



Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

OFÍCIO S.G. Nº 232/2025 – Gabinete do Prefeito.

Serrana, 01 de setembro de 2025

Ref.: Ofício CMS 175/2024 - informações Projeto de Lei nº 32/2024

Em atenção à solicitação contida no Ofício acima epigrafado, temos a informar o quanto segue:

- I- Laudo em anexo;
- II- as dívidas e avaliações imobiliárias, foram contemplados à época da apreciação e aprovação do Projeto que culminou na sanção da Lei nº 774/99 e da Lei 1229/2008, como comprovado no processo legislativo que acompanha o presente, não cabendo, para tanto, a apuração neste momento, pois já ocorreram nos exercícios de 1999 e 2008;
- III- Inexiste registros contábeis do sistema a época;
- IV- A informação resta prejudicada, pois o presente se trata em regularizar a entrega de escritura a proprietário de imóveis os quais foram objeto de Lei aprovada e sancionada desde os meandros de 1998;
- V- Laudo em anexo;
- VI- Conforme mencionado na mensagem nº 43/2024 que acompanha o Projeto 32/2024, no ano de 1999 foram ofertados por instrumento de dação em pagamento de dívidas, imóveis aos credores “Antônio Carlos Urenha e Cia Ltda e Evandil Fausto da Silva”, conforme Lei autorizadora nº 774/99, de 26 de maio de 1999, sem o efetivo registro dos instrumentos cartorários à época.

Ocorre que no exercício de 2008, o Município, por acordo entre as partes, ofertou uma permuta de área do imóvel ofertado em dação em pagamento ao Senhor Antonio Carlos Urenha para realização de obras públicas que seriam de grande importância ao Município, como por exemplo a atual UPA – Unidade de Pronto Atendimento, dando origem à Lei nº 1229/2008.

Ademais, a permuta de imóveis não foi a melhor alternativa para que os credores conseguissem regularizar as respectivas escrituras de dação em pagamento, pois a maneira correta de conduzir tal procedimento



Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

seria a substituição dos imóveis constante na Lei nº 774/99 e não a permuta conforme Lei nº 1229/2008, já que a dação em pagamento não foi registrada no competente cartório de imóveis.

Passaram-se os anos, o ex-credor do Município, Sr. Antônio Carlos Urenha, procurou este Executivo Municipal a fim de regularizar a área constante da Lei nº 1229/2008, mas, pelo fato das duas matrículas dos imóveis permutados estarem em nome do Município não consegue configurar de fato a permuta.

- VII- Apesar do objeto do Projeto em análise não se tratar de permuta, há previsão de isenção conforme art. 102, V, da Lei 462/2016 (Código Tributário Municipal);

Esperando ter atendido ao solicitado, aproveitamos ainda para

Ao ensejo, aproveitamos para encaminhar cópia dos processos legislativos das citadas leis que envolvem o objeto do presente.

Atenciosamente,

LEONARDO
CARESSATO
CAPITELI:30495907855

Assinado de forma digital
por LEONARDO
CARESSATO
CAPITELI:30495907855

LEONARDO CARESSATO CAPITELI
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
Airton José Bis
Presidente da Câmara Municipal
Serrana-SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

MENSAGEM N.º 07/98
30 de março de 1999.

CÂMARA MUNICIPAL DE SERRANA

Recebido, em 05/04/99

Quintiliano Elias

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Tenho a honra de submeter, por intermédio de Vossa Excelência, a apreciação dessa Colenda Câmara, o incluso Projeto de Lei n.º 04/99, que autoriza o Executivo a alienar, mediante dação em pagamento, 08 (oito) lotes localizados no Conjunto Habitacional "Rômulo Montanari", avaliados em R\$ 44.252,50 (quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), para pagamento de dívidas do exercício de 1998, junto a diversos fornecedores.

O Executivo lança mão desse dispositivo legal, de comum acordo com seus credores, para saldar dívidas contraídas no exercício de 1998, já que o município não dispõe de recursos financeiros suficientes para saldar tais débitos a curto prazo.

Os terrenos oferecidos em dação foram avaliados de acordo com os preços praticados no mercado, não havendo, portanto, nenhum prejuízo ao município.

Contando com a habitual atenção dos Nobres Edis, dada a urgência da matéria, solicitamos sua apreciação nos termos do art. 43 da L.O. M. de Serrana.

Sendo só para o momento, renovamos a Vossa Excelência e aos demais Edis os protestos de elevado apreço.

Atenciosamente,

Luiz Cláudio Paturo Rodrigues
LUIZ CLÁUDIO PATURI RODRIGUES
PREFEITO MUNICIPAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

PROJETO DE LEI N.º 04/99

AUTORIZA O EXECUTIVO A ALIENAR, MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO, DE IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL.

LUIZ CLÁUDIO PATURI RODRIGUES, Prefeito Municipal de Serrana, no uso de suas atribuições legais,

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

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar mediante dação em pagamento, 08 (oito) terrenos, sem benfeitorias, avaliados em R\$ 44.252,50 (quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), localizados no Conjunto Habitacional "Rômulo Montanari", descritos no Anexo I desta lei, para pagamento de dívidas do exercício de 1998, junto a vários fornecedores, constante do Anexo II, parte integrante da presente lei.

Art. 2º Os terrenos de que trata a presente lei serão utilizados exclusivamente para fins residenciais, devendo constar como cláusula obrigatória do ajuste, sob pena de nulidade do ato.

Art. 3º As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento em vigor.

Art. 4º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
30 de março de 1999.

CÂMARA MUNICIPAL DE
SERRANA

APROVADO EM ÚNICA
DISCUSSÃO.

18/03/99

PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE SERRANA
LUIZ CLÁUDIO PATURI RODRIGUES
PREFEITO MUNICIPAL

As Comissões para as devidas providências

Dequal. Just. Cidadania
Adm. Base e Serv.
Financ. e Orçamento

CÂMARA MUNICIPAL DE SERRANA
Recebido, em 05/04/99

Justiça e Cidadania



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

ANEXO I

MEMORIAL DESCRITIVO

Objeto: Lotes localizados no conjunto Habitacional "Romulo Montanari"

FINALIDADE: Dação em Pagamento

QUADRA B

LOTE N.º 12

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua Antônio Honório Ribeiro; 20,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 13; de outro lado 20,00 metros que confronta com o lote n.º 11; e nos fundos 8,00 metros confrontando com o lote n.º 5; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

QUADRA D

LOTE N.º 1

Medindo 9,00 metros de frente para a Rua Antônio Honório Ribeiro; 25,00 metros de um lado onde confronta com a Rua Marginal (Jacinto Malaquias); 25,00 de outro lado onde confronta com o lote n.º 2; e 15,50 metros confrontando com os lotes n.ºs. 22 e 23; encerrando a área de 306,25 metros quadrados.

LOTE N.º 2

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua Antônio Honório Ribeiro; 25,00 de um lado onde confronta com o lote n.º 1; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote n.º 3; e 8,00 metros nos fundos confrontando com o lote n.º 21; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

LOTE N.º 21

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua J. D. Martins; 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 22; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote n.º 20; e nos fundos 8,00 metros confrontando com o lote n.º 2; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

LOTE N.º 22

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua J. D. Martins 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 23; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote n.º 21; e 8,00 metros nos fundos confrontando com o lote n.º 1; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

LOTE N.º 23

Medindo 10,00 metro de frente para a Rua J. D. Martins; 25,00 metros de um lado onde confronta com a Rua Marginal Jacinto Malachias; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote n.º 22; e 7,50 metros nos fundos confrontando com o lote n.º 1; encerrando a área de 218,75 metros quadrados.

QUADRA E

LOTE 15

Medindo 9,00 metros de frente para a Rua J. D. Martins; 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 14; 25,00 metros de outro lado onde confronta com o lote n.º 16; 9,00 metros de fundos onde confronta com o lote n.º 2; encerrando a área de 225,00 metros quadrados.

LOTE 16

Medindo, 0,50 metro de frente para a Rua J. D. Martins; 14,14 em curva de frente para o cruzamento da Rua J. D. Martins com a Rua Inez Flauzina Almeida Terçariol; 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 15 16,00 metros de outro lado onde confronta com a Rua Inez Flauzina Almeida Terçariol; 9,50 nos fundos onde confronta com o lote n.º 1; encerrando a área de 220,10 metros quadrados.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

ANEXO II

ORIGEM	CREDOR	Valores Devidos (R\$)	Qtde. Lotes Ofertados	Valores Lotes (R\$)
1- Fornecimento de combustível Empenhos Ordinários n.ºs 1317, 1072, 1318, 0829, 1073, 1665, 2009, 2007, 2008, 2527, 2582, 3096, 3120/98.	Antônio Carlos Urenha e Cia Ltda.	34.268,37	06	33.125,80
2- Fornecimento de materiais. Empenhos Ordinários n.ºs 3197, 3111, 2926, 2746, 1838, 2925, 3110/98.	Evandil Fausto Silva	11.145,10	02	11.127,50





PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

PORTARIA N.º 178/99

CONSTITUI COMISSÃO ESPECIAL PARA
O FIM QUE ESPECIFICA.

