



CÂMARA MUNICIPAL DE JACAREÍ - SP

PALÁCIO DA LIBERDADE

Deliberação:

PLE Nº 21/2024

PROJETO DE LEI DO EXECUTIVO

DATA DE PROTOCOLO: 10/10/2024

Nº DE ORIGEM: PL Nº 22/2024.

Cód. 03.00.02.06 - VC - P

Data: ____/____/____

Norma:

Assinatura

Ementa (assunto):

Autoriza o Executivo Municipal a desafetar área da classe de bens de uso especial e incorporar à classe de bens de uso dominical e a respectiva dação em pagamento.

Autoria:

Prefeito Municipal Izaias José de Santana.

Distribuído em:

10/10/2024

Para as Comissões:

Prazo das Comissões:

Prazo fatal:

Turnos de votação:

Observações:

Anotações:

10/10/2024 - Projeto protocolado, distribuído e encaminhado ao Jurídico (Prazo: 21/10/2024).



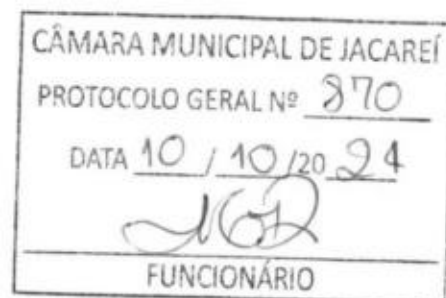
Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



Ofício nº 369/2024-GP

Jacareí, 09 de outubro de 2024.

Ao Excelentíssimo Senhor
Abner Rodrigues de Moraes Rosa
D.D. Presidente da Câmara Municipal de Jacareí / SP



Excelentíssimo Senhor Presidente,

Encaminho, em anexo, o **Projeto de Lei nº 22/2024**, para apreciação dos Senhores Vereadores.

Projeto de Lei nº 22/2024 – “Autoriza o Executivo Municipal a desafetar área da classe de bens de uso especial e incorporar à classe de bens de uso dominical e a respectiva dação em pagamento”.

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

Respeitosamente,

IZAIAS JOSÉ DE SANTANA

Prefeito do Município de Jacareí



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



PROJETO DE LEI Nº 22, DE 05 DE OUTUBRO DE 2024.

Autoriza o Executivo Municipal a desafetar área da classe de bens de uso especial e incorporar à classe de bens de uso dominical e a respectiva dação em pagamento.

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

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a desafetar, transferindo da classe de bens de uso especial para a classe de bens dominicais, as seguintes áreas de propriedade do Município de Jacareí, com valor total avaliados em R\$ 698.510,65 (seiscentos e noventa e oito mil e quinhentos e dez reais e sessenta e cinco centavos), com as seguintes descrições:

I - Área 1:

Cadastro Municipal nº 44114-31-12-0897-00-000

Matricula nº 56.567

Proprietário: Município de Jacareí

Descrição:

"Um terreno urbano designado como Parte "C" da Chácara nº 11, Quadra "S", do loteamento denominado "JARDIM CALIFÓNIA", com frente para uma RUA PROJETADA, lado direito de quem da Rua Santa Cruz se dirige à Rua Irajá, de formato irregular, com a área de 296,262 m², desmembrado do imóvel matriculado sob nº 38.611, distante 100,108 metros da confluência da referida Rua Projetada com a Rua Santa Cruz, que assim se descreve: inicia-se no vértice A16 localizado na divisa com a chácara nº 12, distante 38,214 metros do canto de divisa com as chácaras nºs. 08 e 12 da mesma quadra; do referido vértice segue com azimute de 53º04'52" numa distância de 23,552 metros, até o vértice A15, confrontando com a parte "C" da chácara nº 12 (matricula nº 56.571); deflete à direita e segue com azimute de 111º12'12" numa distância de 9,28 metros, até o vértice 20; deflete à direita e segue com azimute de 201º39'12" numa distância de 18,87 metros até o vértice 19, confrontando nestas



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



duas extensões com a parte "D" da chácara nº 11 (matricula nº 56.569); deflete à direita e segue com azimute de 296°13'01" numa distância de 21,60 metros até o vértice A-16, inicial, confrontando com a parte "B" da chácara nº 11 (matricula nº 56.566), encerrando a área de 296,262 metros quadrados."

II - Área 2:

Cadastro Municipal nº 44114-31-12-0897-00-000

Matricula nº 56.571

Proprietário: Município de Jacareí

Descrição:

"Um terreno urbano designado como Parte "C" da Chácara nº 12, Quadra "S", do loteamento denominado "JARDIM CALIFÓNIA", com frente para uma RUA PROJETADA, lado direito de quem da Rua Santa Cruz se dirige à Rua Irajá, de formato irregular, com a área de 552,242 m², desmembrado do imóvel matriculado sob nº 38.612, distante 121,708 metros da confluência da referida Rua Projetada com a Rua Santa Cruz, que assim se descreve: inicia-se no vértice A16 localizado na divisa com a chácara nº 11 da quadra "S", distante 38,214 metros do canto de divisa dos fundos da chácara nº 11 da mesma quadra; do referido vértice segue com azimute de 288°13'01" numa distância de 20,902 metros até o ponto 18, confrontando com a Rua Projetada; deflete à direita e segue com azimute de 21°26'59" numa distância de 21,09 metros até o vértice 17, deflete à direita e segue com azimute de 111°12'12" numa distância de 33,22 metros até o vértice A15, confrontando nestas duas extensões com a parte "D" da chácara nº 12 (matricula nº 56.573); deflete à direita e segue com azimute de 233°04'52" numa distância de 23,552 metros até o vértice A16, inicial, confrontando com a parte "C" da chácara nº 11 (matricula nº 56.567), encerrando a área de 552,242 metros quadrados."

Art. 2º Fica o Executivo Municipal autorizado a realizar o pagamento das servidões administrativas, instituídas pelos Decretos nºs 903, 904 e 905, de 29 de agosto de 2023, realizadas nas áreas de propriedade do Colégio Turci e Ribeiro Ltda, com valor total avaliados em R\$ 635.889,64 (seiscentos e trinta e cinco mil e oitocentos e oitenta e nove reais e sessenta e quatro centavos), através da dação em pagamento com as áreas descritas no art. 1º desta Lei.



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



Art. 3º A diferença de valor em favor do Município de Jacareí, no montante de R\$ 62.621,01 (sessenta e dois mil e seiscentos e vinte e um reais e um centavo), deverão ser restituídos pelo Colégio Turci e Ribeiro Ltda.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito, 04 de outubro de 2024.

IZAIAS JOSÉ DE SANTANA
Prefeito do Município de Jacareí



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



MENSAGEM

Tenho a honra de submeter à análise dessa Egrégia Casa Legislativa, o presente Projeto de Lei, que autoriza o Executivo Municipal a desafetar área da classe de bens de uso especial e incorporar à classe de bens de uso dominical e a respectiva dação em pagamento.

O Projeto de Lei visa autorizar o Poder Executivo a desafetar área de domínio do Município com intuito de permitir a dação em pagamento referente a utilização por parte do Município de área particular, através das Servidões Administrativas, instituídas pelos Decretos nºs 903, 904 e 905, de 29 de agosto de 2023.

No decorrer da realização das obras de canalização do Córrego Seco – Jardim Luiza, se fez necessária a realização de intervenção em diversos imóveis da região, entre eles, estão os três imóveis de propriedade do Colégio Turci e Ribeiro LTDA, com as matrículas nº 60.597, nº 83.094 e nº 60.596.

As áreas objeto de intervenção também foram devidamente avaliadas, totalizando R\$ 635.889,64 (seiscentos e trinta e cinco mil e oitocentos e oitenta e nove reais e sessenta e quatro centavos).

As indenizações em regra são adimplidas em pecúnia, entretanto os representantes do Colégio, proprietários dos imóveis objeto de intervenção, demonstraram interesse em outra forma de extinção da obrigação, que seria através da dação em pagamento, se utilizando de dois imóveis correspondentes as matrículas nº 56.567 e nº 56.571, que são de propriedade do Município de Jacareí, avaliadas em R\$ 698.510,65 (seiscentos e noventa e oito mil e quinhentos e dez reais e sessenta e cinco centavos).

Salienta-se que, a dação em pagamento é um acordo convencionado entre o credor e devedor, onde o credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida, com previsão no Código Civil.



Prefeitura de Jacareí
Gabinete do Prefeito



Sendo assim, com anuência da parte credora e com respeito ao princípio da eficiência, que exige que a Administração Pública seja organizada considerando atenção aos padrões de gestão, sem que se cause uma excessiva burocratização, buscando lograr os melhores resultados possíveis na prestação de serviços, a dação em pagamento se torna a melhor opção para a atual situação.

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



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

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

Gabinete do Prefeito, 05 de outubro de 2024.

IZAIAS JOSÉ DE SANTANA
Prefeito do Município de Jacareí



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO**
Inscrição Imobiliária: 4414.31.12.0897

h



Índice

Índice	2
1. Introdução	3
2. Parâmetros aplicados no Laudo	3
3. Descrição do Bem e características mercadológicas do local	3
3.1. Documentação e Ressalvas	3
3.2. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando	4
3.3. Características da Região:	6
3.4. Diagnósticos do Mercado	6
4. Indicação do Método Utilizado	6
4.1. Especificação da Avaliação	6
5. Resultado da Avaliação	11
5.1. Enquadramento à NBR 14.653-2/2011	11
5.2. Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando	Erro! Indicador não definido.



1. Introdução

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de compra e venda para indenização de uma faixa de servidão para obras de canalização do Córrego Seco.

Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, conforme NBR 14.653-1/2001.

Este laudo foi solicitado por meio do processo 32/2023 registrado na procuradoria judicial, direcionado a este profissional alocado na Secretaria de Governo e Planejamento.

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

2. Parâmetros aplicados no Laudo

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

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

E as seguintes normas nacionais:

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

3. Descrição do Bem e características mercadológicas do local.

3.1. Documentação e Ressalvas

Na elaboração deste laudo, foi assumido que todos os documentos apresentados são corretos e que o imóvel está livre de quaisquer ônus, encontrando-se em condições para ser comercializado imediatamente.

De acordo com a matrícula 60.597, a área do terreno é de 427,803 m², enquanto o Boletim Cadastral Imobiliário do Município registra uma área de 911,46 m², conforme o projeto aprovado de rememoração de área (processo n° 5113961/2020).

Não foram realizadas investigações detalhadas da documentação do processo, e as



observações feitas durante a vistoria foram realizadas sem o uso de instrumentos de medição. Todas as informações e documentos fornecidos para a elaboração da avaliação foram aceitos de boa-fé e considerados devidamente regulares.

Assim, a avaliação da área se baseia nos documentos apresentados no processo 32/2023 da Procuradoria Judicial, no memorial descritivo e no levantamento planialtimétrico fornecido pela Secretaria de Infraestrutura, nas informações obtidas através do sistema de cadastro municipal (Geomais), bem como nas observações realizadas durante a vistoria e nas informações coletadas junto a empresas do mercado imobiliário.

3.2. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel se localiza na Rua Maria Vicentina de Jesus Silva, Jardim Califórnia. A área a ser analisada refere-se à área total da matrícula nº60.597 com valor de 911,46 m², pertencente ao Colégio Turci & Ribeiro Eireli.

Está situado na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP 1), destinadas a concentrar funções urbanas.

Com o projeto de ampliação da canalização do Córrego Seco, foi atingida a área de servidão correspondente a 7,80 m², conforme memorial descritivo e levantamento planimétrico. Dessa forma, a área total remanescente será de 903,66 m².



Figura 1 - Lote matrícula 60.597



Figura 2 - Vista lateral - Lote matricula 60.597



Figura 3 - Vista dos fundos - Lote matricula 60.597



3.3. Características da Região:

O imóvel está localizado em uma região urbana, próximo a áreas residenciais, cerca de 5,3 km do centro da cidade. Atualmente o local apresenta infraestrutura urbana básica, como pavimento asfáltico, galerias de águas pluviais e esgoto.

O local apresenta rede de água fria, coleta de lixo, rede elétrica, iluminação pública assim como transporte público próximo. A região é composta predominantemente por condomínios residenciais multifamiliares (verticais e horizontais) e imóveis comerciais e de serviços.

Além dos estabelecimentos localizados no próprio bairro, os residentes têm a conveniência de contar com a proximidade aos bairros adjacentes, tais como, Jardim Califórnia, Jardim Luiza e Jardim Vera Lúcia. Essa proximidade proporciona aos moradores a oportunidade de acessar uma ampla variedade de serviços adicionais.

3.4. Diagnósticos do Mercado

O mercado local apresenta oferta de imóveis construídos e de poucos terrenos nus, com prazo médio de dois anos de exposição até a efetiva transação. Atualmente, o mercado imobiliário permanece em crescimento moderado, influenciado pelas elevadas taxas de juros.

4. Indicação do Método Utilizado

O presente trabalho, conforme parâmetro citado se pautará no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o emprego do Tratamento Científico, utilizando-se de inferência estatística de regressão linear múltipla. Aplicando o campo de arbítrio* que é previsto pelas Normas Técnicas da ABNT podendo ser aplicado pela existência de características próprias não contempladas no modelo e nas demais condições especificadas pelas referidas normas técnicas.

4.1. Especificação da Avaliação

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

Por se tratar de um processo de indenização parcial, este laudo seguirá as orientações transcrita na NBR 14653-2:2011 no item 11.1.2 "Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, nas mesmas datas de referência (critério "antes e depois"). Devem ser apreciada circunstância especiais, quando relevante, tais como alterações de forma, uso,



acessibilidade ocupação e aproveitamento."

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

Considerando o diagnóstico de mercado foram levantadas sete variáveis, sendo seis variáveis numéricas e uma de texto. Das seis variáveis numéricas foram utilizadas quatro, sendo uma dessas dependente. Inabilitamos as variáveis de localização por apresentar pouco significância e a valor por metro quadrado por se tratar de uma dependente. Sendo assim classificadas e descrita da seguinte forma.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto			sim
Area total da gleba	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	sim
Localização	Numérica	Quantitativa	Variável que caracteriza a região	não
Clas. Topográfica	Numérica	Quantitativa	Clas. Topográfica, sendo 1 - Active/Declive 2 - Pouco Active/Declive. e 3 - Plano	sim
Dist. do Centro	Numérica	Quantitativa	Distância do imóvel relativa ao centro	sim
Valor unitário (r\$/M2)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m2)	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

O resumo das informações levantadas *versus* as informações utilizadas foram:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	29



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

O levantamento das amostras resulto na seguinte planilha abaixo:

Bairro	Area total da gleba	Localização	Clas. Topo-gráfica	Dist. do Centro	Valor unitário (r\$/M2)	Valor total
Jardim Califórnia	890	2	3	5,3	1191,01	954000
Jardim Califórnia	870	2	3	5,3	977,01	765000
Jardim Califórnia	679	2	3	5,3	4860,09	2970000
Jardim Califórnia	680	2	3	5,3	1147,06	702000
Jardim Califórnia	631	2	3	5,3	1743,26	990000
Residencial Parque dos Sinos	700	2	3	4,6	1285,71	810000
Residencial Santa Paula	630	1	3	8,3	1000	567000
Jardim Santa Maria	750	1	3	2,9	1600	1080000
Parque Itamarati	600	1	3	2,7	1650	891000
Jardim Califórnia	751	2	3	5,3	998,67	675000
Centro	600	3	3	1	1416,67	765000
Centro	600	3	1	1	1250	675000
Centro	600	3	3	1	1300	702000
Centro	619	3	3	1	3004,85	1674000
Centro	676	3	3	1	2297,34	1397700
Centro	600	3	3	1	1833,33	990000
Parque Santo Antônio	600	2	1	2,8	1325	715500
Jardim Vera Lúcia	777	2	3	5,5	888,03	621000
Vila Pinheiro	1201	2	3	3	707,74	765000
Jardim Esperança	888	2	3	3,7	957,21	765000
Jardim Amelia	720	2	1	3,7	416,67	270000

h



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha

12 @
Câmara Municipal
de Jacareí

Jardim Paraíso	610	2	2	5,6	393,44	216000
Jardim Panorama	661	2	1	2,9	242,06	144000
Parque Imperial	677	2	1	6,2	324,96	198000
Jardim Colônia	720	2	3	7,7	588,89	381600
Jardim Colônia	600	2	2	7,7	466,67	252000
Jardim Colônia	620	2	2	7,7	564,52	315000
Jardim Paraíba	708	2	3	1,6	1129,94	720000
Jardim Santo Antônio da Boa Vista	746	2	1	8,1	482,57	324000
Veraneio Ijail	840	1	2	10,3	138,1	104400



Tais amostras foram comparadas com a projeção dos seguintes dados do avaliando:

Bairro	Area total da gleba	Localização	Clas. Topo-gráfica	Dist. do Centro	Situação
Jardim Califórnia	903,66	3	1	5,4	Atual
Jardim Califórnia	911,46	3	1	5,4	Original

