



PROJETO DE LEI Nº 012 / 2012  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 02 -  
124 / 2012  
Protocolo

CONTROLE DE PRAZO	
Processo nº	<u>124/2012</u>
Início	<u>14 - maio - 2012</u>
Término	<u>27 - abril - 2012</u>
Prazo	<u>45 dias</u>
<u>Marcos Cirilo Pereira</u> Funcionário Encarregado	

PROC. Nº 124/2012

Diadema, 09 de março de 2012

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE: .....

DATA 15 / 03 / 2012

PRESIDENTE

OF. ML Nº 014/2012

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Temos a honra de submeter à elevada apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso projeto de lei que dispõe sobre a autorização para alienação de bem imóvel municipal para habitação de interesse social, para atender à finalidade de regularização fundiária e implantação de conjuntos habitacionais.

O presente projeto tem grande relevância haja vista que após sua aprovação o município poderá alienar os imóveis objetos de regularização fundiária, em especial de Interesse Social, às famílias que neles residem nos respectivos núcleos e conjuntos habitacionais destinados a habitação de interesse social.

Portanto, tal projeto permitirá que os moradores possam adquirir a propriedade, e o município por sua vez poderá efetivar a regularização fundiária e fiscal, além de gerar receita com a venda dos lotes.

Observe-se ainda, que tal medida contribuirá para que seja atendida a função social da propriedade, considerando que trará um tratamento mais igualitário àqueles que residem em áreas de Interesse social do município.

Não podemos deixar de ressaltar que, será proporcionada uma maior segurança jurídica às famílias que neles residem, pois terão o direito de propriedade assegurado, o que trará inúmeros benefícios perante a sociedade.

Entende-se também, que será proporcionado um avanço enorme, pois esses núcleos habitacionais serão incluídos na cidade legal, ou seja, conforme salientado acima, serão diminuídas as desigualdades.

Pelo aduzido, na certeza de ter demonstrado embora de modo sucinto a pertinência da medida, principalmente pelo relevante interesse social, aguarda o Poder Executivo, venha esse Colendo Legislativo acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível, invocando para tanto o regime de URGÊNCIA, tudo nos termos do que preceitua o artigo 52, *caput*, da Lei Orgânica Municipal.

Valho-me do ensejo para enviar a Vossa Excelência e demais componentes desse Sodalício, meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.  
Vereador LAÉRCIO PEREIRA SOARES  
DD. Presidente da Câmara Municipal de  
DIADEMA- SP

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 0121/2012  
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

F.S. - 03 -
124/2012
Protocolo

PROC. Nº 124/2012

PROJETO DE LEI Nº 014, DE 09 DE MARÇO DE 2012

<b>CONTROLE DE PRAZO</b>
Processo nº: <u>124/2012</u>
Início: <u>14 - março - 2012</u>
Término: <u>27 - abril - 2012</u>
Prazo: <u>45 dias</u>
<u>Marcos Antônio Pereira</u> Funcionário Encarregado

DISPÕE sobre a autorização para alienação de bem imóvel municipal para habitação de interesse social, para atender à finalidade de regularização fundiária e implantação de conjuntos habitacionais.

**MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI**, Prefeito do Município de Diadema, Estado de São Paulo, no uso e gozo de suas atribuições legais,

**FAZ SABER** que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica o Executivo autorizado a alienar os bens públicos municipais, com finalidade de regularização fundiária e implantação do Núcleo Habitacional denominado Vila - Loteamento Jardim Canhema – identificado na Planta nº 20.090-11-11-A/1 dos arquivos da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, que consta pertencer ao **MUNICÍPIO DE DIADEMA**, todos descritos e caracterizados conforme matrículas: 49.793, 49.794, 49.795, 49.796, 49.797, 49.798, 49.799, 49.800, 49.801, 49.802, 49.803, 49.804, 49.805, 49.806, 49.807, 49.808, nos termos descritas a seguir:

**LOTE 15 A – MATRICULA 49.793**

Tem início no ponto A distante 27,77 metros do ponto E, confluência das ruas 23 de Julho com 28 de Setembro; daí segue em linha reta por uma distância de 3,50 metros, azimute 171°03'51", onde confronta com a Rua 23 de Julho; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 15,77 metros, azimute 262°37'23", onde confronta com o Lote 15 B; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,61 metros, azimute 358°32'33", onde confronta com o Lote 15 P; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 15,31 metros, azimute 82°57'49", onde confronta com o Lote 14 B, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 55,11 metros quadrados.

**LOTE 15 B – MATRICULA 49.794**

Tem início na divisa do Lote 15 A com a Rua 23 de Julho, daí segue em linha reta por uma distância de 3,40 metros, azimute 171°03'51", alcançando o ponto B, onde confronta com a Rua 23 de Julho; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 15,36 metros, azimute 261°26'00", onde confronta com o Lote 15 C; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,75 metros, azimute 344°52'44", onde confronta com o Lote 15 O; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 15,77 metros, azimute 82°37'23", onde confronta com o Lote 15 A, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 55,41 metros quadrados.

**LOTE 15 C – MATRICULA 49.795**

Tem início na divisa do Lote 15 B com a Rua 23 de Julho, denominado Ponto B, daí segue em linha reta por uma distância de 3,40 metros, azimute 171°24'52", onde confronta com a Rua 23 de Julho; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 14,88 metros, azimute 261°50'00", onde confronta com o Lote 15 D; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 0,50 metros, azimute 338°18'47", onde confronta com parte do Lote 15 M; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 2,84 metros, azimute 343°57'11", onde confronta com o Lote 15 N; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 15,36 metros, azimute 81°26'00", onde confronta com o Lote 15 B, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 50,77 metros quadrados.

**LOTE 15 D – MATRICULA 49.796**

Tem início na divisa do Lote 15 C com a Rua 23 de Julho, daí segue em linha reta por uma distância de 3,46 metros, azimute 171°24'52", onde confronta com a Rua 23 de Julho; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 13,93 metros, azimute 259°09'45", onde confronta com o Lote 15 E; daí deflete à direita e



FLS. - 04 -
124 / 2012
Protocolo

**PROJETO DE LEI Nº 014, DE 09 DE MARÇO DE 2012**

segue em linha reta por uma distância de 4,23 metros, azimute 338°18'47", onde confronta com o Lote 15 M; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 14,88 metros, azimute 81°50'00", onde confronta com o Lote 15 C, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 54,66 metros quadrados.

**LOTE 15 E - MATRICULA 49.797**

Tem início na divisa do Lote 15 D com a Rua 23 de Julho, daí segue em linha reta por uma distância de 3,47 metros, azimute 171°24'52", onde confronta com a Rua 23 de Julho; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 13,11 metros, azimute 259°42'50", onde confronta com o Lote 15 F; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,41 metros, azimute 337°27'28", onde confronta com o Lote 15 L; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 13,93 metros, azimute 79°09'45", onde confronta com o Lote 15 D, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 45,99 metros quadrados.

**LOTE 15 F - MATRICULA 49.798**

Tem início na divisa do Lote 15 E com a Rua 23 de Julho, daí segue em linha reta por uma distância de 3,42 metros, azimute 171°24'52", alcançando o ponto C, onde confronta com a Rua 23 de Julho; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 12,21 metros, azimute 258°33'03", onde confronta com o Lote 15 G; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,75 metros, azimute 337°27'28", onde confronta com o Lote 15 K; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 13,11 metros, azimute 79°42'50", onde confronta com o Lote 15 E, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 44,83 metros quadrados.

**LOTE 15 G - MATRICULA 49.799**

Tem início na divisa do Lote 15 F com a Rua 23 de Julho, denominado ponto C, daí segue em linha reta por uma distância de 4,04 metros, azimute 176°36'00", alcançando o ponto D, onde confronta com a Rua 23 de Julho; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 11,48 metros, azimute 261°29'34", onde confronta com o Lote 15 H; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,42 metros, azimute 345°28'59", onde confronta com o Lote 15 J; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 12,21 metros, azimute 78°33'03", onde confronta com o Lote 15 F, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 43,92 metros quadrados.

**LOTE 15 H - MATRICULA 49.800**

Tem início na divisa do Lote 15 G com a Rua 23 de Julho, denominado ponto D, daí segue em linha reta por uma distância de 3,08 metros, azimute 186°03'00", alcançando o ponto E, onde confronta com a Rua 23 de Julho; daí deflete à direita e segue em curva, com raio de 15,22 metros por uma distância de 10,86 metros, azimute 233°10'58", alcançando o ponto F, onde confronta com a confluência da Rua 23 de Julho com a Rua 28 de Setembro; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 8,13 metros, azimute 341°58'34", onde confronta com o Lote 15 I; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 11,48 metros, azimute 81°29'34", onde confronta com o Lote 15 G, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 64,87 metros quadrados.