LUIZ CLÁUDIO PATURI RODRIGUES, Prefeito
Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

RESOLVE:

Art. 1º Designar os servidores JOÃO PAULO SCODONHO, JOSÉ ANTÔNIO PERON e JOSÉ CARLOS QUELUZ, para em comissão especial, procederem a avaliação de 08 (nove) terrenos, sem benfeitorias, localizados no Conjunto Habitacional "ROMULO MONTANARI", assim descritos e confrontados:

QUADRA B

LOTE N.º 12

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua Antônio Honório Ribeiro; 20,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 13; de outro lado 20,00 metros que confronta com o lote n.º 11; e nos fundos 8,00 metros confrontando com o lote n.º 5; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

QUADRA D

LOTE N.º 1

Medindo 9,00 metros de frente para a Rua Antônio Honório Ribeiro; 25,00 metros de um lado onde confronta com a Rua Marginal (Jacinto Malaquias); 25,00 de outro lado onde confronta com o lote n.º 2; e 15,50 metros confrontando com os lotes n.ºs. 22 e 23; encerrando a área de 306,25 metros quadrados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

LOTE N.º 2

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua Antônio Honório Ribeiro; 25,00 de um lado onde confronta com o lote n.º 1; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote n.º 3; e 8,00 metros nos fundos confrontando com o lote n.º 21; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

LOTE N.º 21

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua J. D. Martins; 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 22; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote n.º 20; e nos fundos 8,00 metros confrontando com o lote n.º 2; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

LOTE N.º 22

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua J. D. Martins 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 23; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote n.º 21; e 8,00 metros nos fundos confrontando com o lote n.º 1; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.

LOTE N.º 23

Medindo 10,00 metro de frente para a Rua J. D. Martins; 25,00 metros de um lado onde confronta com a Rua Marginal Jacinto Malachias; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote n.º 22; e 7,50 metros nos fundos confrontando com o lote n.º 1; encerrando a área de 218,75 metros quadrados.

QUADRA E

LOTE 15

Medindo 9,00 metros de frente para a Rua J. D. Martins; 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 14; 25,00 metros de outro lado onde confronta com o lote n.º 16; 9,00 metros de fundos onde confronta com o lote n.º 2; encerrando a área de 225,00 metros quadrados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

LOTE 16

Medindo, 0,50 metro de frente para a Rua J. D. Martins; 14,14 em curva de frente para o cruzamento da Rua J. D. Martins com a Rua Inez Flauzina Almeida Terçariol; 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote n.º 15 16,00 metros de outro lado onde confronta com a Rua Inez Flauzina Almeida Terçariol; 9,50 nos fundos onde confronta com o lote n.º 1; encerrando a área de 220,10 metros quadrados.

Art. 2º Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
24 de março de 1999.



LUIZ CLAUDIO PATURI RODRIGUES
PREFEITO MUNICIPAL

PUBLICADA NA SECRETARIA DA PREFEITURA
NA DATA SUPRA NO LOCAL DE COSTUME.



EDSON JOSÉ FELIX FILHO
CHEFE DA SECRETARIA GERAL



PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

A Comissão Especial, constituída pela Portaria n.º 178/99, de 24 de março de 1999, composta pelos Senhores João Paulo Scodinho, José Antônio Peron e José Carlos Queluz, infra assinados, procedem a avaliação dos imóveis abaixo descritos.

QUADRA B

LOTE N.º	ÁREA (M ²)	VALOR (R\$)
12	200,00	5.000,00
TOTAL = 01	200,00	5.000,00

QUADRA D

LOTE N.º	ÁREA (M ²)	VALOR (R\$)
01	306,25	7.656,25
02	200,00	5.000,00
21	200,00	5.000,00
22	200,00	5.000,00
23	218,75	5.468,75
TOTAL = 05	1125,00	28.125,00

QUADRA E

LOTE N.º	ÁREA (M ²)	VALOR (R\$)
15	225,00	5.625,00
16	220,10	5.502,50
TOTAL = 02	445,10	11.127,50

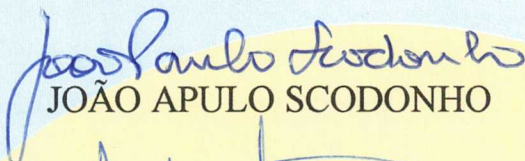


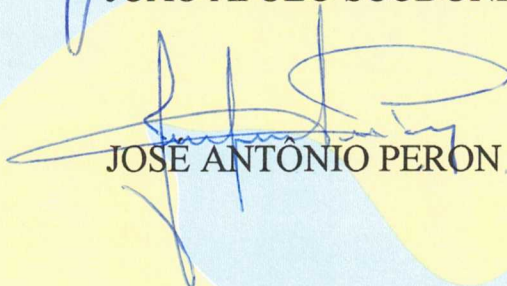
PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA

RUA DR. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES, 176 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP

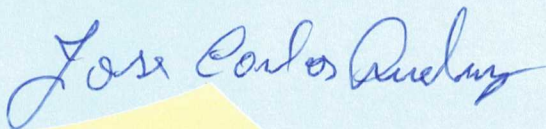
Após os estudos necessários e considerando a localização dos imóveis e o preço praticado no mercado que é de R\$ 25,00 (vinte e cinco reais) o metro quadrado, essa comissão atribui aos 08 (oito) lotes o valor de R\$ 44.262,50 (quarenta e quatro mil, duzentos e sessenta e dois reais e cinquenta centavos).

Serrana, 30 de março de 1999.


JOÃO APULO SCODONHO


JOSE ANTÔNIO PERON

JOSÉ CARLOS QUELUZ





QUADRA - A	
LOTE	ÁREA M ²
01	
02	172,60
03	160,00
04	160,00
05	160,00
06	160,00
07	160,00
08	160,00
09	

QUADRA - B	
LOTE	ÁREA M ²
01	172,60
02	180,00
03	160,00
04	160,00
05	160,00
06	160,00
07	180,00
08	172,60
09	172,60
10	180,00
11	160,00
12	160,00
13	160,00
14	160,00
15	180,00
16	172,60

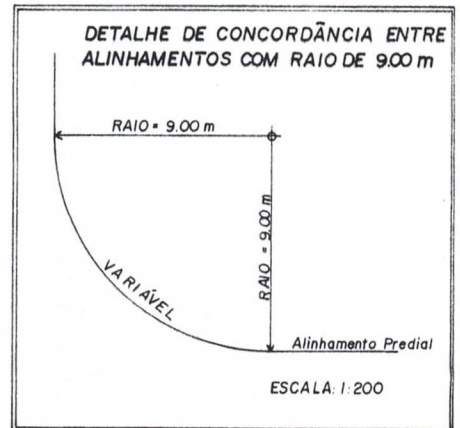
QUADRA - C	
LOTE	ÁREA M ²
01	250,60

QUADRA - D	
LOTE	ÁREA M ²
01	
02	200,00
03	200,00
04	200,00
05	200,00
06	200,00
07	200,00
08	200,00
09	200,00
10	200,00
11	220,10
12	220,10
13	200,00
14	200,00
15	200,00
16	200,00
17	200,00
18	200,00
19	200,00
20	200,00
21	200,00
22	200,00
23	

QUADRA - E	
LOTE	ÁREA M ²
01	220,10
02	225,00
03	200,00
04	200,00
05	200,00
06	200,00
07	225,00
08	220,10
09	220,10
10	225,00
11	200,00
12	200,00
13	200,00
14	200,00
15	225,00
16	220,10

QUADRA - F	
LOTE	ÁREA M ²
01	
02	245,00
03	260,00
04	275,00
05	272,60

QUADRA - G	
LOTE	ÁREA M ²
01	203,10
02	227,50
03	184,25
04	189,75
05	195,25
06	182,50
07	187,50
08	192,50
09	195,00
10	197,50
11	182,50
12	186,75
13	199,50





Câmara Municipal de Serra

ESTADO DE SÃO PAULO

LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER:-

REF:- PROJETO DE LEI Nº 04/99

AUTORIA:- SR. PREFEITO MUNICIPAL

ASSUNTO:- AUTORIZA O EXECUTIVO A ALIENAR, MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO, DE IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO.-

