



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

ORDEM DO DIA

ORDEM DO DIA PARA A 11ª SESSÃO ORDINÁRIA, DA 4ª SESSÃO LEGISLATIVA, DA 13ª LEGISLATURA, DA CÂMARA MUNICIPAL DE DIADEMA, A SER REALIZADA NO DIA 14 DE ABRIL DE 2016, ÀS 14:00 HORAS, QUINTA-FEIRA.

ITEM I

1ª (PRIMEIRA) DISCUSSÃO E VOTAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 019/2016, (Nº 007/2016, NA ORIGEM), PROCESSO Nº 157/2016, DE AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL, ALTERANDO A LEI Nº 3.495, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2014, QUE INSTITUIU O FUNDO DE MODERNIZAÇÃO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE DIADEMA – FPGM E DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS. PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, PELA CONSTITUCIONALIDADE. PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE, SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL, FAVORÁVEL. PARECER DA PROCURADORIA, PELA LEGALIDADE. PARECER DO ANALISTA TÉCNICO LEGISLATIVO – ECONOMISTA, FAVORÁVEL. PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, FAVORÁVEL. INCLUÍDO NA ORDEM DO DIA, EM RAZÃO DE REQUERIMENTO DE ADIAMENTO, APROVADO NA 10ª SESSÃO ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 07 DE ABRIL DO CORRENTE. NOS TERMOS DO ARTIGO 45 DA L.O.M. DE DIADEMA, O PRESENTE PROJETO DE LEI, DEPENDERÁ DO VOTO FAVORÁVEL DA MAIORIA ABSOLUTA DOS MEMBROS DA CÂMARA, PARA A SUA APROVAÇÃO. (PROJETO COM PRAZO).

ITEM II

1ª (PRIMEIRA) DISCUSSÃO E VOTAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 015/2016, PROCESSO Nº 120/2016, DE AUTORIA DO VEREADOR MÁRCIO PASCHOAL



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

GIUDÍCIO, INSTITUINDO, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA, A SEMANA DO USO RACIONAL DE MEDICAMENTOS, E DANDO OUTRAS PROVIDÊNCIAS. (A SER REALIZADA, ANUALMENTE, EM SEMANA PRÓXIMA AO DIA 05 DE MAIO). PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, PELA CONSTITUCIONALIDADE. PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE, SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL, PELA APRECIÇÃO PLENÁRIA. PARECER DA PROCURADORIA, PELA LEGALIDADE. OF.C.GP. Nº 088/2016 DO EXECUTIVO MUNICIPAL, MANIFESTANDO-SE A RESPEITO DO PRESENTE PROJETO. PARECER DO ANALISTA TÉCNICO LEGISLATIVO – ECONOMISTA, FAVORÁVEL. PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, FAVORÁVEL. NOS TERMOS DO ARTIGO 45 DA L.O.M. DE DIADEMA, O PRESENTE PROJETO DE LEI, DEPENDERÁ DO VOTO FAVORÁVEL DA MAIORIA ABSOLUTA DOS MEMBROS DA CÂMARA, PARA A SUA APROVAÇÃO.

ITEM III

1ª (PRIMEIRA) DISCUSSÃO E VOTAÇÃO DO PROJETO DE LEI Nº 017/2016, (Nº 004/2016, NA ORIGEM), PROCESSO Nº 137/2016, DE AUTORIA DO EXECUTIVO MUNICIPAL, ALTERANDO A LEI MUNICIPAL Nº 3.406, DE 07 DE FEVEREIRO DE 2014, QUE DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS MUNICIPAIS E AUTORIZANDO A DOAÇÃO COM ENCARGO À FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. PARECER DO ANALISTA TÉCNICO LEGISLATIVO – ECONOMISTA, FAVORÁVEL. PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, FAVORÁVEL. PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, PELA CONSTITUCIONALIDADE. PARECER DA COMISSÃO PERMANENTE DE MEIO AMBIENTE, OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E ATIVIDADES PRIVADAS, PELA APRECIÇÃO PLENÁRIA. PARECER DA PROCURADORIA, PELA LEGALIDADE E COM RESSALVA. INCLUÍDO NA ORDEM DO DIA, EM RAZÃO DE REQUERIMENTO DE ADIAMENTO, APROVADO NA 10ª SESSÃO ORDINÁRIA, REALIZADA NO DIA 07 DE ABRIL DO CORRENTE. NOS TERMOS DO ARTIGO 45 DA L.O.M. DE DIADEMA, O



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

PRESENTE PROJETO DE LEI, DEPENDERÁ DO VOTO FAVORÁVEL DA MAIORIA ABSOLUTA DOS MEMBROS DA CÂMARA, PARA A SUA APROVAÇÃO.

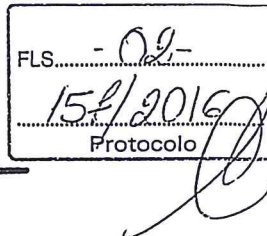
X.X

Divisão de Apoio à Atividade Legislativa, em

13 de Abril de 2016.

ITEM

I

PROJETO DE LEI Nº 019/2016PROC. Nº 15/2016

Diadema, 11 de março de 2016. A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:

OF. ML. Nº 007/16

Excelentíssimo Senhor Presidente,

DATA 11/03/2016

PRESIDENTE

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência, e de seus Ilustres Pares, o incluso Projeto de Lei que altera a redação dos incisos I e II, do art. 2º e inciso I, do art. 11, da Lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que instituiu o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema, bem como revoga seu art. 14.

