PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA
(Berço da Amizade)
"PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN"
Rua 10 de Abril, 629 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP 13160-162
CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700
e-mail: contato@arturnogueirasp.gov.br site: www.arturnogueira.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002 /2021

"Altera o Artigo 3º e os respectivos parágrafos da Lei Complementar nº 632 de 04 de setembro de 2019 e dá outras providencias".

LUCAS SIA RISSATO, Prefeito do Município de Artur Nogueira, desta Comarca, estado de São Paulo, no uso de minhas atribuições e prerrogativas legais,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - O Artigo 3º da Lei Complementar nº632 de 04 de setembro de 2019 passa a vigorar com a seguinte redação:

***"Art. 3º** - Fica o Município de Artur Nogueira através do Poder Executivo Municipal, autorizado a alienar por doação nos termos do Artigo 118 da LOMAN, o imóvel denominado de Área Dominical da Quadra "A" do loteamento denominado "Residencial Manhattan", conforme retro descrita, a Ordem dos Advogados do Brasil – Seccional São Paulo, pessoa jurídica de direito público, com CNPJ/MF sob o n° 43.419.613/0001-70, com sede atual à Praça da Sé nº 385, São Paulo -SP.*

***§ 1° -** A doação autorizada por esta Lei destina-se única e exclusivamente à construção do prédio próprio para a sede da Ordem dos Advogados do Brasil, Subseção Artur Nogueira.*

***§ 2° -** A alienação deverá ser efetivada mediante escritura pública, cujas despesas serão de responsabilidade do donatário, atribuído o valor de R$ 534.782,92 (Quinhentos e trinta e quatro mil, setecentos e oitenta de dois Reais e noventa e dois centavos), conforme laudo de avaliação do imóvel anexo a presente Lei e que faz parte integrante da mesma.*

***§ 3° -** Na escritura pública deverá constar, sob pena de nulidade, condição de cláusula resolutiva da propriedade, que operará de pleno direito, caso seja dada ao imóvel destinação diversa da constante no caput deste Artigo, sem autorização expressa do Executivo e Legislativo Municipal, sendo que a donatária terá um prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses para dar início a construção da referida sede no terreno objeto da presente Lei.*

***§ 4º** - Ocorrendo a resolução prevista neste artigo, o imóvel retornará ao Município e as benfeitorias reverter-se-ão em seu favor.*

***§ 5º** - Na hipótese prevista no §1°, caberá indenização das benfeitorias úteis e necessárias ao donatário precedida de avaliação efetuada por perito judicial.*

***§ 6º** - Eventual indenização deverá ser inscrita e paga nos 05 (cinco) orçamentos subsequentes à sua efetiva apuração.*

***§ 7º** - Decorridos o prazo de 10 (dez) anos previsto no caput deste Artigo, tendo a donatária cumprido as exigências previstas, extinguem-se as condições, passando a ser plena a propriedade do donatário."*

Art. 2º - As despesas decorrentes da execução da presente Lei Complementar correrão por conta de dotações orçamentárias previstas no orçamento vigente e suplementadas se necessário por Decreto do Executivo.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", 29 de janeiro de 2021.

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA
(Berço da Amizade)
"PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN"
Rua 10 de Abril, 629 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP 13160-162
CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700
e-mail: contato@arturnogueirasp.gov.br site: www.arturnogueira.sp.gov.br

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

A referida área, é gravada como Área Institucional 1 da Quadra "A", do loteamento denominado "Residencial Manhattan", parcelamento do solo, este, na vigência da Lei Federal 6766/79.

A Lei Complementar nº 632 de 04 de setembro de 2019, que "*Desdobra e desafeta áreas públicas para fins que especifica, autoriza a sua doação e revoga in totum a Lei Complementar n° 515 de 03 de fevereiro de 2.012*", em seu Artigo 3º e seus respectivos parágrafos, tratam da qualificação da donatária e as condições da referida doação.

Houve um erro na qualificação da donatária, assim como um lapso quanto da falta do valor da referida doação, para a qual neste momento se faz presente o laudo de avaliação do imóvel.

Portanto este projeto de lei, vem apenas sanar e corrigir a Lei Complementar 632 de 04 de setembro de 2019, mantendo sua intenção original de autorizar o executivo a alienar a respectiva área, cujo o benefício será de toda a população do município, principalmente para a classe dos Advogados que são um importante setor de trabalho no município.

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", 29 de janeiro de 2021.