O Senhor Prefeito Municipal encaminhou a esta Casa de Leis o incluso Projeto de Lei nº 04/99, para apreciação. Este autoriza o Executivo a alienar, mediante dação em pagamento, 08 (oito) lotes localizados no Conjunto Habitacional "Romulo Montanari" avaliados em R\$ 44.252,50 (quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), que serão destinados a pagamento de dívidas do exercício de 1998, junto a diversos fornecedores uma vez - que o município não dispõe de recursos financeiros suficientes para saldar tais débitos a curto prazo. Após analisarmos a comissão decidiu emitir o seu parecer favorável a sua tramitação regimental até - final análise de mérito pelo plenário.-

Sala das Comissões,
12 de abril de 1999


SEBASTIÃO CAPITELLI

Presidente/Relator


VALMIR LAURENTINO MENDES

Vice-Presidente


CLAUDIO JOSÉ DE SOUZA

Membro



Câmara Municipal de Serrana

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO PERMANENTE DE ADMINISTRAÇÃO, OBRAS E SERVIÇOS

PARECER:-

REF:- PROJETO DE LEI Nº 04/99

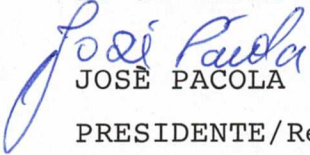
AUTORIA:- SR. PREFEITO MUNICIPAL

ASSUNTO:- AUTORIZA O EXECUTIVO A ALIENAR, MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO, DE IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO.-

Analisando o projeto de lei nº 04/99, que - autoriza o Executivo a alienar, mediante dação em pagamento, 08 (oito) lotes localizados no Conjunto Habitacional "Romulo Montanari", cujos terrenos foram avaliados em R\$ 44.252,50 (quarenta e quatro mil,duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos), para pagamento de dívidas do exercício de 1998, contraídas junto aos fornecedores. Esta comissão decidiu emitir o seu parecer favorável a sua tramitação regimental até final análise de mérito pelo plenário.-

Sala das Comissões,

12 de abril de 1999


JOSE PACOLA

PRESIDENTE/Relator


VANDERLEI MARCOLINO

Vice-Presidente


JOSE PEDRO DOS SANTOS

Membro



Câmara Municipal de Serra

ESTADO DE SÃO PAULO

COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

PARECER:-

REF:- PROJETO DE LEI Nº 04/99

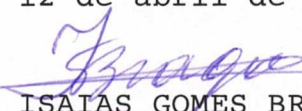
AUTORIA:- SR. PREFEITO MUNICIPAL

ASSUNTO:- AUTORIZA O EXECUTIVO A ALIENAR, MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO, DE IMÓVEIS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO.-

Procedendo a apreciação do Projeto de Lei nº 04/99, oriundo do Senhor Prefeito que autoriza o executivo a alienar, mediante dação em pagamento, 08 (oito) lotes localizados no Conjunto Habitacional "Romulo Montanari", avaliados em R\$ 44.252,50 (Quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos) para pagamento de dividas do exercício financeiro de 1998 junto a diversos fornecedores, razão pela qual é que esta comissão decidiu - emitir o seu parecer favorável a sua tramitação regimental até final análise de mérito pelo plenário.-

Sala das Comissões,

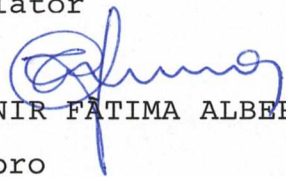
12 de abril de 1999


ISAIAS GOMES BRAGA

Presidente/relator


EDVARD BESSA

Vice-Presidente


ELENIR FÁTIMA ALBERTO

Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE SERRANA
ESTADO DE SÃO PAULO

LEI n.º

AUTÓGRAFO n.º 15/99

Projeto de Lei n.º 04/99 - **Executivo**

AUTORIZA O EXECUTIVO A ALIENAR, MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO, DE IMÓVEIS PERTECENTES AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL.-

LUIZ CLAUDIO PATURI RODRIGUES, Prefeito Municipal de Serra, no uso de suas atribuições legais;

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

ART. 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a alienar mediante dação em pagamento, 08 (oito) terrenos, sem benfeitorias, avaliados em R\$ 44.252,50 (quarenta e quatro mil, duzentos e cinquenta e dois reais e cinquenta centavos) localizados no Conjunto Habitacional "Rômulo Montanari", descritos no Anexo I desta lei, para pagamento de dívidas do exercício de 1998, junto a vários fornecedores, constantes do Anexo II, parte integrante da presente lei.-

ART. 2º - Os terrenos de que trata a presente lei serão utilizados exclusivamente para fins residenciais, devendo constar como cláusula obrigatória do ajuste, sob pena de nulidade do ato.-

ART. 3º - As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações próprias do orçamento em vigor.

ART. 4º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.-

CÂMARA MUNICIPAL DE SERRANA,

19 DE Maio de 1999

VER. ARI TEIXEIRA SOBRINHO

Presidente

LUCIMAR DE LÓRIO DE CARVALHO

Vera./1ª Secretária

VANDERLEI MARCOLINO

Ver./2ª Secretário



Câmara Municipal de Serra

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I

MEMORIAL DESCRITIVO

Objeto:- Lotes localizados no Conjunto Habitacional "Romulo Montanari"

FINALIDADE:- Dação Em Pagamento

QUADRA B

LOTE Nº 12

Medindo 8,00 metros de frente para a rua Antonio Honorio Ribeiro; 20 -
20,00 metros de um lado onde confronta com o lote nº 13; de outro lado
20,00 metros que confronta com o lote nº 11; e nos fundos 8,00 metros'
confrontando com o lote nº 5; encerrando a área de 200,00 metros qua-
drados.-

QUADRA D

LOTE Nº 1

Medindo 9,00 metros de frente para a Rua Antonio Honorio Ribeiro; -
25,00 metros de um lado onde confronta com a Rua Marginal (Jacinto Ma-
lachias); 25,00 de outro lado onde confronta com o lote nº 2; e 15,50'
metros confrontando com os lotes nºs 22 e 23; encerrando a área de
306,25 metros quadrados.

LOTE Nº 2

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua Antonio Honório Ribeiro; -
25,00 de um lado onde confronta com o lote nº 1; 25,00 metros de outro
lado que confronta com o lote nº 3; e 8,00 metros nos fundos confron-'
tando com o lote nº 21; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.-

LOTE Nº 21

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua J.D. Martins; 25,00 metros de
um lado onde confronta com o lote nº 22; 25,00 metros de outro lado -
que confronta com o lote nº 20; e nos fundos 8,00 metros confrontando'
com o lote nº 2; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.



Camara Municipal de Serrana

RUA SÃO PEDRO, 498 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP.

LOTE Nº 22

Medindo 8,00 metros de frente para a Rua J.D.Martins; 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote nº 23; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote nº 21; e 8,00 metros nos fundos confrontando com o lote nº 1; encerrando a área de 200,00 metros quadrados.-

LOTE Nº 23

Medindo 10,00 metros de frente para a Rua J.D.Martins; 25,00 metros de um lado onde confronta com a Rua Marginal Jacinto Malachias; 25,00 metros de outro lado que confronta com o lote nº 22; e 7,50 metros de fundos confrontando com o lote nº 1; encerrando a área de 218,75 metros quadrados.

QUADRA E

LOTE Nº 15

Medindo 9,00 metros de frente para a rua J.D. Martins; 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote nº 14; 25,00 metros de outro lado onde confronta com o lote nº 16; 9,00 metros de fundos onde confronta com o lote nº 2; encerrando a área de 225,00 metros quadrados.

LOTE Nº 16

Medindo 0,50 metros de frente para a rua J.D.Martins; 14,14 em curva de frente para o cruzamento da Rua J. D. Martins com a Rua Ines Flauzina Almeida Terçariol; 25,00 metros de um lado onde confronta com o lote nº 15; 16,00 metros de outro lado onde confronta com a Rua Inez Flauzina Almeida Terçariol; 9,50 metros nos fundos onde confronta com o lote nº 1; encerrando a área de 220,10 metros quadrados.-



Camara Municipal de Serra

RUA SÃO PEDRO, 498 - CEP 14150-000 - SERRANA - SP.