**LOTE 15 I - MATRICULA 49.801**

Tem início na confluência da Rua 23 de Julho com a Rua 28 de Setembro denominado ponto F, daí segue em curva, com raio de 18,92, por uma distância de 9,95 metros, azimute 270°46'20", alcançando o ponto G; daí deflete à direita e segue em curva, com raio de 9,45 metros por uma distância de 3,61 metros, azimute 307°53'25", alcançando o ponto H, nestes dois últimos trechos confronta com a confluência da Rua 23 de Julho com a Rua 28 de Setembro; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 11,50 metros, azimute 61°59'16", onde confronta com o Lote 15 J; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 8,13 metros, azimute 161°58'34", onde confronta com o Lote 15 H, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 61,38 metros quadrados.



**PROJETO DE LEI Nº 014, DE 09 DE MARÇO DE 2012**

**LOTE 15 J - MATRICULA 49.802**

Tem início na divisa do Lote 15 I com a Rua 28 de Setembro, denominado ponto H, daí segue em linha reta por uma distância de 3,44 metros, azimute  $325^{\circ}55'49''$ , alcançando o ponto I, onde confronta com a Rua 28 de Setembro; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 12,66 metros, azimute  $62^{\circ}19'36''$ , onde confronta com o Lote 15 K; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,42 metros, azimute  $165^{\circ}28'59''$ , onde confronta com o Lote 15 G; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 11,50 metros, azimute  $241^{\circ}59'16''$ , onde confronta com o Lote 15 I, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 40,57 metros quadrados.

**LOTE 15 K - MATRICULA 49.803**

Tem início na divisa do Lote 15 J com a Rua 28 de Setembro, denominado ponto I, daí segue em linha reta por uma distância de 3,56 metros, azimute  $330^{\circ}40'59''$ , onde confronta com a Rua 28 de Setembro; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 13,09 metros, azimute  $61^{\circ}37'36''$ , onde confronta com o Lote 15 L; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,75 metros, azimute  $157^{\circ}27'28''$ , onde confronta com o Lote 15 F; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 12,66 metros, azimute  $242^{\circ}19'36''$ , onde confronta com o Lote 15 J, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 47,02 metros quadrados.

**LOTE 15 L - MATRICULA 49.804**

Tem início na divisa do Lote 15 K com a Rua 28 de Setembro, daí segue em linha reta por uma distância de 3,43 metros, azimute  $330^{\circ}40'59''$ , onde confronta com a Rua 28 de Setembro; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 13,50 metros, azimute  $61^{\circ}46'56''$ , onde confronta com o Lote 15 M; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,41 metros, azimute  $157^{\circ}27'28''$ , onde confronta com o Lote 15 E; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 13,09 metros, azimute  $241^{\circ}37'36''$ , onde confronta com o Lote 15 K, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 45,36 metros quadrados.

**LOTE 15 M - MATRICULA 49.805**

Tem início na divisa do Lote 15 L com a Rua 28 de Setembro, daí segue em linha reta por uma distância de 4,79 metros, azimute  $330^{\circ}40'59''$ , onde confronta com a Rua 28 de Setembro; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 14,13 metros, azimute  $62^{\circ}10'50''$ , onde confronta com o Lote 15 N; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 4,72 metros, azimute  $158^{\circ}18'47''$ , onde confronta com o parte do Lote 15 C e Lote 15 D; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 13,50 metros, azimute  $241^{\circ}46'56''$ , onde confronta com o Lote 15 L, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 65,51 metros quadrados.

**LOTE 15 N- MATRICULA 49.806**

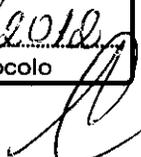
Tem início na divisa do Lote 15 M com a Rua 28 de Setembro, daí segue em linha reta por uma distância de 3,29 metros, azimute  $330^{\circ}40'59''$ , onde confronta com a Rua 28 de Setembro; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 14,80 metros, azimute  $64^{\circ}09'01''$ , onde confronta com o Lote 15 O; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 2,84 metros, azimute  $163^{\circ}57'11''$ , onde confronta com o Lote 15 C; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 14,13 metros, azimute  $242^{\circ}10'50''$ , onde confronta com o Lote 15 M, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 43,98 metros quadrados.

**LOTE 15 O - MATRICULA 49.807**

Tem início na divisa do Lote 15 N com a Rua 28 de Setembro, daí segue em linha reta por uma distância de 3,39 metros, azimute  $330^{\circ}40'59''$ , onde confronta com a Rua 28 de Setembro; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 15,71 metros, azimute  $63^{\circ}03'04''$ , onde confronta com o Lote 15 P; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,75 metros, azimute  $154^{\circ}52'44''$ , onde confronta com o Lote 15 B; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 14,80 metros, azimute  $244^{\circ}09'01''$ , onde confronta com o Lote 15 N, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 53,87 metros quadrados.



FLS. - 06 -
124/2012
Protocolo



**PROJETO DE LEI Nº 014, DE 09 DE MARÇO DE 2012**

**LOTE 15 P - MATRICULA 49.808**

Tem início na divisa do Lote 15 O com a Rua 28 de Setembro, daí segue em linha reta por uma distância de 3,30 metros, azimute 330°40'59", alcançando o ponto J, onde confronta com a Rua 28 de Setembro; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 17,40 metros, azimute 63°11'12", alcançando o ponto L, onde confronta com o Lote 14 A; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 3,61 metros, azimute 178°32'33", onde confronta com o Lote 15 A; daí deflete à direita e segue em linha reta por uma distância de 15,71 metros, azimute 243°03'04", onde confronta com o Lote 15 O, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo uma área de 54,31 metros quadrados.

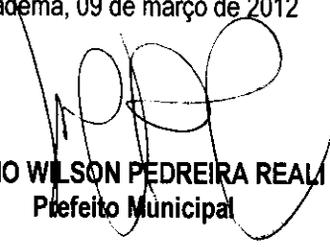
**PARÁGRAFO ÚNICO** - As alienações ora autorizadas far-se-ão, através de instrumento particular, dispensado o procedimento licitatório, a teor do artigo 122, inciso I, alínea "e", da Lei Orgânica do Município de Diadema, bem assim da legislação federal pertinente.

**Art. 2º** - Para a alienação de que trata o artigo anterior deverá ser observado, como valor mínimo, aquele definido por meio de critérios previstos em legislação municipal específica, bem como valor estabelecido por estudo que leva em consideração o valor de comercialização, valor venal do lote, custo de regularização e custo de comercialização.

**Art. 3º** - Os encargos decorrentes da alienação de que trata esta Lei, tais como despesas cartorárias, tributos incidentes sobre a transmissão de bens imóveis, desmembramento da área e outros porventura devidos, serão de inteira responsabilidade dos adquirentes.

**Art. 4º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Diadema, 09 de março de 2012

  
**MÁRIO WILSON PEDREIRA REALI**  
Prefeito Municipal

matrícula  
49.793

ficha  
01

1786/12  
03  
8

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL: TERRENO** consistente no lote 15-A (quinze-A), da quadra V, do "JARDIM CANIEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se no ponto A, distante 27,77m da confluência das Ruas 23 de Julho e 28 de Setembro; daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 23 de Julho, numa distância de 3,50m, com azimute 171°03'51"; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 15,77m, com azimute 262°37'23", confrontando com o lote 15-B; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,61m, com azimute 358°32'33", confrontando com o lote 15-P; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 15,31m, com azimute 82°57'49", confrontando com o lote 14-B, encerrando a área de 55,11m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:53 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Cart. Serv..... R\$ 0,00	Pedido nº 66.523
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00	
TOTAL..... R\$ 22,01	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VEREA.