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA
(Berço da Amizade)
PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"
Rua 10 de Abril, 629 - Centro - Artur Nogueira - SP - CEP 13160-000
CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700
e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br site: www.arturnogueira.sp.gov.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Área Dominical 1-A da Quadra "A"

do Residencial Manhattan – Artur Nogueira - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

3 VIAS

DATA BASE: 05 de maio de 2020.

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal de Artur Nogueira, com sede na cidade de Artur Nogueira, estado de São Paulo, na Rua 10 de Abril, 629, Centro, inscrita no CNPJ/MF nº 45.735.552/0001-86.

PROPRIETÁRIO: **Prefeitura Municipal de Artur Nogueira**, já qualificada.

OBJETO: A) Uma Área Dominical denominada de 1-A da Quadra "A" do Residencial Manhattan com área de 1.011,92 metros quadrados.

OBJETIVO: Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel.

FINALIDADE DO LAUDO: Alienação, doação.

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico.

1- SUMÁRIO EXECUTIVO

Prefeitura Municipal de Artur Nogueira, inscrita no CNPJ/MF nº 45.735.552/0001-86, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo sob o nº5061919468, com sede a Rua 10 de Abril, 629, Centro, município de Artur Nogueira, estado de São Paulo, através de seu responsável técnico a engenheira civil Gislaine Christina Germano Tagliari, registrada no Conselho de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo sob o nº5061919468, como interessada a determinar o valor de mercado para compra e venda da Área Dominical 1-A da Qudra "A" do Residencial Manhattan, Município de Artur Nogueira, estado de São Paulo, com área de 1.011,92m² (um mil e onze metros quadrados e noventa e duas centésimas de metro quadrado), que fora desafetado e desdobrado da Matrícula nº82.720 do Oficial de Registro de Imóveis de Mogi Mirim - SP, na data base de 05 de maio de 2020. Para o qual foi recolhida a Anotação de Responsabilidade Técnica nº 28027230210048288.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR14653-2:2011 da ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos de avaliação para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto. Sendo assim, concluímos os seguintes valores:

VALORES DE MERCADO PARA COMPRA E VENDA

OBJETO:

A Área Dominical 1-A da Quadra "A" do loteamento denominado "Residencial Manhattan", localizada na Rua Tiradentes, com área de 1.011,92 metros quadrados, assim descrita: "Inicia-se no ponto 1, localizado na intersecção de divisas entre a Rua Tiradentes, a Área Institucional 1-B da Quadra "A" do Residencial Manhattan e a área em questão, daí segue em curva convexa de quem do interior da área olha, com comprimento de arco de 10,04 metros, raio de 210,00 metros, flecha de 0,06 metros e corda com comprimento de 10,04 metros e azimute de 317°25'07" até atingir o ponto 2, confrontando com a Rua Tiradentes; daí segue em reta por uma distância de 12,25 metros com azimute de 318°47'19" até atingir o ponto 3, confrontando com a Rua Tiradentes; deflete à esquerda e segue em reta por uma distância de 47,88 metros com azimute de 218°54'37" até atingir o ponto 4, confrontando com a propriedade de Ricardo Berni; deflete à esquerda e segue em reta por uma distância de 22,00 metros com azimute de 128°54'37" até tingir o ponto 5, confrontando com o Lote 14 da Quadra "A" do Residencial Manhattan; deflete à esquerda e segue em reta por uma distância de 44,29 metros com azimute de 38°54'37" até atingir o ponto 1 inicial, confrontando com a Área Institucional 1-B da Quadra "A" do Residencial Manhattan".

VALOR: R$ 534.782,92 (Quinhentos e trinta e quatro mil, setecentos e oitenta de dois Reais e noventa e dois centavos.).

2 - ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO - Pag. 6

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS - Pag. 7

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE - Pag. 8

4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO - Pag. 9

5. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - Pag. 10

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO - Pag. 11

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - Pag. 15

8. DEFINIÇÃO DOS VALOR DO IMÓVEL - Pag. 15

9. CONCLUSÃO Pag. 27

10. CONSIDERAÇÕES FINAIS - Pag. 27

11. ANEXOS - Pag. 28

1. INTRODUÇÃO

Gislaine Christina Germano Tagliari, Engenheira Civil, inscrita no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia sob o nº5061919468, portador do RG nº 33.408.870-4SSP/SP e CPF nº 299.438.078-14, funcionária pública municipal da Prefeitura de Artur Nogueira, já qualificada, para realizar o presente relatório, com as seguintes considerações:

- O imóvel avaliando foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de qualquer natureza, foro ou pensão, inclusive hipoteca;

-A vistoria foi realizada em abril de 2020; e

-Na data base da avaliação a cotação do Dólar comercial norte-americano é de: US$ 1.00 = R$ 5,4865 e do Euro: 1,00€ = R$6,0134 Data: 03/05/2020.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

-Certidão do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim – SP, com matricula nº 82.720;

-Pesquisa eletrônica de dados.