As mudanças que se pretendem efetivar consistem em incluir a possibilidade de parte da verba arrecada pelo Fundo da Procuradoria Geral do Município de Diadema ser investida no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais do Serviço de Dívida Ativa, bem como no aprimoramento profissional dos servidores lotados naquele órgão.

Isso se justifica haja vista que algumas atividades executadas pelo Serviço de Dívida Ativa, como, por exemplo, a inscrição em dívida ativa e a consequente expedição da respectiva certidão, são preparatórias ao ajuizamento das execuções fiscais, cuja competência é atribuída à Procuradoria Geral do Município, através da Procuradoria Fiscal.

Por outro lado, a revogação do artigo 14 se faz necessária para otimizar a utilização dos valores auferidos no final do ano, pois a realização de qualquer despesa, requer o desencadeamento de um procedimento licitatório, o qual exige a observância de formalidades e prazos que acabam por extrapolar o término do exercício financeiro

São estas, senhores Vereadores, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio da presente propositura, a qual, temos certeza, encontrará o amparo do amplo consenso desse Legislativo.

Nesta conformidade, aguarda o Executivo venha esse Colendo Legislativo a acolher e aprovar o incluso projeto de lei, convertendo-o em diploma legal, o

CÂMERA MUNICIPAL DE DIADEMA

15-MAR-2016 18:48 00061122



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 03 -
15/03/2016
Protocolo

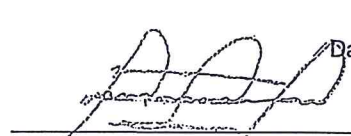
mais breve possível invocando, para tanto, o regime de URGÊNCIA, nos termos do que preceitua o artigo 52 da Lei Orgânica do Município, inclusive, se necessário, em regime de URGÊNCIA ESPECIAL previsto no Regimento Interno dessa Casa de Leis.

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

Atenciosamente.


LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal

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

 Data: 15/03/2016

José Francisco Dourado
Presidente

PMD - 01.001



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 019 / 2016

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

PROC. Nº

157/2016

FLS. - <u>04</u>
<u>157/2016</u>
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 007, DE 11 DE MARÇO DE 2016

CONTROLE DE PRAZO
Processo nº: <u>157/2016</u>
Início: <u>15-março-2016</u>
Término: <u>29-abril-2016</u>
Prazo: <u>45 dias</u>
 Funcionário Encarregado

ALTERA a Lei nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que instituiu o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema – FPGM e dá outras providências.

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. Ficam alterados os incisos I e II, do art. 2º, da Lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que passam a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º.

I. O investimento no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais da Procuradoria Geral do Município de Diadema e do Serviço de Dívida Ativa;

II. O aprimoramento profissional dos Procuradores Municipais e dos servidores lotados no Serviço de Dívida Ativa;

III.

Art. 2º. Fica alterado o inciso I do art. 11, da Lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 11.

I. 50% (cinquenta por cento) serão destinados ao aprimoramento profissional dos Procuradores Municipais e dos servidores lotados no Serviço de Dívida Ativa; ao investimento no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais da Procuradoria Geral do Município e do Serviço de Dívida Ativa e demais pagamentos autorizados pelo Conselho de que trata o art. 7º desta Lei.

II.

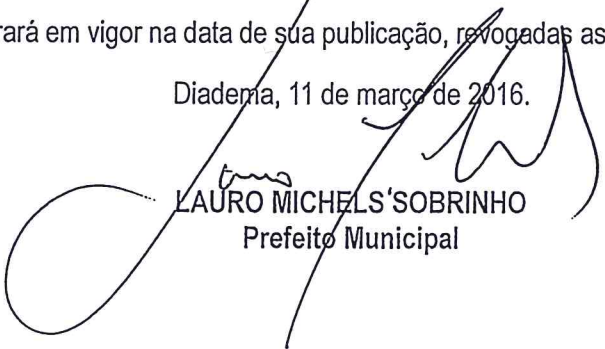
Parágrafo único.....

Art. 3º. Fica revogado o art. 14, da Lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014.

Art. 4º. As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento, suplementadas se necessário.

Art. 5º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 11 de março de 2016.


LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal

Lei Ordinária Nº 3495/2014 de 19/12/2014

Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL

Processo: 107014

Mensagem Legislativa: 5614

Projeto: 8814

Decreto Regulamentador: Não consta



INSTITUI O FUNDO DE MODERNIZAÇÃO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE DIADEMA - FPGM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEI MUNICIPAL Nº 3.495, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2014

(Projeto de Lei nº 088/2014)

(nº 056/2014, na origem)

Data de Publicação: 20 de dezembro de 2014.

INSTITUI o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema – FPGM e dá outras providências.

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:

CAPÍTULO I

DO FUNDO DE MODERNIZAÇÃO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Art. 1º - Fica instituído o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema – FPGM, com autonomia administrativa e financeira, nos limites da legislação em vigor e nos termos desta Lei.

Parágrafo Único - A vigência do Fundo de que trata o *caput* deste artigo será por prazo indeterminado.