Mariana Paula Isidoro  
Escriturante

FLS. 07  
124/2012  
Protocolo

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Diadema - SP

1455 - AA 057372



matricula  
49.794

ficha  
01

1786.112  
04  
W

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL:** TERRENO consistente no lote 15-B (quinze-B), da quadra V, do "JARDIM CANHEMÁ", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-A, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua, 23 de Julho, numa distância de 3,40m, com azimute 171°03'51"; daí desfilete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 15,36m, com azimute 261°26'00", confrontando com o lote 15-C; daí desfilete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,75m, com azimute 344°52'44", confrontando com o lote 15-O; daí desfilete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 15,77m, com azimute 82°37'23", confrontando com o lote 15-A, encerrando a área de 55,41m2.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73 que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, insistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:53 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado ..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Cart. Serv. .... R\$ 0,00	Pedido nº 66.523.
Ao Reg. Civil ..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 0,00	
TOTAL ..... R\$ 22,01	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

Marina Paula Isidoro  
Escrituraria

FLS. 08-  
124/2012  
Protocolo

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

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

1455 - AA 057373

1455:50001-600635.99

R

matrícula  
49.795

ficha  
01

1786/12  
05  
S

Diadema, 23 de janeiro de 2012

343206  
S 17

**IMÓVEL:** TERRENO consistente no lote 15-C (quinze-C), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-B, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 23 de Julho, numa distância de 3,40m, com azimute 171°24'52"; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 14,88m, com azimute 261°50'00", confrontando com o lote 15-D; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 0,50m, com azimute 338°18'47", confrontando com o lote 15-M; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 2,84m, com azimute 343°57'11", confrontando com o lote 15-N; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 15,36m, com azimute 81°26'00", confrontando com o lote 15-B, encerrando a área de 50,77m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dircê, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. -09-  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.095, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto-se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário... R\$ 22,01  
Ao Estado ..... R\$ 0,00  
A Cart. Serv. .... R\$ 0,00  
Ao Reg. Civil ..... R\$ 0,00  
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 0,00  
TOTAL ..... R\$ 22,01

Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012,  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Pedido nº 66.523.

Maria Paula Bordin  
Escritor

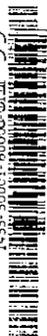
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

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

1455 - AA 057374

1455-50001-600625-99



matricula  
49.796

ficha  
01

1786/12  
OP  
SU

3432/06

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL:** TERRENO consistente no lote 15-D (quinze-D), da quadra V, do "JARDIM CANIEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-C, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 23 de Julho, numa distância de 3,46m, com azimute 171°24'52"; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 13,93m, com azimute 259°09'45", confrontando com o lote 15-F; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 4,23m, com azimute 338°18'47", confrontando com o lote 15-M; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 14,88m, com azimute 81°50'00", confrontando com o lote 15-C, encerrando a área de 54,66m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. -10-  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel (com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12 "D").
Ao Cart. Serv..... R\$ 0,00	Pedido nº 66.523.
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00	
TOTAL..... R\$ 22,01	

Martina Paula Estima  
Escriturante

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

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

1455 - AA 057375

55-5000-800-5251-99



R

matrícula  
49.797

ficha  
01

Fls. 1786/12  
Fls. 03  
8

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL:** TERRENO consistente no lote 15-E (quinze-E), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-D, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 23 de Julho, numa distância de 3,47m, com azimute 171º24'52", daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 13,11m, com azimute 259º42'50", confrontando com o lote 15-F; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,41m, com azimute 337º27'28", confrontando com o lote 15-L; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 13,93m, com azimute 79º09'45", confrontando com o lote 15-D, encerrando a área de 45,99m2.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. -11-  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/73, que a presente certidão é cópia reprográfica, de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de criação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto, se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08/12/1967, Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (MSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Cart. Serv..... R\$ 0,00	Pedido nº 66.523.
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00	
TOTAL..... R\$ 22,01	

Marcia Paula Baccari  
Escrivã

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

PARA USO EXCLUSIVO  
PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

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

1455 - AA 057376

1455-50001-80008-825-99  
www.cajst2012diadema.com.br

matricula  
49.798

ficha  
01

1386/12  
08  
82

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL: TERRENO** consistente no lote 15-F (quinze-F), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-E; daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 23 de Julho, numa distância de 3,42m, com azimute 171°34'52"; daí desfilete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 12,21m, com azimute 258°33'05"; confrontando com o lote 15-G; daí desfilete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,75m, com azimute 337°27'28", confrontando com o lote 15-K; daí desfilete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 13,11m, com azimute 79°42'50", confrontando com o lote 15-E, encerrando a área de 44,83m2.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. -12  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado ..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Cart. Serv. .... R\$ 0,00	Pedido nº 66.523.
Ao Reg. Civil ..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 0,00	
TOTAL ..... R\$ 22,01	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.

Patricia André de Camargo Ferraz  
Escriturante

PARA USO EXCLUSIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE DIADEMA

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

1455-AA 057377

1455 59001-5003-451-99



matrícula  
49.799

ficha  
01

F 1786112  
FLS 09  
8

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL: TERRENO** consistente no lote 15-G (quinze-G), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-F, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 23 de Julho, numa distância de 4,04m, com azimute 176°36'00", daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 11,48m, com azimute 261°29'34", confrontando com o lote 15-H; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,42m, com azimute 345°28'59", confrontando com o lote 15-J; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 12,21m, com azimute 78°33'03", confrontando com o lote 15-F, encerrando a área de 43,92m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DIADEMA**, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dircce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS 13  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citações de ações reais e pessoais reipersecutórias, em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventário..... R\$ 22,01 Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.  
Ao Estado..... R\$ 0,00 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
A Cart. Serv..... R\$ 0,00 Pedido nº 66.523.  
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00  
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00  
TOTAL..... R\$ 22,01

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

Patricia André de Camargo Ferraz  
Escriventa

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

Oficial de Registro de Imóveis Anexos  
Comarca de Diadema - SP

1455-AA 057378

1455-30001-60006-305-99

matrícula  
49.800

ficha  
01

Fls. 1786/12  
FLS 10  
80

Diadema, 23 de janeiro de 2012 552

**IMÓVEL: TERRENO** consistente no lote 15-H (quinze-H), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-G, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 23 de Julho, numa distância de 3,08m, com azimute 186°03'00"; daí deflete à direita, e segue em curva, numa distância de 10,86m, com raio de 15,22m, fazendo frente para a confluência das Ruas 23 de Julho e 28 de Setembro; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 8,13m, com azimute 341°58'34", confrontando com o lote 15-I; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 11,48m, com azimute 81°29'34", confrontando com o lote 15-G, encerrando a área de 64,87m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. 14  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 24.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto as constantes dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventiano..... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Cart. Serv..... R\$ 0,00	Pedido nº 66.523.
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00	
TOTAL..... R\$ 22,01	

Martina Paula Isidoro  
Escrivente

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

Ofício de Registro de Imóveis - Diadema - SP

1455 - AA 057379

66.523.99  
1455-5001-600625

matrícula  
**49.801**

ficha  
**01**

F 1786/12  
FLS 11  
P

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL: TERRENO** consistente no lote 15-I (quinze-I), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-H, daí segue fazendo frente para a confluência das Ruas 23 de Julho e 28 de Setembro, em dois trechos: sendo o primeiro, em curva, numa distância de 9,95m, com raio de 18,92m e o segundo em curva, numa distância de 3,61m, com raio de 9,45m; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 11,50m, com azimute 61°59'16", confrontando com o lote 15-J; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 8,13m, com azimute 161°58'34", confrontando com o lote 15-H, encerrando a área de 61,38m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa D'orce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

FLS. -15-  
124/2012  
Protocolo

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado ..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12 "d").
A Cart. Serv. .... R\$ 0,00	Pedido nº 66.523.
Ao Reg. Civil ..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 0,00	
TOTAL ..... R\$ 22,01	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.

Patricia André de Camargo Ferraz  
Escriturante

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

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

1455-AA-057380

1455-S0001-6000-245-99

matrícula  
49.802

ficha  
01

1786112  
13  
8

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL: TERRENO** consistente no lote 15-J (quinze-J), da quadra V, do "JARDIM CANIEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-I, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 28, de Setembro, numa distância de 3,44m, com azimute 325°55'49"; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 12,66m, com azimute 62°19'36", confrontando com o lote 15-K; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,42m, com azimute 165°28'59", confrontando com o lote 15-G; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 11,50m, com azimute 241°59'16", confrontando com o lote 15-I, encerrando a área de 40,57m2.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DIADEMA**, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30/10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. -16-  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.74, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967, Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário... R\$ 22,01 Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.  
Ao Estado..... R\$ 0,00 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
A Cart. Serv..... R\$ 0,00 Pedido nº 66.523.  
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00  
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00  
TOTAL..... R\$ 22,01