2. PRINCÍPIOS E RESSALVAS

O presente relatório obedece criteriosamente os princípios fundamentais descritos a seguir:

O presente Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pela Norma de Avaliação NBR 14653-2:2011 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), etc.

Os consultores e o avaliador não tem inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste relatório e tampouco dela auferem qualquer vantagem.

Os honorários profissionais não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

O relatório foi elaborado pela engenheira civil Gislaine Christina Germano Tagliari e ninguém, a não ser os seus próprios consultores prepararam as análises e respectivas conclusões.

No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido relatório.

No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises,opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

A Engenheira Civil Gislaine Christina Germano Tagliari, assume total responsabilidade sobre a matéria de Engenharia de Avaliações, incluídas as implícitas, para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos próprios.

Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão, que não os listados no presente relatório.

O presente relatório atende as especificações e critérios estabelecidos pelo USPAP (*Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*), além das exigências impostas por diferentes órgãos, tais como: Ministério da Fazenda, Banco Central, Banco do Brasil, CVM (Comissão de Valores Mobiliários), SUSEP (Superintendência de Seguros Privados), RIR/99, etc.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

3. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste relatório o profissional utilizou informações e dados de históricos auditados por terceiros ou não, auditados e dados projetados não auditados, fornecidos por escrito ou verbalmente pela administração da empresa ou, obtidos das fontes mencionadas. Sendo assim, o profissional assumiu como

verdadeiros os dados e informações obtidos para este relatório e não tem qualquer responsabilidade com relação a sua veracidade.

O escopo deste trabalho não incluiu auditoria das demonstrações financeiras ou revisão dos trabalhos realizados por seus auditores, assim como medições *in locco.*

O trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao objetivo já descrito. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito do profissional responsável pela sua elaboração.

O profissional não se responsabiliza por perdas ocasionais ao solicitante a seus acionistas, diretores, credores ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pela empresa e constante neste relatório.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas, realizadas na presente data, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de venda, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margem operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste relatório.

4. METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

5. LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

ENDEREÇO: Área Dominical 1-A do Residencial Manhattan de frente para a Rua Tiradentes.

BAIRRO: Residencial Manhattan.

CIDADE: Artur Nogueira.

ESTADO: São Paulo.

REFERÊNCIAS: Distam cerca de 1.413,00 metros do marco zero do município, localizado no prédio da Igreja Matriz de Nossa Senhora das Dores.



Foto: localização do imóvel avaliando

6. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

ASPECTOS FÍSICOS GERAIS

OCUPAÇÃO: Média - Baixa.

NÍVEL SÓCIO - ECONÔMICO: Médio - Alto

BAIRRO : Totalmente desenvolvido e dotado de toda infraestrutura e serviços urbanos.

USO PREDOMINANTE: Misto – Residencial comercial e serviços. O bairro possui toda infraestrutura de serviços nas proximidades, como Bancos, Posto do INSS, Prefeitura, Delegacia, PAT, Fórum, Templos Religiosos, Postos de combustível, áreas de lazer, clinicas de saúde, Supermercados, Clubes Recreativos.

MEIO AMBIENTE: Agradável.

INFRA-ESTRUTURA URBANA

ILUMINAÇÃO: Existente em todas as ruas e logradouros.

ENERGIA ELÉTRICA: Existente em todas as ruas e logradouros.

TELEFONE: Existente.

ÁGUA: Existente, sendo usada da rede pública de abastecimento.

ESGOTO PLUVIAL: Existente.

ESGOTO SANTÁRIO: Existente em todo o bairro.

COLETA DE LIXO : Existente, feita pela prefeitura municipal.

SISTEMA VIÁRIO: Existente.

SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

TRANSPORTES COLETIVOS: Próximo ao imóvel se localiza a principal avenida da cidade, com linhas de transporte intermunicipal da RMC (Região Metropolitana de Campinas), e linhas para outros municípios.

COMÉRCIO: Estabelecimentos comerciais dos principais ramos de atividade são encontrados por todo o bairro.

RECREAÇÃO: A região possui vários pontos de recreação, como o Balneário Municipal Guilherme Carlini.

ENSINO/CULTURA: Existem estabelecimentos de ensino de 1º e 2º Grau públicos e Privados.

REDE BANCÁRIA: Todos os bancos são bem próximos ao imóvel, sendo eles: Banco Nossa Caixa, Banco do Brasil, Bradesco e Itaú.