A N E X O I I

ORIGEM	CREADOR	Valores Devidos (R\$)	Qtde.Lotes Ofertados	Val Lot
1)- Fornecimento de Combustível Empenhos Ordinários nºs 1317, 1072, 1318, 0829, 1073, 1665, 2009, 2007, 2527, 2582, 3096, 3120/98	Antonio Carlos Urenha e Cia Ltda.	34.268,37	06 06	33.
2)- Fornecimento de materiais. Empenhos Ordinários nºs 3197, 3111, 2926, 2746, 1838, - 3110/98.	Evandil Fausto Silva	11.145,10	02 02	11.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação dos Imóveis de
acordo com as
Leis nº 774/99 e 1229/2008

Responsável Técnico: Engenheiro Civil

MARCOS ANTONIO PEREIRA

28/08/2025

SUMÁRIO:

OBJETIVO	3
1- INFORMAÇÕES GERAIS	3
2- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	4
3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	4
4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	4
5- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	5
6- DIAGNÓSTICO DE MERCADO	5
7- MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO	5
8- ENCERRAMENTO	5
9- RESPONSABILIDADE TÉCNICA	5
10- METODOLOGIA UTILIZADA PARA TRATAMENTO DOS DADOS	6
11- AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E TRATAMENTO POR FATORES	9
12- MEMÓRIA DE CÁLCULO	10
13- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	13
ANEXO I	15
ANEXO II	20
ANEXO III	22

OBJETIVO

Este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado dos imóveis constantes da Lei nº 774/99 que Autoriza o Executivo a alienar, Mediante Dação em pagamento, de imóveis pertencentes ao Patrimônio Municipal, de acordo com o **Anexo I**.

1 – INFORMAÇÕES GERAIS:

Endereço dos imóveis: Constantes nas Leis 774/99 e 1229/2008.

Finalidade: avaliar os imóveis e a rede de água existente no local para o devido fim da permuta onde serão ofertados na base de troca "dois" outros imóveis de propriedade do Município de Serrana.

Observação: O local onde está instalado o poço não tem espaço suficiente para atender as necessidades de manutenção.

Solicitante: Município de Serrana

Meta: Determinar a metodologia mais adequada para a avaliação dos valores de mercado dos imóveis;

Definir as informações necessárias sobre os imóveis analisados para a elaboração do laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14.653 – 2 (2011).

Proprietário: A dação em pagamento foi realizada para Antonio Carlos Urenha & Cia. Ltda - CNPJ nº 64.807.845/0001-76, que posteriormente, foi objeto de permuta.

Normas utilizadas: NBR 14.653-1 / 14.653-2.

Métodos utilizados: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para elaborar o valor do metro quadrado do terreno.

Avaliação das benfeitorias existentes no local (rede de abastecimento de água) – Quantificação Real de Custos;

Avaliação das benfeitorias que deverão ser executadas, tendo em vista, que a permuta não seja aprovada – Quantificação Real de Custos;

Responsável técnico: Marcos Antonio Pereira – Engenheiro Civil CREA Nº: 5060533402

Data: 28/08/2025.

Processo: Projeto de lei nº 779/99 e **1.229/2008**.

2- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Enquadramento: MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II – GRAU DE PRECISÃO III

Valores dos imóveis pertencentes ao município de Serrana:

Quadra E – Lote 2 - Área de 275,00 m² x R\$ 578,16/m²= R\$ 158.994,00;
Quadra G - Lote 1 - Área de 351,00 m² x R\$ 578,16/m²= R\$ 202.934,16;
Quadra G - Lote 2 - Área de 283,50 m² x R\$ 578,16/m²= R\$ 163.908,36;
Quadra G - Lote 3 - Área de 283,50 m² x R\$ 578,16/m²= R\$ 163.908,36;
Quadra 56 – Lote 279 - Área de 200,00 m² x R\$ 502,75/m²= R\$ 100.550,00;

Valores dos imóveis pertencentes à Antonio Carlos Urenha & Cia Ltda:

Quadra D – Lote 1 - Área de 306,25 m² x R\$ 578,16/m²= R\$ 177.061,50;
Quadra D - Lote 2 - Área de 200,00 m² x R\$ 502,75/m²= R\$ 100.550,00;
Quadra D - Lote 23 - Área de 218,75 m² x R\$ 578,16/m²= R\$ 126.472,50;
Quadra D - Lote 22 - Área de 200,00 m² x R\$ 502,75/m²= R\$ 100.550,00;
Quadra D - Lote 21 - Área de 200,00 m² x R\$ 502,75/m²= R\$ 100.550,00;
Quadra B – Lote 12 - Área de 200,00 m² x R\$ 502,75/m²= R\$ 100.550,00;

3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Os imóveis encontram-se dentro do perímetro urbano, descritos no Anexo I da lei nº 774/99 e na Lei 1.229/2008.

Descrição Sintética dos Imóveis: Os bens avaliados trata-se de terrenos urbanos, localizados em uma área de zona mista 1 (ZM1) e zona Residencial de Restrição Própria (ZRRP), na planta de Uso e Ocupação de solo, onde pode haver comércio e residências. Possuem formato regular

Os terrenos possuem superfície em localizados em local seco e em terreno firme e estável.

4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região tem as seguintes características de infraestrutura: possui rua pavimentada, rede de energia elétrica e iluminação pública, guias e sarjetas, rede de água, rede de esgoto, rede de galerias pluviais, de internet, rede de telefonia e rede de TV a cabo.

A região é atendida por escolas, creches, comércios variados, prestadores de serviços, posto de saúde, área de lazer, templos religiosos, supermercado, posto de gasolina, universidade aberta do município e casa lotérica.

Quanto à mobilidade a região é servida por rota de ônibus suburbanos e ruas de fácil acesso a diversos bairros e para o centro.

5- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Eu, Marcos Antonio Pereira, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e avaliador dos referidos imóveis, registro que não detenho nenhum grau de parentesco com os interessados, assim como, não possuo nenhum interesse nas transações envolvendo os bens avaliandos.

6- MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO:

1-Para avaliação do valor do terreno foi adotada a "metodologia comparativa de dados de mercado". Para o tratamento dos dados foi realizada homogeneização dos valores com aplicação do tratamento de fatores para possibilitar sua comparação. Após realizou-se o saneamento da amostra com tratamento estatístico.

7- ENCERRAMENTO:

ANEXO I: Croqui de localização e imagens dos imóveis avaliandos de propriedade do Município de Serrana;

ANEXO II: Croqui de localização e imagens dos imóveis avaliandos de propriedade de Antonio Carlos Urenha & Cia Ltda;

ANEXO II: Relatório fotográfico dos imóveis avaliandos;

ANEXO III: Relatório fotográfico dos terrenos utilizados como amostras;

9- RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Responsável técnico: Marcos Antonio Pereira, Engenheiro Civil, CREA:5060533402.

Este laudo de avaliação é composto de vinte e seis (26) laudas digitadas somente no anverso e três anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição, para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

MARCOS ANTONIO

PEREIRA:1455527580

2

Assinado de forma digital por

MARCOS ANTONIO

PEREIRA:14555275802

Dados: 2025.09.02 13:20:07 -03'00'

Marcos Antonio Pereira
CREA/SP: 5060533502

I- METODOLOGIA UTILIZADA PARA O TRATAMENTO DOS DADOS

Após a realização da vistoria, e após a coleta de dados de mercado visando obter uma amostra representativa para caracterizar o comportamento do mercado. A norma esclarece que deve ser realizada uma homogeneização dos valores para possibilitar sua comparação e tornar as amostras mais semelhantes ao imóvel avaliando, sendo considerando mais adequado para essa homogeneização a aplicação do tratamento por fatores. Dessa forma, foram definidas variáveis que pudessem relacionar as amostras coletadas com os imóveis avaliando, sendo, posteriormente, aplicado em cada variável um fator de transformação com o objetivo de aproximar o valor da amostra analisada ao valor do terreno avaliando.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE (2011), o valor unitário de cada amostra após a homogeneização é definido pela Equação (1):

$$Vu = Vo \times [(F1 - 1) + (F2 - 1) \dots + (Fn - 1)] \quad (1)$$

Sendo:

Vu = valor básico unitário (após ajuste por fatores);

Vo = valor de oferta (ou preço observado);

F1, F2, F3, ...Fn = fatores de homogeneização

Após esse procedimento, será realizado o saneamento da amostra, que consiste na utilização de um tratamento estatístico para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra. Para isso, inicialmente, calcula-se a média e o desvio padrão dos valores a partir das Equações (2) e (3):

$$\bar{x} = \frac{\sum(x_i)}{n} \quad (2)$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n-1}} \quad (3)$$

Onde:

\bar{x} = média dos valores homogeneizados de cada amostra;

x_i = valor unitário de cada amostra homogeneizada;

n = número de dados da amostra;

S = desvio padrão da amostra.

Os valores discrepantes da amostra, cujo os valores unitários extrapolem a metade ou o dobro do valor médio amostral, serão descartados. Em seguida, será realizado o saneamento dos dados a partir de um tratamento estatístico, o qual determinou-se como opção mais adequada a utilização do Critério excludente de Chauvenet. Tal metodologia é aplicada para eliminar valores duvidosos ou medições erradas que fogem da tendência dominante da amostra coletada.