Marina Paula Ribeiro  
Escrivente

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

PARA USO EXCLUSIVO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE DIADEMA

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

1455-AA 057381

1455-2001-6506825-99

matrícula  
49.803

ficha  
01

1786/12  
FLS. 14  
R

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL: TERRENO** consistente no lote 15-K (quinze-K), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-J, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 28 de Setembro, numa distância de 3,56m, com azimute 330°40'59"; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 13,09m, com azimute 61°37'36", confrontando com o lote 15-L; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,75m, com azimute 157°27'28", confrontando com o lote 15-F; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 12,66m, com azimute 242°19'36", confrontando com o lote 15-J, encerrando a área de 47,02m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-03, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. 17  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967, Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário ..... R\$ 22,01 Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.  
Ao Estado ..... R\$ 0,00 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
A Cart. Serv. .... R\$ 0,00 Pedido nº 66.523.  
Ao Reg. Civil ..... R\$ 0,00  
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 0,00  
TOTAL ..... R\$ 22,01

Patricia Paula Dalorto  
Escrivente

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

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

1455 - AA 057382

66.523.247/0001-03  
1455-30001-5500-525-99

matrícula  
49.804

ficha  
01

PREC. 1784/02  
RES. 15  
2

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL: TERRENO** consistente no lote 15-L (quinze-L), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-K, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 28 de Setembro, numa distância de 3,43m, com azimute 330°40'59"; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 13,50m, com azimute 61°46'56", confrontando com o lote 15-M; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,41m, com azimute 157°27'28", confrontando com o lote 15-E; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 13,09m, com azimute 241°37'36", confrontando com o lote 15-K, encerrando a área de 45,36m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DIADEMA**, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. -18  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e doufé. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967, Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras, esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Cart. Serv..... R\$ 0,00	Pedido nº 66.523.
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00	
TOTAL..... R\$ 22,01	

Patricia André de Camargo Ferraz  
Escrivente

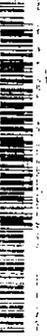
SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

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

1455-AA 057383

1455-50001-6030625199



matricula  
**49.805**

ficha  
**01**

F 1786/02  
FLS 10  
SU

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL: TERRENO** consistente no lote 15-M (quinze-M), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-L, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 28 de Setembro, numa distância de 4,79m, com azimute 330°40'59"; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 14,13m, com azimute 62°10'50", confrontando com o lote 15-N; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 4,72m, com azimute 158°18'47", confrontando com parte do lote 15-C e lote 15-D; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 13,50m, com azimute 241°46'56", confrontando com o lote 15-L, encerrando a área de 65,51m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DIADEMA**, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Oliveira de Sousa  
Substituto

FLS. -19-  
124/2012  
Protocolo

**PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ**, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário... R\$ 22,01 Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.  
Ao Estado ..... R\$ 0,00 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
A Cart. Serv. .... R\$ 0,00 Pedido nº 66.523.  
Ao Reg. Civil ..... R\$ 0,00  
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 0,00  
TOTAL ..... R\$ 22,01

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

Marina Paula Isidorio  
Escritor

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

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

1455 - AA 057384

1455-5001-6000-825-99

matrícula  
49.806

ficha  
01

P. 1786/12  
FLS. 17  
SU

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL:** TERRENO consistente no lote 15-N (quinze-N), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-M, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 28 de Setembro, numa distância de 3,29m, com azimute 330°40'59"; daí de flete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 14,80m, com azimute 64°09'01", confrontando com o lote 15-O; daí de flete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 2,84m, com azimute 163°57'11", confrontando com o lote 15-C; daí de flete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 14,13m, com azimute 242°10'50", confrontando com o lote 15-M, encerrando a área de 43,98m2.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dree, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. -20-  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31/12/73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou-lo fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventário..... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras-esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12 "d")
Ao Cart. Serv..... R\$ 0,00	Pedido nº 66.523.
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00	
TOTAL..... R\$ 22,01	

Marina Paula Isidoro  
Escrivente

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

Oficial de Registro de Imóveis - ANTES  
Comarca de Diadema - SP

1455 - AA 057385



matrícula  
49.807

ficha  
01

F  
17.86/12  
18  
S

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL:** TERRENO consistente no lote 15-O (quinze-O), da quadra V, do "JARDIM CANHEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-N, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 28 de Setembro, numa distância de 3,39m, com azimute 330°40'59"; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 15,71m, com azimute 63°03'04", confrontando com o lote 15-P; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,75m, com azimute 154°52'44", confrontando com o lote 15-B; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 14,80m, com azimute 244°09'01", confrontando com o lote 15-N, encerrando a área de 53,87m2.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso nº 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. - 21 -  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito e referido em verdade e dou fé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário..... R\$ 22,01	Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.
Ao Estado..... R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Cart. Serv..... R\$ 0,00	Pedido nº 661523.
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00	
TOTAL..... R\$ 22,01	

Márcia Paula Isidoro  
Escriturante

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

Oficial de Registro de Imóveis - Comarca de Diadema - SP

1455-AA / 057386

66 52326 96  
1455-30001-60000

matrícula

49.808

ficha

01

1786/12  
19  
2

Diadema, 23 de janeiro de 2012

**IMÓVEL:** TERRENO consistente no lote 15-P (quinze-P), da quadra V, do "JARDIM CANHIEMA", neste distrito, município e comarca, com a seguinte descrição: inicia-se na divisa do lote 15-O, daí segue em linha reta, pelo alinhamento da Rua 28 de Setembro, numa distância de 3,30m, com azimute 330º40'59"; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 17,40m, com azimute 63º11'12", confrontando com o lote 14-A; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 3,61m, com azimute 178º32'33", confrontando com o lote 15-A; daí deflete à direita, e segue em linha reta, numa distância de 15,71m, com azimute 243º03'04", confrontando com o lote 15-O, encerrando a área de 54,31m<sup>2</sup>.

**CONTRIBUINTE:** 1204501500.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DIADEMA, CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, com sede na Rua Almirante Barroso u. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade.

**REGISTRO ANTERIOR:** R.03/7.069, de 30.10.1991, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa  
Substituto

FLS. - 22 -  
124/2012  
Protocolo

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, CERTIFICA, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 31/01/2012, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e doufé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967, Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário... R\$ 22,01 Certidão expedida às 14:54 horas do dia 02/02/2012.  
Ao Estado ..... R\$ 0,00 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
A Cart. Serv. .... R\$ 0,00 Pedido nº 66.523.  
Ao Reg. Civil ..... R\$ 0,00  
Ao Trib. de Jus. .... R\$ 0,00  
TOTAL ..... R\$ 22,01

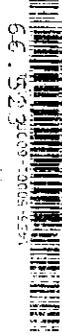
Marina Paula Isidoro  
Escrivente

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

PARA USO EXCLUSIVO  
DA PREFEITURA MUNICIPAL  
DE DIADEMA

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

1455 - AA 057387

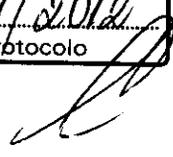


**Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema**

PROC.	1786/12
FLS.	26
	2

**Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.**

FLS.	- 23
	124/2012
	Protocolo



Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.013/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.



**Eric Brito**  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

REL-013/12

FLS. - 24  
124/2012  
Protocolo

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 A", no núcleo Habitacional Vila Nova, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- o Folha matrícula do Imóvel : 49.793, fl 04
- o Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- o Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

PI - 1786/12

FLS. - 25	REL-013/12
124 / 2012	
Protocolo	

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno avaliada = 55,11 m<sup>2</sup>
- frente = 3,50 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

PI - 1786/12

REL-013/12

FLS. - 26 -
124/2012
Protocolo



- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

## 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

PROC. 1786/12  
30

FLS. 27

124/2012

REX-013/12

Protocolo

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

5  
e  
p

PI - 1786/12

FLS. -28- RBL-013/12  
124/2012  
Protocolo

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

PI - 1786/12

FLS. -29 RE-013/12  
124/2012  
Protocolo

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- o profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- o profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- o testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- o  $C_p = 1,0000$

### b) Coeficiente do fator testada:

- o  $C_f = 1,0000$

PI - 1786/12

FLS. -30- REL-013/12  
124/2012  
Protocolo

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

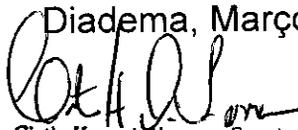
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 55,11$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 20.832,13$ ;

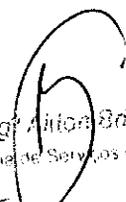
**$V_i = R\$ 20.800,00$  (vinte mil e oitocentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cintia Harumi Okuyama Ferreira  
Eng<sup>a</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng<sup>o</sup> Ailton Sato  
Secretaria de Serviços e Urbanização

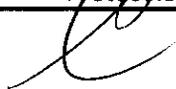


Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

PROJ: 1786/12  
CLQ: 34  
L

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS. -31-
124/2012
Protocolo



Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.014/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.