DESCRIÇÃO DO LOGRADOURO

TOPOGRAFIA: Plana, com pouca inclinação, favorece a caminhadas e a pratica de ciclismo.

TRAÇADO: Reto.

PAVIMENTAÇÃO : O leito carroçável é todo pavimentado com CBUQ, assim como os passeios, estes de concreto ou pedras decorativas.

ARBORIZAÇÃO: Existente, predominam as árvores de pequeno e médio porte.

MOVIMENTO DE PEDESTRES: média movimentação.

MOVIMENTO DE VEÍCULOS: Grande Movimentação.

GUIAS E SARJETAS: Existentes.

SERVIÇOS PÚBLICOS: Os mesmos existentes na região.

7. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se encontra em ótimas condições, sem nenhuma edificação, **sendo aqui o objetivo da avaliação apenas os terrenos nus**.

8. DEFINIÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL.

8.1. DEFINIÇÃO DO VALOR TERRENO NU.

Para definição do valor foi feita uma pesquisa entre as principais imobiliárias do município de Artur Nogueira e região, seus respectivos corretores e em seus anúncios em sítios eletrônicos.

Com base nas opiniões coletadas e levando em consideração a situação do mercado imobiliário local, adotamos o valor unitário de para o Lote nu e depois adicionaremos o valor agregado da construção, de acordo com os dados coletados e descritos abaixo:

8.1.1 COLETA DE ANUCIOS NO MERCADO LOCAL.

Anúncio - A

- **Nome:** Felipe Soares Corretor de Imóveis

- **CRECI:** 138404-F

- Endereço do sítio eletrônico:

https://www.felipesoaresimoveis.com.br

- Endereço do anúncio:

https://www.felipesoaresimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-nova-artur-de-artur-nogueira-sp-01808/

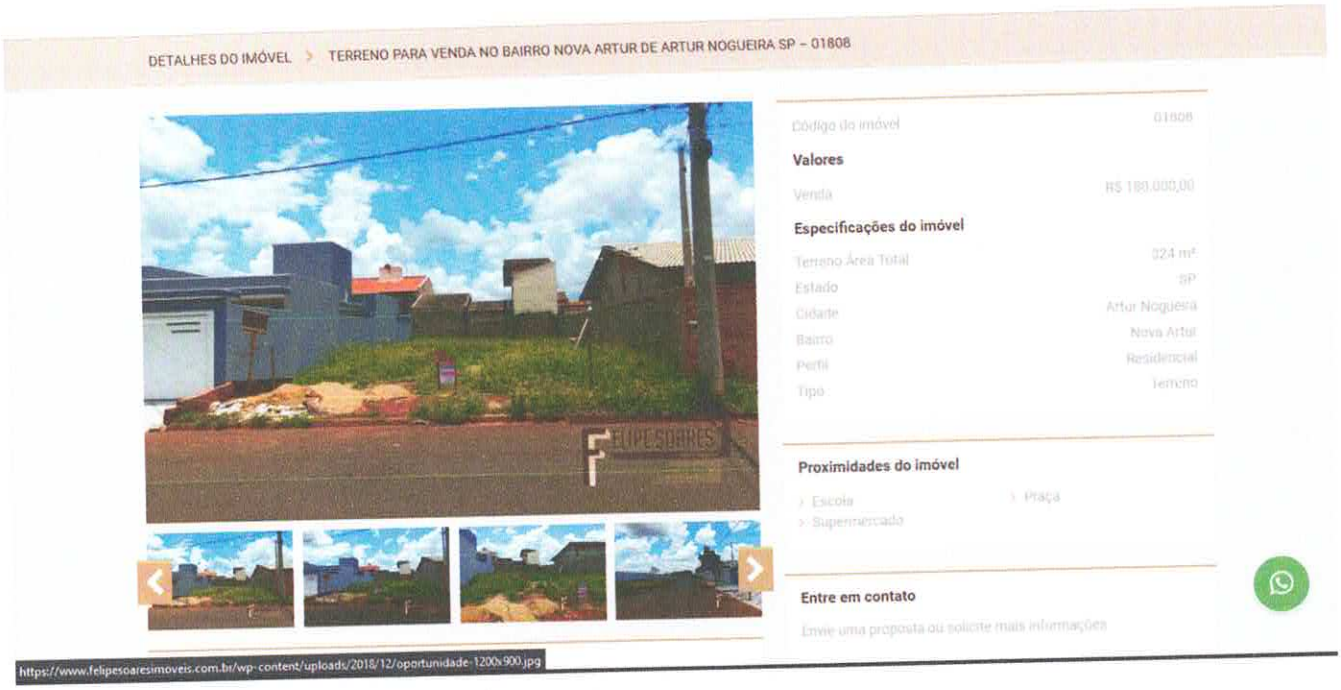
- **Endereço da empresa:** Somente Virtual