Segundo Abunahman (2006), o dado é discrepante – e, portanto, deve ser

retirado – em relação aos demais se o quociente entre o seu desvio (diferença entre seu valor e a média aritmética das amostras) e o desvio padrão for superior ao número crítico de Chauvenet correspondente ao número de amostras, tabelado. Na Tabela 1, estão especificados os números críticos de Chauvenet de acordo com o número de amostras coletadas:

n	d/s	n	d/s	N	d/s
5	1,65	20	2,24	3,89	5×10^3
6	1,73	22	2,28	4,42	5×10^4
7	1,80	24	2,31	4,89	5×10^5
8	1,86	26	2,35	5,33	5×10^6
9	1,92	30	2,39	5,73	5×10^7
10	1,96	40	2,50		
12	2,03	50	2,58		
14	2,10	100	2,80		
16	2,16	200	3,02		
18	2,20	500	3,29		

Tabela 1 – Critério de Chauvenet - d/s crítico
Fonte: Abunahman (2006)

Sendo:

n = número de amostras;

d = desvio da amostra (valor da amostra – média);

S = desvio padrão.

Assim, a partir da Tabela 1, compara-se o menor e o maior valor da amostra calculados nas Equações (4) e (5) - com o número crítico de Chauvenet, e retira-se da amostra todos aqueles que forem superiores a este.

$$R_{inf} = \frac{\bar{x} - x_{min}}{s} \quad (4)$$

$$R_{sup} = \frac{x_{max} - \bar{x}}{s} \quad (5)$$

Onde:

Rinf e Rsup = valores limites para os elementos padronizados;

Xmin = menor valor unitário homogeneizado de dado amostral;

Xmax = maior valor unitário homogeneizado de dado amostral;

X = média do valor unitário homogeneizado dos dados amostrais;

S = desvio padrão da amostra.

Se Rinf e Rsup resultarem em valores inferiores ao valor crítico "c" da Tabela 1,

todos os elementos da amostra serão considerados válidos, se isso não ocorrer, o elemento mais afastado da média, seja o maior ou o menor valor, deverá ser retirado da amostra. Tal procedimento deve ser repetido até que Rinf e Rsup sejam inferiores ao valor crítico.

Ainda, segundo a NBR 14653-2 (2011), deve ser calculado um intervalo de confiança de 80% para definir o grau de precisão da estimativa realizada. Esse processo tem por objetivo analisar uma faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, sendo considerado para isso um grau de confiança de 80%. Assim, para alcançar esse resultado será utilizada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (número de amostras < 30), conforme a distribuição t Student, aplicam-se as Equações (6) e (7) para a determinação os limites do intervalo de confiança:

$$XL_{\min} = \bar{x} - t_{\left[\frac{S}{(n-1)0,5}\right]} \quad (6)$$

$$XL_{\max} = \bar{x} + t_{\left[\frac{S}{(n-1)0,5}\right]} \quad (7)$$

Sendo:

XLmin = limite inferior do intervalo de confiança (R\$/m²);

XLmax = limite superior do intervalo de confiança (R\$/m²);

X = média do valor unitário homogeneizado dos dados amostrais;

S = desvio padrão da amostra;

n – número de amostras;

tc = valor percentual para a distribuição t de Student para n - 1 graus de liberdade e um dado nível de confiança (c) definido na Tabela 3.

Distribuição t-Student: valores tc tais que $P(-tc \leq t \leq tc) = 1 - p$														
p ►	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	8%	6%	5%	4%	2%
1	0,158	0,325	0,510	0,727	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	7,916	10,579	12,706	15,895	31,821
2	0,142	0,289	0,445	0,617	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	3,320	3,896	4,303	4,849	6,965
3	0,137	0,277	0,424	0,584	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	2,605	2,951	3,182	3,482	4,541
4	0,134	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,333	2,601	2,776	2,999	3,747
5	0,132	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,191	2,422	2,571	2,757	3,365
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,104	2,313	2,447	2,612	3,143
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,046	2,241	2,365	2,517	2,998
8	0,130	0,262	0,399	0,546	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,004	2,189	2,306	2,449	2,896
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	1,973	2,150	2,262	2,398	2,821
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	1,948	2,120	2,228	2,359	2,764
11	0,129	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	1,928	2,096	2,201	2,328	2,718
12	0,128	0,259	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	1,912	2,076	2,179	2,303	2,681
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	1,899	2,060	2,160	2,282	2,650
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	1,887	2,046	2,145	2,264	2,624
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	1,878	2,034	2,131	2,249	2,602
16	0,128	0,258	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	1,869	2,024	2,120	2,235	2,583
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	1,862	2,015	2,110	2,224	2,567
18	0,127	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	1,855	2,007	2,101	2,214	2,552
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	1,850	2,000	2,093	2,205	2,539
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	1,844	1,994	2,086	2,197	2,528

Tabela 3 – Valores Percentis para Distribuição t de Student com n graus de liberdade
Fonte: Abunahman (2006)

Por fim, a norma esclarece que deve ser estabelecido um intervalo com amplitude de 15% para mais e para menos em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, o que é chamado de campo arbítrio. Este intervalo foi adotado, principalmente, por conta da escassez de dados de mercado, já que foram coletadas apenas 10 amostras consideradas semelhantes ao imóvel avaliando, o que é tido como um espaço amostral pequeno. Assim, a partir dos valores que estão dentro desse limite, realiza-se uma média para obter o valor final do imóvel, como destacado na Equação (9):

$$V_f = V_{\text{médio}} \times A \quad (9)$$

Sendo:

V_f = valor final do imóvel avaliando;

$V_{\text{médio}}$ = valor unitário por m² médio dentro do campo arbítrio estabelecido;

A = área do imóvel avaliando.

“É permitido pela norma arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %.”

II - AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E TRATAMENTO POR FATORES.

Para a formação da amostra para o laudo de avaliação do valor do metro quadrado de terreno, foram pesquisados 9 imóveis que após pesquisa nas imobiliárias e corretores do município serviram de base para elaboração da tabela 1, a seguir.

ELEMENTOS PESQUISADOS										Date:	29/08/2025
TERRENO AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ÁREA (m ²)	ZONA OCUP. DO SOLO	CUSTO UNITÁRIO	VALOR R\$/m ²	FRENTE (m)	PROFUND. (m)	TOPOGR AFIA	VENDA/ OFERTA Fonte	
1	R: Lázaro Coutinho de Matos	Jd. Boa Vista	250,00	ZM1	R\$ 150.000,00	R\$ 600,00	10,00	27,46	Plana	Oferta-1	
2	R: Antonio Nogueira	Chacará do Engenho	250,00	ZER 2	R\$ 140.000,00	R\$ 560,00	10,00	25,00	Declive	Oferta-2	
3	R: Geraldo Aparecido do Rosário	Amoreiras	200,00	ZM 1	R\$ 90.000,00	R\$ 450,00	10,00	20,00	Declive	Oferta-4	
4	Av.: Octacilio C. de Freitas, lote 13	Jd. Maravilha	281,72	ZM 2	R\$ 160.000,00	R\$ 567,94	10,26	23,00	Plana	Oferta-2	
5	R: Antonio Moura, 27	Jd. Dom Camilo	393,00	ZRRP	R\$ 190.000,00	R\$ 483,46	18,00	15,00	Declive	Oferta-1	
6	R: Maria Carvalho do Nascimento	Santa Clara II	245,00	ZM1	R\$ 126.000,00	R\$ 514,29	12,00	24,62	Declive	Oferta-2	
7	R: Luiz Siodoni	Jd. Monte Castelo	248,47	ZRRP	R\$ 136.660,00	R\$ 550,01	12,00	23,18	Declive	Oferta-4	
8	Guilherme Galante	Chacará do Engenho	250,00	ZER 2	R\$ 180.000,00	R\$ 720,00	10,00	25,00	Declive	Oferta-3	
9	R: Cristal	terras de Santa Balbina	360,00	ZRRP	R\$ 245.000,00	R\$ 680,56	12,00	30,00	Aclive	Oferta-2	

Tabela 1

Fontes: 1- Imobiliária Fortec Imóveis - site: www.fortecimoveis.com.br

2- Imobiliária Meghelli - site: www.imobiliariameghelli.com.br

3- Busa Assessoria - site: www.busaassessoria.com.br

4- Fernando Reis - corretor de Imóveis - celular: 16-99365-4814

Para a homogeneização das características heterogêneas dos diversos terrenos utilizados, foram adotados alguns fatores apresentados na memória de cálculo.

III - MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Para a homogeneização das características heterogêneas dos diversos terrenos utilizados, foram adotados os seguintes fatores:

Na tabela 2, temos as referências das medidas mínimas e máximas das dimensões dos terrenos seguindo os parâmetros urbanísticos das zonas de ocupação de solo conforme estabelece a Lei Complementar Municipal nº 565/2023.