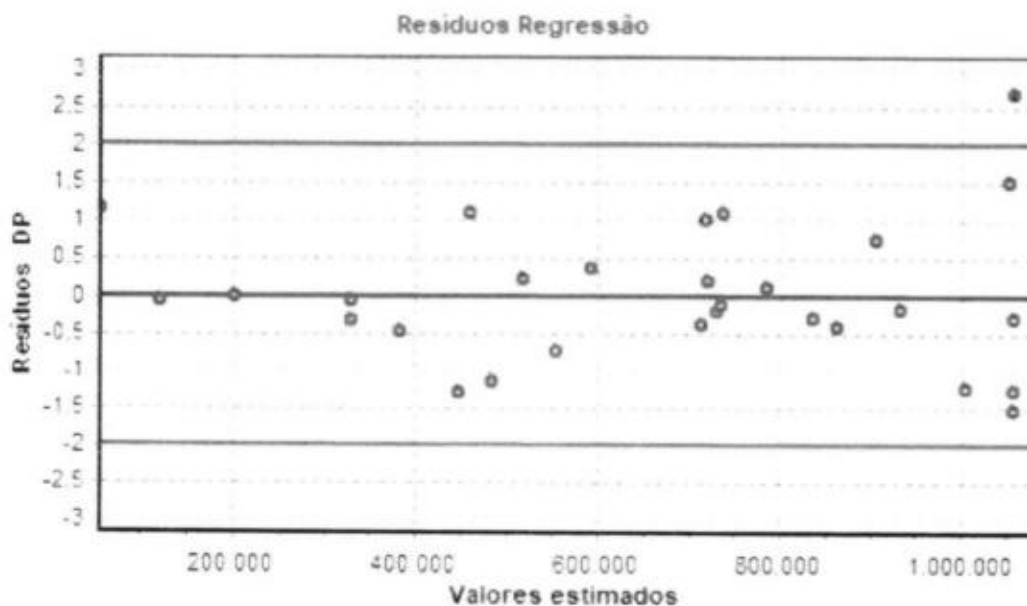
Após o tratamento dos dados e identificados os resultados, o modelo foi validado conforme os parâmetros descritos neste trabalho. Validando-se o seguinte modelo:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0.8048450 / 0.8048450
Coeficiente de determinação:	0.6477754
Fisher - Snedecor:	15.33
Significância do modelo (%):	0.01

Tendo o modelo utilizado os seguintes dados referentes aos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

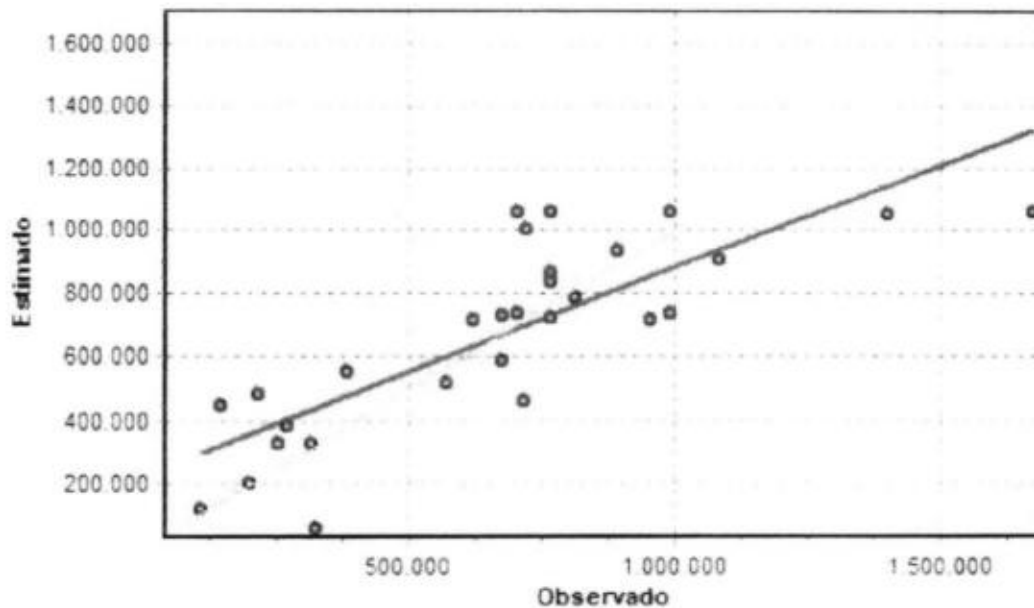
Gráfico de resíduos - Regressão Linear





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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Resultado da Avaliação

5.1. Enquadramento à NBR 14.653-2/2011

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

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3



	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
	Grau	III	II	I	Sem
	Partes Mínimas	16	10	6	16
	Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II



Bairro	Area total da gleba	Situação	Vr. Médio
Jardim Califórnia	903,66	Atual	242984,74
Jardim Califórnia	911,46	Original	245082,80

5.2. Valor de Indenização

Conforme citado no item 4.1 por se tratar de um processo de indenização parcial, seguiremos com as orientações transcrita na NBR 14653-2:2011 no item 11.1.2 na qual a norma recomendar realizar um comparativo entre a situação atual com a situação original, sendo esta diferença, considerando as circunstâncias especiais, como aproveitamento de área útil será o valor a ser pago na indenização.

O valor total a ser indenizado, em função da área de servidão de 7,80 m², será a diferença entre o valor da área original e o valor da área remanescente (critério antes e depois da NBR 14.653-2/2011 - parte 2: imóveis urbanos):

$$\mathbf{Vi = R\$ 245.052,80 - R\$ 242.984,74 = R\$ 2.098,06}$$

5.3. Depreciação da área remanescente

Para mensurar a depreciação da área remanescente, serão consideradas reduções de valor de mercado do lote como um todo, na proporção direta da:

- Redução de área máxima construída permitida legalmente (K1);
- Redução da projeção máxima construída permitida legalmente (K2).
- O K a adotar será o maior entre K1 e K2.

Segue abaixo o cálculo dos coeficientes K1 e K2:

$$K1 = (ACa - ACd)/ACa, \text{ onde:}$$

ACa = área construída máxima permitida (original);

ACd = área construída máxima permitida (remanescente);

Considerando o coeficiente de aproveitamento máximo da Lei n° 5867/2014, para ZAP 1 igual a 1,4 temos:

$$ACa = 911,46 \times 1,4 = 1.276,04$$

$$ACd = 903,66 \times 1,4 = 1.265,12$$

$$K1 = (1276,04 - 1265,12) / 1276,04$$

$$K1 = 0,0086 \text{ ou } 0,86\%$$



$$K2 = (APa - APd)/APa, \text{ onde:}$$

APa = área de projeção máxima permitida (original);

APd = área de projeção máxima permitida (remanescente);

Considerando a taxa de ocupação máxima da Lei nº 5867/2014, para ZAP 1 igual a 70% temos:

$$APa = 911,46 \times 0,7 = 638,02$$

$$APd = 903,66 \times 0,7 = 632,56$$

$$K2 = (638,02 - 632,56) / 638,02$$

$$K2 = 0,0086 \text{ ou } 0,86\%$$

Tendo em vista que $K1=K2$, adotaremos o valor de $K = 0,0086$ ou $0,86\%$. Este valor deverá ser acrescentado na indenização da área de servidão, considerando a depreciação referente à diminuição do aproveitamento e ocupação da área remanescente.

6. Resultado da Avaliação

6.1. Valor total da indenização (VTi)

O valor total a ser indenizado será composto pelo valor da indenização da área de servidão (V_i), acrescido do coeficiente de depreciação da área remanescente (K):

$$VTi = V_i \times K$$

$$VTi = R\$ 2098,06 \times 1,0086$$


$$VTi = \mathbf{2.116,10}$$

Portanto, importa o presente laudo estimar o valor total da área de servidão de $7,80m^2$, em função das obras de ampliação da canalização do Córrego Seco, localizada na Rua Maria Vicentina de Jesus Silva, nº 55, Jardim Califórnia, referente ao mês de **setembro/2024**:

R\$ 2.116,10

(Dois Mil Cento e Dezesseis Reais e Dez Centavos)

Jacareí, 12 de setembro de 2024.


Eng. Civil Hugo Tadeu Amaral de Melo
Engenheiro Civil
CREA nº 5070545822-SP



Anexo II

h



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
15V Q
Câmara M.
de Jac.



Elemento:	1	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	890,00	Valor:	R\$ 1.060.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.191,01
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	5,3	Codigo:	(12) 3954-5000		



Elemento:	2	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	870,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 977,01
Anunciante:	Nova Freitas Imóveis LTDA				
Distância do Centro:	5,3	Codigo:	(12) 3924-4688		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
16 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	3	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	679,00	Valor:	R\$ 3.300.000,00	Valor m ² :	R\$ 4.860,09
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 3958-3626		



Elemento:	4	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	680,00	Valor:	R\$ 780.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.147,06
Anunciante:	Nexten Imóveis				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 98162-9432		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
16V @
Câmara Mu-
de Jaca



Elemento:	5	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	631,00	Valor:	R\$ 1.100.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.743,26
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 2012-0300		



Elemento:	6	Bairro:	Residencial Parque dos Sinos	Topografia:	3
Área do Terreno:	700,00	Valor:	R\$ 900.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.285,71
Anunciante:	Everton Oliveira Imobiliária				
Distância do Centro:	4,6	Código:	(12) 3955-8888		



Elemento:	7	Bairro:	Residencial Santa Paula	Topografia:	3
Área do Terreno:	630,00	Valor:	R\$ 630.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.000,00
Anunciante:	Corretora Nascimento Imóveis e Seguros				
Distância do Centro:	8,3	Código:	(12) 3354-1552		

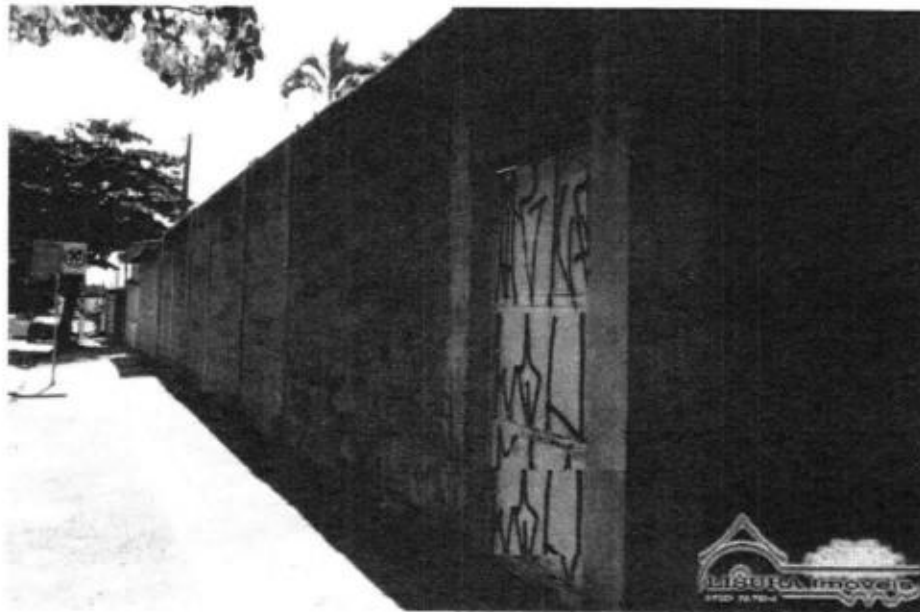


Elemento:	8	Bairro:	Jardim Santa Maria	Topografia:	3
Área do Terreno:	750,00	Valor:	R\$ 1.200.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.600,00
Anunciante:	LT Imóveis				
Distância do Centro:	2,9	Código:	(12) 3951-1251		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
170 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	9	Bairro:	Parque Itamarati	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 990.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.650,00
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	2,7	Código:	(12) 3959-3626		



Elemento:	10	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	751,00	Valor:	R\$ 750.000,00	Valor m ² :	R\$ 998,67
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 2012-0300		



Elemento:	11	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.416,67
Anunciante:	Grupo Kaza Apolo				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3307-4070		

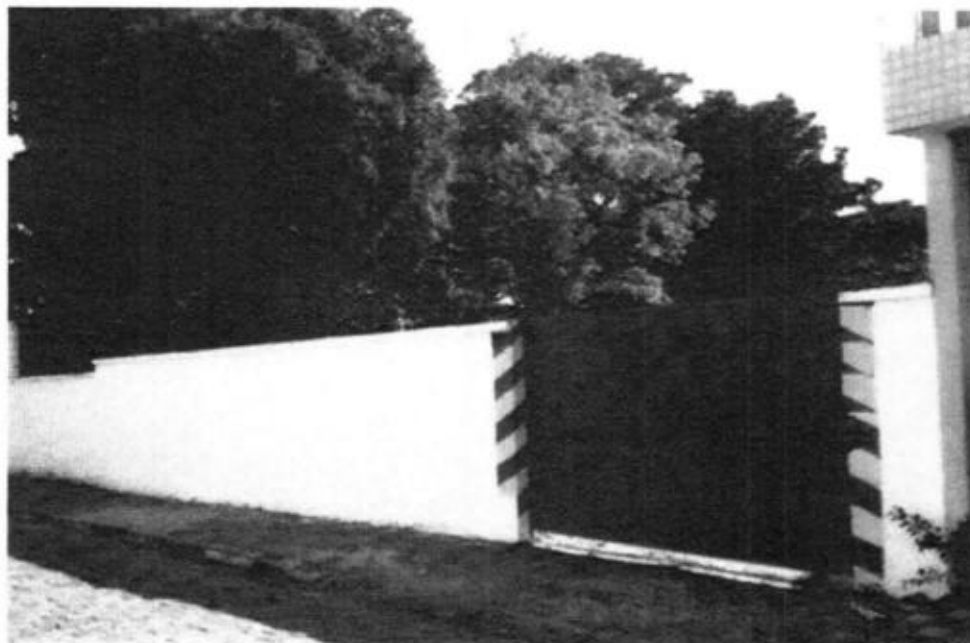


Elemento:	12	Bairro:	Centro	Topografia:	1
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 750.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.250,00
Anunciante:	I9vale Select São José dos Campos				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3021-5100		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
180 e
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	13	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 780.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.300,00
Anunciante:	Corretora Nascimento Imóveis e Seguros				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3354-1552		



Elemento:	14	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	619,00	Valor:	R\$ 1.860.000,00	Valor m ² :	R\$ 3.004,85
Anunciante:	Grupo Kaza Apolo				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3307-4070		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
19 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	15	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	676,00	Valor:	R\$ 1.553.000,00	Valor m ² :	R\$ 2.297,34
Anunciante:	Imóveis Aquarius				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3302-3480		

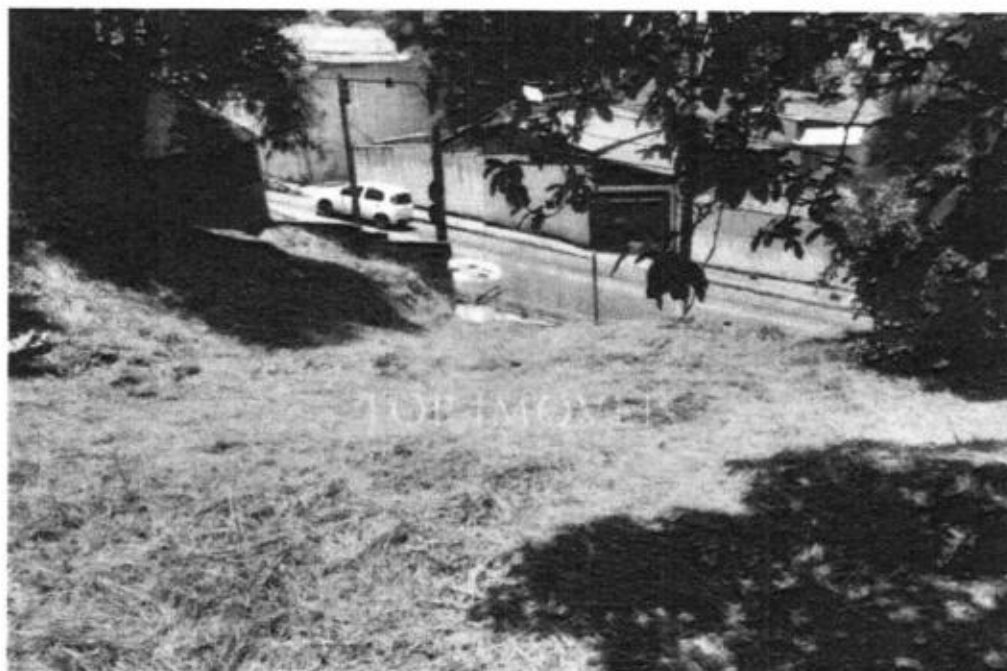


Elemento:	16	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 1.100.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.833,33
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3954-5000		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
190 e
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	17	Bairro:	Parque Santo Antônio	Topografia:	1
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 795.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.325,00
Anunciante:	Felipe Curcio Collard LTDA				
Distância do Centro:	2,8	Código:	(12) 3911-7901		



Elemento:	18	Bairro:	Jardim Vera Lúcia	Topografia:	3
Área do Terreno:	777,00	Valor:	R\$ 690.000,00	Valor m ² :	R\$ 888,03
Anunciante:	EDK Imóveis SJC				
Distância do Centro:	5,5	Código:	(12) 99149-7707		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
20 e
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	19	Bairro:	Vila Pinheiro	Topografia:	3
Área do Terreno:	1.201,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 707,74
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	3	Código:	(12) 2012-0300		



Elemento:	20	Bairro:	Jardim Esperança	Topografia:	3
Área do Terreno:	888,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 957,21
Anunciante:	Exclusiva Vale				
Distância do Centro:	3,7	Código:	(12) 3209-7561		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
20V e
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	21	Bairro:	Jardim Amelia	Topografia:	1
Área do Terreno:	720,00	Valor:	R\$ 300.000,00	Valor m ² :	R\$ 416,67
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	3,7	Código:	(12) 3954-5000		