Engº Anton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. - 32 -  
124/2012  
Protocolo

REL-014/12

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípuo determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de Julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 B", no núcleo Habitacional Vilinha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- Folha matricula do Imóvel : 49.794, fl 05
- Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

2 E  
le

PI - 1786/12

FLS. - 33 -	REL-014/12
124/2012	
Protocolo	

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- o área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- o área do terreno avaliada = 55,41 m<sup>2</sup>
- o frente = 3,40 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- o  $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- o  $V_i = V_t + V_b$

onde:

- o  $V_i$  = Valor do imóvel;
- o  $V_t$  = valor do terreno;

PI - 1786/12

REL-014/12

FLS. -34-
124/2012
Protocolo

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

### 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

#### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

38

2

FLS. -35-
124/2012
Protocolo

014/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

PI - 1786/12

FLS. -36-
124/2012
Protocolo

REL-014/12

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

PI - 1786/12

REL-014/12  
FLS. - 37  
124/2012  
Protocolo

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- C<sub>p</sub> = 1,0000

### b) Coeficiente do fator testada:

- C<sub>f</sub> = 1,0000

PI - 1786/12

FLS. - 38-  
124/2012  
Protocolo

REL-014/12

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

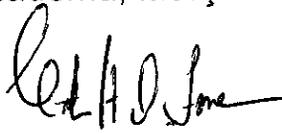
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 55,41$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 20.945,53$ ;

**$V_i = R\$ 20.900,00$  (vinte mil e novecentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cintia Harumi Okayama Ferreira  
Eng<sup>a</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng.º Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

42

<

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS. - 39
124/2012
Protocolo

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.015/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

  
Eng. Milton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. - 40 -	REL-015/12
124/2012	
Protocolo	

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípuo determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 C", no núcleo Habitacional Vilha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- Folha matricula do Imóvel : 49.795, fl 05
- Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

PI- 1786/12

FLS. - 41 -
124/2012
Protocolo

REL-015/12

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 50,77 m<sup>2</sup>
- frente = 3,40 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

**Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema**

PI - 1786/12

FLS. - 42 -
124/2012
Protocolo

REL-015/12

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

1786/12  
45

### 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

#### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

*h. b. e.*

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

PI-1786/12  
46

PI - 1786/12

FLS. - 43 -
124/2012
Protocolo

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

5  
LBE

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

47

PI - 1786/12

REL-015/12

FLS. - 44 -
124/2012
Protocolo

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

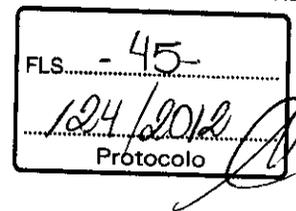
Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

66<sup>E</sup>

PI - 1786/12

REL-015/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição



Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- **C<sub>p</sub> = 1,0000**

### b) Coeficiente do fator testada:

- **C<sub>f</sub> = 1,0000**

66<sup>7</sup> E

PI - 1786/12

FLS. - 46  
124/2012  
Protocolo

REL-015/12

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$ ;
- $A_t = 50,77 \text{ m}^2$ ;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 19.191,56$ ;

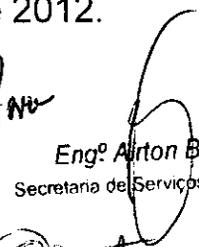
**$V_i = \text{R\$ } 19.200,00$  (dezenove mil e duzentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

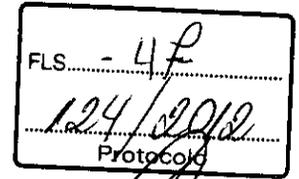
  
Cintia Harumi Okuyama Ferrero  
Eng<sup>o</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng<sup>o</sup> Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12  
50  
L

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.



Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.016/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

Eng.º *Alfonso*  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. -48	REL-016/12
124/2012	
Protocolo	

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Area 15 D", no núcleo Habitacional Vilinha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- Folha matricula do Imóvel : 49.796, fl 06
- Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

2  
L b E

PI - 1786/12

FLS. -49-  
124/2012  
Protocolo

REL-016/12

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- o área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- o área do terreno a ser desapropriada = 54,66 m<sup>2</sup>
- o frente = 3,46m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- o  $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- o  $V_i = V_t + V_b$

onde:

- o  $V_i$  = Valor do imóvel;
- o  $V_t$  = valor do terreno;

3  
Qb<sup>3</sup>

PI - 1786/12

REL-016/12

FLS. - 50 -
124/2012
Protocolo

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

### 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

#### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

*le b e*

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

54

FLS. - 51 -  
124/2012  
Protocolo

REL-016/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

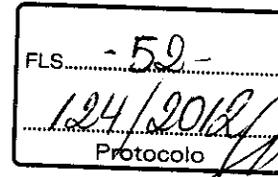
**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

PI - 1786/12

REL-016/12

**c) Equivalência de Situação:**



As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

PI - 1786/12

REL 016/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

FLS. - 53 -
124/2012
Protocolo

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- o profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- o profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- o testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- o  $C_p = 1,0000$

### b) Coeficiente do fator testada:

- o  $C_f = 1,0000$

7  
le D ✓

PI - 1786/12

FLS. - 54 -  
124/2012  
Protocolo

REL-016/12

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

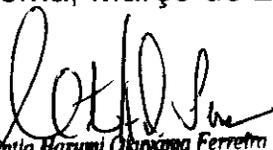
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 54,66$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 20.662,02$ ;

**$V_i = R\$ 20.600,00$  (vinte mil e seiscentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cibila Harumi Okuyama Ferreira  
Eng<sup>a</sup> Civil  
S.S.O

  
Engº Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

58

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS. - 55
124/2012
Protocolo

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.017/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

  
Eng. Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. - 56 -  
124/2012  
Protocolo

REL-017/12

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 E", no núcleo Habitacional Vila Nova, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- o Folha matricula do Imóvel : 49.797, fl 07
- o Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- o Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

2  
E  
60

PI - 1786/12

FLS. - 57

REL-017/12

124/2012  
Protocolo

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 45,99 m<sup>2</sup>
- frente = 3,47 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

FLS. - 58  
124/2012  
Protocolo  
REL-017/12

PI - 1786/12

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

1786/12

61

## 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

*[Handwritten signature]*

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

FLS	59	1786/12
	124/2012	82
	Protocólos	2
		REL-017/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

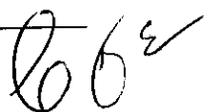
Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

63

PI - 1786/12

FLS. - 60 -  
124/2012  
Protocolo

REL-017/12

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

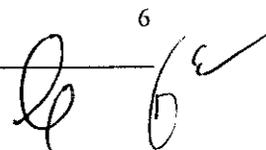
**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

6  


PI - 1786/12

REL-017/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

FLS.	-61
	124/2012
	Protocolo

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- o profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- o profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- o testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- o  $C_p = 1,0000$

### b) Coeficiente do fator testada:

- o  $C_f = 1,0000$

PI - 1786/12

FLS. - 62

REL-017/12

## 6 - Avaliação

124/2012  
Protocolo

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

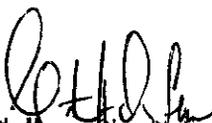
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 45,99$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 17.384,68$ ;

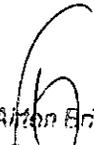
**$V_i = R\$ 17.400,00$  (dezesete mil e quatrocentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Crista Marumi Okuyama Ferreira  
Eng<sup>a</sup> Civil  
S.S.O.