Art. 2º - O FPGM tem por objetivos:

- I. O investimento no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais da Procuradoria Geral do Município de Diadema;
- II. O aprimoramento profissional dos Procuradores Municipais;
- III. O recebimento, o rateio e o repasse de honorários advocatícios fixados no importe de 10% (dez por cento) devidos aos agentes públicos de que trata o inciso II, do art. 11 desta Lei.

Art. 3º - São receitas do FPGM:

- I. Os valores pagos, a título de honorários advocatícios fixados em 10% (dez por cento), exigidos quando do pagamento ou parcelamento de débitos inscritos em dívida ativa ainda não ajuizados;
- II. Eventuais transferências oriundas do orçamento do Município;
- III. Os rendimentos e os juros provenientes de aplicações financeiras dos recursos do FPGM;
- IV. O produto de convênios firmados com outras entidades públicas e privadas;

- V. Doações em espécies feitas para o FPGM;
VI. Outras receitas orçamentárias e extraorçamentárias.



§1º - As receitas do FPGM não poderão ser revertidas, a qualquer título, ao Tesouro Municipal, mesmo após findo o exercício financeiro.

§2º - As receitas do FPGM serão depositadas obrigatoriamente em conta especial a ser aberta e mantida em agência de estabelecimento oficial de crédito.

§3º - Fica autorizada a aplicação financeira dos recursos do FPGM, de acordo com a disponibilidade.

§4º - O orçamento do FPGM integrará o orçamento do Município, em obediência ao princípio da unidade.

§5º - Ficam os recursos do FPGM vinculados às finalidades específicas, previstas no art. 2º e art. 11 desta Lei, devendo ser utilizados exclusivamente para atender ao objeto de sua vinculação, ainda que em exercício diverso daquele em que ocorrer o ingresso.

Art. 4º - A partir da publicação desta Lei, os valores arrecadados a título de honorários fixados em 10% (dez por cento) decorrentes de cobrança de débitos inscritos em dívida ativa e ainda não ajuizados serão integralmente revertidos em favor do FPGM, de acordo e para os fins previstos no art. 2º desta Lei.

Art. 5º - O FPGM ficará vinculado à Procuradoria Geral do Município.

CAPÍTULO II

DA GESTÃO DO FUNDO DE MODERNIZAÇÃO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Art. 6º - A gestão do FPGM será feita pelo Conselho Consultivo e de Acompanhamento da Execução Financeira.

Art. 7º - Fica criado o Conselho Consultivo e de Acompanhamento da Execução Financeira do FPGM.

Art. 8º - O Conselho de que trata o art. 7º desta Lei terá a seguinte composição:

- I. - Um Presidente, indicado pelo Procurador Geral do Município; dentre os procuradores municipais estáveis;
- II.- Um Vice-Presidente, indicado pelo Procurador Geral do Município, dentre os procuradores municipais estáveis;
- III.- Três Procuradores Municipais estáveis, escolhidos por seus pares.

§1º Os membros que compõem o Conselho de que trata o art. 7º desta Lei e seus respectivos suplentes serão designados por Decreto do Chefe do Poder Executivo.

§2º As decisões e deliberações do Conselho de que trata o art. 7º desta Lei serão tomadas pela maioria absoluta de seus membros.

§3º O mandato dos membros que compõem o Conselho de que trata o art. 7º desta Lei será de 2 (dois) anos, permitida uma recondução.

Art. 9º - São atribuições do Conselho Consultivo e de Acompanhamento da Execução Financeira do FPGM:

- I - Coordenar a preparação das demonstrações mensais da receita e despesa a serem encaminhadas ao Procurador Geral do Município;

- II - Manter os controles necessários à execução orçamentário-financeira do FPGM referentes a empenhos, liquidação e pagamento das despesas e aos recebimentos das receitas do Fundo;
- III - Realizar o rateio das receitas do FPGM aos agentes públicos de que trata o art. 11 desta Lei;
- IV - Providenciar, mensalmente, as demonstrações que indicam a situação econômico-financeira geral do FPGM;
- V - Manter os controles necessários sobre convênios ou contratos;
- VI - Encaminhar mensalmente, ao Procurador Geral do Município, relatórios de acompanhamento e avaliação das atividades desenvolvidas com os recursos do FPGM;
- VII - Estabelecer a política de aplicação dos seus recursos referentes aos objetivos previstos nos incisos I e II do art. 2º, desta Lei;
- VIII - Elaborar seu Regimento Interno dentro de 30 (trinta) dias contados da sua constituição.



Parágrafo Único - As atribuições contidas nos incisos I, II e IV deste artigo serão de responsabilidade conjunta com o órgão ou setor de execução orçamentária, financeira e contábil do Município.

Art. 10 - São atribuições do Presidente do Conselho de que trata o art. 7º desta Lei:

- I - Gerir o FPGM e estabelecer políticas de aplicação dos seus recursos referentes aos objetivos I e II do art. 2º, desta Lei, em conjunto com os demais membros do Conselho Consultivo e de Acompanhamento da Execução Financeira do Fundo, de que trata esta Lei;
- II - Ordenar empenhos e pagamento das despesas do FPGM;
- III - Firmar convênios e contratos, referentes a recursos que serão administrados pelo FPGM;
- IV - Submeter ao Conselho Consultivo e de Acompanhamento da Execução Financeira do Fundo as demonstrações mensais de receita e despesas do FPGM;
- V - Encaminhar à Procuradoria Geral do Município a documentação necessária para o pagamento do rateio das receitas do FPGM, de que trata o art. 11 desta Lei e para a elaboração das demonstrações mencionadas no inciso anterior.

