



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 015 / 2015

PROC. Nº 181/2015

FLS. 02

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

181/15

Protocolo 9

Diadema, 11 de março de 2015

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:.....

OF. ML. Nº 008/2015

DATA 19/03/2015

Excelentíssimo Senhor Presidente,

PRESIDENTE

15-27 17/03/2015 08:10:01 CÂMARA MUNICIPAL DE DIADEMA

Cumpre-nos encaminhar a Vossa Excelência e, por vosso intermédio, à deliberação de seus dignos pares o Projeto de Lei nº 008/2015, que autoriza este Executivo a converter a concessão de direito real de uso, outorgada pela Lei nº 652/80, em doação à Associação de Paes e amigos dos Excepcionais – APAE de Diadema, do imóvel contendo a área de 5.246,00m², descrito e caracterizado na matrícula nº 38.324, onde a entidade visa a obtenção de recursos para ampliação e melhorias da sua sede para a realização de atividades e serviços prestados pela instituição aos alunos e à comunidade.

Como é de conhecimento desse sodalício, a APAE de Diadema é uma instituição de utilidade pública conforme Lei Municipal nº 706, de 15 de outubro de 1982, sem fins lucrativos, atua na Comarca de Diadema desde 1979, conta com 82 funcionários e 20 estagiários em seu quadro técnico e atende, mensalmente, cerca de 700 alunos portadores de deficiência mental e ou múltiplas, nas áreas pedagógicas, profissional e clínicas, promovendo, assim, a melhoria na qualidade de vida para essas pessoas.

Dos atendimentos realizados, mensalmente, cerca de **550 (quinhentos e cinquenta)**, trata-se de procedimentos ambulatoriais, realizados no **SAE - Serviço de Atendimento Especializado**, com o intuito de prevenir, diagnosticar e tratar o mais precocemente possível a deficiência intelectual, facilitar o bem estar e a inclusão das pessoas com deficiência, sejam crianças, jovens e adultos.

Os demais atendimentos são realizados nas seguintes áreas:

1. **Educacional:** mantém a escola de Educação Especial Alberto Simões Moreira, onde oferece ensino fundamental I, destinado às crianças, jovens e adultos com deficiência intelectual em todos os seus níveis;

2. **Capacitação Profissional:** tem o objetivo de preparar pessoas com deficiência intelectual para o mercado de trabalho de acordo com a lei de cotas (Lei nº 8.213/91);

3. **Centro de Convivência:** destinado às pessoas com deficiência mental, com idade superior a 18 anos, que não participam de outro programa oferecido pela instituição.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS.....03.....
18/15
Protocolo

Gabinete do Prefeito

A doação que se pretende realizar é de relevante interesse público. A obra é de interesse social. Será, sem dúvida, de suma importância aos munícipes diademenses, usuários dos serviços. Toda obra destinada à educação é inquestionavelmente indispensável e necessária.

Por se tratar de doação com ônus, caso a donatária não cumpra a determinação legal ou desvie a sua finalidade, o imóvel será revertido automaticamente ao domínio do Município com todas as benfeitorias realizadas, não gerando direito à indenização ou compensação.

Assim, é plenamente justificável a referida doação, tendo em vista que toda a sociedade será beneficiada com as reformas e ampliações que a APAE conseguirá através de doações e investimentos após a obtenção da titularidade do imóvel, podendo aperfeiçoar e ampliar o número de atendimentos que são prestados atualmente, configurando, assim, o real interesse público.

Nesta conformidade, e sabedores que somos de que os senhores Vereadores que compõem essa Casa Legislativa, saberão compreender os objetivos colimados na presente propositura, emprestando-lhe o devido aval com a rápida aprovação da propositura de notório interesse público.

Contando com a costumeira eficiência de Vossas Excelências no trato de assuntos de interesse público, aguardamos serenamente a aprovação do projeto, na forma apresentada, reiterando-se, ao ensejo de apreço e elevada consideração.

Diadema, 11 de março de 2015


LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.

Vereador JOSÉ FRANCISCO DOURADO

Presidente da Câmara Municipal

DIADEMA

DESPACHO DO EXMO. SR. PRESIDENTE:
Encaminho a SAJUL para prosseguimento.

Data: 17/03/2015

José Francisco Dourado
Presidente



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 015 / 2015 PROC. Nº 181/2015

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. <u>04</u>
<u>181/15</u> Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 008, DE 11 DE MARÇO DE 2015

AUTORIZA o Poder Executivo a converter a Concessão de Direito Real de Uso em doação à Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Diadema (APAE).

LAURO MICHELS SOBRINHO, 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 converter a concessão de direito real de uso outorgada à Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Diadema (APAE) pela Lei nº 652/1980 em doação da área descrita e caracterizada na matrícula 38.324 a seguir transcrita:

Matrícula nº 38.324 – Sistema de Recreio localizado no loteamento “JARDIM TIRADENTES”, neste distrito, município e comarca, localizado entre a Rua “D” e Av. “A”, medindo 138,00 metros de frente para Rua “D”, em dois seguimentos, sendo o primeiro de 72,00 metros e o segundo de 66,00 metros; 12,00 metros em curva na confluência da Rua “D” com a Avenida “A” e mais 70,00 metros em curva de frente para a Avenida “A”, 68,50 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da Avenida “A” olha para o imóvel e, 171,50 metros na linha dos fundos, em dois seguimentos, sendo o primeiro de 79,00 metros e o segundo de 92,50 metros, encerrando a área de 5.246,00 metros quadrados.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 122, parágrafo segundo da LOM, autorizado a doar, sem concorrência e a favor da Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Diadema (APAE), a área descrita no artigo 1º desta lei.

Art. 3º - A doação mencionada no artigo anterior será outorgada com encargo, de que a Associação de Pais e Amigos dos Excepcionais de Diadema mantenha e amplie suas instalações, no prazo de 10 (dez) anos, para melhor atendimento, recreação e desenvolvimento dos deficientes, ficando vedada outra destinação, sob pena de reversão do imóvel à Municipalidade.



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. 05
18115 @
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 008, DE 11 DE MARÇO DE 2015

Art. 4º - A doação será irrevogável e irretroatável, salvo na hipótese de desatendimento do estabelecido no artigo anterior, caso em que considerar-se-á resolvida de pleno direito, com a conseqüente restituição do imóvel à propriedade do Município nas mesmas condições que o recebeu independentemente de qualquer indenização ao donatário.