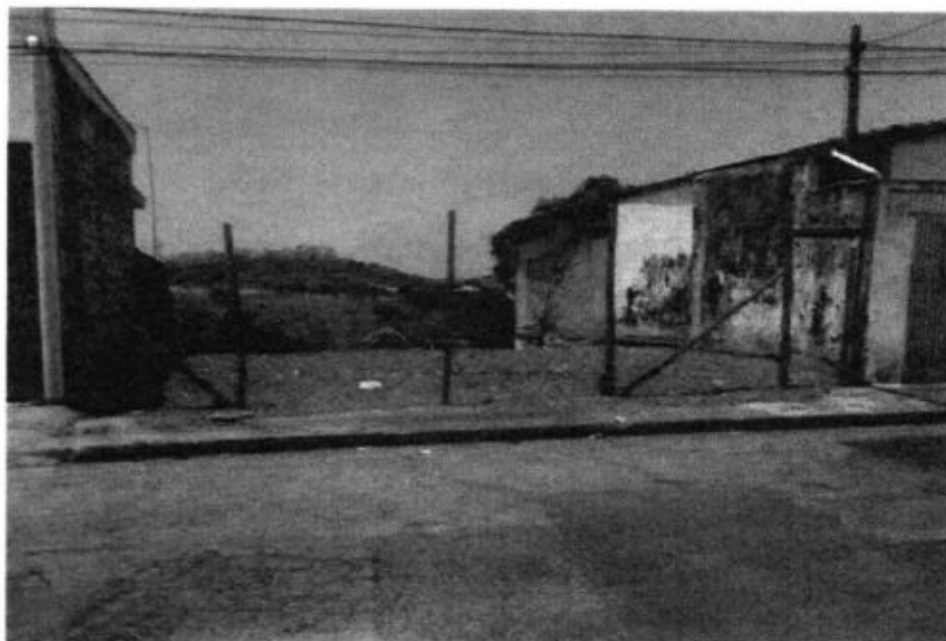


Elemento:	22	Bairro:	Jardim Paraíso	Topografia:	2
Área do Terreno:	610,00	Valor:	R\$ 240.000,00	Valor m ² :	R\$ 393,44
Anunciante:	Didols Empreendimentos Imobiliários				
Distância do Centro:	5,6	Código:	(12) 3952-7775		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
23 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	23	Bairro:	Jardim Panorama	Topografia:	1
Área do Terreno:	661,00	Valor:	R\$ 160.000,00	Valor m ² :	R\$ 242,06
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	2,9	Código:	(12) 2012-0300		



Elemento:	24	Bairro:	Parque Imperial	Topografia:	1
Área do Terreno:	677,00	Valor:	R\$ 220.000,00	Valor m ² :	R\$ 324,96
Anunciante:	Mega Padrão Imóveis LTDA				
Distância do Centro:	6,2	Código:	(12) 2451-4000		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Elemento:	25	Bairro:	Jardim Colonia	Topografia:	3
Área do Terreno:	720,00	Valor:	R\$ 424.000,00	Valor m ² :	R\$ 588,89
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	7,7	Código:	(12) 3959-3626		

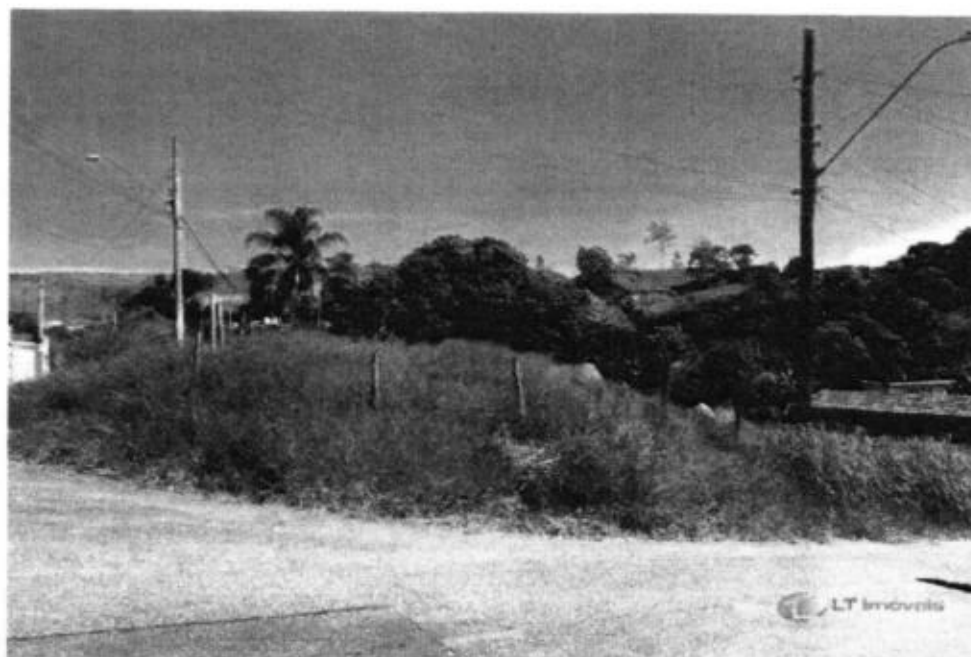


Elemento:	26	Bairro:	Jardim Colonia	Topografia:	2
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 280.000,00	Valor m ² :	R\$ 466,67
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	7,7	Código:	(12) 3959-3626		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
220
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	27	Bairro:	Jardim Colonia	Topografia:	2
Área do Terreno:	620,00	Valor:	R\$ 350.000,00	Valor m ² :	R\$ 564,52
Anunciante:	LT Imóveis				
Distância do Centro:	7,7	Código:	(12) 3951-1251		



Elemento:	28	Bairro:	Jardim Paraíba	Topografia:	3
Área do Terreno:	708,00	Valor:	R\$ 800.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.129,94
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	1,6	Código:	(12) 3954-5000		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
22V @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	29	Bairro:	dim Santo Antonio da Boa Vi	Topografia:	1
Área do Terreno:	746,00	Valor:	R\$ 360.000,00	Valor m ² :	R\$ 482,57
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	8,1	Codigo:	(12) 3959-3626		



Elemento:	30	Bairro:	Veraneio Ijail	Topografia:	2
Área do Terreno:	840,00	Valor:	R\$ 116.000,00	Valor m ² :	R\$ 138,10
Anunciante:	Alvorada Imóveis SJC				
Distância do Centro:	10,3	Codigo:	(12) 3933-2674		

3



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO**
Inscrição Imobiliária: 4414.31.12.0002



Índice

Índice	2
1. Introdução	3
2. Parâmetros aplicados no Laudo	3
3. Descrição do Bem e características mercadológicas do local	3
3.1. Documentação e Ressalvas	3
3.2. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando	4
3.3. Características da Região:	6
3.4. Diagnósticos do Mercado	6
4. Indicação do Método Utilizado	6
4.1. Especificação da Avaliação	6
5. Resultado da Avaliação	11
5.1. Enquadramento à NBR 14.653-2/2011	11
5.2. Valor de Indenização	13
5.3. Depreciação da área remanescente	13
6. Resultado da Avaliação	14
6.1. Valor total da indenização (VTi)	14



1. Introdução

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de indenização de uma faixa de servidão para obras de canalização do Córrego Seco.

Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, conforme NBR 14.653-1/2001.

Este laudo foi solicitado por meio do EXP. 21/2023-4 pela Procuradoria Geral do Município, direcionado a este profissional alocado na Secretaria de Governo e Planejamento.

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

2. Parâmetros aplicados no Laudo

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

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

E as seguintes normas nacionais:

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

3. Descrição do Bem e características mercadológicas do local.

3.1. Documentação e Ressalvas

A avaliação da área se baseia nos documentos apresentados no processo nº 21/2023-4 da Procuradoria Judicial, no memorial descritivo e no levantamento planimétrico fornecidos pela Secretaria de Infraestrutura, nas informações obtida junto às empresas do mercado imobiliário local.

Não foram realizadas investigações detalhadas da documentação do processo, e as observações feitas durante a vistoria foram realizadas sem o uso de instrumentos de medição. Todas as informações e documentos fornecidos para a elaboração da avaliação foram aceitos



de boa-fé e considerados devidamente regulares.

Assim, a avaliação da área se baseia nos documentos apresentados no processo 21/2023 da Procuradoria Judicial, no memorial descritivo e no levantamento planialtimétrico fornecido pela Secretaria de Infraestrutura, nas informações obtidas através do sistema de cadastro municipal (Geomais), bem como nas observações realizadas durante a vistoria e nas informações coletadas junto a empresas do mercado imobiliário.

3.2. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel se localiza na Rua Maria Vicentina de Jesus Silva, Jardim Califórnia. A área a ser analisada refere-se à área total da matrícula nº60.596 com valor de 761,18 m², pertencente ao Colégio Turci & Ribeiro Eireli.

Está situado na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP 1), destinadas a concentrar funções urbanas.

Com o projeto de ampliação da canalização do Córrego Seco, foi atingida a área de servidão correspondente a 264,34 m², conforme memorial descritivo e levantamento planimétrico. Dessa forma, a área total remanescente será de 496,84 m².

Em vistoria *in loco* foi constatado que o terreno possui topografia plana e há presença de entulhos remanescentes da obra. O local possui infraestrutura básica, como rua pavimentada, guias, sarjeta e iluminação pública.



Figura 1 - Área do lote - Matrícula 60.596



Figura 2 - Área usada para obras de canalização - Matrícula 60.596



Figura 3 -Entulho das obras de canalização - Matrícula 60.596



3.3. Características da Região:

O imóvel está localizado em uma região urbana, próximo a áreas residenciais, cerca de 5,3 km do centro da cidade. Atualmente o local apresenta infraestrutura urbana básica, como pavimento asfáltico, galerias de águas pluviais, água e esgoto.

O local apresenta rede de água fria, coleta de lixo, rede elétrica, iluminação pública assim como transporte público próximo. A região é composta predominantemente por condomínios residenciais multifamiliares (verticais e horizontais) e imóveis comerciais e de serviços.

Além dos estabelecimentos localizados no próprio bairro, os residentes têm a conveniência de contar com a proximidade aos bairros adjacentes, tais como, Jardim Califórnia, Jardim Luiza e Jardim Vera Lúcia. Essa proximidade proporciona aos moradores a oportunidade de acessar uma ampla variedade de serviços adicionais.

3.4. Diagnósticos do Mercado

O mercado local apresenta oferta de imóveis construídos e de poucos terrenos nus, com prazo médio de dois anos de exposição até a efetiva transação. Atualmente, o mercado imobiliário permanece em crescimento moderado, influenciado pelas elevadas taxas de juros.

4. Indicação do Método Utilizado

O presente trabalho, conforme parâmetro citado se pautará no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o emprego do Tratamento Científico, utilizando-se de inferência estatística de regressão linear múltipla. Aplicando o campo de arbítrio* que é previsto pelas Normas Técnicas da ABNT podendo ser aplicado pela existência de características próprias não contempladas no modelo e nas demais condições especificadas pelas referidas normas técnicas.

4.1. Especificação da Avaliação

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

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

Considerando o diagnóstico de mercado foram levantadas oito variáveis, sendo cinco variáveis numéricas e três de texto. Das cinco variáveis numéricas foram utilizadas três e



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



dessas um dependente. Inabilitamos as variáveis localização por não ter significância para o laudo e o valor por metro quadrado ser uma dependente. Sendo assim classificadas e descritas da seguinte forma.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Bairro	Texto			sim
Area total da gleba	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	sim
Localização	Numérica	Quantitativa	Variável que caracteriza a região	não
Clas. Topográfica	Numérica	Quantitativa	Clas. Topográfica, sendo 1 - Aclive/Declive 2 - Pouco Aclive/Declive. e 3 - Plano	sim
Dist. do Centro	Numérica	Quantitativa	Distância do imóvel relativa ao centro	sim
Valor unitário (r\$/M2)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m2)	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

O resumo das informações levantadas *versus* as informações utilizadas foram:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	29



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

O levantamento das amostras resulto na seguinte planilha abaixo:

Bairro	Area total da gleba	Localização	Clas. Topográfica	Dist. do Centro	Valor unitário (r\$/M2)	Valor total
Jardim Califórnia	890	2	3	5,3	1191,01	954000
Jardim Califórnia	870	2	3	5,3	977,01	765000
Jardim Califórnia	679	2	3	5,3	4860,09	2970000
Jardim Califórnia	680	2	3	5,3	1147,06	702000
Jardim Califórnia	631	2	3	5,3	1743,26	990000
Residencial Parque dos Sinos	700	2	3	4,6	1285,71	810000
Residencial Santa Paula	630	1	3	8,3	1000	567000
Jardim Santa Maria	750	1	3	2,9	1600	1080000
Parque Itamarati	600	1	3	2,7	1650	891000
Jardim Califórnia	751	2	3	5,3	998,67	675000
Centro	600	3	3	1	1416,67	765000
Centro	600	3	1	1	1250	675000
Centro	600	3	3	1	1300	702000
Centro	619	3	3	1	3004,85	1674000
Centro	676	3	3	1	2297,34	1397700
Centro	600	3	3	1	1833,33	990000
Parque Santo Antônio	600	2	1	2,8	1325	715500
Jardim Vera Lúcia	777	2	3	5,5	888,03	621000
Vila Pinheiro	1201	2	3	3	707,74	765000
Jardim Esperança	888	2	3	3,7	957,21	765000
Jardim Amelia	720	2	1	3,7	416,67	270000
Jardim Paraíso	610	2	2	5,6	393,44	216000
Jardim Panorama	661	2	1	2,9	242,06	144000



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
27 @
Câmara Municipal
de Jacareí

Parque Imperial	677	2	1	6,2	324,96	198000
Jardim Colônia	720	2	3	7,7	588,89	381600
Jardim Colônia	600	2	2	7,7	466,67	252000
Jardim Colônia	620	2	2	7,7	564,52	315000
Jardim Paraíba	708	2	3	1,6	1129,94	720000
Jardim Santo Antônio da Boa Vista	746	2	1	8,1	482,57	324000
Veraneio Ijail	840	1	2	10,3	138,1	104400



Tais amostras foram comparadas com a projeção dos seguintes dados do avaliando:

Bairro	Area total da gleba	Localização	Clas. Topo-gráfica	Dist. do Centro	Situação
Jardim Califórnia	761,18	3	1	5,4	Atual
Jardim Califórnia	496,84	3	1	5,4	Original

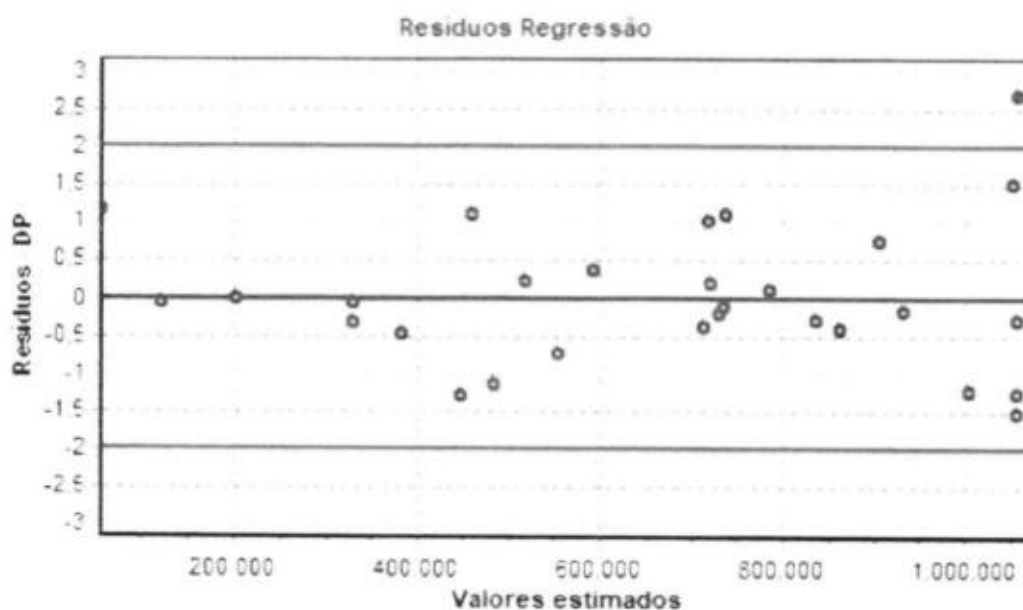
Após o tratamento dos dados e identificados os resultados, o modelo foi validado conforme os parâmetros descritos neste trabalho. Validando-se o seguinte modelo:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8048450 / 0,8048450
Coeficiente de determinação:	0,6477754
Fisher - Snedecor:	15,33
Significância do modelo (%):	0,01

Tendo o modelo utilizado os seguintes dados referentes aos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	62%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	96%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	96%

Gráfico de resíduos - Regressão Linear

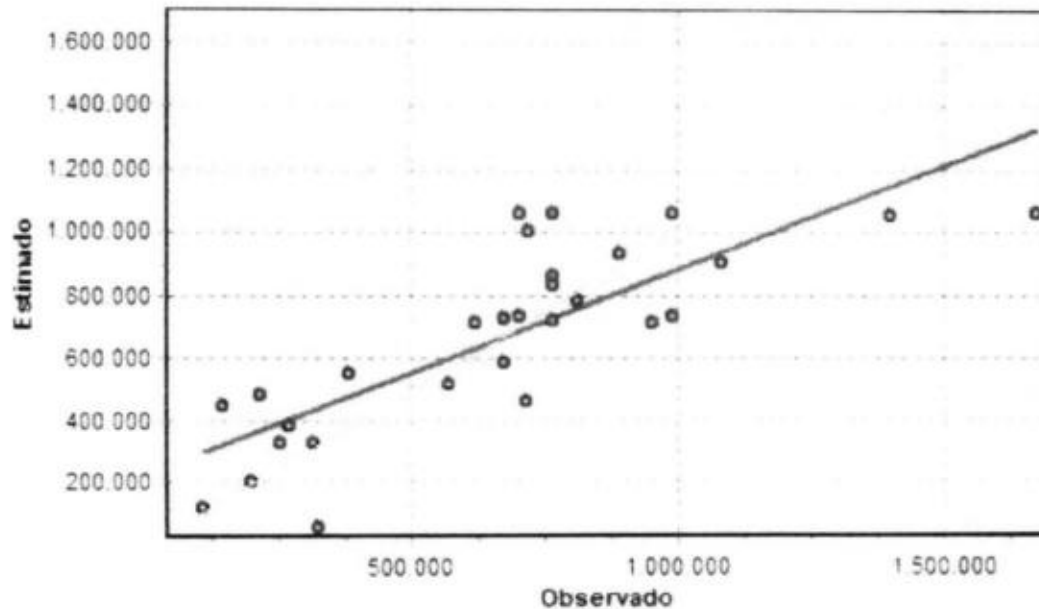


Segue abaixo o gráfico de aderência, que apresenta a relação de preços observados



versus valores estimados pelo modelo.