CAPÍTULO III

DA PARTILHA DAS RECEITAS DO FUNDO DE MODERNIZAÇÃO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

Art. 11 - As receitas do FPGM serão partilhadas, mensalmente, atendendo aos seguintes percentuais:

- I - 50% (cinquenta por cento) serão destinados ao aprimoramento profissional dos Procuradores Municipais, ao investimento no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais da Procuradoria Geral do Município e demais pagamentos autorizados pelo Conselho de que trata o art. 7º desta Lei.
- II - 50% (cinquenta por cento) serão destinados ao rateio, em partes iguais, entre os Procuradores Municipais que estejam, no momento do rateio, em efetivo exercício na Secretaria de Assuntos Jurídicos, bem como ao Secretário, aos Assistentes, aos Diretores, aos Chefes de Divisão e aos Chefes de Serviço, todos da Secretaria de Assuntos Jurídicos.

Parágrafo Único - O pagamento dos honorários advocatícios, na forma estabelecida neste artigo, será efetuado no 1º dia útil do mês subsequente à arrecadação.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 - O parcelamento dos honorários advocatícios poderá ser realizado na forma prevista em Regulamento do FPGM.

Art. 13 - Os valores decorrentes do rateio das receitas do FPGM não constituem encargos do Tesouro Municipal, não são base de cálculo para qualquer vantagem e não se incorporam aos

vencimentos dos agentes públicos de que trata o inciso II do art. 11 desta Lei, para qualquer fim.

Art. 14 - O saldo remanescente apurado em 31 de dezembro de cada exercício financeiro, na conta do FPGM, será rateado em sua totalidade (100% cem por cento), no 5º dia útil do mês subsequente, em partes iguais, entre os agentes públicos de que trata o inciso II, do art. 11 desta Lei.

Art. 15 - A efetiva implementação do disposto nesta Lei deverá se dar no prazo de até 90 (noventa) dias da data de sua publicação.

Art. 16 - Para atender ao disposto nesta Lei, fica o Poder Executivo autorizado a criar dotação orçamentária específica para o FPGM e abrir créditos adicionais, conforme disposto nos arts. 40 a 46 da Lei Federal nº 4.320/64.

Art. 17 - Os casos omissos serão resolvidos pelo Conselho Consultivo e de Acompanhamento da Execução Financeira do Fundo.

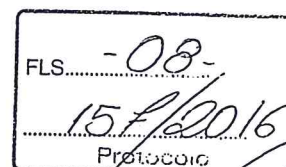
Art. 18 - Ficam mantidas as disposições da LC nº 245, de 03 de maio de 2007, sem prejuízo da aplicação do disposto nesta lei.

Art. 19 - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 20 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Diadema, 19 de dezembro de 2014.

(aa.) LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal.





Câmara Municipal de Diadema
Estado de São Paulo

FLS.....	09
157/2016	
Protocolo	

PARECER DO RELATOR DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI Nº 019/16 (Nº 007/16, NA ORIGEM)
PROCESSO Nº 157/16

O Chefe do Executivo Municipal apresentou o presente Projeto de Lei, alterando a Lei nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que instituiu o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema – FPGM, e deu outras providências.

As alterações propostas são as seguintes:

- Atualmente, um dos objetivos do Fundo é o investimento no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais da Procuradoria Geral do Município de Diadema. Passará também a constituir objetivo do Fundo, o investimento no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais do Serviço de Dívida Ativa;
- Atualmente, um dos objetivos do Fundo é o aprimoramento profissional dos Procuradores Municipais. Passará também a constituir objetivo do Fundo, o aprimoramento profissional dos servidores lotados no Serviço de Dívida Ativa;
- A legislação em vigência estabelece que 50% das receitas do Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema serão destinados ao aprimoramento profissional dos Procuradores Municipais, ao investimento no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais da Procuradoria Geral do Município e demais pagamentos autorizados pelo Conselho Consultivo e de Acompanhamento da Execução Financeira do FGPM. Está sendo proposto que metade do total das receitas do FGPM seja também utilizada para o aprimoramento profissional dos servidores lotados no Serviço de Dívida Ativa e no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais do Serviço de Dívida Ativa;
- Por fim, o saldo remanescente apurado em 31 de dezembro de cada exercício financeiro, na conta do FPGM, deixará de ser rateado, em sua totalidade, no 5º dia útil do mês subsequente, em partes iguais, entre os Procuradores Municipais que estejam, no momento do rateio, em efetivo exercício na Secretaria de Assuntos Jurídicos, bem como ao Secretário, aos Assistentes, aos Diretores, aos Chefes de Divisão e aos Chefes de Serviço, todos da Secretaria de Assuntos Jurídicos.

Em sua Mensagem Legislativa, o Autor afirma que as alterações se justificam porque “algumas atividades executadas pelo Serviço de Dívida Ativa, como, por exemplo, a inscrição em dívida ativa e a consequente expedição da respectiva certidão, são preparatórias ao ajuizamento das execuções fiscais, cuja competência é atribuída à Procuradoria Geral do Município, através da Procuradoria Fiscal”.