Art. 5º - A doação objeto da presente Lei será formalizada através de Escritura Pública e posterior registro junto ao Tabelionato de Notas e Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema.

Art. 6º. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 7º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Diadema, 11 de março de 2015


LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal

Registrado no Gabinete do
Prefeito, pelo Serviço de
Expediente (GP-711).

MATRICULA

FOLHA

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

3 8 3 2 4

01

O OFICIAL: Interino: *[Assinatura]*

FLS. 06

18/159
Protocolo

DATA: 30.07.1999.-

IMÓVEL: O SISTEMA DE RECREIO localizado no loteamento "JARDIM TIRADENTES", neste distrito, município e comarca, localizado entre a Rua "D" e Av. "A", medindo 138,00 metros de frente para a Rua "D", em dois segmentos, sendo o primeiro de 72,00 metros e o segundo de 66,00 metros; 12,00 metros em curva na confluência da Rua "D" com a Avenida "A" e mais 70,00 metros em curva de frente para a Avenida "A", 68,50 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo de quem da Avenida "A" olha para o imóvel e, 171,50 metros na linha dos fundos, em dois segmentos, sendo o primeiro de 79,00 metros e o segundo de 92,50 metros, encerrando a área de 5.246,00 metros quadrados.-

PROPRIETARIO: MUNICIPIO DE DIADEMA, Pessoa Jurídica de Direito Público Interno, com sede e Prefeitura nesta cidade, à Rua Almirante Barroso, nº 111, inscrito no CGC. do MF. sob nº 46.523.247/0001-93.-

REGISTRO ANTERIOR: Loteamento inscrito sob nº 16 neste Registro, em data de 03/10/1973.- Matrícula aberta nos termos do Artigo 22 da Lei 6.766/79.-

PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ, Oficiala 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 ALIENACÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 14/08/2014, 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\$ 24,04	Certidão expedida às 13:42:26 horas do dia 18/08/2014.
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 95.587.
Ao Reg. Civil	R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus.	R\$ 0,00	
TOTAL	R\$ 24,04	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA.

[Assinatura]
Marina Paula Isidoro
Escrivente

[Assinatura]
ALEXANDRE ANDRÉ
Substituto

F.600 - 07/80

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

045489

11980-0 - AA

95.587





FLS. 07
181159
Protocolo

PROC. 4255/12
46
E 1/27
PROC: 4255/12
FLS: 44
Assin.: 2

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

PROCESSO Nº 4.255/12

ASSUNTO: Doação de Área.

L 042/14

A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, devidamente nomeada através da Portaria GP Nº 920 de 20 de fevereiro de 2013 e com as atribuições constantes na Lei Municipal nº 1.441, de 27 de outubro de 1.995 para atuar nos autos do **Processo Interno nº 4.255/12** vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

FLS. 08
18/15
Protocolo

PROC 4235/12
47
2/27
PROC: 4235/12
FLS: 45
Assin.: 2

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento à determinação do Sr. **ASSISTENTE da SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP**, no sentido providenciar a **avaliação de Imóvel, SOMENTE TERRENO**, consistente área, **sito à Rua: do Fico, s/nº, bairro Conceição, no Município de Diadema /SP.**

Ainda deve-se observar que na área como um todo, **existe Construção de natureza Comercial** ressaltando-se, entretanto, que o objetivo do presente Laudo de Avaliação é de **Avaliar apenas a área de terra (Terreno).**

II- BREVE RELATO:

O Interessado, **Sr. Fernando Duque Rosa**, em data de 12 de abril de 2012, requereu abertura do **Processo Externo nº 4.255/12** com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **doação definitiva de área.**

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação de uma área de terra **(Somente Terreno)**, sito a **Rua: do Fico, s/nº, bairro Conceição**, município de Diadema/SP.

2
b



FLS. 09
18.11.15
Protocolo

PROC: 4255/12

FLS: 46

Assin.: [Handwritten Signature]

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

O presente laudo será elaborado com as informações de medidas e áreas constantes à folha 28, na **Planta Demonstrativa** (sem identificação) e também na **Certidão de Matrícula 38.324 Cartório de Registros de Imóvel – Comarca de Diadema- São Paulo**.

Mencionado lote, tem área total de terra de **5.246,00m²**.

Acostado nos autos as fls 28, o **certificado da matrícula nº 308.324** do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Diadema, informa que a propriedade do imóvel em questão pertence a **Prefeitura do Município de Diadema**.

Não consta nos autos a certidão do Valor VENAL do referido imóvel.

II- VISTORIA:

A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP esteve pessoalmente no local do imóvel avaliando constatando o que segue:

[Handwritten Signature]



FLS. 10
181135
Protocolo 01

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

PROC: 4255/12
FLS: 47
Assin.: [assinatura]

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

1-) Características da localização:

1.1-) Localização: Efetivamente, o imóvel avaliando localiza-se na **Rua: do Fico, s/nº 279, bairro Conceição**, município de Diadema/SP.

2-) Características da Rua: do Fico:

2.1-) Características físicas da Rua do Fico: A referida Rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica.

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: A Rua do Fico: possui guias e sarjetas; possui rede de esgotos; possui rede de galerias de águas pluviais; possui rede de água potável; possui rede de energia elétrica.

2.3-) Dos serviços públicos: A Rua do Fico: possui coleta de lixo e iluminação pública;

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Rua do Fico: possui transporte coletivo à disposição.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares: Bancos, farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados, próximo ao local do imóvel avaliando, na Av. Lico Maia.