ZONA	PARÂMETROS		
	Medidas: Frente e Profundidade		
	Referência: Anexo IV - LC.nº 565/2023 - Parâmetros urbanísticos		
	Testada- Frente	Prof. Mín. (Pmin)	Prof. Máx. (Pmáx)
	(m)	(m)	(m)
ZM 1	10,00	15,00	30,00
ZM 2	10,00	15,00	40,00
ZER 2	10,00	20,00	30,00
ZRRP	12,00	20,00	42,00

Tabela 2 -

I- Fator oferta:

Utilizado para terrenos em oferta, correspondente a um deflator igual a 0,80, tendo em vista que durante as pesquisas observamos uma diferença entre as ofertas e transações efetuadas na proporção proposta, para os terrenos após venda, corresponde um fator igual a 1,00.

II - Fator de Frente ou Testada:

O Fator de testada é dado comparando o valor da amostra com o valor de referência dos parâmetros urbanísticos tabela (2). Se o valor estiver dentro do parâmetro, igual ou maior, fator será igual a 1, caso seja inferior o fator será 0,9;

III - Fator de Profundidade:

Para o fator de profundidade, há de se conhecer a profundidade equivalente (parâmetro urbanístico). Se a profundidade do terreno da amostra for inferior ao valor mínimo, o fator será 1,10, caso seja igual ou superior, fator será igual a 1,00;

IV - Fator de Topografia:

Corrige as diferenças entre terrenos cujo perfil topográfico difere. Foi considerada a situação paradigma um terreno plano, com coeficiente = 1,00 e os demais os fatores seguintes: Aclive suave = 0,95 Declive até 5% = 0,95 Aclive acentuado = 0,9 Declive de 5 a 10% = 0,90;

V - Fator de acessibilidade:

Refere-se às diferenças de valores entre terrenos situados em locais distante do centro da cidade. Terrenos próximos ao centro fator será igual a 1,00, a medida que o terreno fica mais distante, o fator a decréscimo de 0,1 após mais de 1,0 km e assim por diante, uma vez que por mais assemelhados que os elementos sejam, a amostragem possui discrepâncias relativas à localização.

Portanto, de acordo com os fatores estabelecidos e utilizando a fórmula da homogeneização de valores, temos:

$$Vu = Vo \times [(F1 - 1) + (F2 - 1) + (Fn - 1)]$$

A seguir temos a memória de cálculo onde foi utilizado o Critério excludente de Chauvenet, verificação da tabela 3:

MEMÓRIA DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS POR TRATAMENTO ESTATÍSTICO														
CÁLCULOS COM AMOSTRAS		9												
TERRENO N°	ÁREA (m²)	CUSTO UNITÁRIO	VALOR R\$/m²	FAT-oferta	FAT-testada	FAT-profund.	FAT-área	FAT-Acessibilidade	FAT-topografia	HOMG.FATORES	Vu R\$/m²	Xi-Xm	=(Xi-Xm)²	
1	250,00	R\$ 150.000,00	R\$ 600,00	0,90	1,00	1,00	1,05	0,99	1,00	0,94	R\$ 564,00	R\$ 42,35	R\$ 1.793,52	
2	250,00	R\$ 140.000,00	R\$ 560,00	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	0,90	R\$ 504,00	(R\$ 17,65)	R\$ 311,52	
3	200,00	R\$ 90.000,00	R\$ 450,00	0,90	1,00	1,00	1,00	0,99	0,93	0,82	R\$ 369,00	(R\$ 152,65)	R\$ 23.302,02	
4	281,72	R\$ 160.000,00	R\$ 567,94	0,90	1,00	1,00	1,07	0,96	1,00	0,93	R\$ 528,18	R\$ 6,53	R\$ 42,64	
5	393,00	R\$ 190.000,00	R\$ 483,46	0,90	1,00	1,00	1,14	0,99	0,95	0,98	R\$ 473,79	(R\$ 47,86)	R\$ 2.290,58	
6	245,00	R\$ 126.000,00	R\$ 514,29	0,90	1,00	1,00	1,04	0,97	1,00	0,91	R\$ 468,00	(R\$ 53,65)	R\$ 2.878,32	
7	248,47	R\$ 136.660,00	R\$ 550,01	0,90	1,00	1,00	1,04	0,99	0,94	0,87	R\$ 478,51	(R\$ 43,14)	R\$ 1.861,06	
8	250,00	R\$ 180.000,00	R\$ 720,00	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	0,98	0,93	R\$ 669,60	R\$ 147,95	R\$ 21.889,20	
9	360,00	R\$ 245.000,00	R\$ 680,56	0,90	1,00	1,00	1,12	0,98	0,94	0,94	R\$ 639,73	R\$ 118,08	R\$ 13.942,89	
10													R\$ -	
TOTAL											R\$ 4.694,81	R\$ 68.311,75		
MÉDIA X-médio		R\$ 521,65	CV=		18%									
DESVIO PADRÃO-S		R\$ 92,41												
TABELA DE CRITÉRIOS DE CHAUVENET - D/S CRÍTICO							Tc=		1,397		Tabela Student			
9 AMOSTRAS		C=1,92												
Rinf=	1,65	OK	XLmin=	R\$ 476,01	Limite de Confiança Inferior									
Rsup=	1,60	OK	XLmáx=	R\$ 567,29	Limite de Confiança Superior									

Tabela 3:

Assim, a partir da Tabela 3, compara-se o menor e o maior valor da amostra - calculados nas Equações (5) e (6) - com o número crítico de Chauvenet, e retira-se da amostra todos aqueles que forem superiores a este, como os valores de Rinf e Rsup não foram superiores ao número crítico de Chauvenet, verificamos o Coeficiente de variância CV, que foi superior a 10 %, o que nos indica que temos valores que não estão dentro dos limites de confiança, inferior e superior, portanto, vamos excluir as amostras que os valores estão acima e abaixo dos valores dos limites de confiança inferior e superior.

A seguir temos uma nova tabela (4) de cálculos com apenas 6 amostras:

MEMÓRIA DE CÁLCULO - HOMOGENEIZAÇÃO DOS VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS POR TRATAMENTO ESTATÍSTICO

CÁLCULOS COM AMOSTRAS 6

TERRENO Nº	ÁREA (m2)	CUSTO UNITÁRIO	VALOR R\$/m2	FAT-oferta	FAT-testada	FAT-profund.	FAT-área	FAT-Acessibilidade	FAT-topografia	HOMG.FATORES	Vu R\$/m2	Xi-Xm	=(Xi-Xm)^2
1	250,00	R\$ 150.000,00	R\$ 600,00	0,90	1,00	1,00	1,05	0,99	1,00	0,94	R\$ 564,00	R\$ 42,35	R\$ 1.793,52
2	250,00	R\$ 140.000,00	R\$ 560,00	0,90	1,00	1,00	1,05	1,00	0,95	0,90	R\$ 504,00	(R\$ 17,65)	R\$ 311,52
4	281,72	R\$ 160.000,00	R\$ 567,94	0,90	1,00	1,00	1,07	0,96	1,00	0,93	R\$ 528,18	R\$ 6,53	R\$ 42,64
5	393,00	R\$ 190.000,00	R\$ 483,46	0,90	1,00	1,00	1,14	0,99	0,95	0,98	R\$ 473,79	(R\$ 47,86)	R\$ 2.290,58
6	245,00	R\$ 126.000,00	R\$ 514,29	0,90	1,00	1,00	1,04	0,97	1,00	0,91	R\$ 468,00	(R\$ 53,65)	R\$ 2.878,32
7	248,47	R\$ 136.660,00	R\$ 550,01	0,90	1,00	1,00	1,04	0,99	0,94	0,87	R\$ 478,51	(R\$ 43,14)	R\$ 1.861,06
10													
TOTAL		R\$ 3.016,48									R\$ 3.016,48		R\$ 9.177,64
MÉDIA X-médio		R\$ 502,75		CV= 9%									
DESVIO PADRÃO-S		R\$ 42,84											

TABELA DE CRITÉRIOS DE CHAUVENET - D/S CRÍTICO **Tc= 1,476** Tabela Student

6 AMOSTRAS C= 1,73

Rinf= 0,81 OK XLmin= R\$ 474,47 Limite de Confiança Inferior

Rsup= 1,43 OK XLmáx= R\$ 531,03 Limite de Confiança Superior

Tabela 4

Como todas as 6 amostras estão dentro dos intervalos verificados, o valor médio do metro quadrado será mantido.