Além disso, “a revogação do artigo 14 se faz necessária para otimizar a utilização dos valores auferidos no final do ano, pois a realização de qualquer despesa requer o desencadeamento de um procedimento licitatório, o qual exige a observância



Câmara Municipal de Diadema
Estado de São Paulo

FLS. 10
157/2016
Protocolo

(Continuação do Parecer do Relator da Comissão de Justiça e Redação – Projeto de Lei nº 019/16):

de formalidades e prazos que acabam por extrapolar o término do exercício financeiro”.

O artigo 48, inciso III, da Lei Orgânica do Município de Diadema estabelece que compete, privativamente, ao Prefeito, a iniciativa dos projetos de lei que disponham sobre regime jurídico, expressão ampla, que abrange, dentre outras, as normas relativas aos direitos e às vantagens de ordem pecuniária (**Constituição Federal Anotada**, Saraiva, 1984, p. 167).

Pelo exposto, entende este Relator que a presente propositura deverá ser encaminhada a Plenário, para apreciação, em razão de sua constitucionalidade.

É o Relatório.

Diadema, 23 de março de 2016.

Ver. MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO
Relator

Acompanho o Parecer do Nobre Relator:

Ver. JOSÉ ZITO DA SILVA

Ver. ORLANDO VITORIANO DE OLIVEIRA



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. 11
157/2016
Protocolo

PARECER DO RELATOR DA COMISSÃO PERMANENTE DE EDUCAÇÃO, CULTURA, ESPORTE, SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL
REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI Nº 019/16 (Nº 007/16, NA ORIGEM)
PROCESSO Nº 157/16

Apresentou o Chefe do Executivo Municipal o presente Projeto de Lei, alterando a Lei nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que instituiu o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema – FPGM, e deu outras providências.

Na verdade, pretende o Autor que parte das receitas do Fundo passem a ser também utilizadas para o aperfeiçoamento e a melhoria da estrutura operacional e das condições materiais do Serviço de Dívida Ativa.

Além disso, metade do total das receitas do FGPM passará a ser também utilizada para o aprimoramento profissional dos servidores lotados no Serviço de Dívida Ativa.

Por fim, o saldo remanescente apurado em 31 de dezembro de cada exercício financeiro, na conta do FPGM, deixará de ser rateado, em sua totalidade, no 5º dia útil do mês subsequente, em partes iguais, entre os Procuradores Municipais que estejam, no momento do rateio, em efetivo exercício na Secretaria de Assuntos Jurídicos, bem como ao Secretário, aos Assistentes, aos Diretores, aos Chefes de Divisão e aos Chefes de Serviço, todos da Secretaria de Assuntos Jurídicos.

Em sua Mensagem Legislativa, explica o Autor, em suma, que os servidores lotados no Serviço de Dívida Ativa realizam atividades essenciais para o ajuizamento de execuções fiscais, fazendo jus aos mesmos benefícios atribuídos aos servidores lotados na Secretaria de Assuntos Jurídicos.

Quanto à revogação do artigo 14 da Lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, esclarece que tal medida faz-se necessária para “otimizar a utilização dos valores auferidos no final do ano, pois a realização de qualquer despesa requer o desencadeamento de um procedimento licitatório, o qual exige a observância de formalidades e prazos que acabam por extrapolar o término do exercício financeiro”.

Pelo exposto, manifesta-se este Relator pela aprovação da presente proposição.

É o Relatório.

Diadema, 23 de março de 2016.

Ver. DR. RICARDO YOSHIO
Relator

Acompanho o Parecer do Nobre Relator:

Ver. JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA

Ver. DR. ALBINO CARDOSO P. NETO



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS.....	12
157/2016	
Protocolo	

PARECER DA PROCURADORIA EM RELAÇÃO AO PROJETO DE LEI Nº 019/16 (Nº 007/16, NA ORIGEM)

PROCESSO Nº 157/16

INTERESSADO: Chefe do Executivo Municipal

ASSUNTO: Altera a Lei nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que instituiu o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema – FPGM, e deu outras providências.

Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do Chefe do Executivo Municipal, alterando a Lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que instituiu o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema – FPGM, e deu outras providências.

Pretende o Autor, que as receitas do Fundo passem também a contemplar:

- o investimento no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais do Serviço de Dívida Ativa;
- o aprimoramento profissional dos servidores lotados no Serviço de Dívida Ativa.

Por fim, o saldo remanescente apurado em 31 de dezembro de cada exercício financeiro, na conta do FPGM, deixará de ser rateado, em sua totalidade, no 5º dia útil do mês subsequente, em partes iguais, entre os Procuradores Municipais que estejam, no momento do rateio, em efetivo exercício na Secretaria de Assuntos Jurídicos, bem como ao Secretário, aos Assistentes, aos Diretores, aos Chefes de Divisão e aos Chefes de Serviço, todos da Secretaria de Assuntos Jurídicos.

Em sua Mensagem Legislativa, o Autor explica que as alterações propostas visam a contemplar os servidores lotados no Serviço de Dívida Ativa, eis que os mesmos são responsáveis pela execução de atividades que possibilitam que os Procuradores venham a ajuizar as execuções fiscais, sendo, portanto, mercedores dos mesmos benefícios atribuídos aos servidores lotados na Secretaria de Assuntos Jurídicos.