  
Eng<sup>o</sup> Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

66

x

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS. - 63
124/2012
Protocolo

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.018/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

  
Engº Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. - 64 - REL-018/12  
124/2012  
Protocolo

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "área 15 F", no núcleo Habitacional Vila Nova, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- Folha matricula do Imóvel : 49.798, fl 08
- Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

66<sup>e</sup>

PI - 1786/12

FLS. - 65 - REL-018/12

#### 4.2.- Características do terreno

124/2012  
Protocolo

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 44,83 m<sup>2</sup>
- frente = 3,42 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

PI - 1786/12

FLS. - 66 -  
124/2012  
Protocolo

REL-018/12

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

### 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

#### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

FLS. - 67

124/2018

Protocolo

REL-018/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

5  


Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12  
71  
2

PI - 1786/12

REI-018/12  
FLS. - 68  
124/2012  
Protocolo

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

6  
B<sup>e</sup>

PI - 1786/12

REL-018/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

FLS. - 69 -
124/2012
Protocolo

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- o profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- o profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- o testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- o **C<sub>p</sub> = 1,0000**

### b) Coeficiente do fator testada:

- o **C<sub>f</sub> = 1,0000**

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

73

2

PI - 1786/12

FLS. fo  
124/2012  
Protocolo

REL-018/12

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 44,83$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 16.946,19$ ;

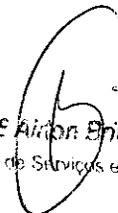
**$V_i = R\$ 17.000,00$  (dezessete mil reais, redondos)**

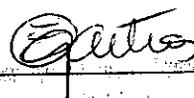
## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cintia Harumi Okamoto Ferreira  
Eng<sup>o</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng<sup>o</sup> Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

74

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS.	- 71 -
	124/2012
	Protocolo

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.019/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

Engº Anton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. <i>- F2</i>
<i>124/2012</i>
Protocolo

REL-019/12

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípuo determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada “Área 15 G”, no núcleo Habitacional Vilha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- o Folha matricula do Imóvel : 49.799, fl 09
- o Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- o Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

PI - 1786/12

FLS. - 73	REL-019/12
124/2012	
Protocolo	

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 43,92 m<sup>2</sup>
- frente = 4,04 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

66

1786/12  
77  
2

PI - 1786/12

REL-019/12

FLS. - 74 -
12/11/2012
Protocolo

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

## 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

✓  
L B

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

78

FLS.

-75

124/2012

Protocolo

REL 019/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

5

66

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12  
79

PI - 1786/12

REL-019/12

**c) Equivalência de Situação:**

FLS. - 16
124/2012
Protocolo

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

Le B

PI - 1786/12

REL-019/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

FLS.	- FF
	124/2012
	Protocolo

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- $C_p = 1,0000$

### b) Coeficiente do fator testada:

- $C_f = 1,0000$

7 ✓  
le B

PI - 1786/12

FLS. - 78  
124/2012  
Protocolo

REL-019/12

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

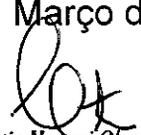
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 43,92$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 16.602,20$ ;

**$V_i = R\$ 16.600,00$  (dezesesseis mil e seiscentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Custia Harumi Okayama Ferreira  
Eng<sup>o</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng.º Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

82

2

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS. .... - 79 - .....
124/2012
Protocolo

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.020/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

Engº Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. - 80	REL-020/12
124/2012	
Protocolo	

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 H", no núcleo Habitacional Vilha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- o Folha matricula do Imóvel : 49.800, fl 10
- o Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- o Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

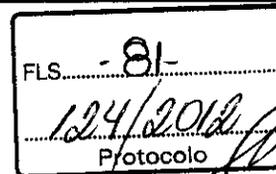
## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

*le b*

PI - 1786/12



REL-020/12

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- o área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- o área do terreno a ser desapropriada = 64,87 m<sup>2</sup>
- o frente = 13,94 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- o  $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- o  $V_i = V_t + V_b$

onde:

- o  $V_i$  = Valor do imóvel;
- o  $V_t$  = valor do terreno;

PI - 1786/12

REL-020/12

FLS. - 82  
12/4/2012  
Protocolo

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

## 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

86

FLS. - 83  
124/2012  
Protocolo

RE-020/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

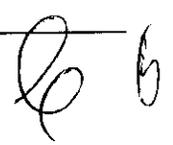
**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

5 ✓



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

87

PI - 1786/12

REI-020/12

FLS. -84-

124/2012

Protocolo

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

6 ✓  
6

PI - 1786/12

REL-020/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

FLS. - 85 -
124/2012
Protocolo

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- $C_p = 1,0000$

### b) Coeficiente do fator testada:

- $C_f = 1,0000$

7  
e

PI - 1786/12

FLS. - 86  
124/2012  
Protocolo

REL-020/12

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

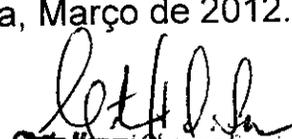
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 64,87$ m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 24.521,50$ ;

**$V_i = R\$ 24.500,00$  (vinte e quatro mil e quinhentos reais, redondos)**

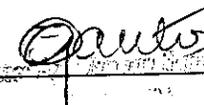
## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cintia Harumi Okuyama Ferreira  
Eng<sup>a</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng<sup>o</sup> Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12  
90  
2

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS. - 81
124/2012
Protocolo

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.021/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

  
Eng. Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. - 88	REL-021/12
124/2012	
Protocolo	

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 I", no núcleo Habitacional Vilha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- o Folha matricula do Imóvel : 49.801, fl 11
- o Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- o Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente compromissados os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

PI - 1786/12

FLS. -89-	REL-021/12
124/2012	
Protocolo	

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 61,38 m<sup>2</sup>
- frente = 13,56 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

3  
L. B.

PI - 1786/12

REL-021/12

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

FLS. - 90
124/2012
Protocolo

## 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12  
94

FLS. - 91  
124/2012  
Protocolo

REL-021/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

Se B

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

95

L

PI - 1786/12

REL-021/12

FLS. - 92 -

124/2012

Protocolo

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

6 ✓

6

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

148/12

96

L

PI - 1786/12

FLS. - 93	REL-021/12
124/2012	
Protocolo	

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- C<sub>p</sub> = 1,0000

### b) Coeficiente do fator testada:

- C<sub>f</sub> = 1,0000

7 ✓

le b

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

PI - 1786/12

FLS - 94 - REL-021/12  
124/2012  
Protocolo

6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 61,38$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .

1786/12

97

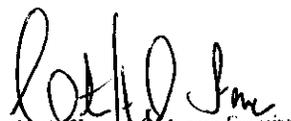
2

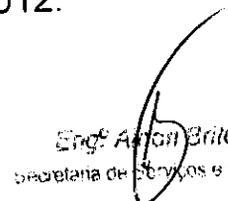
**$V_i = R\$ 23.200,00$  (vinte e três mil e duzentos reais, redondos)**

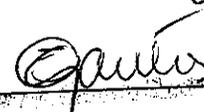
7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cláudia Harumi Okuyama Ferreira  
Eng<sup>o</sup> Civil  
B.S.O.

  
Eng<sup>o</sup> Anton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

FLS. -95
124/2012
Protocolo

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

1786/12  
98

Processo interno: nº 1786/12

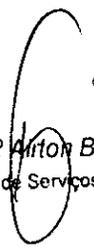
Relatório: Rel.022/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

  
Engº Milton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

PI - 1786/12

FLS. - 96 -	REL-022/12
124/2012	1786/12
Protocolo	99

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípuo determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 J", no núcleo Habitacional Vilinha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- Folha matricula do Imóvel : 49.802, fl 13
- Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

lp b

FLS. - 97
124/2012
Protocolo
REL-022/12
1786/12
100

PI - 1786/12

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 40,57 m<sup>2</sup>
- frente = 3,44 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;;

- $V_b = 0.$

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

FLS. - 98
124/2012
PROTÓCOLO
REL-022/12 1786/12
101

PI - 1786/12

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

### 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

#### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

FLS. - 99
124/2012
Protocolo

102

2

PI - 1786/12

REL-022/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

5 ✓

Q B

PI - 1786/12

FLS. - 100 -  
124/2012  
Protocolo

REL-022/12

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

*[Handwritten signature]*

PI - 1786/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- **C<sub>p</sub> = 1,0000**

### b) Coeficiente do fator testada:

- **C<sub>f</sub> = 1,0000**

7 4  
L B

PI - 1786/12

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

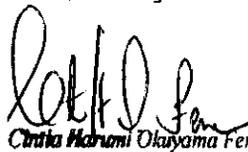
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$ ;
- $A_t = 40,57 \text{ m}^2$ ;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 15.335,86$ ;

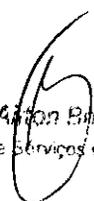
**$V_i = \text{R\$ } 15.300,00$  (quinze mil e trezentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cintia Marumi Okuyama Ferreira  
Eng<sup>o</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng<sup>o</sup> Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

FLS. -103-
124/2012
1786/12
Protocolo

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

106

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.023/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

  
Engº Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. -104-  
124/2012  
Protocolo

REL-023/12

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 k", no núcleo Habitacional Vilinha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- o Folha matricula do Imóvel : 49.803, fl 14
- o Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- o Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

PI - 1786/12

FLS. -105	REL-023/12
124/2012	1786/12
Protocolo	108

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 47,02 m<sup>2</sup>
- frente = 3,56 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