Assim, a partir da Tabela 4, compara-se o menor e o maior valor da amostra - calculados nas Equações (5) e (6) - com o número crítico de Chauvenet, como os valores de Rinf e R sup não foram superiores ao número crítico de Chauvenet, verificamos o Coeficiente de variância CV, que foi inferior a 10 %, o que nos indica que temos valores que estão dentro dos limites de confiança, inferior e superior, portando, vamos manter os valores como válidos.

Com o valor da média mantido, podemos calcular o campo arbítrio:

Por fim, vamos estabelecer o intervalo com amplitude de **15% para mais e para menos** em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, o que é chamado de campo arbítrio tabela 5.

CAMPO ARBÍTRIO COM AMPLITUDE DE 15%				
AMPLITUDE DE 15% PARA MENOS		MÉDIA	AMPLITUDE DE 15% PARA MAIS	
R\$ 427,34		R\$ 502,75	R\$ 578,16	

Tabela 5.

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14653-2 (2011) esclarece que, no laudo de análise de engenharia, deve ser indicado a especificação atingida com relação aos graus de fundamentação e precisão conforme sua seção 9. Para o Método Comparativo Direto é necessário a definição do grau de fundamentação e grau de precisão a partir dos Quadros 1, 2 e 3:

Quadro 1 - Graus de fundamentação, utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a

^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

Fonte: NBR 14653-2 (2011)

Para o enquadramento da avaliação do Método Comparativo de Mercado temos o somatório de pontos a seguir:

- Item 1 - Grau II - 2 pontos;
- Item 2 - Grau II - 2 pontos;
- Item 3 - Grau III - 3 pontos;
- Item 4 - Grau III - 3 pontos.

Assim o somatório totaliza **10 pontos**.

Quadro 2 - Enquadramento da avaliação segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653-2 (2011)

Com as informações do quadro 2, concluímos que o laudo referente ao tratamento por fatores tem **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**.

Quadro 3 - Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores.

Fonte: NBR 14653-2 (2011)

A partir da amplitude, extrai-se o Grau de Precisão:

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

Fonte: NBR 14653-2 (2011)

AP=	XLmáx - XLmin	=	R\$ 56,56	=	11,25%
	Valor Unit. médio		R\$ 502,75		

A avaliação alcançou **GRAU DE PRECISÃO III**, visto que a Amplitude do intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou menor que 30%.

ANEXO I
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS DE PROPRIEDADE DO
MUNICÍPIO DE SERRANA



Figura 1- Imagem da localização do imóvel da Quadra E – Lote nº 2; Quadra G – Lotes nº 1,2 e 3. Fonte Google Earth.



Figura 2- - Vista do imóvel da Quadra G – Lote nº 1.



Figura 3- - Vista do imóvel da Quadra G – Lote nº 2, lado externo.



Figura 4- - Vista do imóvel da Quadra G – Lote nº 2, lado interno.



Figura 5- - Vista do imóvel da Quadra G – Lote nº 3, lado externo.



Figura 6- - Vista do imóvel da Quadra G – Lote nº 3, lado interno.



Figura 7- - Vista do imóvel da Quadra E – Lote nº 2, lado externo.



Figura 8- - Imagem da localização do imóvel da Quadra 56 – Lote nº 279 - Google Maps.



Figura 9- - Vista do imóvel da Quadra 56 – Lote nº 279.

ANEXO II

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS DE PROPRIEDADE DE ANTONIO CARLOS URENHA & CIA. LTDA.

Conjunto Habitacional "Rômulo Montanari"



Figura 10- - Imagem da localização dos imóveis da Quadra D – Lotes nº 1,2, 21, 22 e 23 – e Quadra B – Lote nº 12. Fonte: Google Earth.



Figura 11- - Vista do imóvel da Quadra B – Lote nº 12.



Figura 12: Vista dos imóveis da Quadra D – Lotes 1 e 2.



Figura 13: Vista dos imóveis da Quadra D – Lotes 21, 22 e 23.

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS TERRENOS UTILIZADOS PARA AS AMOSTRAS



Figura 14: Amostra 1- Rua Lázaro Coutinho de Mattos - Jd. Boa Vista.

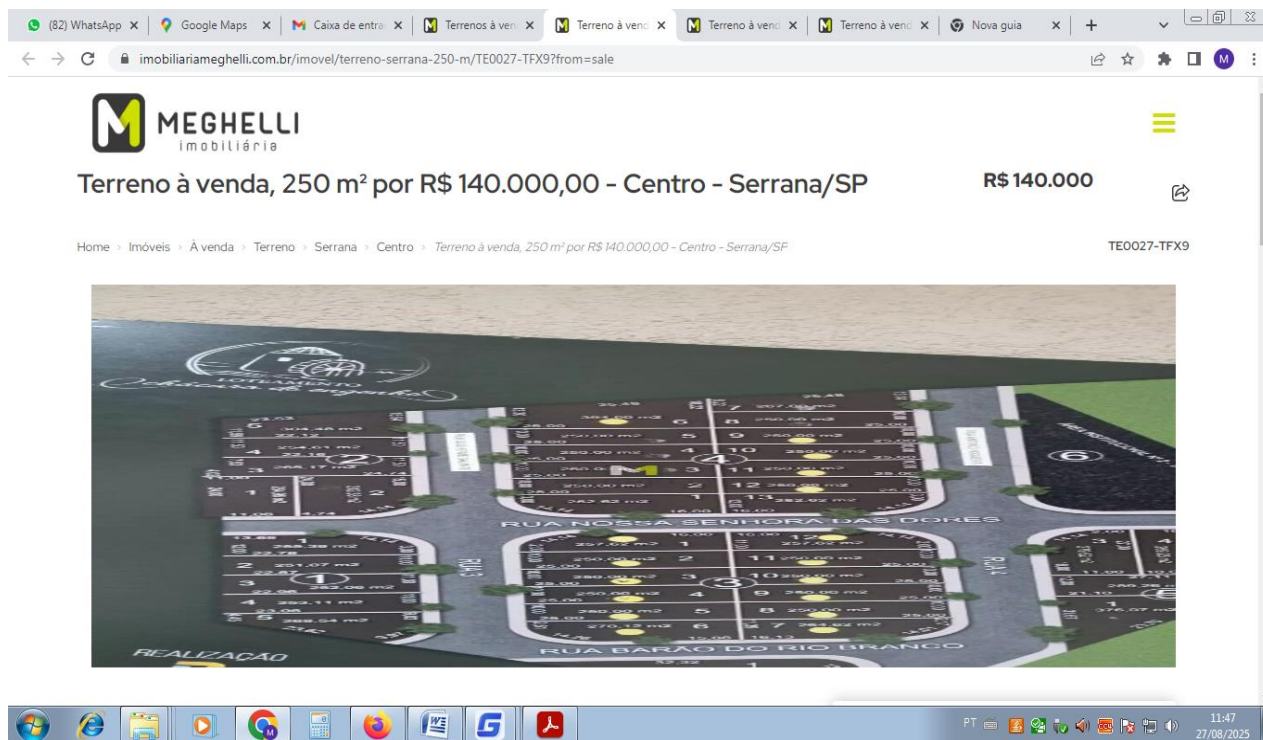


Figura 15: Amostra 2- Rua Antonio Nogueira – Chácara do Engenho.



Figura 16: Amostra 3- R. Geraldo Aparecido Rosário – Parque das Amoreiras.



Figura 17: Amostra 4 - Av. Octacílio Coutinho de Freitas, - Jd. Paranoá.