A revogação do artigo 14 da Lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, por sua vez, faz-se necessária para “otimizar a utilização dos valores auferidos no final do ano, pois a realização de qualquer despesa requer o desencadeamento de um procedimento licitatório, o qual exige a observância de formalidades e prazos que acabam por extrapolar o término do exercício financeiro”.



Câmara Municipal de Diadema
Estado de São Paulo

FLS.	13
	157/2016
	Protocolo

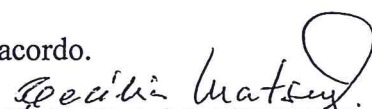
Estando de acordo com o disposto no inciso III do artigo 48 da Lei Orgânica do Município de Diadema, a presente propositura deverá contar com o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, para sua aprovação, conforme o que estabelece o artigo 45 do mesmo diploma legal.

É o parecer

Diadema, 23 de março de 2.016.


SILVIA MITENTAK
Procurador IV

De acordo.


CECÍLIA H.O. MATSUZAKI
Chefe de Seção



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. 15
15/7/2016
Protocolo

PARECER DO ANALISTA TÉCNICO LEGISLATIVO AO PROJETO DE LEI Nº 019/2016, PROCESSO Nº 157/2016.

Por intermédio do Ofício ML nº 07/2016, protocolizado nesta Casa no dia 15 de março de 2016, o Chefe do Executivo Municipal submete à apreciação desta Casa Legislativa, Projeto de Lei que dispõe sobre alteração de dispositivos da lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que instituiu o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema.

O Exmo. Chefe do Executivo esclarece que a alteração da supramencionada Lei tem por objetivo possibilitar o uso dos recursos arrecadados pelo Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema no aperfeiçoamento da estrutura operacional e das condições materiais do Serviço de Dívida Ativa, bem como no aprimoramento profissional dos servidores naquele órgão.

O Exmo. Senhor Prefeito justifica que tal medida é conveniente, pois a inscrição de débitos em Dívida Ativa e correspondente expedição de certidão, por exemplo, são atividades executadas pelo Serviço de Dívida Ativa, mas que são preparatórias para o ajuizamento de execuções fiscais.

Para tanto, a presente propositura altera os incisos I e II do artigo 2º da Lei nº 3.495/2014, para incluir que dentre os objetivos do Fundo está também o aprimoramento profissional dos servidores lotados no Serviço de Dívida Ativa e o aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais do Serviço de Dívida Ativa.

Além disso, a propositura altera também o inciso I do artigo 11 para fazer constar que 50% das receitas do Fundo serão destinado ao aprimoramento profissional dos servidores Lotados no Serviço de Dívida Ativa, além dos Procuradores Municipais, e no aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais da Procuradoria, como já constava da redação original, e, também, do Serviço de Dívida Ativa.

Finalmente, a propositura também prevê a revogação do artigo 14 da Lei Municipal nº 3.495/2014, que dispõe que o saldo remanescente do Fundo apurado no dia 31 de dezembro de cada exercício será rateado entre os agentes públicos aos quais faz o inciso II do artigo 11 da mesma Lei.

Justifica o Exmo. Chefe do Executivo que a revogação do supracitado artigo vem para dar maior eficácia à utilização dos recursos do Fundo, pois, não raro, a realização de despesas para o aperfeiçoamento da Procuradoria e do Serviço de Dívida Ativa, bem como dos servidores lotados nestes órgãos, demandam o devido procedimento licitatório, cujas etapas extrapolam o término do exercício financeiro.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS.	16
157/2016	
Protocolo	

No que respeita ao aspecto econômico, este Analista manifesta-se **favoravelmente** à aprovação do Projeto de Lei nº 019/2016, na forma como se encontra redigido, tendo em vista que existem recursos disponíveis, consignados em dotações próprias do vigente Orçamento-Programa para ocorrer às despesas com a publicação e execução da Lei que vier a ser aprovada.

É o PARECER.

Diadema, 28 de março de 2016.

Paulo F. Nascimento
Econ. Paulo Francisco do Nascimento
Analista Técnico Legislativo



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. <u>17</u>
<u>157/2016</u>
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 019/2016

PROCESSO Nº 157/2016

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL

ASSUNTO: DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 3.495/2014 QUE INSTITUIU O FUNDO DE MODERNIZAÇÃO DA PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE DIADEMA – FPGM.

RELATOR: VEREADOR LÚCIO FRANCISCO DE ARAÚJO, VICE-PRESIDENTE DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO.

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, que altera a Lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que instituiu o Fundo de Modernização da Procuradoria Geral do Município de Diadema – FPGM e deu outras providências.

Apreciando a propositura, na área de sua atribuição legal, o Sr. Analista Técnico Legislativo emitiu Parecer **favorável** à sua aprovação, na forma como se encontra redigido.

Este é, em apertada síntese, o **Relatório**.

A presente propositura cuida de alteração dos incisos I e II do artigo 2º e inciso I do artigo 11 da Lei nº 3.495/2014, além da revogação do artigo 14 da mesma Lei.

O Exmo. Sr. Prefeito Municipal, esclarece que as alterações tem por objetivo possibilitar que os recursos do Fundo de Modernização sejam utilizados para o aperfeiçoamento e melhoria da estrutura operacional e das condições materiais do Serviço de Dívida Ativa, bem como no aprimoramento profissional dos servidores lotados naquele órgão.

