,00 m de frente para as ruas José Moisés Netto e Luiz Avezum, 9,43 m em arco pelas esquinas e 80,00 para as ruas João Humberto Bernardes e Alcides Alves Vieira, encerrando 19.841,36 m², conforme consta na documentação disponibilizada. Desenvolve-se em declive, acompanhando os perfis das vias públicas.

Encontra-se recoberto por pasto, devidamente roçado.

- Desapropriações e Projetos Viários: não pudemos identificar nenhuma desapropriação ou projeto viário que possa atingir o terreno ou suas cercanias imediatas.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face à Legislação: as diretrizes urbanísticas são aquelas indicadas na certidão de uso e ocupação solo, disponibilizada pela plataforma do Programa Nossa Casa.

- Possibilidades de Aproveitamento do Terreno Face ao Mercado: o recomendável seria efetuar um Estudo de Maior e Melhor Aproveitamento para identificar os produtos imobiliários mais adequados (tipologias de apartamentos, dimensionamento de centros comerciais de apoio à vida cotidiana etc.), ou seja, aqueles que devem proporcionar os maiores valores agregados, em termos econômicos e financeiros, considerando praticamente todas as condicionantes, tais como: restrições e incentivos de uso e ocupação do solo, público alvo, mercado de demanda, mercado de oferta (concorrência, nos diversos segmentos), custo de capital (taxas de juros e de atratividade), poder aquisitivo das famílias, entre outros.

De qualquer forma, em princípio, a construção de um empreendimento habitacional vertical, de médio padrão, poderia ser perfeitamente indicada para o local. Aliás, como já foi proposto pelo relatório urbanístico preliminar e pelo plano de massa, inclusive com piscinas (adulto e infantil) e quadra poliesportiva, o que foi admitido como correto para efeitos de avaliação.

4. PARÂMETROS COMPARATIVOS

Procuramos pesquisar todas as informações referentes a terrenos vendidos nesta região da cidade, nos últimos anos. Percorremos os arredores do imóvel, à busca de ofertas ostensivas evidenciadas por placas ou cartazes. Examinamos detidamente os anúncios publicados em jornais e revistas. Recuperamos informações referentes às avaliações que já tivemos ocasião de realizar para imóveis assemelhados e navegamos pelas páginas da Internet, para obter dados hoje divulgados por este meio. Todas as pesquisas relevantes estão sendo anexadas sob a forma de "fichas" de "Parâmetros Comparativos".

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1dor.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

Buscando outros indicativos, foi verificada, também, a performance do mercado de lançamentos de apartamentos na macrorregião de interesse, pois o valor de terrenos pode ser associado ao valor de produtos imobiliários para eles adequados. Os dados examinados constam das fichas de lançamentos anexas.

E como subsídio, foram consultados profissionais que atuam nas seguintes organizações especializadas:

- Empreendimento Jardim Botânico;

- SP Imóveis;

- Idymilson Pimentel Consultor de Imóveis;

- Cláudio Soares Corretor de Imóveis.

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO

As pesquisas de mercado são geralmente analisadas com os métodos e critérios sugeridos pela "Norma NBR-14 653 – Partes 1 e 2" da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que trata das avaliações de imóveis urbanos, utilizando-se tratamento estatístico de fatores pela "Distribuição t de Student", ideal para pequenas amostras.

5.1 PESQUISAS

São apresentadas sob a forma de fichas, sendo que interessam fundamentalmente a esta avaliação as pesquisas de terrenos incorporáveis localizados em Igarapava. E, como subsídio, a de lotes no próprio loteamento Jardim Botânico.

Por motivos de ordem técnica, os "Parâmetros Comparativos" deveriam limitar-se a imóveis cujas áreas estivessem contidas num intervalo de 0,5 a 2,0 vezes a do objeto em avaliação. Entretanto, interessam ao processo avaliatório dados que extrapolem esse intervalo.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

Ainda por razões de ordem técnica, o ideal são parâmetros obtidos no prazo máximo de um ano. É importante notar que, em certos casos, duas pesquisas podem estar "amarradas" pela expressão "Parâmetro-de-Liquidez". Isto significa que ambas referem-se ao mesmo imóvel, mas realizadas em datas diferentes (não há limite para a data mais antiga), constituindo excelentes indicadores de liquidez.

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA

Foram selecionados 13 "Parâmetros Comparativos", envolvendo 8 terrenos e 5 apartamentos, considerados como de pouca relevância e interesse para efeitos da avaliação. As cópias das respectivas "fichas" seguem em anexo e, para uma correta interpretação delas, observe-se:

- normalmente todas registram a data da informação, a origem e o endereço do imóvel pesquisado (exceto quando envolve informação sigilosa, como por exemplo resultados de avaliações já realizadas pela própria equipe. Neste caso, a ficha é identificada como "Utilização de Sistema", podendo estar acompanhada por uma ficha "Promédio", resumo de pesquisa opinativa. Pode ocorrer, também, uma situação na qual o informante não se dispõe a identificar o endereço preciso do imóvel);
- quando possível, a pesquisa é documentada com fac-símile de anúncios, fotos de placas, endereços na internet etc.. Nem sempre, porém, existe um documento, como no caso, por exemplo, de ofertas de imóveis "em carteira" de corretores.

5.2 ANÁLISES

A análise do material pesquisado é feita de maneira independente, segundo o tipo da informação. Dados referentes a transações comprovadas e a outras avaliações realizadas pela equipe, são acolhidos em sua plenitude. Valores "financiados" são convertidos para valores à vista. No caso de imóveis que estejam sendo oferecidos ao mercado, aplica-se um

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

fator de elasticidade da oferta. Os pareceres dos especialistas consultados são estatisticamente tratados.