- **Telefone:** (19) 99999-9963

- Anuncio:

Terreno para Venda no bairro Nova Artur de Artur Nogueira SP – 01808

Venda R$ 180.000,00



- Descrição do imóvel

Terreno de 324,00 metros quadrados

- Localização do Imóvel anunciado:



- Análise da área anunciada:

O Lote anunciado encontra-se a uma distância, de centro a centro, de aproximadamente 501,00 metros da área a ser avaliada, em linha reta, encontra-se em local seco, não possui nenhuma construção e se encontra em uma rua com toda a infraestrutura.

O preço anunciado do referido Lote é de R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil Reais), para uma área de 324,00 (trezentos e vinte e quatro metros quadrados), ou seja:

V(u) = R$180.000,00 / 324,00m² = **R$555,5556 / m²**

Anúncio - B

- **Nome:** Imobiliária Olandini

- **CRECI:** 22283-J

- Endereço do sítio eletrônico:

http://www.imobiliariaolandini.com.br

- Endereço do anúncio:

https://www.imobiliariaolandini.com.br/imoveis/a-venda/terreno+sitio/artur-nogueira/residencial-manhattan

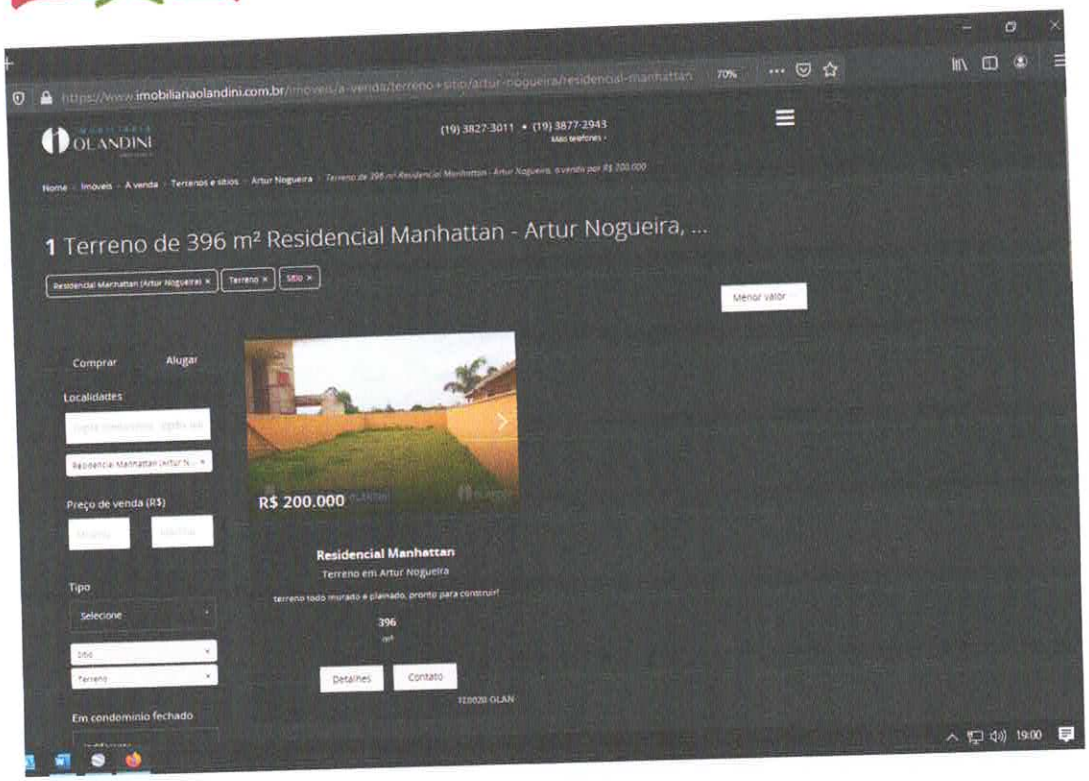
- **Endereço da empresa:** Rua Rui Barbosa, 911 - Centro - Artur Nogueira - SP

- **Telefone:** (19) 3877-2943

- Anuncio:

Terreno de 396 m² Residencial Manhattan - Artur Nogueira. TE0020-OLAN

Venda R$ 200.000,00



- Descrição do imóvel

Terreno de 396 m² Residencial Manhattan - Artur Nogueira/SP

- Localização do Imóvel anunciado:



- Análise da área anunciada:

O Lote anunciado encontra-se a uma distância, de centro a centro, de aproximadamente 104,00 metros da área a ser avaliada, em linha reta, encontra-se em local seco, não possui nenhuma construção e se encontra em um loteamento de acesso controlado.