[assinatura]



FLS. 11
181159
Protocolo

PROC. 4255/12
FLS. 49
Assin.: [Signature]
5/27

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

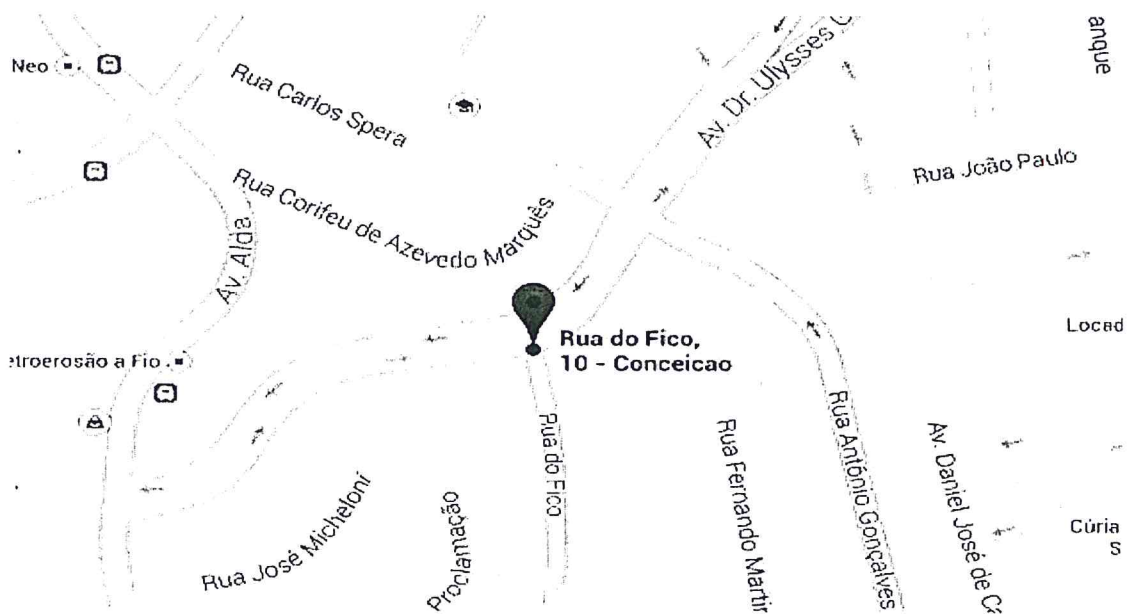
Hospitals estão à disposição nos Bairros de Piraporinha, distante aproximadamente 6 Km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação:

A área avaliada está atualmente ocupada por um Galpão de característica Industrial.

Para uma melhor visualização da ocupação, foi providenciado uma cópia fiel e colorida do site "Google Maps", onde se observa, com clareza, a localização do imóvel avaliando, bem como a ocupação do local.

**VISUALIZAÇÃO AÉREA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
DESAPROPRIAÇÃO**



[Handwritten signature]



FLS. 12
18115 g;
Protocolo

7007437/24
31
6/27

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

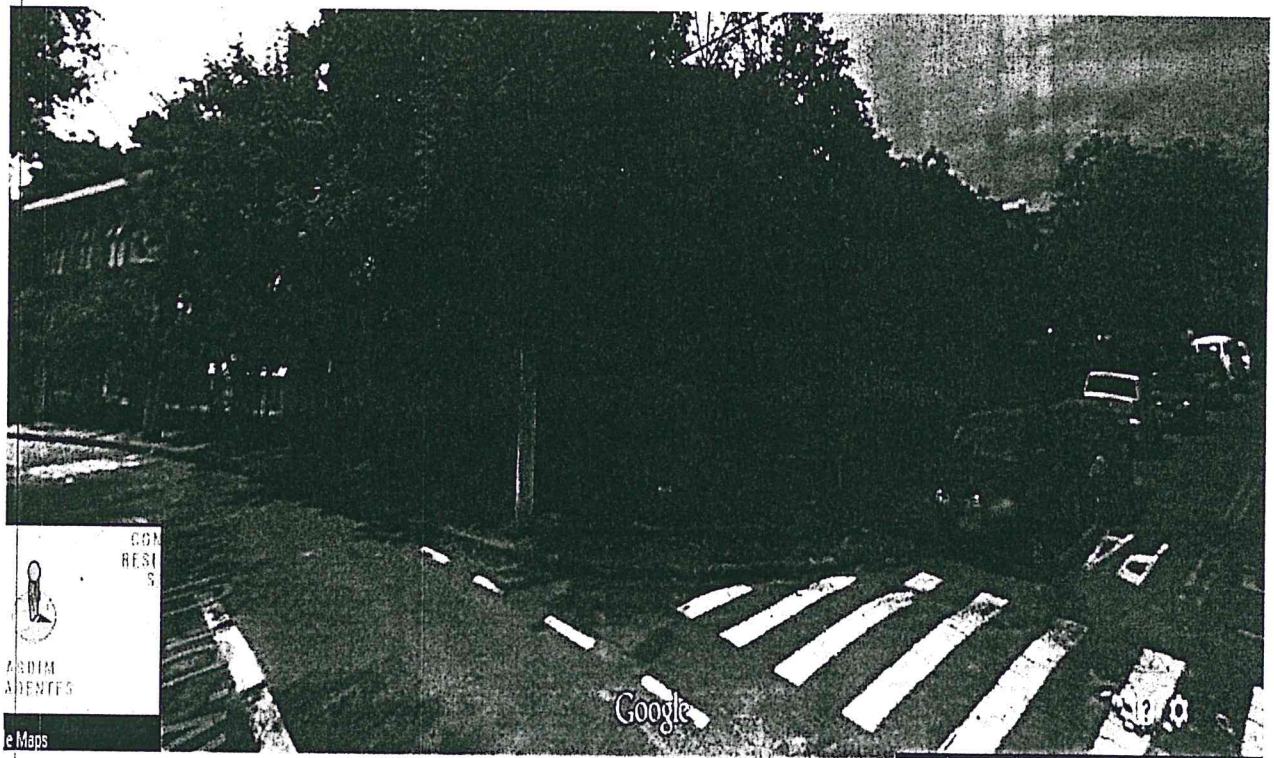
PROC: 4255/12
FLS: 69
Assin.: 2

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

6-) Características do imóvel Avaliando:

As características do imóvel avaliando serão relatadas, iniciando-se pela "Instrução de Foto", providenciadas e numeradas por esta "Comissão" e a seguir exposta:

Foto nº 01 – Mostra a lateral da área avaliada, sito a Rua do Fico s/nº, bairro Conceição, Diadema- S.P.



02



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

FLS. 13
18/15
Protocolo

PROC. 3937/14
52
7127
PROC: 4255/12
FLS: 50
Assin.: ?