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Resultado da Avaliação

5.1. Enquadramento à NBR 14.653-2/2011

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

Item	Descrição	Grau			Pontos atribuídos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
	Graus				Soma
	Pontos Mínimos	16	10	6	16
	Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II



Bairro	Area total da gleba	Situação	Vr. Médio
Jardim Califórnia	496,84	Atual	557285,55
Jardim Califórnia	761,18	Original	720355,05

5.2. Valor de Indenização

Conforme citado no item 4.1 por se tratar de um processo de indenização parcial, seguiremos com as orientações transcrita na NBR 14653-2:2011 no item 11.1.2 na qual a norma recomendar realizar um comparativo entre a situação atual com a situação original, sendo esta diferença, considerando as circunstâncias especiais, como aproveitamento de área útil será o valor a ser pago na indenização.

O valor total a ser indenizado, em função da área de servidão de 294,34 m², será a diferença entre o valor da área original e o valor da área remanescente (critério antes e depois da NBR 14.653-2/2011 - parte 2: imóveis urbanos):

$$Vi = R\$ 720.355,05 - R\$ 557.285,55 = R\$ 163.069,50$$

5.3. Depreciação da área remanescente

Para mensurar a depreciação da área remanescente, serão consideradas reduções de valor de mercado do lote como um todo, na proporção direta da:

- Redução de área máxima construída permitida legalmente (K1);
- Redução da projeção máxima construída permitida legalmente (K2).
- O K a adotar será o maior entre K1 e K2.

Segue abaixo o cálculo dos coeficientes K1 e K2:

$$K1 = (ACa - ACd)/ACa, \text{ onde:}$$

ACa = área construída máxima permitida (original);

ACd = área construída máxima permitida (remanescente);

Considerando o coeficiente de aproveitamento máximo da Lei n° 5867/2014, para ZAP 1 igual a 1,4 temos:

$$ACa = 496,84 \times 1,4 = 695,58$$

$$ACd = 761,18 \times 1,4 = 1.065,65$$

$$K1 = (1065,65 - 695,58) / 1065,65$$

$$K1 = 0,3472 \text{ ou } 34,72\%$$



$K2 = (APa - APd)/APa$, onde:

APa = área de projeção máxima permitida (original);

APd = área de projeção máxima permitida (remanescente);

Considerando a taxa de ocupação máxima da Lei nº 5867/2014, para ZAP 1 igual a 70% temos:

$$APa = 761,18 \times 0,7 = 532,83$$

$$APd = 496,84 \times 0,7 = 347,79$$

$$K2 = (532,83 - 347,79) / 532,83$$

$$K2 = 0,3472 \text{ ou } 34,72\%$$

Tendo em vista que $K1=K2$, adotaremos o valor de $K = 0,3472$ ou 34,72%. Este valor deverá ser acrescentado na indenização da área de servidão, considerando a depreciação referente à diminuição do aproveitamento e ocupação da área remanescente.

6. Resultado da Avaliação

6.1. Valor total da indenização (VTi)

O valor total a ser indenizado será composto pelo valor da indenização da área de servidão (V_i), acrescido do coeficiente de depreciação da área remanescente (K):

$$VTi = Vi \times K$$

$$VTi = R\$ 163.069,50 \times 1,3472$$


$$VTi = 219.687,23$$

Portanto, importa o presente laudo estimar o valor total da área de servidão de 294,34m², em função das obras de ampliação da canalização do Córrego Seco, localizada na Rua Maria Vicentina de Jesus Silva, nº 55, Jardim Califórnia, referente ao mês de setembro/2024:

R\$ 219.687,23

(Duzentos e Dezenove Mil Seiscentos e Oitenta e Sete Reais e Vinte e três Centavos)

Jacareí, 12 de setembro de 2024.


Eng. Civil Hugo Tadeu Amaral de Melo
Engenheiro Civil
CREA nº 5070545822-SP



Anexo II

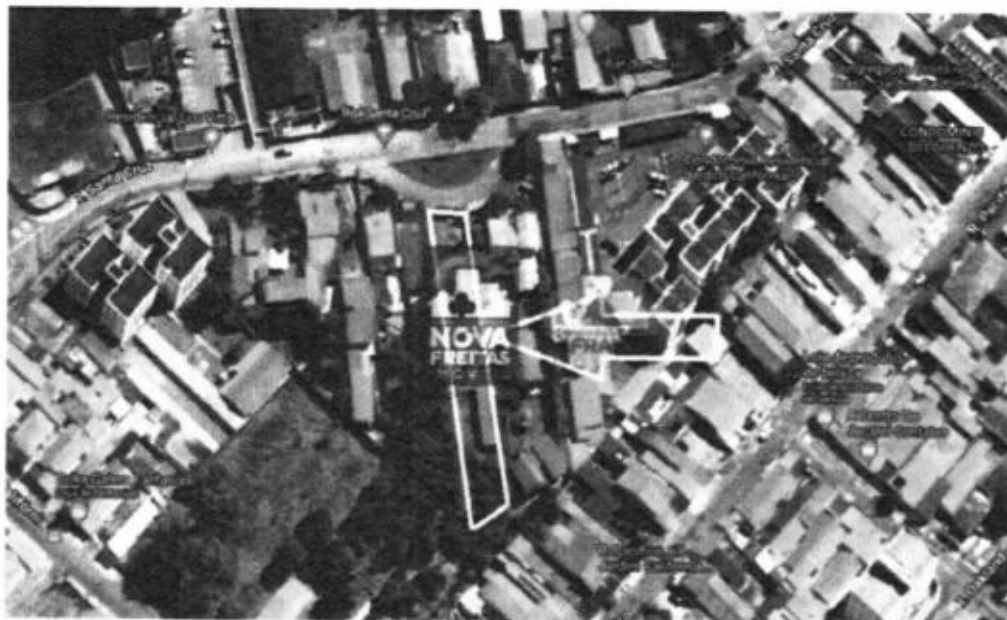


Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
30 V @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	1	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	890,00	Valor:	R\$ 1.060.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.191,01
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 3954-5000		



Elemento:	2	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	870,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 977,01
Anunciante:	Nova Freitas Imóveis LTDA				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 3924-4688		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
31
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	3	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	679,00	Valor:	R\$ 3.300.000,00	Valor m ² :	R\$ 4.860,09
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 3958-3626		



Elemento:	4	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	680,00	Valor:	R\$ 780.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.147,06
Anunciante:	Nexten Imóveis				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 98162-9432		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
350 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	5	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	631,00	Valor:	R\$ 1.100.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.743,26
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 2012-0300		



Elemento:	6	Bairro:	Residencial Parque dos Sinos	Topografia:	3
Área do Terreno:	700,00	Valor:	R\$ 900.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.285,71
Anunciante:	Everton Oliveira Imobiliária				
Distância do Centro:	4,6	Código:	(12) 3955-8888		



Elemento:	7	Bairro:	Residencial Santa Paula	Topografia:	3
Área do Terreno:	630,00	Valor:	R\$ 630.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.000,00
Anunciante:	Corretora Nascimento Imóveis e Seguros				
Distância do Centro:	8,3	Código:	(12) 3354-1552		

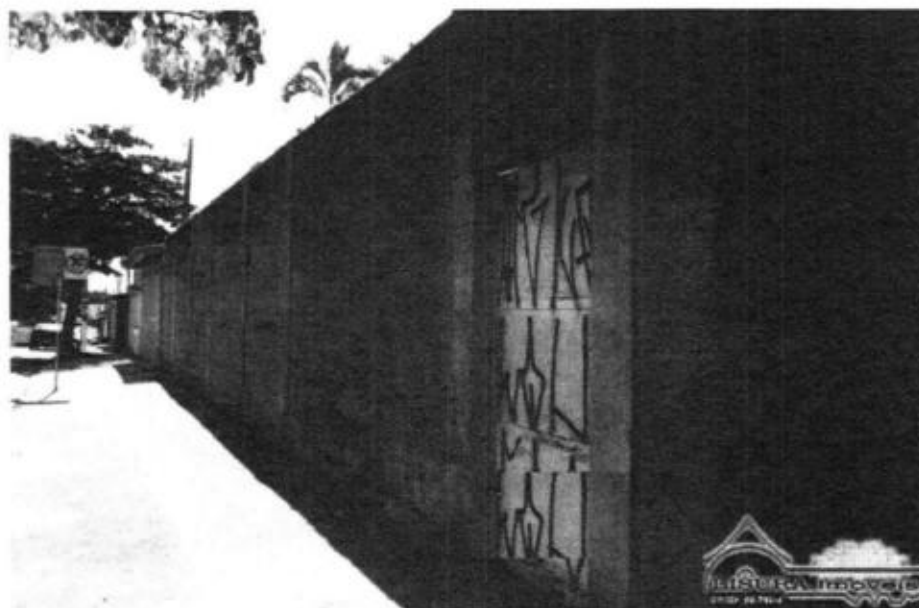


Elemento:	8	Bairro:	Jardim Santa Maria	Topografia:	3
Área do Terreno:	750,00	Valor:	R\$ 1.200.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.600,00
Anunciante:	LT Imóveis				
Distância do Centro:	2,9	Código:	(12) 3951-1251		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
321 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	9	Bairro:	Parque Itamarati	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 990.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.650,00
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	2,7	Código:	(12) 3959-3626		



Elemento:	10	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	751,00	Valor:	R\$ 750.000,00	Valor m ² :	R\$ 998,67
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 2012-0300		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
33 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	11	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.416,67
Anunciante:	Grupo Kaza Apolo				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3307-4070		

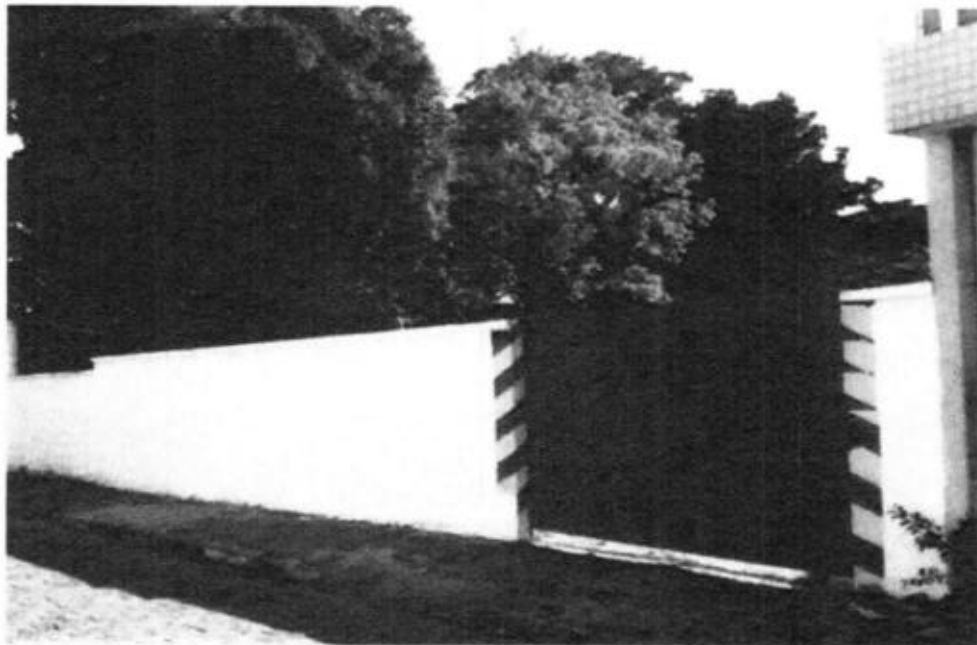


Elemento:	12	Bairro:	Centro	Topografia:	1
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 750.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.250,00
Anunciante:	I9vale Select São José dos Campos				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3021-5100		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
33V @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	13	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 780.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.300,00
Anunciante:	Corretora Nascimento Imóveis e Seguros				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3354-1552		



Elemento:	14	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	619,00	Valor:	R\$ 1.860.000,00	Valor m ² :	R\$ 3.004,85
Anunciante:	Grupo Kaza Apolo				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3307-4070		



Elemento:	15	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	676,00	Valor:	R\$ 1.553.000,00	Valor m ² :	R\$ 2.297,34
Anunciante:	Imóveis Aquarius				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3302-3480		



Elemento:	16	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 1.100.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.833,33
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3954-5000		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
34V @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	17	Bairro:	Parque Santo Antônio	Topografia:	1
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 795.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.325,00
Anunciante:	Felipe Curcio Collard LTDA				
Distância do Centro:	2,8	Codigo:	(12) 3911-7901		



Elemento:	18	Bairro:	Jardim Vera Lúcia	Topografia:	3
Área do Terreno:	777,00	Valor:	R\$ 690.000,00	Valor m ² :	R\$ 888,03
Anunciante:	EDK Imóveis SJC				
Distância do Centro:	5,5	Codigo:	(12) 99149-7707		

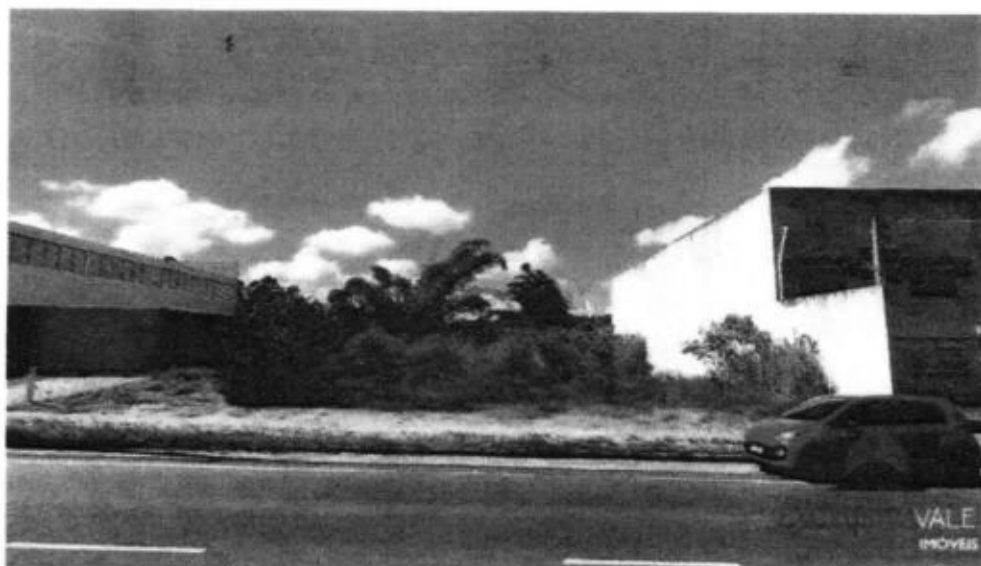


Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
35 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	19	Bairro:	Vila Pinheiro	Topografia:	3
Área do Terreno:	1.201,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 707,74
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	3	Código:	(12) 2012-0300		



Elemento:	20	Bairro:	Jardim Esperança	Topografia:	3
Área do Terreno:	888,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 957,21
Anunciante:	Exclusiva Vale				
Distância do Centro:	3,7	Código:	(12) 3209-7561		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
39V @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	21	Bairro:	Jardim Amelia	Topografia:	1
Área do Terreno:	720,00	Valor:	R\$ 300.000,00	Valor m ² :	R\$ 416,67
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	3,7	Código:	(12) 3954-5000		



Elemento:	22	Bairro:	Jardim Paraíso	Topografia:	2
Área do Terreno:	610,00	Valor:	R\$ 240.000,00	Valor m ² :	R\$ 393,44
Anunciante:	Didols Empreendimentos Imobiliários				
Distância do Centro:	5,6	Código:	(12) 3952-7775		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
36 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	23	Bairro:	Jardim Panorama	Topografia:	1
Área do Terreno:	661,00	Valor:	R\$ 160.000,00	Valor m ² :	R\$ 242,06
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	2,9	Código:	(12) 2012-0300		



Elemento:	24	Bairro:	Parque Imperial	Topografia:	1
Área do Terreno:	677,00	Valor:	R\$ 220.000,00	Valor m ² :	R\$ 324,96
Anunciante:	Mega Padrão Imóveis LTDA				
Distância do Centro:	6,2	Código:	(12) 2451-4000		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
36V Q
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	25	Bairro:	Jardim Colonia	Topografia:	3
Área do Terreno:	720,00	Valor:	R\$ 424.000,00	Valor m ² :	R\$ 588,89
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	7,7	Codigo:	(12) 3959-3626		



Elemento:	26	Bairro:	Jardim Colonia	Topografia:	2
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 280.000,00	Valor m ² :	R\$ 466,67
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	7,7	Codigo:	(12) 3959-3626		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
37 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	27	Bairro:	Jardim Colonia	Topografia:	2
Área do Terreno:	620,00	Valor:	R\$ 350.000,00	Valor m ² :	R\$ 564,52
Anunciante:	LT Imóveis				
Distância do Centro:	7,7	Código:	(12) 3951-1251		



Elemento:	28	Bairro:	Jardim Paraíba	Topografia:	3
Área do Terreno:	708,00	Valor:	R\$ 800.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.129,94
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	1,6	Código:	(12) 3954-5000		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha 07
37V @
Câmara Munic
de Jacareí



Elemento:	29	Bairro:	dim Santo Antonio da Boa Vi	Topografia:	1
Área do Terreno:	746,00	Valor:	R\$ 360.000,00	Valor m ² :	R\$ 482,57
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	8,1	Codigo:	(12) 3959-3626		



Elemento:	30	Bairro:	Veraneio Ijail	Topografia:	2
Área do Terreno:	840,00	Valor:	R\$ 116.000,00	Valor m ² :	R\$ 138,10
Anunciante:	Alvorada Imóveis SJC				
Distância do Centro:	10,3	Codigo:	(12) 3933-2674		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO**
Inscrição Imobiliária: 44114.24.89.0700

h



Índice

Índice	2
1. Introdução	3
2. Parâmetros aplicados no Laudo	3
3. Descrição do Bem e características mercadológicas do local	3
3.1. Documentação e Ressalvas	3
3.2. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando	4
3.3. Características da Região:	6
3.4. Diagnósticos do Mercado	7
4. Indicação do Método Utilizado	7
4.1. Especificação da Avaliação	7
5. Resultado da Avaliação	12
5.1. Enquadramento à NBR 14.653-2/2011	12
5.2. Valor de Indenização	14
5.3. Depreciação da área remanescente;	14
6. Resultado da Avaliação	15
6.1. Valor total da indenização (VTi)	15



1. Introdução

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de compra e venda para indenização de uma faixa de servidão para obras de canalização do Córrego Seco.

Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, conforme NBR 14.653-1/2001.

Este laudo foi solicitado por meio do EXP. 22/2023-4 pela Procuradoria Geral do Município, direcionado a este profissional alocado na Secretaria de Governo e Planejamento.

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

2. Parâmetros aplicados no Laudo

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

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

E as seguintes normas nacionais:

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

3. Descrição do Bem e características mercadológicas do local.

3.1. Documentação e Ressalvas

Na elaboração do laudo, considerou-se que os demais documentos apresentados estão corretos, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, e na condição de ser imediatamente comercializado.

Na matrícula nº 83.094 consta área do terreno de 5.199,53 m², no Boletim de Cadastro Imobiliário consta área de 10.622,41 m². Para a elaboração do levantamento planimétrico foi solicitado laudo para desapropriação, entretanto, posteriormente, foi solicitado pela procuradoria e técnicos da Secretaria de Infraestrutura a alteração para servidão



administrativa.

Não foram realizadas investigações detalhadas da documentação do processo, e as observações feitas durante a vistoria foram realizadas sem o uso de instrumentos de medição. Todas as informações e documentos fornecidos para a elaboração da avaliação foram aceitos de boa-fé e considerados devidamente regulares.

Assim, a avaliação da área se baseia nos documentos apresentados no processo 22/2023-4 da Procuradoria Judicial, no memorial descritivo e no levantamento planialtimétrico fornecido pela Secretaria de Infraestrutura, nas informações obtidas através do sistema de cadastro municipal (Geomais), bem como nas observações realizadas durante a vistoria e nas informações coletadas junto a empresas do mercado imobiliário.

3.2. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

O imóvel se localiza na Rua Maria Vicentina de Jesus Silva, Jardim Califórnia. A área a ser analisada refere-se à área total de 10.622,41m², pertencente ao Colégio Turci & Ribeiro Eireli.

Está situado na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP 1), destinadas a concentrar funções urbanas.

Com o projeto de ampliação da canalização do Córrego Seco, foi atingida a área de servidão correspondente a 588,09 m², conforme memorial descritivo e levantamento planimétrico. Dessa forma, a área total remanescente será de 10.034,32 m².

Não foram realizadas investigações detalhadas da documentação do processo, e as observações feitas durante a vistoria foram realizadas sem o uso de instrumentos de medição. Todas as informações e documentos fornecidos para a elaboração da avaliação foram aceitos de boa-fé e considerados devidamente regulares.

Assim, a avaliação da área se baseia nos documentos apresentados no processo 22/2023-4 da Procuradoria Judicial, no memorial descritivo e no levantamento planialtimétrico fornecido pela Secretaria de Infraestrutura, nas informações obtidas através do sistema de cadastro municipal (Geomais), bem como nas observações realizadas durante a vistoria e nas informações coletadas junto a empresas do mercado imobiliário.



Figura 1 - Área externa do Colégio - Matrícula 83.094



Figura 2 - Área de servidão - Matrícula 83.094

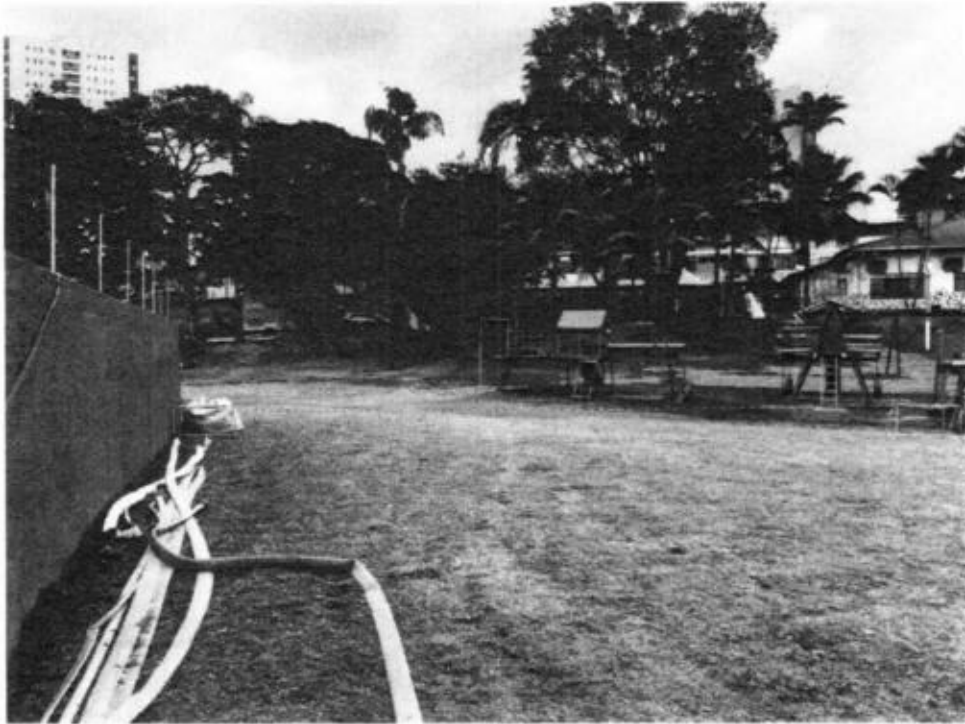


Figura 3 - Área interditada por faixa de segurança - Matrícula 83.094

3.3. Características da Região:

O imóvel está localizado em uma região urbana, próximo a áreas residenciais, cerca de 5,3 km do centro da cidade. Atualmente o local apresenta infraestrutura urbana básica, como pavimento asfáltico, galerias de águas pluviais e esgoto.

O local apresenta rede de água fria, coleta de lixo, rede elétrica, iluminação pública assim como transporte público próximo. A região é composta predominantemente por condomínios residenciais multifamiliares (verticais e horizontais) e imóveis comerciais e de serviços.

Além dos estabelecimentos localizados no próprio bairro, os residentes têm a conveniência de contar com a proximidade aos bairros adjacentes, tais como, Jardim Califórnia, Jardim Luiza e Jardim Vera Lúcia. Essa proximidade proporciona aos moradores a oportunidade de acessar uma ampla variedade de serviços adicionais.



3.4. Diagnósticos do Mercado

O mercado local apresenta oferta de imóveis construídos e de poucos terrenos nus, com prazo médio de dois anos de exposição até a efetiva transação. Atualmente, o mercado imobiliário permanece em crescimento moderado, influenciado pelas elevadas taxas de juros.

4. Indicação do Método Utilizado

O presente trabalho, conforme parâmetro citado se pautará no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o emprego do Tratamento Científico, utilizando-se de inferência estatística de regressão linear múltipla. Aplicando o campo de arbítrio* que é previsto pelas Normas Técnicas da ABNT podendo ser aplicado pela existência de características próprias não contempladas no modelo e nas demais condições especificadas pelas referidas normas técnicas.

4.1. Especificação da Avaliação

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

Por se tratar de um processo de indenização parcial, este laudo seguirá as orientações transcrita na NBR 14653-2:2011 no item 11.1.2 "Nas desapropriações parciais, o critério básico é o da diferença entre as avaliações do imóvel original e do imóvel remanescente, nas mesmas datas de referência (critério" antes e depois)". Devem ser apreciada circunstância especiais, quando relevante, tais como alterações de forma, uso, acessibilidade ocupação e aproveitamento."

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

Considerando o diagnóstico de mercado foram levantadas oito variáveis, sendo cinco variáveis numéricas e três de texto. Das cinco variáveis numéricas foram utilizadas três e dessas um dependente. Inabilitamos as variáveis de topografia por ser uma constata e valor total por ser uma dependente da variável de valor por m². Sendo assim classificadas e descrita da seguinte forma.



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto			sim
Area total da gleba	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	sim
Localização	Numérica	Quantitativa	Variável que caracteriza a região	não
Clas. Topográfica	Numérica	Quantitativa	Clas. Topográfica, sendo 1 - Aclive/Declive 2 - Pouco Aclive/Declive. e 3 - Plano	sim
Dist. do Centro	Numérica	Quantitativa	Distância do imóvel relativa ao centro	sim
Valor unitário (r\$/M2)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

O resumo das informações levantadas *versus* as informações utilizadas foram:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	22



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
42
Câmara Municipal
de Jacareí

O levantamento das amostras resulto na seguinte planilha abaixo:

Bairro	Area total da gleba	Localização	Clas. Topo-gráfica	Dist. do Centro	Valor unitário (r\$/M2)	Valor total
Chácaras Rurais Guararema	9077	2	1	24,2	33,05	300000
Paratei do Meio	12300	2	1	14,3	42,28	520000
Estrada Municipal Bom Jesus - Bandeira Branca	7500	2	1	4,8	73,33	550000
Chácaras Santa Maria	7700	2	1	8	84,42	650000
Chácaras Rurais Guararema	7689	2	1	24,2	96,89	745000
Estrada Recanto dos Pássaros	7780	2	2	13,8	120	933600
Jardim Paraíso	8400	2	3	5,7	142,86	1200000
Jardim Jacinto	12000	1	2	1,3	108,33	1300000
Parque Meia Lua	12497	1	3	7,7	120,03	1500000
Jardim Paraíso	8400	2	2	5,7	178,57	1500000
Rio Abaixo	8274	2	3	15	193,38	1600000
Pagador de Andrade	10235	2	3	13,9	156,33	1600000
Rio Abaixo	8000	2	3	15	212,5	1700000
Cidade Nova Jacareí	12498	2	1	5,6	136,02	1700000
Parque Santo Antônio	8600	1	1	2,7	329,07	2830000
Rio Abaixo	10000	1	3	15	300	3000000
Jardim Colezinho	8600	2	1	3,6	360,47	3100000
Parque Meia Lua	12500	2	3	7,7	352	4400000

L



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
42V @
Câmara Municipal
de Jacareí

Jardim Jacinto	10270	1	3	1,3	428,43	4400000
Chácaras Reunidas Igarapés	12500	2	3	10	400	5000000
Rio Abaixo	12500	1	3	15	400	5000000
Jardim Nova Esperança	9556	2	2	4,9	531,81	5082000
Jardim Jacinto	10000	1	3	1,3	583	5830000



Tais amostras foram comparadas com a projeção dos seguintes dados do avaliando:

Bairro	Area total da gleba	Localização	Clas. Topo-gráfica	Dist. do Centro	Situação
Jardim Califórnia	10.622,41	3	1	5,4	Original
Jardim Califórnia	10.034,32	3	1	5,4	Atual

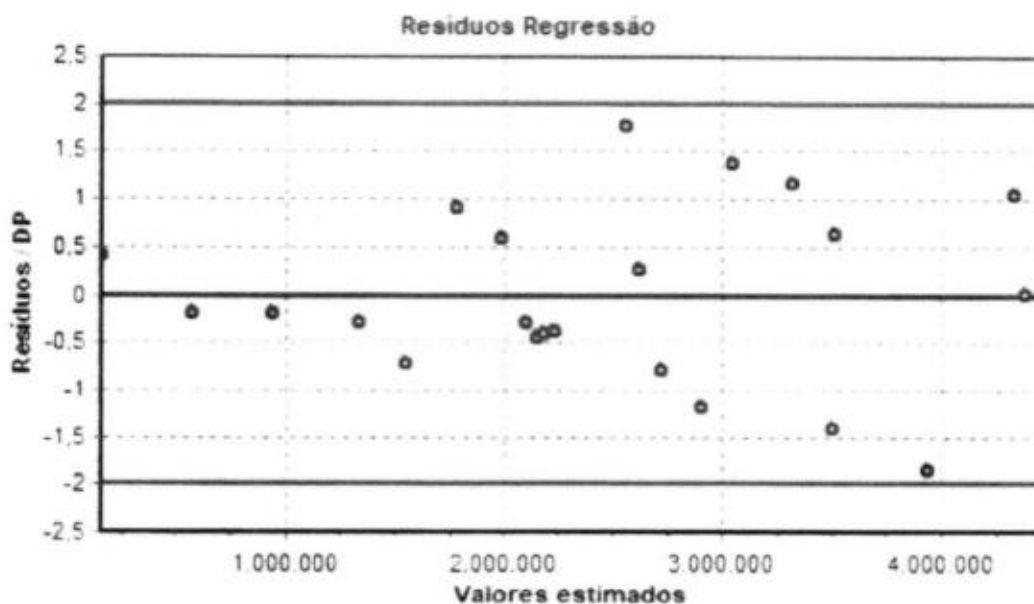
Após o tratamento dos dados e identificados os resultados, o modelo foi validado conforme os parâmetros descritos neste trabalho. Validando-se o seguinte modelo:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.6524192 / 0.6524192
Coefficiente de determinação:	0.4256508
Fisher - Snedecor:	4.45
Significância do modelo (%):	0.05

Tendo o modelo utilizado os seguintes dados referentes aos resíduos:

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

Gráfico de resíduos - Regressão Linear

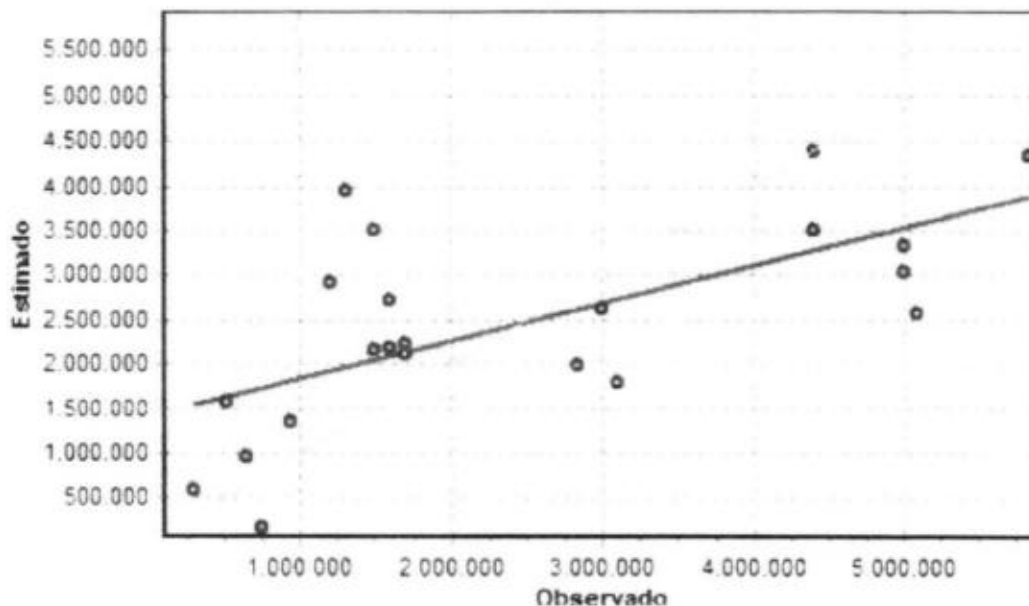


L



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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



5. Resultado da Avaliação

5.1. Enquadramento à NBR 14.653-2/2011

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

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		I	II	III	
301	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3



	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
Graus		III	II	I	Soma
Pontos Mínimos		16	10	6	16
Itens obrigatórios		2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo					II



Bairro	Area total da gleba	Situação	Vr. Médio
Jardim Califórnia	10034,32	Atual	6.694.496,93
Jardim Califórnia	10622,41	Original	7.086.847,05

5.2. Valor de Indenização

Conforme citado no item 4.1 por se tratar de um processo de indenização parcial, seguiremos com as orientações transcrita na NBR 14653-2:2011 no item 11.1.2 na qual a norma recomendar realizar um comparativo entre a situação atual com a situação original, sendo esta diferença, considerando as circunstâncias especiais, como aproveitamento de área útil será o valor a ser pago na indenização.