O preço anunciado do referido Lote é de R$ 200.000,00 (duzentos mil Reais), para uma área de 396,00 (trezentos e noventa e seis) metros quadrados, ou seja:

V(u) = R$200.000,00 / 396,00m² = **R$505,0505 / m²**

Anúncio - C

- **Nome:** Felipe Soares Corretor de Imóveis

- **CRECI:** 138404-F

- Endereço do sítio eletrônico:

https://www.felipesoaresimoveis.com.br

- Endereço do anúncio:

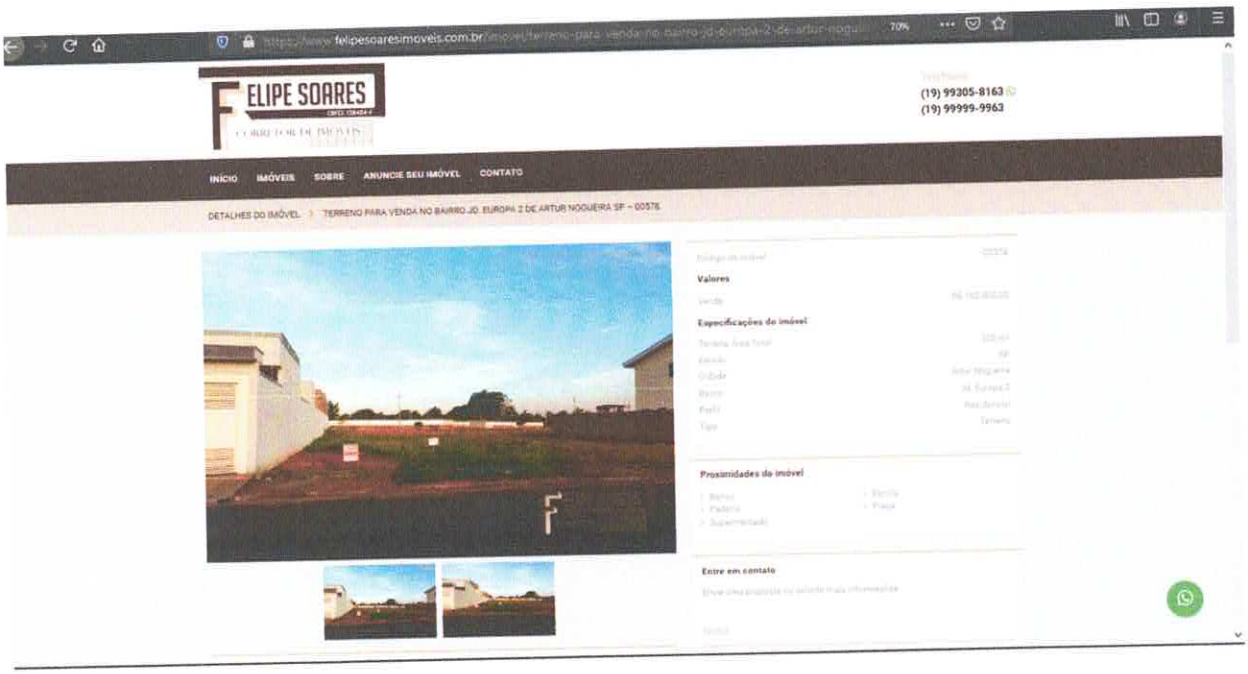
https://www.felipesoaresimoveis.com.br/imovel/terreno-para-venda-no-bairro-jd-europa-2-de-artur-nogueira-sp-00578/

- **Endereço da empresa:** Somente Virtual

- **Telefone:** (19) 99999-9963

- Anuncio:

Terreno para Venda no bairro Jd. Europa 2 de Artur Nogueira SP – 00578



- Descrição do imóvel

Terreno de 300,00 metros quadrados

- Localização do Imóvel anunciado:



- Análise da área anunciada:

O Lote anunciado encontra-se a uma distância, de centro a centro, de aproximadamente 574,00 metros da área a ser avaliada, em linha reta, encontra-se em local seco, não possui nenhuma construção e se encontra em uma rua com toda a infraestrutura.