Explica o Exmo. Chefe do Executivo que dentre as atividades executadas pelo Serviço de Dívida Ativa, existem muitas que são indispensáveis para possibilitar a ação da Procuradoria, citando como exemplo, a inscrição de débitos em Dívida Ativa e expedição da respectiva certidão, tarefa atribuída ao Serviço de Dívida Ativa e que é preparatória para o ajuizamento de execuções fiscais pela Procuradoria.

A propositura, ainda, revoga o artigo 14 da Lei Municipal nº 3.495/2014, que dispõe que ao final de cada exercício financeiro, o saldo remanescente na conta do Fundo no dia 31 de dezembro deverá ser rateado entre os servidores tratados no inciso II, artigo 11 da mesma Lei.

Justifica o Exmo. Senhor Prefeito, que a revogação do supracitado artigo tem por finalidade permitir o melhor uso dos recursos do Fundo, pois muitas despesas com o aperfeiçoamento dos órgãos e servidores de que trata a Lei requerem o devido processo licitatório, o qual exige a observância de formalidades e prazos que podem extrapolar o término do exercício financeiro.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. 18
157/2016
Protocolo

Quanto ao mérito, a propositura não está a merecer qualquer reparo, tendo em vista que o aperfeiçoamento do Serviço de Dívida Ativa compete para agilizar a realização de diversas atividades da Procuradoria Geral do Município.

Quanto ao aspecto econômico, este Relator se manifesta favoravelmente à aprovação da presente propositura, porquanto existem recursos disponíveis, consignados em dotações próprias do vigente Orçamento-Programa para ocorrer às despesas com a execução da Lei que vier a ser aprovada.

De todo o exposto, é este Relator **favorável** à aprovação do Projeto de Lei nº 019/2016, como se encontra redigido.

É o PARECER.

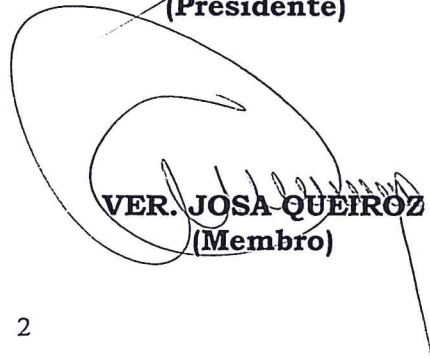
Salas das Comissões, 28 de março de 2016.


VER. LÚCIO FRANCISCO DE ARAÚJO
(Relator)

Acompanhamos o bem lançado Parecer do Nobre Relator, eis que somos, igualmente, favoráveis à aprovação do Projeto de Lei nº 019/2016, Ofício ML. Nº 007/2016, na origem, que dispõe sobre alteração da Lei Municipal nº 3.495, de 19 de dezembro de 2014, que instituiu o Fundo Modernização da Procuradoria Geral do Município – FPGM e deu outras providências.

Sala das Comissões, data supra.


VER. TALABI UBIRAJARA CERQUEIRA FAHEL
(Presidente)


VER. JOSA QUEIROZ
(Membro)

ITEM

II



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 02 -
120/2016
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 015 /2016

PROCESSO Nº 120 /2016

(S) COMISSÃO(ÕES) DE: _____

03/03/2016

PRESIDENTE

Institui, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, e dá outras providências.

O Ver. Márcio Paschoal Giudício, no uso e gozo de suas atribuições legais que lhe confere o artigo 47 da Lei Orgânica Municipal, combinado com o artigo 161 de Regimento Interno, apresenta para apreciação Plenária, o seguinte PROJETO DE LEI:

ARTIGO 1º - Fica instituída, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, a ser realizada, anualmente, em semana próxima ao dia 05 de maio (Dia Nacional do Uso Racional de Medicamento), com o objetivo de incentivar estudos e experiências inovadoras na área, conscientizar a população diademense sobre os riscos da automedicação e sobre a importância do uso racional de medicamentos e do farmacêutico para a sua promoção, podendo a realização do evento ser implementada pelos órgãos municipais competentes.

ARTIGO 2º - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

ARTIGO 3º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Diadema, 02 de março de 2016.

Ver. MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO

JUSTIFICATIVA

Os medicamentos são produtos preparados para auxiliar na manutenção da saúde em caso de necessidade, mas o uso incorreto pode levar a uma série de problemas e, até



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS.-03-
120/2016
Protocolo

mesmo, à morte. Por isso, o uso racional é importante para garantir que os medicamentos terão os efeitos desejados.

Segundo definição da OMS, o uso racional de medicamentos é a situação na qual os pacientes recebem os medicamentos apropriados às suas necessidades clínicas na dose correta por um período de tempo adequado e a um custo acessível.

Destaca-se o artigo 10 da Lei Federal nº 13.021/2014, que reforça que “o farmacêutico e o proprietário dos estabelecimentos farmacêuticos agirão sempre solidariamente, realizando todos os esforços para promover o uso racional de medicamentos”.

A mesma norma estabelece, em seu artigo 13, inciso VI, que “obriga-se o farmacêutico, no exercício de suas atividades, a prestar orientação farmacêutica, com vistas a esclarecer ao paciente a relação benefício e risco, a conservação e a utilização de fármacos e medicamentos inerentes à terapia, bem como as suas interações medicamentosas e a importância do seu correto manuseio”.

Com isso, a legislação federal demonstra a importância do farmacêutico na promoção do uso racional de medicamentos.