O valor total a ser indenizado, em função da área de servidão de 588,09 m², será a diferença entre o valor da área original e o valor da área remanescente (critério antes e depois da NBR 14.653-2/2011 - parte 2: imóveis urbanos):

$$Vi = R\$ 7.086.847,05 - R\$ 6.694.496,93 = R\$ 392.350,12$$

5.3. Depreciação da área remanescente;

Para mensurar a depreciação da área remanescente, serão consideradas reduções de valor de mercado do lote como um todo, na proporção direta da:

- Redução de área máxima construída permitida legalmente (K1);
- Redução da projeção máxima construída permitida legalmente (K2).
- O K a adotar será o maior entre K1 e K2.

Segue abaixo o cálculo dos coeficientes K1 e K2:

$$K1 = (ACa - ACd)/ACa, \text{ onde:}$$

ACa = área construída máxima permitida (original);

ACd = área construída máxima permitida (remanescente);

Considerando o coeficiente de aproveitamento máximo da Lei n° 5867/2014, para ZAP 1 igual a 1,4 temos:

$$ACa = 10.622,41 \times 1,4 = 14.871,37$$

$$ACd = 10.034,32 \times 1,4 = 14.048,05$$

$$K1 = (14.871,37 - 14.048,05) / 14.871,37$$

$$K1 = 0,055 \text{ ou } 5,54\%$$



$K2 = (APa - APd)/APa$, onde:

APa = área de projeção máxima permitida (original);

APd = área de projeção máxima permitida (remanescente);

Considerando a taxa de ocupação máxima da Lei nº 5867/2014, para ZAP 1 igual a 70% temos:

$$APa = 10.622,41 \times 0,7 = 7.435,69$$

$$APd = 10.034,32 \times 0,7 = 7.024,02$$

$$K2 = (7.435,69 - 7.024,02) / 7.435,69$$

$$K2 = 0,0554 \text{ ou } 5,54\%$$

Tendo em vista que $K1=K2$, adotaremos o valor de $K = 0,0554$ ou 5,54%. Este valor deverá ser acrescentado na indenização da área de servidão, considerando a depreciação referente à diminuição do aproveitamento e ocupação da área remanescente.

6. Resultado da Avaliação

6.1. Valor total da indenização (VTi)

O valor total a ser indenizado será composto pelo valor da indenização da área de servidão (Vi), acrescido do coeficiente de depreciação da área remanescente (K):

$$VTi = Vi \times K$$

$$VTi = R\$ 392.350,12 \times 1,0554$$


$$VTi = 414.086,31$$

Portanto, importa o presente laudo estimar o valor total da área de servidão de 588,09 m², em função das obras de ampliação da canalização do Córrego Seco, localizada na Rua Maria Vicentina de Jesus Silva, nº 55, Jardim Califórnia, referente ao mês de **setembro/2024**:

R\$ 414.086,31

(Quatrocentos e Quatorze Mil Oitenta e Seis Reais e Trinta e um Centavos)

Jacareí, 12 de setembro de 2024.


Eng. Civil Hugo Tadeu Amaral de Melo
Engenheiro Civil
CREA nº 5070545822-SP



Anexo II



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
46 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	1	Bairro:	Chácaras Rurais Guararema	Topografia:	1
Área do Terreno:	9.077	Valor:	R\$ 300.000,00	Valor m ² :	R\$ 33,05
Anunciante:	AMAGAI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA. - ME				
Distância do Centro:	24,2	Código:	123289	Infraestrutura:	2

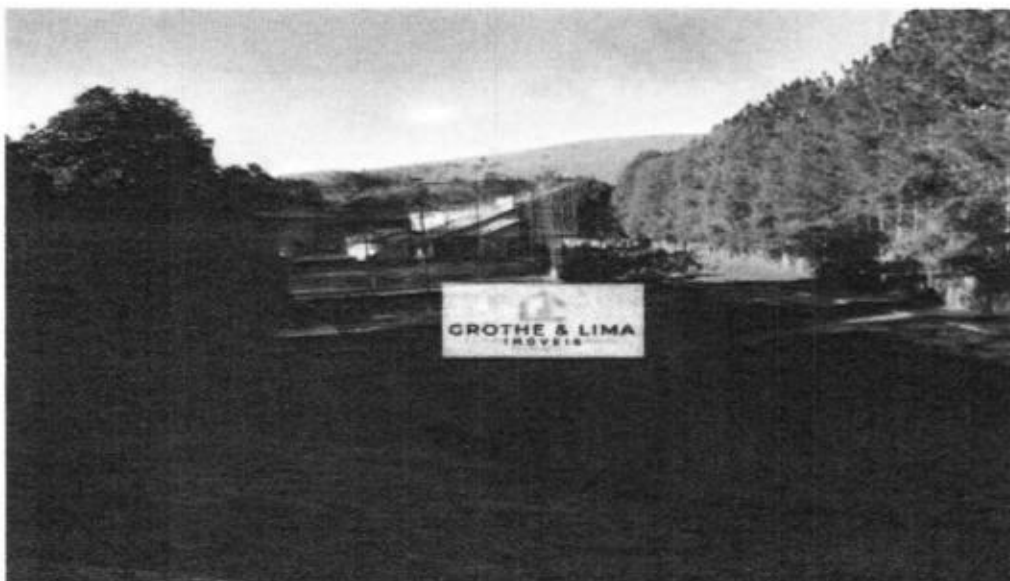


Elemento:	2	Bairro:	Paratê do Meio	Topografia:	1
Área do Terreno:	12.300	Valor:	R\$ 520.000,00	Valor m ² :	R\$ 42,28
Anunciante:	AMAGAI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA. - ME				
Distância do Centro:	14,3	Código:	124355	Infraestrutura:	2



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
46V @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	3	Bairro:	Estrada Municipal Bom Jesus - Bandeira Branca		Topografia:	1
Área do Terreno:	7.500	Valor:	R\$ 550.000,00	Valor m²:	R\$ 73,33	
Anunciante:	Grothe & Lima Imóveis					
Distância do Centro:	4,8	Código:	TE0605	Infraestrutura:	2	

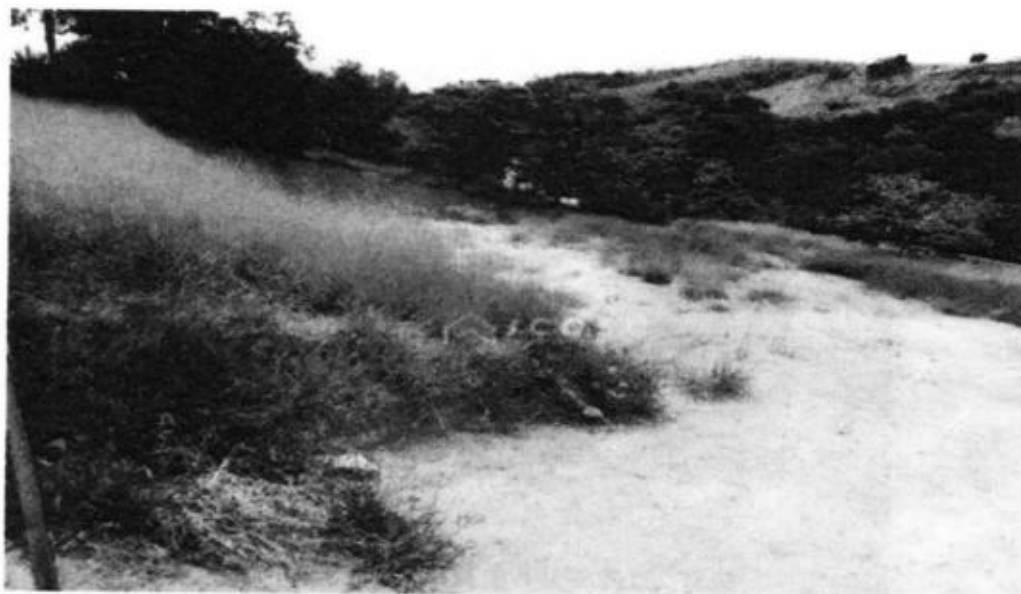


Elemento:	4	Bairro:	Chácara Santa Maria		Topografia:	1
Área do Terreno:	7.700	Valor:	R\$ 650.000,00	Valor m²:	R\$ 84,42	
Anunciante:	Rogério Miranda Pedro Plesky					
Distância do Centro:	8	Código:	BFLH5	Infraestrutura:	2	



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
47 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	5	Bairro:	Chácaras Rurais Guararema	Topografia:	1
Área do Terreno:	7.689	Valor:	R\$ 745.000,00	Valor m²:	R\$ 96,89
Anunciante:	EXCLUSIVE ICASA				
Distância do Centro:	24,2	Código:	TE3700	Infraestrutura:	2

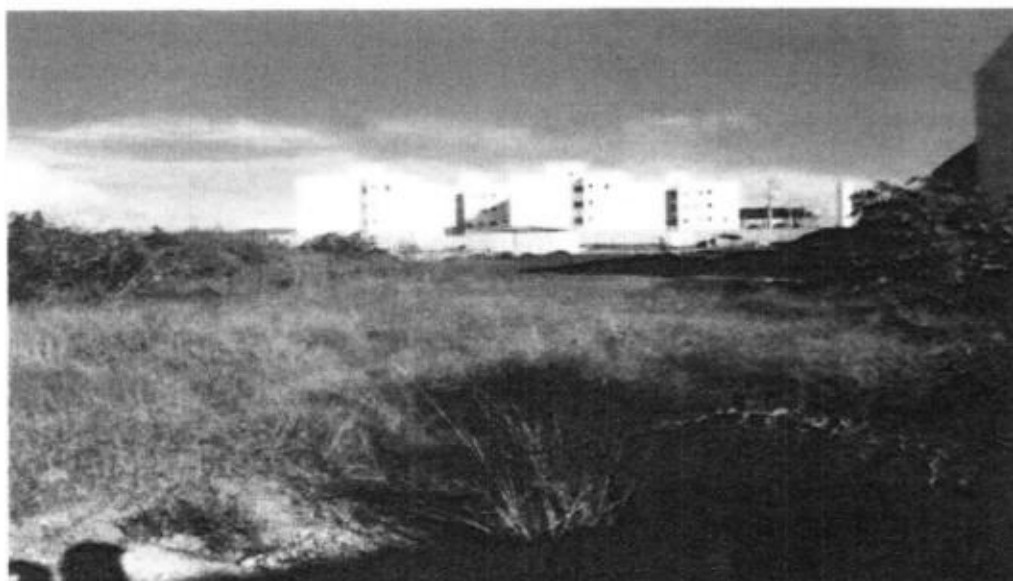


Elemento:	6	Bairro:	Estrada Recanto dos Pássaros	Topografia:	2
Área do Terreno:	7.780	Valor:	R\$ 933.600,00	Valor m²:	R\$ 120,00
Anunciante:	DIDOLS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA				
Distância do Centro:	13,8	Código:	TE0272 / RV8281	Infraestrutura:	2



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
47V Q
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	7	Bairro:	Jardim Paraíso	Topografia:	3
Área do Terreno:	8.400	Valor:	R\$ 1.200.000,00	Valor m ² :	R\$ 142,86
Anunciante:	Amil Negócios Imobiliários				
Distância do Centro:	5,7	Código:	AR00066	Infraestrutura:	2



Elemento:	8	Bairro:	Jardim Jacinto	Topografia:	2
Área do Terreno:	12.000	Valor:	R\$ 1.300.000,00	Valor m ² :	R\$ 108,33
Anunciante:	Rogério Miranda Pedro Plesky				
Distância do Centro:	1,3	Código:	RTUEER	Infraestrutura:	1



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
480
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	9	Bairro:	Parque Meia Lua	Topografia:	3
Área do Terreno:	12.497	Valor:	R\$ 1.500.000,00	Valor m²:	R\$ 120,03
Anunciante:	MACIEL NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS				
Distância do Centro:	7,7	Código:	V15414	Infraestrutura:	1



Elemento:	10	Bairro:	Jardim Paraíso	Topografia:	2
Área do Terreno:	8.400	Valor:	R\$ 1.500.000,00	Valor m²:	R\$ 178,57
Anunciante:	Grupo Intervale				
Distância do Centro:	5,7	Código:	AR00147	Infraestrutura:	2



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

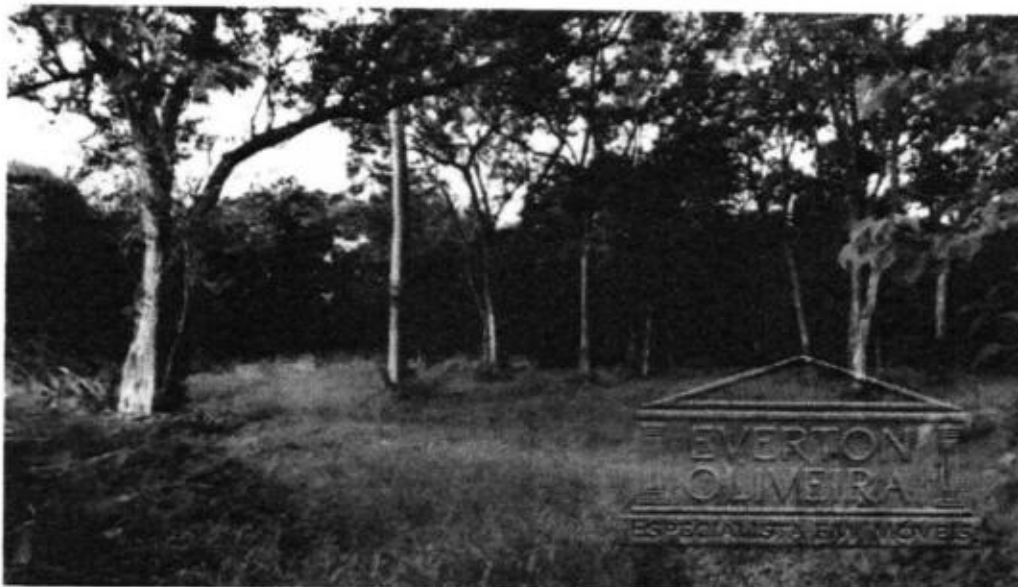
Folha
48V @
Câmara Municipal
de Jacareí



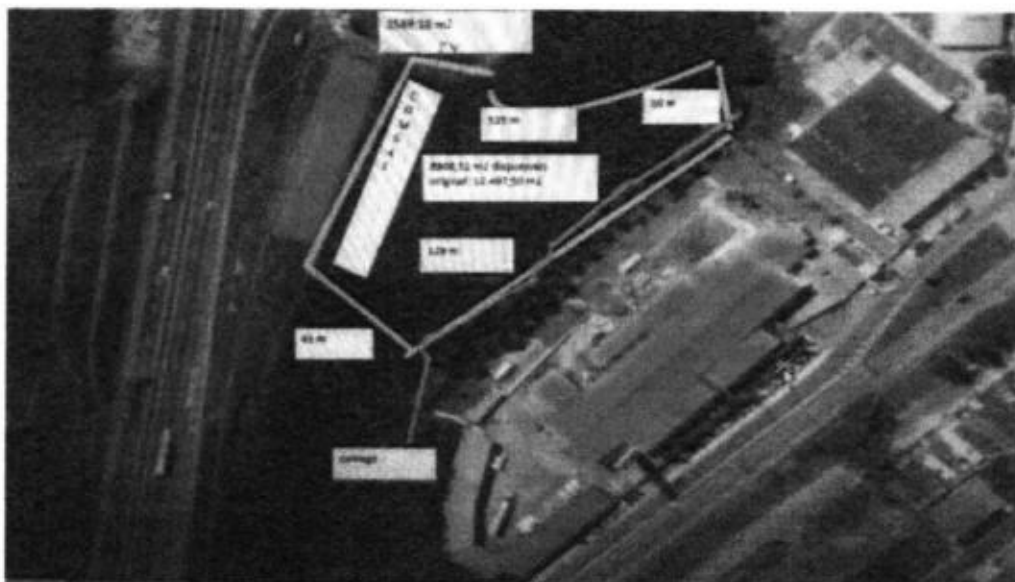
Elemento:	11	Bairro:	Rio Abaixo	Topografia:	3
Área do Terreno:	8.274	Valor:	R\$ 1.600.000,00	Valor m ² :	R\$ 193,38
Anunciante:	AMAGAI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA. - ME				
Distância do Centro:	15	Código:	117054	Infraestrutura:	2



Elemento:	12	Bairro:	Pagador de Andrade	Topografia:	1
Área do Terreno:	10.235	Valor:	R\$ 1.600.000,00	Valor m ² :	R\$ 156,33
Anunciante:	AMAGAI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA. - ME				
Distância do Centro:	13,9	Código:	125191	Infraestrutura:	2



Elemento:	13	Bairro:	Rio Abaixo	Topografia:	3
Área do Terreno:	8.000	Valor:	R\$ 1.700.000,00	Valor m ² :	R\$ 212,50
Anunciante:	Everton Oliveira Imobiliária				
Distância do Centro:	15	Código:	10682	Infraestrutura:	2



Elemento:	14	Bairro:	Cidade Nova Jacareí	Topografia:	1
Área do Terreno:	12.498	Valor:	R\$ 1.700.000,00	Valor m ² :	R\$ 136,02
Anunciante:	IMOBILIÁRIA FRANÇA LTDA				
Distância do Centro:	5,6	Código:	V2965	Infraestrutura:	2

h



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
490 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	15	Bairro:	Parque Santo Antônio	Topografia:	1
Área do Terreno:	8.600	Valor:	R\$ 2.830.000,00	Valor m ² :	R\$ 329,07
Anunciante:	IMOVEIS VILLANI				
Distância do Centro:	2,7	Código:	AR0011	Infraestrutura:	1