O preço anunciado do referido Lote é de R$ 165.000,00 (cento e sessenta e cinco mil Reais), para uma área de 300,00 (trezentos metros quadrados), ou seja:

V(u) = R$165.000,00 / 300,00m² = **R$550,0000 / m²**

Anúncio - D

- Nome: Stuk Corretor de Imóveis

- **CRECI:** Não dispivel no sítio

- Endereço do sítio eletrônico:

https://www.stukcorretordeimoveis.com.br

- Endereço do anúncio:

https://www.stukcorretordeimoveis.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/823337/terreno-para-venda-em-jardim-europa-artur-nogueira-sp

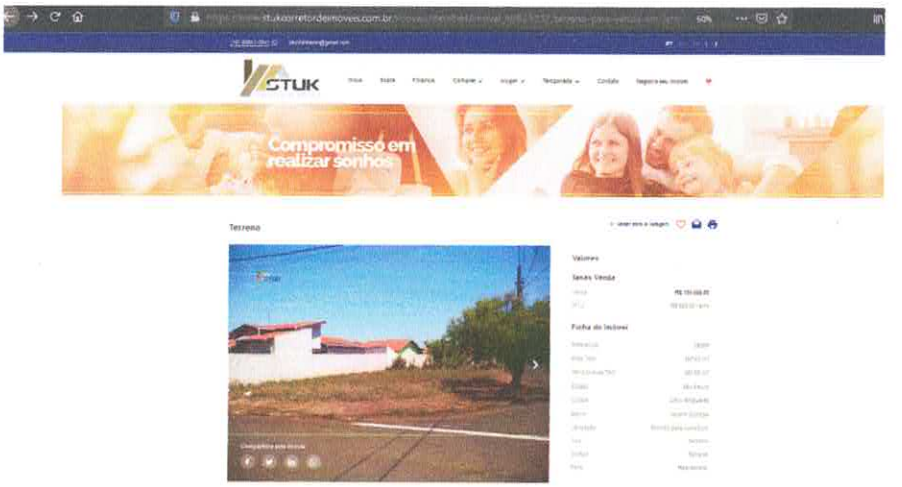
- Endereço da empresa:

Alameda das Sibipirunas 167 - Vila Queiroz, Artur Nogueira/SP -CEP: 13162-326

- **Telefone:** (19) 99843-0541

- Anuncio:

Vendo excelente terreno de esquina no Bairro Jardim Europa II. Ótima localização, próximo ao Supermercado Pague Menos e saída para Holambra. Pronto para financiamento e construção !!



- Descrição do imóvel

Vendo excelente terreno de esquina no Bairro Jardim Europa II. Ótima localização, próximo ao Supermercado Pague Menos e saída para Holambra. Pronto para financiamento e construção !!

- Localização do Imóvel anunciado:



- Análise da área anunciada:

O Lote anunciado encontra-se a uma distância, de centro a centro, de aproximadamente 481,00 metros da área a ser avaliada, em linha reta, encontra-se em local seco, não possui nenhuma construção e se encontra em uma rua bem movimentada com toda infraestrutura.

O preço anunciado do referido Lote é de R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil Reais), para uma área de 357,62m² (trezentos e cinquenta e sete metros quadrados e sessenta e duas centésimas de metro quadrado), ou seja:

V(u) = R$180.000,00 / 357,62m² = **R$503,3276/ m²**

8.1.2 - CÁLCULO DA MÉDIA ENTRE OS VALORES

Se considerarmos a média aritmética entre os 4 valores pesquisados, temos:

Anúncio A = R$ 555,5556/m²

Anúncio B = R$ 505,0505/m²

Anúncio C = R$ 550,0000/m²

Anúncio D = R$ 503,3276/m²

Calculo da média aritmética :

M = (555,5556 + 505,0505 + 550,0000 + 503,3276) / 4 = R$528,4834/m²

Cálculo do desvio padrão:

$$D=\sqrt{\frac{(555,5556-528,4834)^2+(505,0505-528,4834)^2+(550,0000-528,4834)^2+(503,3276-528,4834)^2}{4-1}}= 28,1531$$

D= R$28,1531/m²

Portanto:

-Valor Máximo Aceitável: R$528,4834 + R$28,1531 = R$556,6365

-Valor Mínimo Aceitável: R$528,4834 – R$28,1531 = R$500,3303

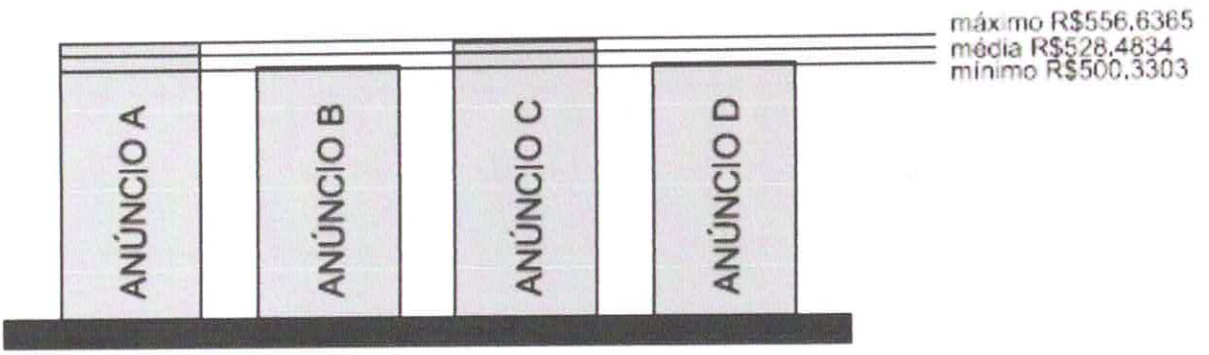
Daí:

555,5556 – 528,4834 = 27,0722 < 28,1531 ===> OK

505,0505 – 528,4834 = 23,4329 < 28,1531 ===> OK

550,0000 – 528,4834 = 21,5166 < 28,1531 ===> OK

503,3276 – 528,4834 = 25,1558 < 28,1531 ===> OK



Portanto todas as amostras serão consideradas.

Usaremos a média com os Anúncios A, B, C e D já cálculada:

M = (555,5556 + 505,0505 + 550,0000 + 503,3276) / 4 = R$528,4834/m²

Assim temos para o terreno nu:

- Área Dominical 1-A da Quadra "A" do Residencial Manhattan

Área (m²)	Vu (R$/m²)	**Valor final adotado (R$)**
1.011,92	528,4834	534.782,9221

-VALOR TOTAL DO IMÓVEL: **R$ 534.782,92**

Portanto adotaremos o valor para o terreno nu em: **Quinhentos e trinta e quatro mil, secentos e oitenta de dois Reais e noventa e dois centavos.**

9. CONCLUSÃO

Foi avaliado o imóvel, sendo "Uma Área Dominical denominada de 1-A da Quadra "A" do Residencial Manhattan com área de 1.011,92 metros quadrados". Com base nos procedimentos técnicos empregados no presente laudo e depois de procedidas as indispensáveis diligências, o avaliador conclui para os imóveis **o valor de mercado para compra e venda de R$ 534.782,92 (Quinhentos e trinta e quatro mil, setecentos e oitenta de dois Reais e noventa e dois centavos.).**

10 - CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Estando o presente laudo concluído, composto por 28 (vinte e oito) folhas e igual número de páginas digitadas de um só lado, numeradas e todas rubricadas, com exceção da página 27 que vai datada e assinada e anexo sua respectiva ART, e extraídos em 03 (três) vias originais. A Prefeitura Municipal de Artur Nogueira – SP através de sua Secretaria de Planejamento Estratégico, Desenvolvimento Sustentável e Habitação e seu Responsável Técnica, engenheira civil, colocam-se à disposição para quaisquer esclarecimentos que, por ventura, se faça necessário.

Paço Municipal Prefeito Jacob Stein, 29 de janeiro de 2021.

Responsável Técnico
Gislaine C. Germano Tagliari
Engª Civil – CREA:5061919468

ANEXOS

- Anotação de Responsabilidade Técnica

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230210048288

1. Responsável Técnico

GISLAINE CHRISTINA GERMANO TAGLIARI
Título Profissional: **Engenheira Civil**
RNP: **2603339915**
Registro: **5061919468-SP**
Empresa Contratada: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA**
Registro: **1067230-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Artur Nogueira**
CPF/CNPJ: **45.735.552/0001-86**
Endereço: **Rua 10 DE ABRIL**
Nº: **629**
Complemento:
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Artur Nogueira**
UF: **SP**
CEP: **13160-162**
Contrato:
Celebrado em: **01/02/2011**
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **4.296,13**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua TIRADENTES**
Nº: **970**
Complemento: **Área Dominical 1A, Quadra A**
Bairro: **RESIDENCIAL MANHATTAN**
Cidade: **Artur Nogueira**
UF: **SP**
CEP: **13162-083**
Data de Início: **20/04/2020**
Previsão de Término: **20/04/2021**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Outro**
Código:
CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução 1	Laudo	Levantamento	**1,00000**	**unidade**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

A ART refere-se a execução de um laude de avaliação para Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, sendo Área Dominical 1A, Quadra A, Residencial Manhatan, localizado na Rua Tiradentes, 970,Artur Nogueira/SP.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.