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação **(Avaliação apenas da área de Terra - Terreno)**, A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP fará sua descrição, como segue:

6.1-) Caracterização da área TOTAL de terra (terreno):

- a-) Dimensões aprox.: (138,00 X 70,00 X 92,50 X 68,50 em curva)m
- b-) Posicionamento: Terreno em esquina de quadra;
- c-) Frente projetada: 138,00m para a Rua do Fico;
- d-) Consistência do Solo: predominantemente Seco
- e-) Nível: terreno no nível da rua;
- f-) Topografia: Terreno Plano;
- g-) Área avaliada = 5.246,00 m².



FLS. 34
18/11/15
Protocolo

PROC 4233/12
FLS. 53
P.
8/27
PROC: 4233/12
FLS: 51
Assin.: ?

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

**7-) DA ANÁLISE REGISTRÁRIA DO IMÓVEL A SER
DESAPROPRIADO:**

Na **Certidão de matrícula do imóvel nº 38.324** constante na folha 28, certifica que a propriedade do Imóvel avaliando é favor da **Prefeitura do Município de Diadema.**

**8-) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO PRESENTE
PROCEDIMENTO PARA ALIENAÇÃO DE ÁREAS:**

8.1-) Avaliação - Considerações:

Para o direcionamento do presente Trabalho Técnico, 2 (dois) parâmetros são elementares, a saber:

8.1.1-) Escolha do Método a ser utilizado;

8.1.2-) Escolha de comparativos.

8.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

O método a ser utilizado na presente avaliação será o **Método Comparativo de Dados de Mercado- Homogeneização com**

[Handwritten signature]



FLS. 15
181/15
Protocolo

PROC. 4255/12
FLS. 52
Assin.: [Handwritten Signature]
9/27

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Fatores, a ser produzido dentro dos padrões técnicos exigidos pela **NBR-14.653 da ABNT e IBAPE/SP-2011**, alimentado no software **AVALURB 3.0**, com **Grau "3" de Precisão e Grau "2" de Fundamentação**.

Ainda deve-se observar que, com a utilização do **método e software** escolhido por esta Comissão, pode-se ainda determinar o **Grau de Precisão e Fundamentação** do presente trabalho.

8.1.2-) Escolha dos Comparativos:

A escolha de comparativos é **"FUNDAMENTAL"** para produção do presente **Laud** que, **acima de qualquer interesse**, deve espelhar a fiel **realidade** imobiliária local, adequado às **Normas Técnicas**.

Partiu então, esta Comissão, para a escolha de 6 (seis) Comparativos, valendo-se de **"ofertas"** de lotes à venda dentro da área urbana do Município de Diadema, a seguir identificados:

[Handwritten signature]



FLS. 16
18/11/500
Protocolo

Proc 4255/12
12/27
PROC: 4255/12
FLS: 53
Assin.: ?

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

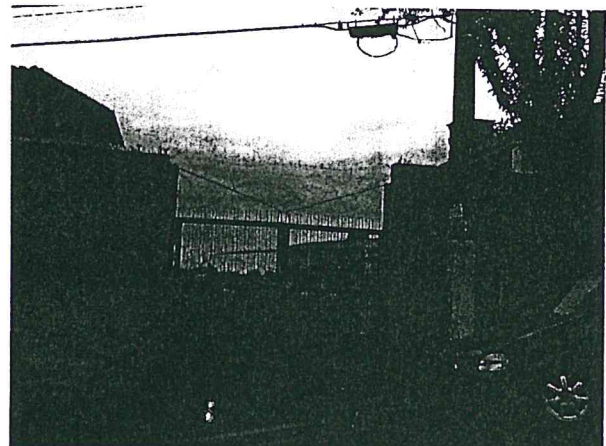
Imóvel Avaliando: Área sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P

Comparativo nº 01/06 - Oferta

Endereço: Rua Canadá, 133

Localização Fiscal: 16.007

Índice Fiscal: R\$ 240,00/m² (2010)



Dados do Terreno:

Área Total = 500,00m²

Frente: 20,00m

Topografia: Plano: 1,00

Preço: R\$ 500.000,00

Imobiliária: Domínio - 2596-4200 - Eli

ble



FLS. 17
181159
Protocolo

PROC 4235/12
56
8
11/27
PROC: 4235/12
FLS: 54
Assin.: 8

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Imóvel Avaliando: Área sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P

Comparativo nº 02/06 – Oferta

Endereço: Rua Roberto Bortolato, 28
Localização Fiscal: 23.044
Índice Fiscal: R\$ 188,00/m² (2010)



Dados do Terreno: Área Total = 500,00m²
Frente: 20,00m
Topografia: Plano: 1,00
Preço: R\$ 500.000,00
Imobiliária: WP Imóveis – 4067-4189

Handwritten signature



FLS. 18

Protocolo 181/15.9

PROC 437/124

5+

E

12/27

PROC: 425/12

FLS: 55

Assin.: X

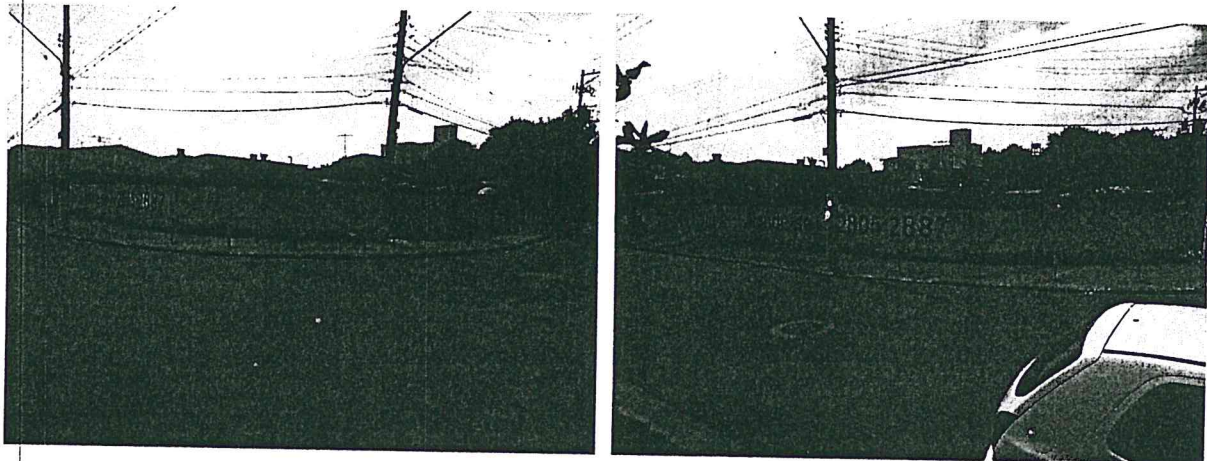
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Imóvel Avaliando: Área sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P

Comparativo nº 03/06 - Oferta

Endereço: Av. Almiro Sena Ramos com Rua Bernardo Guimarães
Localização Fiscal: 14.055
Índice Fiscal: R\$ 200,00/m² (2010)



Dados do Terreno: Área Total = 500,00m²
Frente: 12,00m (P/ Almiro Sena Ramos)
15,00m (P/ Bernardo Guimarães)
Topografia: Plano: 1,00
Preço: R\$ 500.000,00
Imobiliária: Habitarex – 3705-9721

Handwritten signature or initials.