*Boo*

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

PI - 1786/12

FLS. - 106 -  
124/2012  
Protocolo

REL-023/12

1786/12

104

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

### 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

#### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

*[Handwritten signature]*

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

110

L

FLS.....-10P.....  
124/2012  
Protocolo

REL-023/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

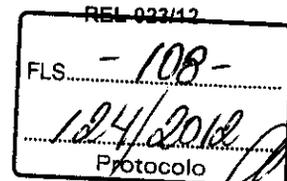
No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

66

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

11  
2

PI - 1786/12



**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

6 2

le B

PI - 1786/12

FLS. -109- REL-023/12  
124/2018  
Protocolo

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- **C<sub>p</sub> = 1,0000**

### b) Coeficiente do fator testada:

- **C<sub>f</sub> = 1,0000**

PI - 1786/12

FLS. -110-

REL-023/12

## 6 - Avaliação

124/2012  
Protocolo

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 47,02$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 17.774,03$ ;

**$V_i = R\$ 17.800,00$  (dezessete mil e oitocentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cláudia Mariana Otayama Ferreira  
Eng<sup>a</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng.º Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

  
Eng.º Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

114

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS. - 111 -  
1.241/2012  
Protocolo

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.024/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

Eng.º Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. -112-  
124/2012  
Protocolo

REL-024/12

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 L", no núcleo Habitacional Vilinha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- o Folha matricula do Imóvel : 49.804, fl 15
- o Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- o Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 45,36 m<sup>2</sup>
- frente = 3,43 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

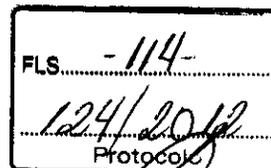
- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

3  
6<sup>3</sup>

PI - 1786/12



REL-024/12

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

### 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

#### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

*[Handwritten signature]*

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

FLS. -115-

124/2012  
Protocolo

1700/12  
118  
REL-024/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

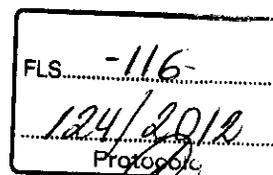
**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

PI - 1786/12



**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

PI - 1786/12

FLS. - 117 -  
124/2012  
Protocolo

REL-024/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- $C_p = 1,0000$

### b) Coeficiente do fator testada:

- $C_f = 1,0000$

7  
E  
B

PI - 1786/12

FLS. - 118  
124/2012  
Propozio

REL-024/12

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

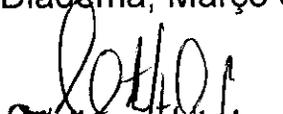
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$ ;
- $A_t = 45,36 \text{ m}^2$ ;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 17.146,53$ ;

**$V_i = \text{R\$ } 17.100,00$  (dezessete mil e cem reais, redondos)**

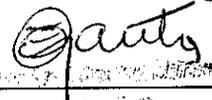
## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cibila Mariani Okuyama Ferreira  
Eng<sup>a</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng. Adriano Lima  
Secretário de Serviços e Obras



Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS.	-119
	124/2012
	Protocolo

Processo interno: nº 1786/12

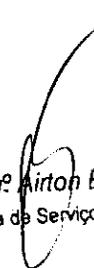
Relatório: Rel.025/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

  
Eng.º Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. -120-	REL-025/12
124/2012	
Protocolo	

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípuo determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 M", no núcleo Habitacional Vila Nova, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- Folha matrícula do Imóvel : 49.805, fl 16
- Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

2  
L B E

PI - 1786/12

FLS.....

-121-

REL-025/12

124/2012  
Protocolo

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 65,51 m<sup>2</sup>
- frente = 4,79 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

PI - 1786/12

REL-025/12

FLS. - 122 -  
124/2012  
Protocolo

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

### 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

#### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

126

PI - 1786/12

ELS - 123-	
124/2012	RE-025/12
Protocolo	

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

*Ob*

PI - 1786/12

FLS. -124-  
124/2012  
Protocolo

REL-025/12

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

---

6  
0 ✓

PI - 1786/12

REL-025/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

FLS. ....	125
.....	124/2012
Protocolo	

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- **C<sub>p</sub> = 1,0000**

### b) Coeficiente do fator testada:

- **C<sub>f</sub> = 1,0000**

66

PI - 1786/12

FLS. -126	REL 025/12
124/2012	
Protocolo	

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

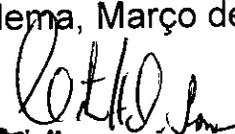
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 65,51$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 24.763,43$ ;

**$V_i = R\$ 24.800,00$  (vinte e quatro mil e oitocentos reais, redondos)**

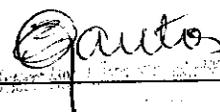
## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cláudia Harumi Okuyama Ferreira  
Eng<sup>o</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng<sup>o</sup> Antonio Antunes  
Secretaria de Serviços e Obras



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

FLS. ....-127-.....
18/5/2012
Protocolo

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

1786/12  
130

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.026/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

  
Eng.º Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

FLS. -128
18/4/2012
Protocolo
REL-020/12 1786/12
131

PI - 1786/12

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípuo determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 N", no núcleo Habitacional Vilinha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- o Folha matricula do Imóvel : 49.806, fl 17
- o Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- o Visita in loco

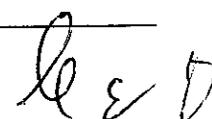
## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.



**Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema**

PI - 1786/12

FLS. - 129	REL-026/12
124/2012	1786/12
Protocolo	132

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 43,98 m<sup>2</sup>
- frente = 3,29 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

*Lois*

FLS. - 130
124/2012
RE - 02813
Protocolo

PI - 1786/12

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

1786/12

133

## 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

*Leir b*

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

134

ELS

-131-

PI - 1786/12

124/2012  
Protocolo  
REL-026/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

**Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema**

PI - 1786/12

FLS. -132-
124/2012
Protocolo

REL-026/12 1786/12

135

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

*Levi B*

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

PI - 1786/12

FLS. - 133  
124/2012  
Protocolo

REL-026/12

1786/12

136

2

**5.2 - Coeficientes de forma e posição**

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- o profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- o profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- o testada de referência (Fr) = 10,00 m

**a) Coeficiente do fator profundidade:**

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- o **C<sub>p</sub> = 1,0000**

**b) Coeficiente do fator testada:**

- o **C<sub>f</sub> = 1,0000**

7 ✓  
B 17

PI - 1786/12

FLS. -134- REL-026/12  
124/2012  
Protocolo

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

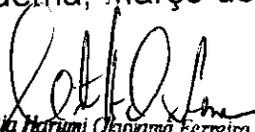
- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 43,98$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 16.624,87$ ;

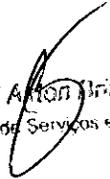
**$V_i = R\$ 16.600,00$  (dezesesseis mil e seicentos reais, redondos)**

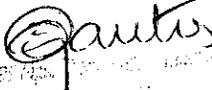
## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cintia Marumi Okuyama Ferreira  
Eng<sup>a</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng<sup>o</sup> Afonso Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

  
Paulo

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12  
138  
L

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS. -135
124/2012
Protocolo



Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.027/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

  
Eng. Ailton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12

FLS. -136- REL-027/12

124/29/12  
Protocolo

## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada "Área 15 O", no núcleo Habitacional Vilinha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- Folha matrícula do Imóvel : 49.807, fl 18
- Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente compromissados os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

2  
R. B.

PI - 1786/12

FLS.

-137

REL-027/12

124/2018  
Protocolo

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 53,87 m<sup>2</sup>
- frente = 3,39 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo;

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

3  
Q B

FLS. -138  
124/2012  
Protocolo  
REL-027/12

PI - 1786/12

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$

1786/12  
141  
↓

## 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

Q B E

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

142  
L

FLS. -139  
124/2012  
Protocolo  
REL-027/12

PI - 1786/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

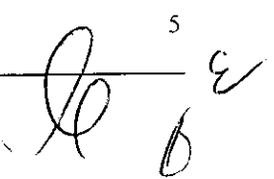
Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

\_\_\_\_\_ 

PI - 1786/12

REL-027/12

**c) Equivalência de Situação:**

FLS. -140-
124/2012
Protocolo

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

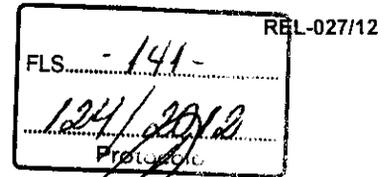
Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

*[Handwritten signature and initials]*

PI-1786/12



## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- **C<sub>p</sub> = 1,0000**

### b) Coeficiente do fator testada:

- **C<sub>f</sub> = 1,0000**

7 ✓  
6 6

PI - 1786/12

FLS. -142-  
124/2012  
Protocolo

REL-027/12

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01 \text{ (R\$/m}^2\text{)}$ ;
- $A_t = 53,87 \text{ m}^2$ ;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .
  