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA

Face à situação em exame (área institucional, com destinação especifica, de porte avantajado, em localização de boa qualidade) o material comparativo disponível de terrenos **não é adequado** ao processo avaliatório, o que obrigou a conclusão do trabalho sob enfoque de "Parecer Técnico", anteriormente denominado "Avaliação Expedita", conforme previsto na "Norma NBR-14 653" da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, aplicável quando não há informações suficientes para a utilização dos métodos previstos.

> A norma NB-502 da ABNT, que já não mais se aplica, definia, com clareza, que "Avaliações Expeditas": "São aquelas que se louvam em informações e na escolha arbitrária do avaliador, sem se pautar por metodologia definida nesta Norma e sem comprovação expressa dos elementos e métodos que levaram à convicção do valor".

De qualquer forma, ele acaba por proporcionar algum indicativo e permitiria reputar o valor dos terrenos em situação normal, entre R$ 256,79/m² e R$ 296,62/m², intervalo este que não deve ser atingido devido às peculiaridades de propriedade em questão (grande porte e destinação especifica).

Quanto à enquete opinativa, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R$ 236,05/m² e R$ 305,86/m², também, em situação normal de mercado, contudo é preciso ponderar a viabilidade em função do projeto especifico proposto para o local, o que foi feito a seguir.

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

No caso presente, se mostra imprescindível a realização uma criteriosa contra prova pelo Método Involutivo, desenvolvido pela estimativa de um VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento residencial vertical, proposto para o local, do qual são subtraídos os custos necessários à sua implantação, construção e comercialização, além do lucro do empreendedor, definindo-se uma idéia da importância que este poderia pagar pelo terreno, para executar o plano. Para tanto, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Terreno: 19.841,36 m²;
- Área útil: 9.450,00 m² (210 apartamentos, em 7 prédios de 4 pavimentos cada);
- Área total construída: 12.665,50 m²;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R$ 150,00 mil e 170,00 mil por apartamento (para estimá-lo, foi privilegiada a enquete opinativa dos corretores consultados, cujo resultado variou entre R$ 148,19 mil e 171,81 mil. Como subsídio, foi feita análise de apartamentos na macrorregião de interesse, uma vez que inexistem empreendimentos verticais novos na cidade – vide fichas em anexo, sendo o resultado entre R$ 156,69 mil e 174,17 mil);
- Custo de construção: R$ 1.700,00/m², tendo por base do custo unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de janeiro/2 022, para prédio residencial, de padrão popular (PP-4), acrescido de BDI e outros melhoramentos;
- Projetos de arquitetura e executivos completos (hidráulica, elétrica, paisagismo etc.): 4% do custo de construção;
- Despesas de comercialização, emolumentos, marketing/publicidade, montagem jurídica do empreendimento: 6% do VGV;
- Tributação de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE: 7% do VGV.

Definidos tais parâmetros, foi desenvolvida, em valores presentes, a simulação abaixo, por modelo estático, previsto na Norma NBR 14 653-1, no qual se utilizam fórmulas simplificadas e que não levam em conta o tempo de ocorrência de despesas e receitas:

Assinado por 1 pessoa: JOSERICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

- VGV (210 aptos por R$ 150.000 a R$ 170.000):	31.500.000 / 35.700.000
- Tributos da SPE (7% do VGV):	(2.205.000/ 2.499.000)
- Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):	(1.890.000 / 2.142.000)
- Custo de construção (12.665,50 m² por R$ 1.700/m²):	(21.531.350)
- Projetos completos (4% do custo de construção):	(861.254)
- Resultado da operação imobiliária:	5.012.396 / 8.666.396
- Lucro do empreendedor (50% do resultado):	(2.506.198 / 4.333.198)
- Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R$/m²):	126,31 / 218,39

O termo médio da abordagem indireta é de R$ 172,35/m², compatível com a natureza do produto projetado, o que implica num deságio da ordem de 35% sobre o preço em situação normal de mercado.

6. AVALIAÇÃO

Depois de criticar e tratar estatisticamente as informações consideradas relevantes, a equipe da Fipe, amparada pelas pesquisas disponibilizadas, por critérios de bom senso e com base em sua experiência, arbitrou o valor de mercado, para venda, do terreno objeto do presente Laudo, em função do projeto proposto, em R$ 3.420.000,00, para pagamento à vista.

(IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS, PARA PAGAMENTO À VISTA).

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Como parte integrante do presente Laudo Técnico de Avaliação, estamos anexando:

- Dossiê fotográfico;
- Fichas individualizadas dos "Parâmetros Comparativos".

8. CONCLUSÃO

A avaliação resulta da análise conjunta dos dados e informações reunidos e representa, em nosso melhor julgamento, o correto valor de mercado, para venda, deste imóvel, no presente momento. Solicitamos que qualquer dúvida ou incompreensão nos seja prontamente comunicada, através de um dos seguintes meios:

Correspondência: Av. Paulista, 2 300 - Andar Pilotis - Cep: 01310-300 - São Paulo-SP

Telefone: 011 3665 1590;

E-mail: renaldo.fincatti@fipe.org.br

Concluída em São Paulo, dia 15 de fevereiro de 2 022.

Eng. Renaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Diretor Técnico

Assinado por 1 pessoa: JOSE RICARDO RODRIGUES MATTAR
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://igarapava.1doc.com.br/verificacao/B422-1822-C68C-2D19 e informe o código B422-1822-C68C-2D19