FLS. 19
18115
Protocolo

PROC: 7932/12
58
13/27
PROC: 4255/12
FLS: 36
Assin.: 7

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

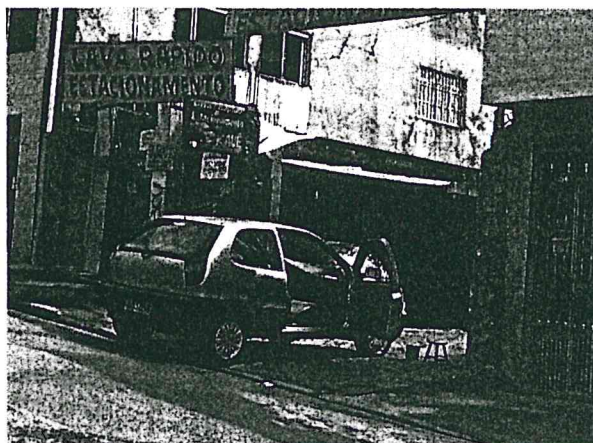
Imóvel Avaliando: Área sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Rua Araguaia, ao lado do nº 270

Localização Fiscal: 31.022

Índice Fiscal: R\$ 184,00/m² (2010)



Dados do Terreno:

Área Total = 250,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano: 1,00

Preço: R\$ 250.000,00

Imobiliária: Habitarex – 3705-9721

Handwritten signature or initials.



FLS. 20
18/15
Protocolo

PROC: 434/14
59
[Signature]
14/27
PROC: 4235/12
FLS: 5A
Assin.: [Signature]

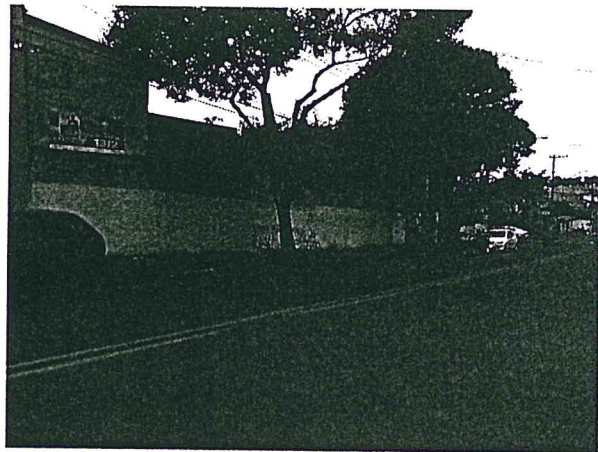
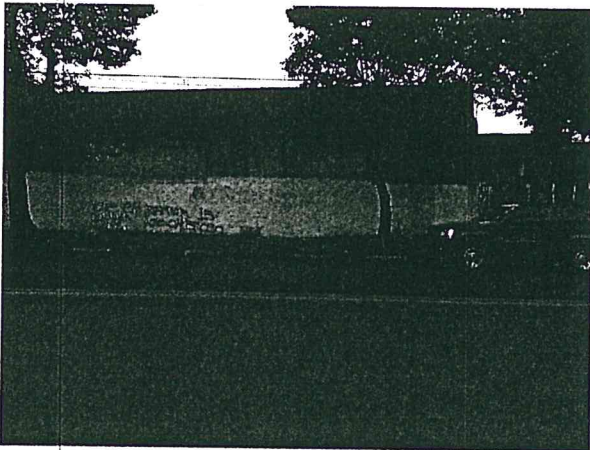
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Imóvel Avaliando: Área sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P

Comparativo nº 05/06 - Oferta

**Endereço: Rua Dona Ida Ceratti Magrini
Localização Fiscal: 26.050
Índice Fiscal: R\$ 248,00/m² (2010)**



**Dados do Terreno: Área Total = 890,00m²
Frente: 15,00m
Topografia: Plano: 1,00
Preço: R\$ 800.000,00
Imobiliária: Balarin – 2106-7300**

[Handwritten signature]



FLS. 21
181150
Protocolo

PROC: 7437/14
60
15/27
PROC: 425712
FLS: 58
Assin.: [Signature]

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

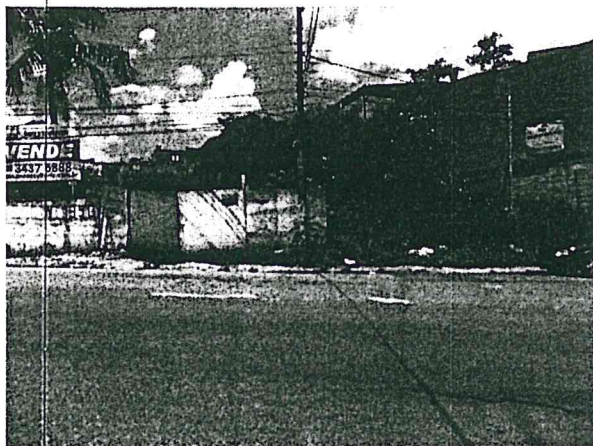
Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Rua Caramuru, ao lado do nº 1.300

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 208,00/m² (2010)



Dados do Terreno:

Área Total = 900,00m²

Frente: 40,00m

Topografia: Plano: 1,00

Preço: R\$ 800.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo

[Signature]



FLS. 22
18/15
Protocolo 09

PROC. 4255/12
62
E

16/27

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

PROC: 4255/12

FLS: 59

Assin.: /

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Escolhidos os Comparativos acima identificados ainda serão tratados com os seguintes Fatores :

1-) Fator Oferta: Corrige a possível redução no valor de um imóvel em oferta durante o curso da negociação. À Venda = 0,90 - Vendido = 1,00

2-) Fator de Localização: Corrige as diferenças entre a localização da amostra e a localização do imóvel avaliando.