- $V_t = 20.363,40$ ;

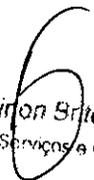
**$V_i = \text{R\$ } 20.400,00$  (vinte mil e quatrocentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Cintia Harumi Okuyama Ferreira  
Eng<sup>a</sup> Civil  
S.S.O

  
Eng<sup>o</sup> Airton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras



Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1786/12

146

L

Exmo. Sr. Prefeito do Município de Diadema.

FLS. -143-
124/2012
Protocolo

Processo interno: nº 1786/12

Relatório: Rel.028/12

Interessado: Secretaria Habitação e Desenvolvimento Urbano

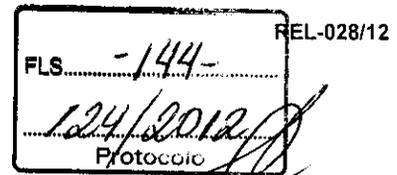
Assunto: Avaliação de Área.

A Comissão de Avaliações de Imóveis tendo procedido aos estudos que se fizeram necessários, vem mui respeitosamente à presença de V.Exa. apresentar o resultado de seus trabalhos consubstanciados no Laudo em anexo.

Diadema, março de 2012.

Engº Airton Brito  
Secretaria de Serviços e Obras

PI - 1786/12



## 1- Introdução

O presente trabalho tem como objetivo precípua determinar o real valor de parte da área situada na Rua 23 de julho, s/n X Rua 28 de Setembro, denominada “**Area 15 P**”, no núcleo Habitacional Vilinha, Jd. Canhema em Diadema, que consta pertencer ao Município de Diadema.

## 2 - Documentação analisada.

- o Folha matricula do Imóvel : 49.808, fl 19
- o Planta com memorial da área avaliada : fls 21 e 22
- o Visita in loco

## 3 - Vistoria

Devidamente comprometidos os signatários dirigiram-se ao local em pauta, onde em minuciosa vistoria observaram tudo o que direta ou indiretamente pudesse interessar na presente avaliação.

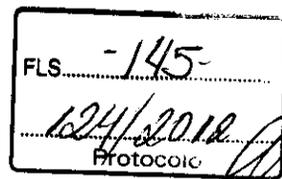
## 4- Localização e descrição

### 4.1- Do local

A região vistoriada trata-se de zona urbana, devidamente valorizada e desenvolvida, contando com a maioria dos melhoramentos públicos.

2  
E

PI - 1786/12



REL-028/12

#### 4.2.- Características do terreno

O terreno é de formato irregular, possuindo as seguintes dimensões:

- área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>;
- área do terreno a ser desapropriada = 54,31 m<sup>2</sup>
- frente = 3,30 m.

#### 4.3 - Características das construções

As construções erigidas no local, não foram levadas em consideração no presente laudo.

Assim sendo::

- $V_b = 0$ .

#### 5 – Determinação do valor do imóvel

A determinação do valor do imóvel para o presente caso, mediante a aplicação da seguinte expressão matemática:

- $V_i = V_t + V_b$

onde:

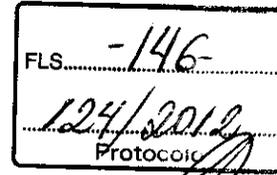
- $V_i$  = Valor do imóvel;
- $V_t$  = valor do terreno;

3  
le b v

PI - 1786/12

REL-028/12

- $V_b$  = valor das construções  
como
- $V_b = 0$ ,  
logo
  
- $V_i = V_t$



### 5. - Determinação do Valor do terreno ( $V_t$ )

O valor do terreno mediante aplicação da seguinte expressão matemática:

○  $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$

onde:

- $V_t$  = valor do terreno;
- $V_{um}$  = valor unitário básico do terreno (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t$  = área a ser desapropriada;
- $C_f$  = coeficiente do fator frente;
- $C_p$  = coeficiente do fator profundidade.

#### 5.1- Determinação do valor unitário básico do terreno avaliando

Na apuração do valor unitário básico do terreno foram observadas as Normas Brasileiras de Avaliação de Imóvel Urbano NBR - 5676/89 e as Normas para Avaliações de

Comissão de Avaliação de Imóveis  
Município de Diadema

1.106/12

150

PI - 1786/12

-147-

PLS.

124/2012

Protocolo

REL-028/12

Imóveis nas Varas da Fazenda da Capital, elaborada pela Comissão de Peritos nomeada Pela Portaria CAJUFA nº 01/2003, adaptadas às peculiaridades do Município de Diadema.

Visando obter a melhor homogeneização de dados, o signatário procurou estabelecer a maior paridade possível entre as características dos imóveis pesquisados e aquele objeto da presente avaliação.

Assim, e procurando atender as diretrizes preconizadas pelas Normas de Avaliações considerando o nível de precisão estabelecido para o caso, este signatário adotou as seguintes bases de homogeneização:

**a) Equivalência Financeira:**

A transformação do preço com pagamento a prazo de um elemento para o preço à vista é feita com adoção de uma taxa de desconto efetiva, líquida e praticada pelo mercado financeiro, à data correspondente a este elemento.

**b) Equivalência de Fonte:**

No caso da análise se referir à oferta, deu-se um desconto de 10% para compensar a superestimativa do valor normalmente atribuída pelos vendedores.

*Q e b*

PI - 1786/12

FLS. <u>-148-</u>	REL-028/12
<u>124/2012</u>	
Protocolo	

**c) Equivalência de Situação:**

As transposições dos dados obtidos no mercado imobiliário foram adequadas com o emprego dos índices Fiscais da Planta Genérica de Valores do Município de Diadema do ano de 2010.

**d) Equivalência de Tempo:**

A transposição dos valores dos elementos de uma época para outra, será feita por intermédio dos Índices Econômicos da FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo.

Após a elaboração dos cálculos já relacionados efetuou-se a média aritmética dos valores alcançados nas operações citadas, e a seguir calculou-se a média saneada, onde foram eliminados os elementos discrepantes em mais e em menos 30% da primeira média chegando-se afinal ao resultado procurado.

O valor unitário básico de terreno para o local da avaliação alcançou a cifra de **R\$ 378,01/m<sup>2</sup>**.

Os elementos que foram utilizados para a determinação desse valor fazem parte do cadastro do signatário.

PI - 1786/12

FLS. -149  
124/2012  
Protocolo

REL-028/12

## 5.2 - Coeficientes de forma e posição

Para a obtenção dos coeficientes de forma e posição foram observadas as determinações preconizadas pelas Normas anteriormente citadas.

Segundo tais Normas o imóvel em pauta situa-se em local classificado como 4ª zona. Apresentando os seguintes parâmetros:

- profundidade máxima (Pma) = 40,00 m
- profundidade mínima (Pmi) = 25,00 m
- testada de referência (Fr) = 10,00 m

### a) Coeficiente do fator profundidade:

Área total do terreno = 827,56 m<sup>2</sup>

- C<sub>p</sub> = 1,0000

### b) Coeficiente do fator testada:

- C<sub>f</sub> = 1,0000

QEB

PI - 1786/12

REL-028/12  
FLS. -150-  
124/2012  
PROTOCOLO

## 6 - Avaliação

Aplicando-se a fórmula mencionada

anteriormente, tem-se:

- $V_t = V_{um} \times A_t \times C_f \times C_p$
- $V_{um} = 378,01$  (R\$/m<sup>2</sup>);
- $A_t = 54,31$  m<sup>2</sup>;
- $C_f = 1,000$ ;
- $C_p = 1,000$ .

- $V_t = 20.529,72$ ;

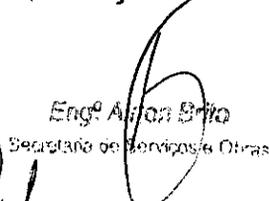
**$V_i = R\$ 20.500,00$  (vinte mil e quinhentos reais, redondos)**

## 7- Encerramento

Os signatários dando por encerrado os seus trabalhos apresentam o respectivo laudo, o qual segue impresso no anverso de oito folhas, todas rubricadas e a última devidamente assinada para os fins de direito.

Diadema, Março de 2012.

  
Carlos Marumi Okayama Ferreira  
Eng<sup>o</sup> Civil  
6.8.0

  
Eng<sup>o</sup> Airton Brito  
Secretário de Serviços e Obras

  
Eng<sup>o</sup> Paulo