Elemento:	16	Bairro:	Rio Abaixo	Topografia:	1
Área do Terreno:	10.000	Valor:	R\$ 3.000.000,00	Valor m ² :	R\$ 300,00
Anunciante:	AMAGAI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA. - ME				
Distância do Centro:	15	Código:	123819	Infraestrutura:	2



Elemento:	17	Bairro:	Jardim Coleginho	Topografia:	1
Área do Terreno:	8.600	Valor:	R\$ 3.100.000,00	Valor m²:	R\$ 360,47
Anunciante:	i9vale Select São José dos Campos				
Distância do Centro:	3,6	Código:	AR0055	Infraestrutura:	2



Elemento:	18	Bairro:	Parque Meia Lua	Topografia:	3
Área do Terreno:	12.500	Valor:	R\$ 4.400.000,00	Valor m²:	R\$ 352,00
Anunciante:	AMAGAI CONSULTORIA DE IMOVEIS LTDA. - ME				
Distância do Centro:	7,7	Código:	127584	Infraestrutura:	2

6



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
50 U @
Câmara Municipal
de Jacareí



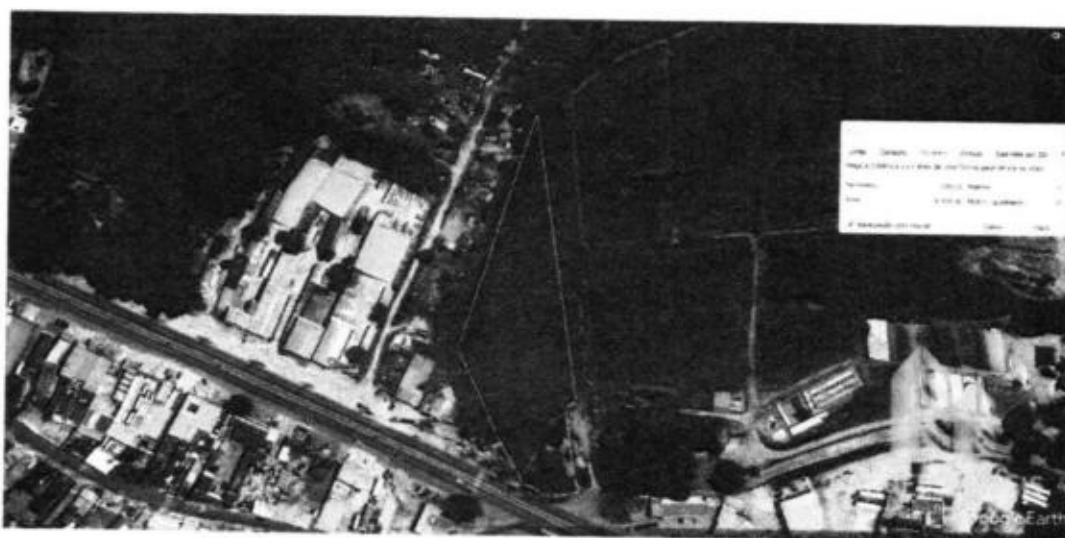
Elemento:	19	Bairro:	Jardim Jacinto	Topografia:	3
Área do Terreno:	10.270	Valor:	R\$ 4.400.000,00	Valor m²:	R\$ 428,43
Anunciante:	Kogake Empreendimentos Imobiliários Ltda				
Distância do Centro:	1,3	Código:	TE0429	Infraestrutura:	1



Elemento:	20	Bairro:	Chácaras Reunidas Igarapés	Topografia:	3
Área do Terreno:	12.500	Valor:	R\$ 5.000.000,00	Valor m²:	R\$ 400,00
Anunciante:	Salzano Imóveis				
Distância do Centro:	10	Código:	TE1313	Infraestrutura:	2



Elemento:	21	Bairro:	Rio Abaixo	Topografia:	3
Área do Terreno:	12.500	Valor:	R\$ 5.000.000,00	Valor m²:	R\$ 400,00
Anunciante:	RICCOVAL IMOVEIS LTDA				
Distância do Centro:	15	Código:	2756	Infraestrutura:	1



Elemento:	22	Bairro:	Jardim Nova Esperança	Topografia:	2
Área do Terreno:	9.556	Valor:	R\$ 5.082.000,00	Valor m²:	R\$ 531,81
Anunciante:	Kogake Empreendimentos Imobiliários Ltda				
Distância do Centro:	4,9	Código:	TE0158	Infraestrutura:	2



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
51V@
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	23	Bairro:	Jardim Jacinto	Topografia:	3
Área do Terreno:	10.000	Valor:	R\$ 5.830.000,00	Valor m²:	R\$ 583,00
Anunciante:	IMOVEIS VILLANI				
Distância do Centro:	1,3	Código:	AR0056	Infraestrutura:	1

W



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

**LAUDO DE AVALIAÇÃO
DE IMÓVEL URBANO**
Inscrição Imobiliária: 4414.31.12.0897



Índice

Índice	2
1. Introdução	3
2. Parâmetros aplicados no Laudo	3
3. Descrição do Bem e características mercadológicas do local.....	3
3.1. Documentação e Ressalvas.....	3
3.2. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando.....	3
3.3. Características da Região:	5
3.4. Diagnósticos do Mercado	5
4. Indicação do Método Utilizado.....	6
4.1. Especificação da Avaliação.....	6
5. Resultado da Avaliação	9
5.1. Enquadramento à NBR 14.653-2/2011	9
5.2. Conclusão – Valor de Mercado do Avaliando.....	Erro! Indicador não definido.



1. Introdução

O presente laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de compra e venda para indenização de uma faixa de servidão para obras de canalização do Córrego Seco.

Entende-se por valor de mercado a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, conforme NBR 14.653-1/2001.

Este laudo foi solicitado por meio do EXP. 16/2023-4 pela Procuradoria Geral do Município, direcionado a este profissional alocado na Secretaria de Governo e Planejamento.

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

2. Parâmetros aplicados no Laudo

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

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

E as seguintes normas nacionais:

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

3. Descrição do Bem e características mercadológicas do local.

3.1. Documentação e Ressalvas

No Boletim Cadastral Imobiliário consta o cadastro de ambos os lotes em um só imóvel com área total de 848,50 m² e inscrição imobiliária n° 4414.31.12.0897. Entretanto nas matrículas registradas no Cartório de Imóveis os lotes encontram-se registrados em duas unidades distintas, sendo a matrícula n° 56.567 com área de 296,26 m² (lote 01) e a matrícula n° 56.571 com área de 552,24 m² (lote 02).

3.2. Identificação e Caracterização do Imóvel Avaliando

Os imóveis se localizam na Rua Maria Vicentina de Jesus Silva, Jardim Califórnia. As áreas a serem analisadas referem-se à 296,26 m² do lote 01 e 552,24 m² do lote 02, totalizando uma área de 848,50 m², pertencentes a PMJ.



Estão situados na Macrozona de Destinação Urbana (MDU) e Zona de Adensamento Preferencial 1 (ZAP 1), destinadas a concentrar funções urbanas.



Figura 1 - Testada do lote - Matrícula 56.571





Figura 2 - Área do lote - Matrícula 56.571



Figura 3 - Vista lateral do lote - Matrícula 56.571

3.3. Características da Região:

O imóvel está localizado em uma região urbana, próximo a áreas residenciais, cerca de 5,3 km do centro da cidade. Atualmente o local apresenta infraestrutura urbana básica, como pavimento asfáltico, galerias de águas pluviais e esgoto.

O local apresenta rede de água fria, coleta de lixo, rede elétrica, iluminação pública assim como transporte público próximo. A região é composta predominantemente por condomínios residenciais multifamiliares (verticais e horizontais) e imóveis comerciais e de serviços.

Além dos estabelecimentos localizados no próprio bairro, os residentes têm a conveniência de contar com a proximidade aos bairros adjacentes, tais como, Jardim Califórnia, Jardim Luiza e Jardim Vera Lúcia. Essa proximidade proporciona aos moradores a oportunidade de acessar uma ampla variedade de serviços adicionais.

3.4. Diagnósticos do Mercado

O mercado local apresenta oferta de imóveis construídos e de poucos terrenos nus, com prazo médio de dois anos de exposição até a efetiva transação. Atualmente, o mercado



imobiliário permanece em crescimento moderado, influenciado pelas elevadas taxas de juros.

4. Indicação do Método Utilizado

O presente trabalho, conforme parâmetro citado se pautará no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o emprego do Tratamento Científico, utilizando-se de inferência estatística de regressão linear múltipla. Aplicando o campo de arbitrio* que é previsto pelas Normas Técnicas da ABNT podendo ser aplicado pela existência de características próprias não contempladas no modelo e nas demais condições especificadas pelas referidas normas técnicas.

4.1. Especificação da Avaliação

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

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

Considerando o diagnóstico de mercado foram levantadas sete variáveis, sendo seis variáveis numéricas e uma de texto. Das cinco variáveis numéricas foram utilizadas três e dessas um dependente. Inabilitamos as variáveis de localização e valor total por ter baixa significância no laudo e valor total por ser uma dependente da variável de valor por m². Sendo assim classificadas e descritas da seguinte forma.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Bairro	Texto			sim
Area total da gleba	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em hectares	sim
Localização	Numérica	Proxy	Variável que caracteriza a região	não
Clas. Topográfica	Numérica	Proxy	Clas. Topográfica, sendo 1 - Aclive/Declive 2 - Elevado Acliv./Decliv. e 3 - Plano	sim
Dist. do Centro	Numérica	Quantitativa	Distância do imóvel relativa ao centro	sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	não
Valor unitário (r\$/M2)	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela área total (ha)	sim



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

56

O resumo das informações levantadas *versus* as informações utilizadas foram:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	6
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	30
Dados utilizados no modelo:	27

Folha
55 @
Câmara Municipal
de Jacareí

O levantamento das amostras resulto na seguinte planilha abaixo:

Bairro	Área total da gleba	Localização	Clas. Topo-gráfica	Dist. do Centro	Valor total	Valor unitário (R\$/M2)
Jardim Califórnia	890	2	3	5,3	954000	1191,01
Jardim Califórnia	870	2	3	5,3	765000	977,01
Jardim Califórnia	679	2	3	5,3	2970000	4860,09
Jardim Califórnia	680	2	3	5,3	702000	1147,06
Jardim Califórnia	631	2	3	5,3	990000	1743,26
Residencial Parque dos Sinos	700	2	3	4,6	810000	1285,71
Residencial Santa Paula	630	1	3	8,3	567000	1000
Jardim Santa Maria	750	1	3	2,9	1080000	1600
Parque Itamarati	600	1	3	2,7	891000	1650
Jardim Califórnia	751	2	3	5,3	675000	998,67
Centro	600	3	3	1	765000	1416,67
Centro	600	3	1	1	675000	1250
Centro	600	3	3	1	702000	1300
Centro	619	3	3	1	1674000	3004,85
Centro	676	3	3	1	1397700	2297,34
Centro	600	3	3	1	990000	1833,33
Parque Santo Antônio	600	2	1	2,8	715500	1325
Jardim Vera Lúcia	777	2	3	5,5	621000	888,03
Vila Pinheiro	1201	2	3	3	765000	707,74
Jardim Esperança	888	2	3	3,7	765000	957,21
Jardim Amelia	720	2	1	3,7	270000	416,67
Jardim Paraíso	610	2	2	5,6	216000	393,44
Jardim Panorama	661	2	1	2,9	144000	242,06
Parque Imperial	677	2	1	6,2	198000	324,96
Jardim Colônia	720	2	3	7,7	381600	588,89
Jardim Colônia	600	2	2	7,7	252000	466,67
Jardim Colônia	620	2	2	7,7	315000	564,52
Jardim Paraíba	708	2	3	1,6	720000	1129,94
Jardim Santo Antônio da Boa Vista	746	2	1	8,1	324000	482,57
Veraneio Ijail	840	1	2	10,3	104400	138,1

h7

Tais amostras foram comparadas com a projeção dos seguintes dados do avaliando:

Bairro	Area total da gleba	Localização	Clas. Topo-gráfica	Dist. do Centro
Jardim Califórnia	848,5	3	3	5,4

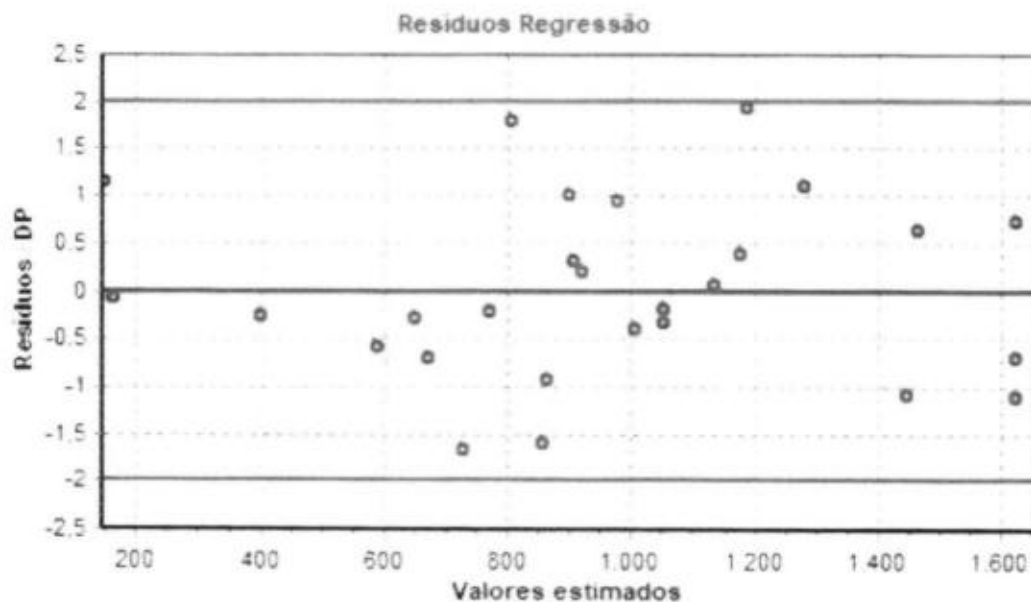
Após o tratamento dos dados e identificados os resultados, o modelo foi validado conforme os parâmetros descritos neste trabalho. Validando-se o seguinte modelo:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8241483 / 0,8241483
Coeficiente de determinação:	0,6792204
Fisher - Snedecor:	16,23
Significância do modelo (%):	0,01

Tendo o modelo utilizado os seguintes dados referentes aos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	88%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

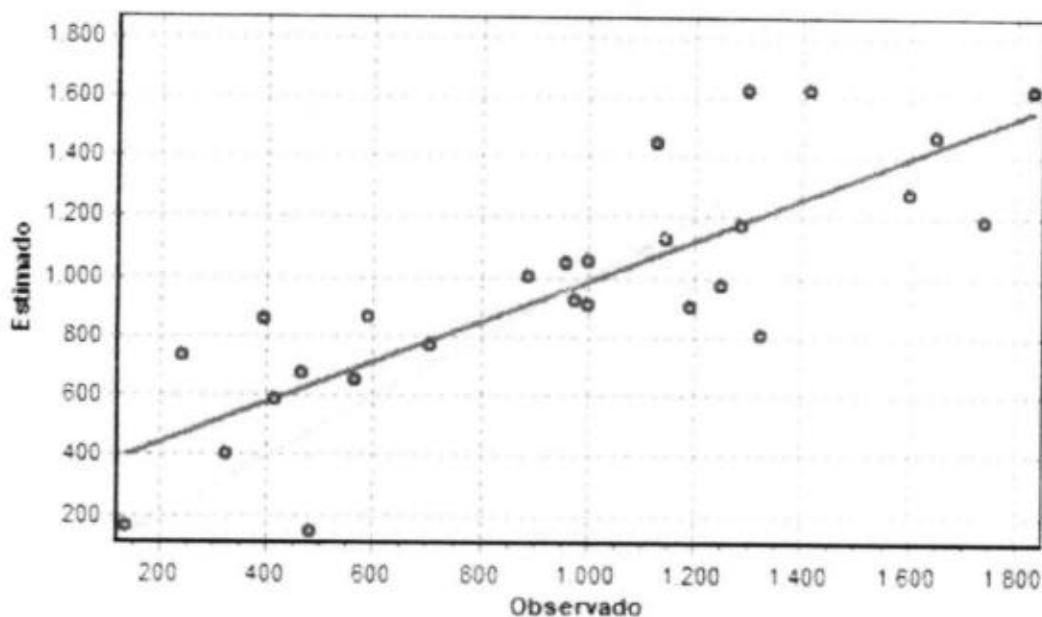
Gráfico de resíduos - Regressão Linear



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



Gráfico de Aderência - Regressão Linear



Folha
56 @
Câmara Municipal
de Jacareí

5. Resultado da Avaliação

5.1. Enquadramento à NBR 14.653-2/2011

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

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3

h



Secretaria de Governo e Planejamento

	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

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

Bairro	Area total da gleba	Vr. Médio
Jardim Califórnia	848,5	823,233566



6. Resultado da Avaliação

Portanto, importa o presente laudo estimar o valor total da área total avaliada é área do imóvel multiplicado pelo valor do metro quadrado estimado, ou seja, $A=848,5 \times V/m = R\$823,23/m^2 = R\$698.510,65$:

R\$698.510,65
(Seis Centos e Noventa e Oito Mil Quinhentos e Dez
Reais e Sessenta e Cinco Centavos)

Folha
57 @
Câmara Municipal
de Jacareí

Jacareí, 12 de setembro de 2024.