Cálculo elaborado levando-se em conta o índice fiscal.

3-) Fator Área: Corrige as diferenças entre a área da amostra e a área do imóvel avaliando.

4-) Fator Frente: Corrige as diferenças entre a frente da amostra e a frente do imóvel avaliando.

5-) Fator Topografia: Corrige as diferenças entre as características topográficas da amostra e as características topográficas do imóvel avaliando.

[Handwritten signature]



FLS. 23
18/15
Protocolo 99

7434/14
62
17/27
PROC: 4255/12
FLS: 60
Assin.: ?

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

8.2-) Avaliação da área de Terra (Somente terreno) consistente da área, sito à Rua: do Fico, s/nº, bairro Conceição – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO:	PI- 4255/12	Data: 20/05/2014	Grau de fundamentação (NBR 14653 /2011): 2
Tipo do laudo:	Laudo completo	Solicitante: SECRET. DE A. JURÍDICOS	
Logradouro:	RUA DO FICO	Nº: S/N	Compl.: APAE
Bairro:	CONCEIÇÃO	Cidade: DIADEMA	Estado: São Paulo

[Handwritten signature]



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

FLS. 24
18/11/15
Protocolo 01

PROC: 4255/12
FLS: 61
Assin.: 7
18/27

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Método Comparativo de Dados de Mercado - 2/2

2) ENTRADA DE DADOS: Nº de Amostras: Nº de Fatores de Homogeneização:

3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

Parâmetros Limites:	Min.	Máx.
FATOR (decimal):	0,50	2,00
CONJUNTO DE FATORES (decimal):	0,50	2,00
VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal):	0,50	2,00

Restaurar Padrões da NBR 14653/2011

Selecione uma das Opções:

Multiplicação de Fatores Somatório de Fatores

Sendo: $V.Hom(i) = V.Uni(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Handwritten signature



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

FLS. 25

18/11/15
Protocolo

PROC: 4255/12

FLS: 62

Assin.: 2

19/27

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Homogeneização de Valores - 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

F1: Oferta F2: Localização F3: Área F4: Frente F5: Topografia

F6:

Desmarcar Item Selecionado

Excluir Amostra Selecionada

Excluir Fator Selecionado

Criar Nova Tabela

Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unif(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V.Hom(R\$/m2)
<input type="radio"/>	500000,00	500,00	1000,00	0,90	0,86	0,86	0,74	1,18	1,00	881,24
<input type="radio"/>	500000,00	500,00	1000,00	0,90	1,10	1,10	0,74	1,18	1,00	950,91
<input type="radio"/>	500000,00	471,00	1061,57	0,90	1,04	1,04	0,74	1,18	1,00	902,34
<input type="radio"/>	250000,00	250,00	1000,00	0,90	1,13	1,13	0,68	1,18	1,00	922,13
<input type="radio"/>	800000,00	890,00	898,98	0,90	0,83	0,83	0,81	1,18	1,00	832,88
<input type="radio"/>	800000,00	900,00	888,88	0,90	1,04	1,04	0,80	1,18	1,00	816,82



FLS. 26
181115
Protocolo

65
2
20/27

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

PROC: 4255/12
FLS: 63
Assin.: ?

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Tratamento Matemático Estatístico – 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras.....	(Ud): 6
Graus de liberdade.....	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 532,68
Maior valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 950,91
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2) 4.706,12
Nº de intervalos de classe.....	(Ud): 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2): 139,41
Amplitude total.....	(R\$/m2): 418,24
<hr/>	
Média aritmética.....	(R\$/m2): 784,35
Mediana.....	(R\$/m2): 859,58
<hr/>	
Desvio médio.....	(R\$/m2): 151,597441
Desvio padrão.....	(R\$/m2): 182,371248
Variância.....	(R\$/m2) ^ 2: 33.259,272063

02



FLS. 27
181135
Protocolo 01

11007437124
0.66
21/27

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

PROC: 4255/12
FLS: 64
Assin.: 7

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Tratamento Matemático Estatístico - 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:

CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
	DE:	ATÉ (inclusive):	
1	532,68	672,09	2
2	672,09	811,50	0
3	811,50	950,91	4

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):

D/S Crítico:	D/S Calc.(Menor Valor):	D/S Calc.(Maior Valor):
1,73	1,3800	0,9133

OBS:

* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *

5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:

Coefficiente de Variação (%):
23,25

OBS:

* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%).*



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

FLS. 28
182/15
Protocolo

7957/12
67
22/27
PROC.: 4255/12
FLS.: 65
Assin.: ?

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Tratamento Matemático Estatístico – 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar	
80	(%)	"t" DE STUDENT = 1,476	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:			
LIMITE INFERIOR (R\$/m2):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	LIMITE SUPERIOR (R\$/m2):	
674,46	784,35	894,25	
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%):	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%):	GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011):	
14,01	14,01	3	



FLS. 29
18115
 Protocolo

7439/124
 68
 23/27
 PROC: 4285/17
 FLS: 66
 Assin.: J

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
 SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
 COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

Processo nº: 4.255/12
 Assunto: Doação de Área
 L 042/14

Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Tratamento Matemático Estatístico - 4/4

5.6) CAMPO DE ARBITRIO:

LIMITE INFERIOR (R\$/m2):	- 15%	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	+ 15%	LIMITE SUPERIOR (R\$/m2):
666,70	←	784,35	→	902,01

5.7) CONCLUSÃO:

Área equivalente do imóvel avaliando.....(m2): 5246

Valor arbitrado.....(R\$/m2): 784,35

Valor total do imóvel avaliando.....(R\$): 4.114.700,10

quatro milhões, cento e quatorze mil, setecentos reais e dez centavos

6) OBSERVAÇÕES GERAIS:

IMÓVEL SITUADO EM ESQUINA

J



FLS. 30

18/11/15
Protocolo

743-1/14
69
24/27

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

PROC: 4.255/12

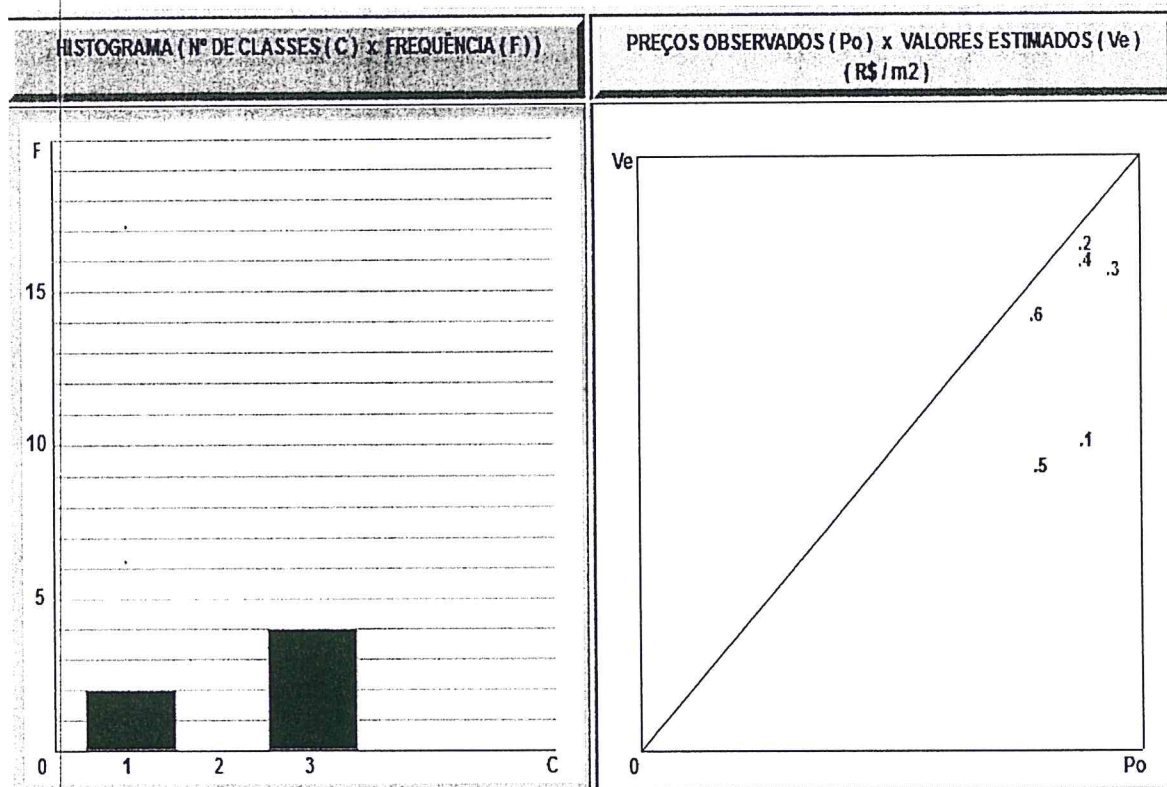
FLS: 07

Assin.: 1

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Gráficos - 1/1





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

FLS. 31
181/35
 Protocolo

004634/14
+0
25/27
 PROC: 4255/13
 FLS: 68
 Assin.: 7

Processo nº: 4.255/12
 Assunto: Doação de Área
 L 042/14

Imóvel Avaliando: Área, sito a Rua do Fico, s/nº, Jd Tiradentes, bairro Conceição, no município de Diadema - S.P.

Relatório Final - 1/1

Avalurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) IDENTIFICAÇÃO: PI - 4255/12 Tipo do laudo: Laudo completo Solicitante: SECRET. DE A. JURÍDICOS
 Logradouro: RUA DO FICO Nº: S/N Complemento: APAE
 Bairro: CONCEIÇÃO Cidade: DIADEMA Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

Sendo: $V.Hom.(i) = V.Unt.(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$

Am	V.Ofert (R\$)	A.Equiv.(m2)	V.Unt.(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	F6	V.Hom (R\$/m2)
1	500.000,00	500,00	1.000,00	0,90	0,86	0,86	0,74	1,18	1,00	581,24
2	500.000,00	500,00	1.000,00	0,90	1,10	1,10	0,74	1,18	1,00	950,91
3	500.000,00	471,00	1.061,57	0,90	1,04	1,04	0,74	1,18	1,00	902,34
4	250.000,00	250,00	1.000,00	0,90	1,13	1,13	0,68	1,18	1,00	922,13
5	800.000,00	890,00	898,88	0,90	0,83	0,83	0,81	1,18	1,00	532,68
6	800.000,00	900,00	888,89	0,90	1,04	1,04	0,80	1,18	1,00	816,82

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Área

F4: Frente

F5: Topografia

F6:



FLS. 32
18115
Protocolo

1007437/14
+1
26/27

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

PROC: 4255/12
FLS: 67
Assin.: ?

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

09-) APLICAÇÃO DO ÍNDICE DE VALORIZAÇÃO EM RAZÃO DO IMÓVEL POSSUIR 02 (DUAS) FRENTES .

O Coeficiente de Valorização pelo imóvel possuir 2 (duas) frentes, será obtido pela aplicação da fórmula:

$$C_e = [(C_{r(6^{\text{ª}}\text{região})} + 20) F_1 V_1 + F_2 V_2] / 20 F_1 V_1$$

$$C_e = [(1+20) 138,00 \times 208,00 + 70,00 \times 228,00] / 20(138,00 \times 208,00) =$$

$$C_e = 1,077 \text{ (Dentro do Limite Máximo de 10\%) .}$$

Logo, sobre o valor inicial do imóvel avaliando de **R\$4.114.700,10** (quatro milhões, cento e quatorze mil e setecentos reais e dez centavos), será acrescido o valor de **R\$316.831,90** (trezentos e dezesseis mil e oitocentos e trinta e um reais e noventa centavos), referente ao coeficiente de valorização de **7,70%**.

10-) RESUMO DA AVALIAÇÃO, consistente da área de terra (terreno), **sito à Rua do Fico, s/nº, bairro Conceição, no município de Diadema /SP:**

$$\text{Valor terreno} = R\$4.114.700,10 + R\$316.831,90 = \text{R\$4.431.532,00}$$

[Handwritten signature]



FLS. 33
1831507
Protocolo

007037/14
72
27/27

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

PROC: 4235/12
FLS: 70
Assin.: [assinatura]

Processo nº: 4.255/12
Assunto: Doação de Área
L 042/14

11-) CONCLUSÃO :

Diante do trabalho ora apresentado, conclui esta Comissão e através do presente Laudo que:

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (**Somente Terreno**), sito **a Rua: do Fico, s/nº, bairro Conceição**, município de Diadema/SP, tem o valor de **R\$4.431.532,00 (quatro milhões e quatrocentos e trinta e um mil e quinhentos e trinta e dois reais), correspondente ao mês de junho de 2014.**

12-) ENCERRAMENTO:

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 27 (vinte e sete) folhas, todas rubricadas e a última assinada.