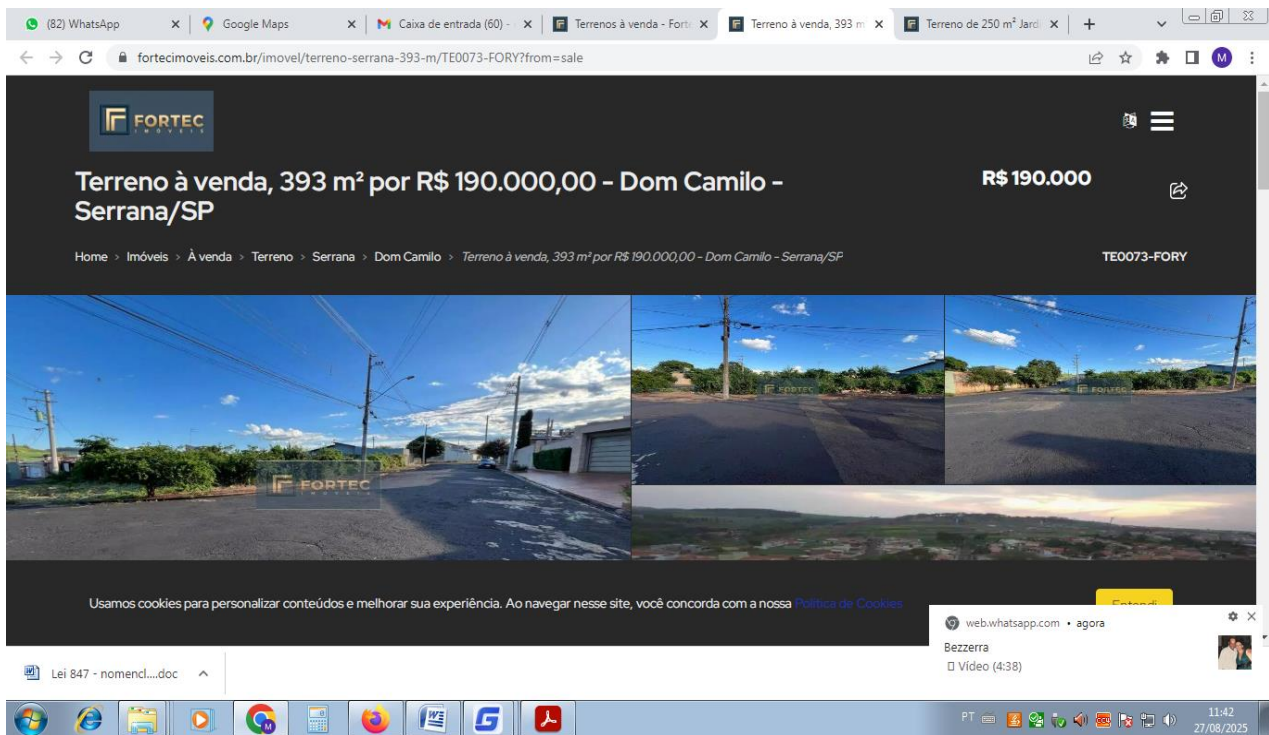


Figura 18: Amostra 5 – R: Antonio Moura - Jd. D. Camilo.

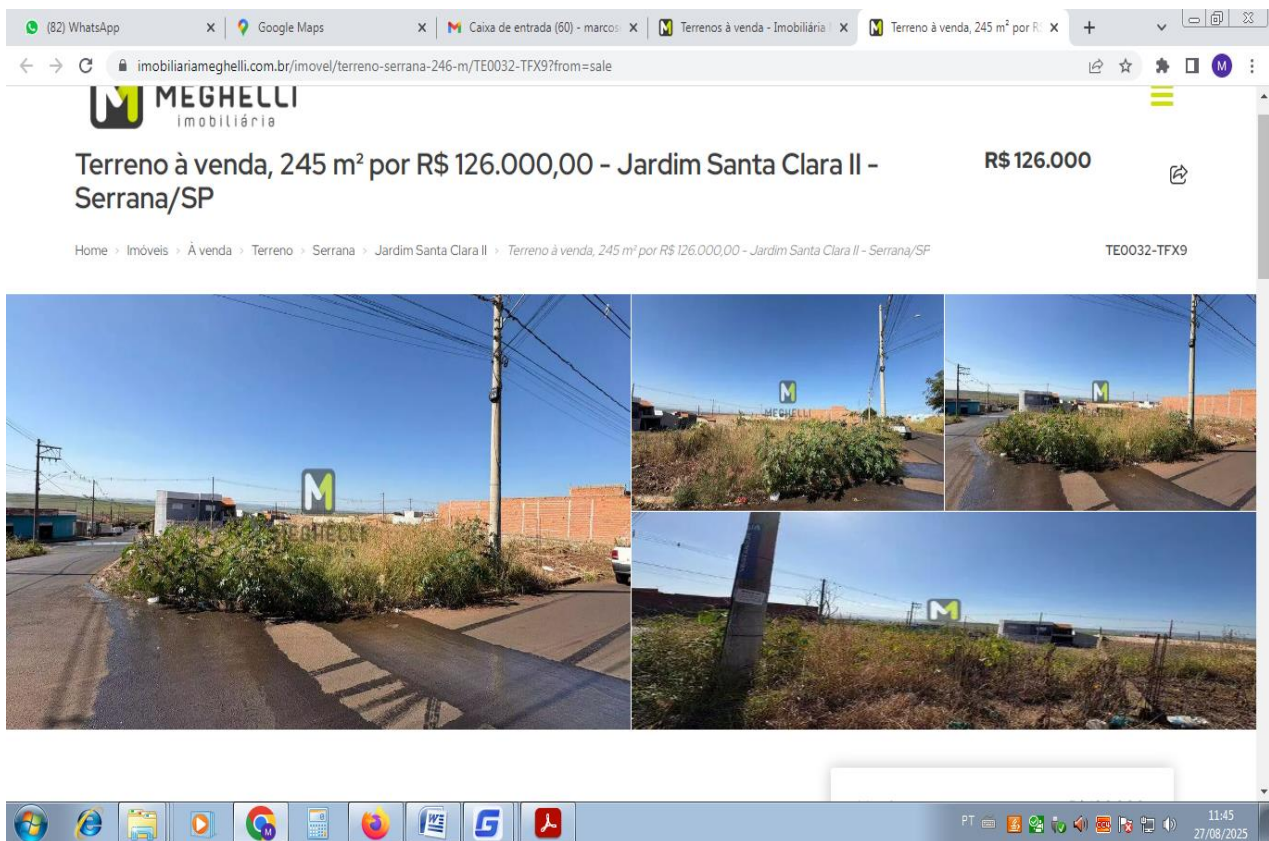


Figura 19: Amostra 6 – R: Maria Carvalho do Nascimento – Res. Santa Clara II.

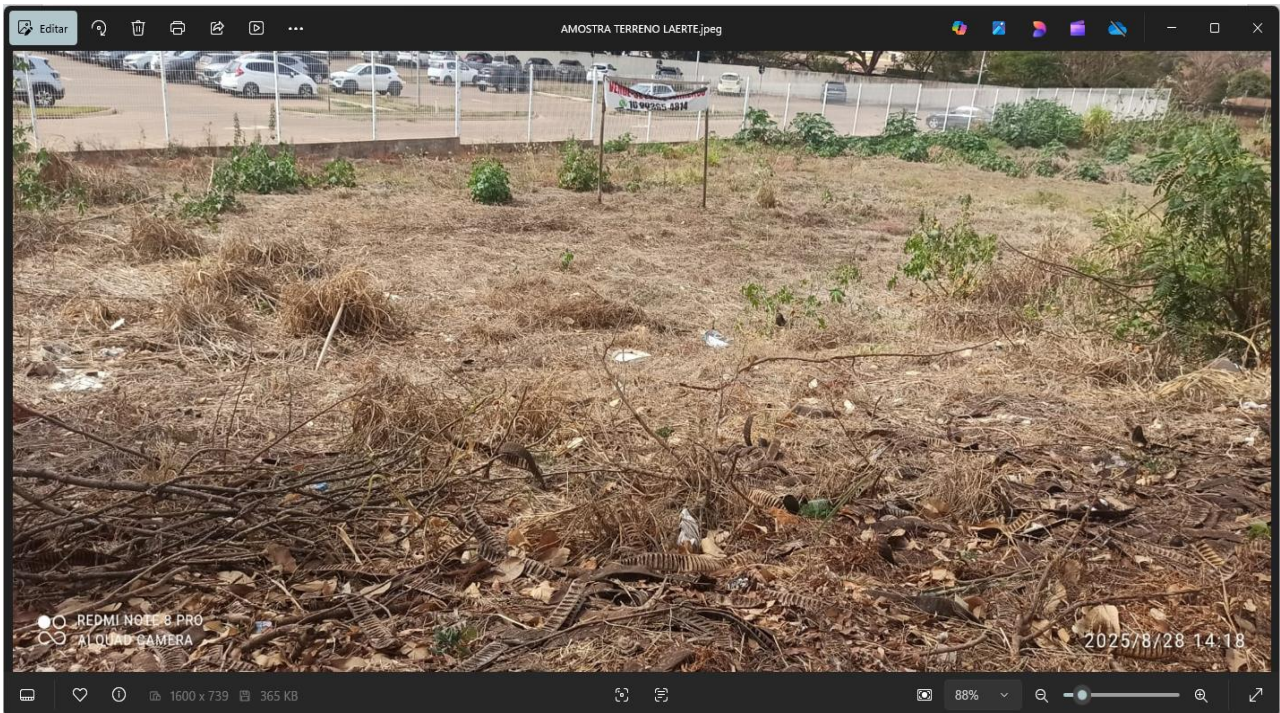


Figura 20: Amostra 7- R: Luiz Siodoni - Jd. Monte Castelo.



Figura 21: Amostra 8- R: Guilherme Galante – Chácara do Engenho.



Figura 22: Amostra 9- R: Cristal – Cond. Terras de Santa Balbina.