Eng. Civil Hugo Tadeu Amaral de Melo
Engenheiro Civil
CREA n° 5070545822-SP



Anexo II





Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

59



Folha
58 @
Câmara Municipal
de Jacareí

Elemento:	1	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	890,00	Valor:	R\$ 1.060.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.191,01
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 3954-5000		



Elemento:	2	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	870,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 977,01
Anunciante:	Nova Freitas Imóveis LTDA				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 3924-4688		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha :
58V @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	3	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	679,00	Valor:	R\$ 3.300.000,00	Valor m ² :	R\$ 4.860,09
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 3958-3626		



Elemento:	4	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	680,00	Valor:	R\$ 780.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.147,06
Anunciante:	Nexten Imóveis				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 98162-9432		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

60



Folha
590
Câmara Municipal
de Jacareí

Elemento:	5	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	631,00	Valor:	R\$ 1.100.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.743,26
Anunciante:	Imobiliária Franca LTDA				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 2012-0300		



Elemento:	6	Bairro:	Residencial Parque dos Sinos	Topografia:	3
Área do Terreno:	700,00	Valor:	R\$ 900.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.285,71
Anunciante:	Everton Oliveira Imobiliária				
Distância do Centro:	4,6	Código:	(12) 3955-8888		

h15



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha

59V e

Câmara Municipal
de Jacareí



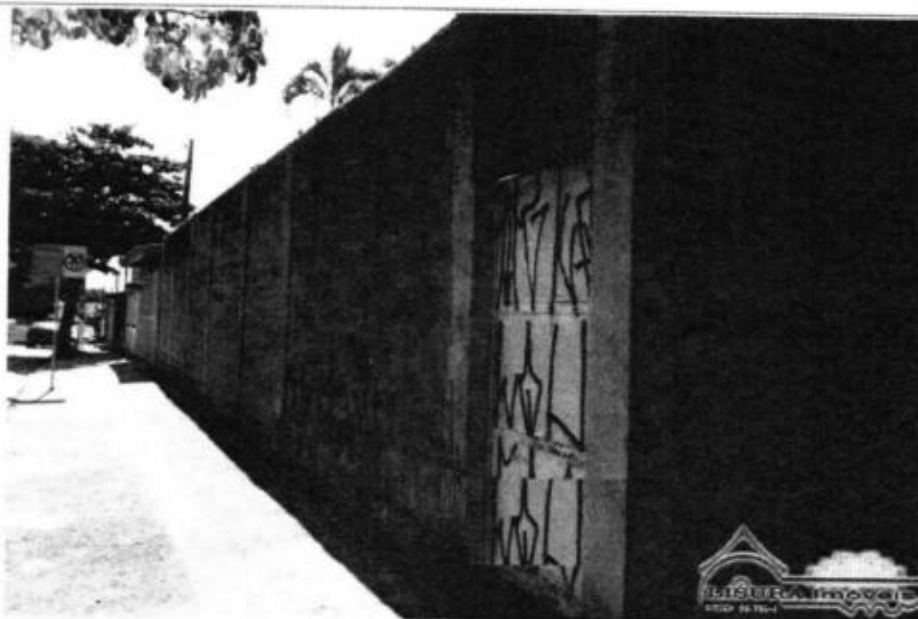
Elemento:	7	Bairro:	Residencial Santa Paula	Topografia:	3
Área do Terreno:	630,00	Valor:	R\$ 630.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.000,00
Anunciante:	Corretora Nascimento Imóveis e Seguros				
Distância do Centro:	8,3	Código:	(12) 3354-1552		



Elemento:	8	Bairro:	Jardim Santa Maria	Topografia:	3
Área do Terreno:	750,00	Valor:	R\$ 1.200.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.600,00
Anunciante:	LT Imóveis				
Distância do Centro:	2,9	Código:	(12) 3951-1251		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Folha
60 e
Câmara Municipal
de Jacareí

Elemento:	9	Bairro:	Parque Itamarati	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 990.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.650,00
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	2,7	Código:	(12) 3959-3626		



Elemento:	10	Bairro:	Jardim Califórnia	Topografia:	3
Área do Terreno:	751,00	Valor:	R\$ 750.000,00	Valor m ² :	R\$ 998,67
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	5,3	Código:	(12) 2012-0300		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
60V e
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	11	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.416,67
Anunciante:	Grupo Kaza Apolo				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3307-4070		

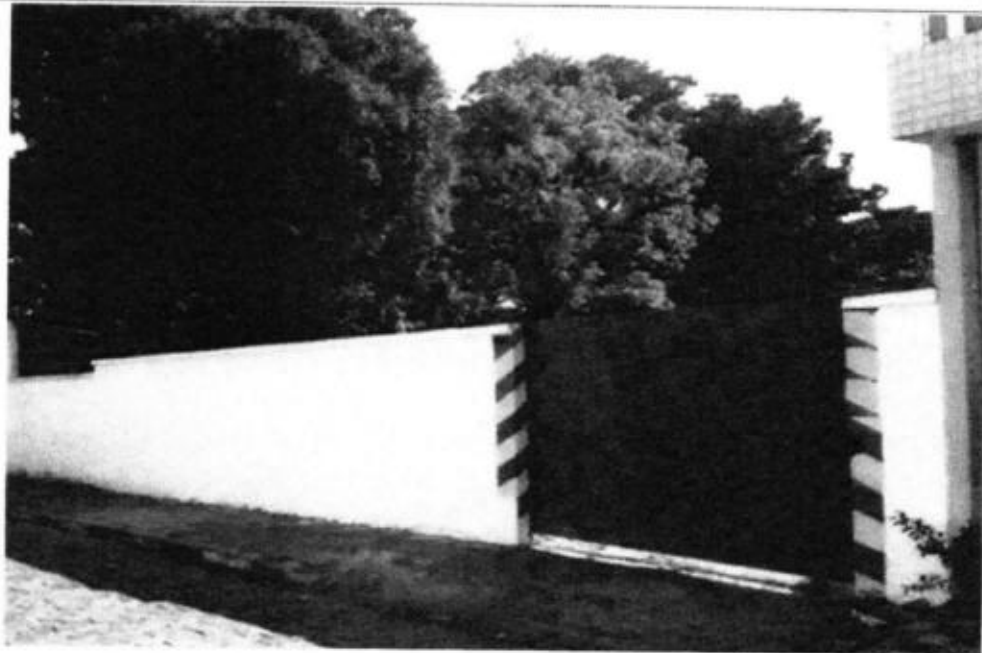


Elemento:	12	Bairro:	Centro	Topografia:	1
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 750.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.250,00
Anunciante:	I9vale Select São José dos Campos				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3021-5100		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

62



Folha
61 e
Câmara Municipal
de Jacareí

Elemento:	13	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 780.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.300,00
Anunciante:	Corretora Nascimento Imóveis e Seguros				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3354-1552		



Elemento:	14	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	619,00	Valor:	R\$ 1.860.000,00	Valor m ² :	R\$ 3.004,85
Anunciante:	Grupo Kaza Apolo				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3307-4070		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
61V @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	15	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	676,00	Valor:	R\$ 1.553.000,00	Valor m ² :	R\$ 2.297,34
Anunciante:	Imóveis Aquarius				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3302-3480		



Elemento:	16	Bairro:	Centro	Topografia:	3
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 1.100.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.833,33
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	1	Código:	(12) 3954-5000		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento



Folha
62 Q
Câmara Municipal
de Jacareí

Elemento:	17	Bairro:	Parque Santo Antônio	Topografia:	1
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 795.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.325,00
Anunciante:	Felipe Curcio Collard LTDA				
Distância do Centro:	2,8	Código:	(12) 3911-7901		



Elemento:	18	Bairro:	Jardim Vera Lúcia	Topografia:	3
Área do Terreno:	777,00	Valor:	R\$ 690.000,00	Valor m ² :	R\$ 888,03
Anunciante:	EDK Imóveis SJC				
Distância do Centro:	5,5	Código:	(12) 99149-7707		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
620 @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	19	Bairro:	Vila Pinheiro	Topografia:	3
Área do Terreno:	1.201,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 707,74
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	3	Código:	(12) 2012-0300		



Elemento:	20	Bairro:	Jardim Esperança	Topografia:	3
Área do Terreno:	888,00	Valor:	R\$ 850.000,00	Valor m ² :	R\$ 957,21
Anunciante:	Exclusiva Vale				
Distância do Centro:	3,7	Código:	(12) 3209-7561		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

64



Folha
63 e
Câmara Municipal
de Jacareí

Elemento:	21	Bairro:	Jardim Amelia	Topografia:	1
Área do Terreno:	720,00	Valor:	R\$ 300.000,00	Valor m ² :	R\$ 416,67
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	3,7	Codigo:	(12) 3954-5000		

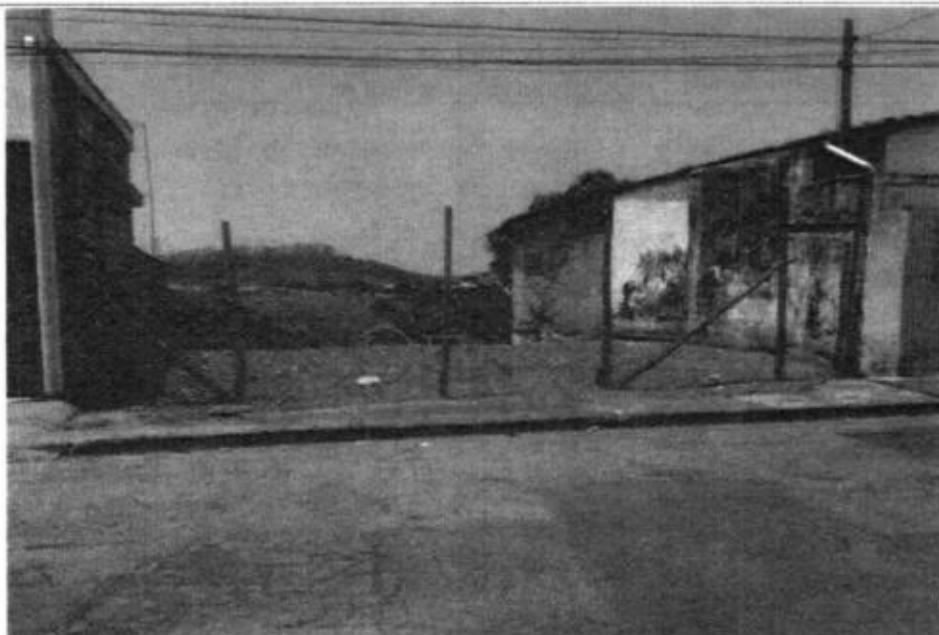


Elemento:	22	Bairro:	Jardim Paraíso	Topografia:	2
Área do Terreno:	610,00	Valor:	R\$ 240.000,00	Valor m ² :	R\$ 393,44
Anunciante:	Didols Empreendimentos Imobiliários				
Distância do Centro:	5,6	Codigo:	(12) 3952-7775		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
63V 10
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	23	Bairro:	Jardim Panorama	Topografia:	1
Área do Terreno:	661,00	Valor:	R\$ 160.000,00	Valor m ² :	R\$ 242,06
Anunciante:	Imobiliária França LTDA				
Distância do Centro:	2,9	Código:	(12) 2012-0300		

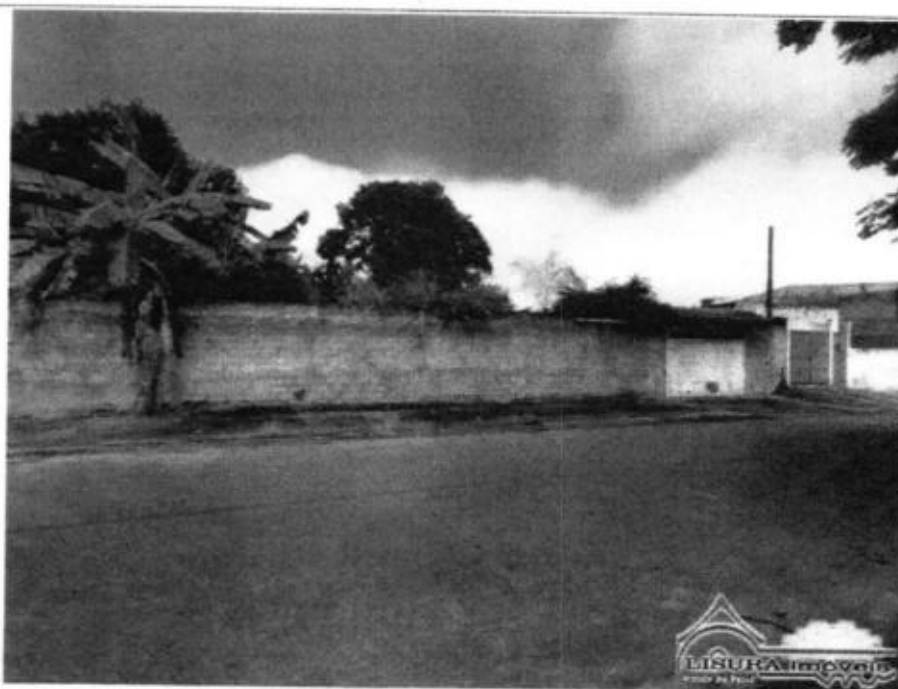


Elemento:	24	Bairro:	Parque Imperial	Topografia:	1
Área do Terreno:	677,00	Valor:	R\$ 220.000,00	Valor m ² :	R\$ 324,96
Anunciante:	Mega Padrão Imóveis LTDA				
Distância do Centro:	6,2	Código:	(12) 2451-4000		



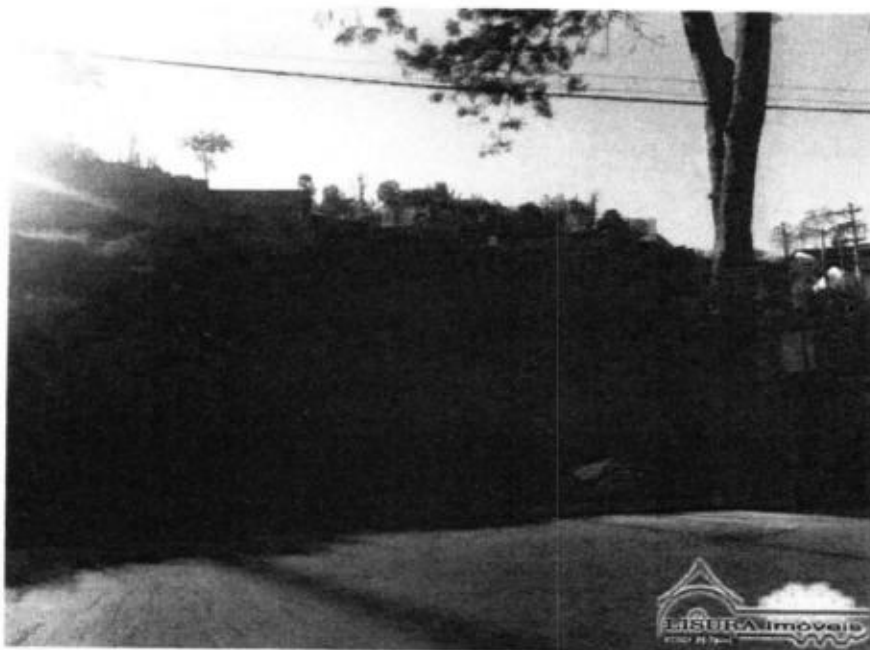
Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

65



Folha
64 @
Câmara Municipal
de Jacareí

Elemento:	25	Bairro:	Jardim Colonia	Topografia:	3
Área do Terreno:	720,00	Valor:	R\$ 424.000,00	Valor m ² :	R\$ 588,89
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	7,7	Código:	(12) 3959-3626		



Elemento:	26	Bairro:	Jardim Colonia	Topografia:	2
Área do Terreno:	600,00	Valor:	R\$ 280.000,00	Valor m ² :	R\$ 466,67
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	7,7	Código:	(12) 3959-3626		



Prefeitura de Jacareí
Secretaria de Governo e Planejamento

Folha
64V @
Câmara Municipal
de Jacareí



Elemento:	27	Bairro:	Jardim Colonia	Topografia:	2
Área do Terreno:	620,00	Valor:	R\$ 350.000,00	Valor m ² :	R\$ 564,52
Anunciante:	LT Imóveis				
Distância do Centro:	7,7	Codigo:	(12) 3951-1251		



Elemento:	28	Bairro:	Jardim Paraíba	Topografia:	3
Área do Terreno:	708,00	Valor:	R\$ 800.000,00	Valor m ² :	R\$ 1.129,94
Anunciante:	Amagai Consultoria de Imóveis				
Distância do Centro:	1,6	Codigo:	(12) 3954-5000		



66



Folha
65 @
Câmara Municipal
de Jacareí

Elemento:	29	Bairro:	dim Santo Antonio da Boa Vi:	Topografia:	1
Área do Terreno:	746,00	Valor:	R\$ 360.000,00	Valor m ² :	R\$ 482,57
Anunciante:	Lisura Imóveis				
Distância do Centro:	8,1	Codigo:	(12) 3959-3626		



Elemento:	30	Bairro:	Veraneio Ijail	Topografia:	2
Área do Terreno:	840,00	Valor:	R\$ 116.000,00	Valor m ² :	R\$ 138,10
Anunciante:	Alvorada Imóveis SJC				
Distância do Centro:	10,3	Codigo:	(12) 3933-2674		