Diadema, junho de 2014.

[assinatura]
Engº Airton Brito

[assinatura]
Engº Paulo Sérgio Tasso

[assinatura]
Engª Cíntia H. O. Ferreira



FLS. 34

Protocolo 581/15

PROC. 4255/12

FLS. 31

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRAS**

PROC. 145/14
FLS. 23

Diadema, 06 de junho de 2014.

Ao Gabinete da Secretaria de Serviços e Obras

Ilmo. Senhor Secretário

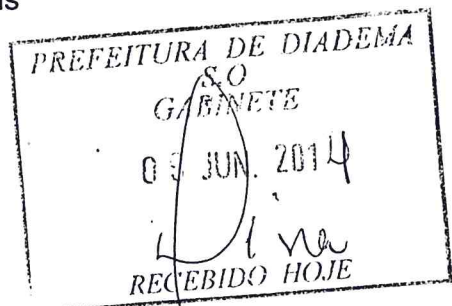
Segue para conhecimento e posterior envio a área requisitante, o laudo de avaliação do terreno, para fins de doação definitiva, atualmente ocupada pela A.P.A.E. - Diadema,

Atenciosamente


Engº Airton Brito

p/ Comissão Avaliação Imóveis

Secr. de Serviços. e Obras



PROC 7437 117
 FLS 30
 29

FLS 35
 181115
 Protocolo

NOTA:- FORMULA P/ CALCULO DE
 RECCO DE FUNDO P/ CONST.
 NOS CORES O/ PROFUNDIDADES
 MENORES QUE 1,25.00 m.
 $P = 3,00 \times 0,3 (N-A)$
 ONDE $\rightarrow P =$ RECCO DE FUNDO
 $\rightarrow N =$ PROFUNDIDADE-MEDIA
 DO CORE

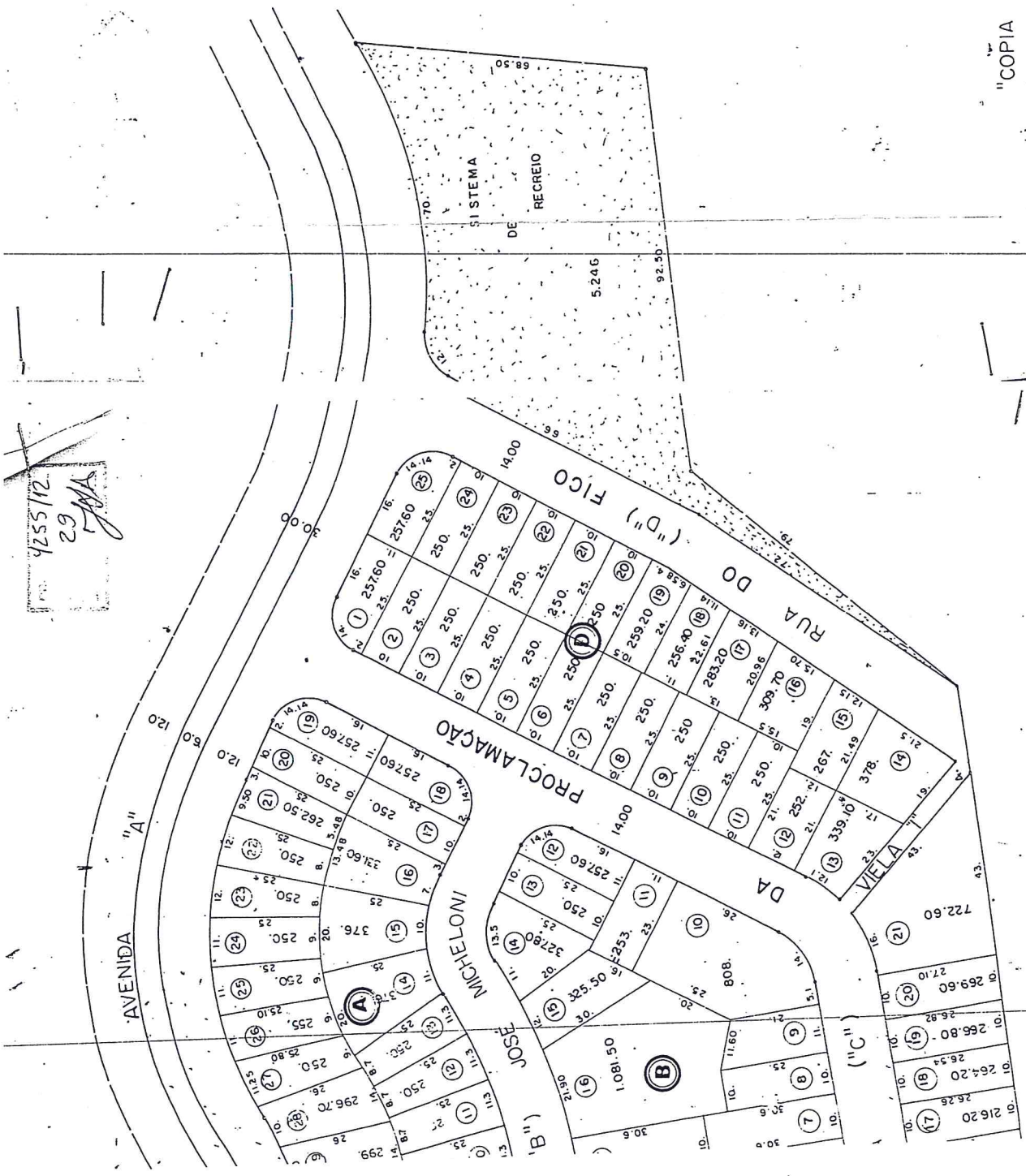
ABSTR 118

16 10 73

1:1.000

"COPIA AUTENTICA"

WARDIM TIRADENTES



215576
 29
 62