Pelo exposto e com muita satisfação, apresento a presente iniciativa aos Nobres Parlamentares, com o objetivo de que seja aprovada, por ser medida revestida de total interesse público e da saúde.

Diadema, 02 de março de 2016.

Ver. MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. 05
120/2016
Protocolo

PARECER DO RELATOR DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI Nº 015/2016 - PROCESSO Nº 120/2016

O Vereador Márcio Paschoal Giudício apresentou o presente Projeto de Lei, instituindo, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, e dando outras providências.

Pelo presente Projeto de Lei, fica instituída, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, a ser realizada, anualmente, em semana próxima ao dia 05 de maio (Dia Nacional do Uso Racional de Medicamento), com o objetivo de incentivar estudos e experiências inovadoras na área, conscientizar a população diademense sobre os riscos da automedicação e sobre a importância do uso racional de medicamentos e do farmacêutico para a sua promoção, podendo a realização do evento ser implementada pelos órgãos municipais competentes.

O artigo 17, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Diadema estabelece a competência desta Câmara para, com a sanção do Prefeito, dispor sobre as matérias de competência municipal e, especialmente, para legislar sobre assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e estadual.

Pelo exposto, entende o Relator desta Comissão que a presente proposição deverá ser encaminhada a Plenário, em razão de sua constitucionalidade.

É o parecer.

Diadema, 10 de março de 2016.

Ver. JOSÉ ZITO DA SILVA
Relator

Acompanham o Parecer do Nobre Relator:

Ver. MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO
Presidente

Ver. ORLANDO VITORIANO DE OLIVEIRA
Membro



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. _____

06

120/2016

Protocolo

PARECER DO RELATOR DA COMISSÃO PERMANENTE DE EDUCAÇÃO,
CULTURA, ESPORTE, SAÚDE E ASSISTÊNCIA SOCIAL
REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI Nº 015/2016 - PROCESSO Nº 120/2016

O Vereador Márcio Paschoal Giudício apresentou o presente Projeto de Lei, instituindo, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, e dando outras providências.

Pelo presente Projeto de Lei, fica instituída, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, a ser realizada, anualmente, em semana próxima ao dia 05 de maio (Dia Nacional do Uso Racional de Medicamento), com o objetivo de incentivar estudos e experiências inovadoras na área, conscientizar a população diademense sobre os riscos da automedicação e sobre a importância do uso racional de medicamentos e do farmacêutico para a sua promoção, podendo a realização do evento ser implementada pelos órgãos municipais competentes.

Consoante Projeto de Lei apresentado pelo autor, "*os medicamentos são produtos preparados para auxiliar na manutenção da saúde em caso de necessidade, mas o uso incorreto pode levar a uma série de problemas e, até mesmo, à morte. Por isso, o uso racional é importante para garantir que os medicamentos terão os efeitos desejados*".

Pelo exposto, entende o Relator desta Comissão que a presente proposição deverá ser encaminhada a Plenário, para apreciação.

É o Relatório.

Diadema, 10 de março de 2016.

Ver. Dr. RICARDO YOSHIO
Relator

Acompanham o Parecer do Nobre Relator:

Ver. Dr. ALBINO CARDOSO PEREIRA NETO
Vice-Presidente

Ver. JOSÉ ANTÔNIO DA SILVA
Membro



Câmara Municipal de Diadema
Estado de São Paulo

FLS.	07
120/2016	
Protocolo	

PARECER DA PROCURADORIA

REFERÊNCIA: Projeto de Lei nº 015/2016, Processo nº 120/2016, que institui, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, e dá outras providências.

AUTORIA: Ver. Márcio Paschoal Giudício.

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Vereador Márcio Paschoal Giudício, que institui, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, e dá outras providências.

O Projeto de Lei em comento institui, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, a ser realizada, anualmente, em semana próxima ao dia 05 de maio (Dia Nacional do Uso Racional de Medicamento), com o objetivo de incentivar estudos e experiências inovadoras na área, conscientizar a população diademense sobre os riscos da automedicação e sobre a importância do uso racional de medicamentos e do farmacêutico para a sua promoção, podendo a realização do evento ser implementada pelos órgãos municipais competentes.

Consoante justificativa apresentada pelo autor, “os medicamentos são produtos preparados para auxiliar na manutenção da saúde em caso de necessidade, mas o uso incorreto pode levar a uma série de problemas e, até mesmo, à morte. Por isso, o uso racional é importante para garantir que os medicamentos terão os efeitos desejados”.

É o Relatório.

O presente Projeto de Lei encontra amparo no artigo 17, inciso I, da Lei Orgânica do Município de Diadema, abaixo reproduzido:

Artigo 17 – Cabe à Câmara, com a sanção do Prefeito, dispor sobre as matérias de competência do Município, ressalvadas as especificadas no Artigo 18, e, especialmente:

- I. legislar sobre assuntos de interesse local, inclusive suplementando a legislação federal e estadual; (...)

cf.

120/2016



Câmara Municipal de Diadema
Estado de São Paulo

FLS. 08
120/2016
Protocolo

(Continuação do Parecer da Procuradoria ao Projeto de Lei nº 015/2016 – Processo nº 120/2016)

O dispositivo legal supracitado atribui à Câmara Municipal de Diadema a competência para legislar sobre assuntos de interesse local, aplicando-se ao Projeto de Lei em comento.

Pelo exposto, entende esta Procuradora que o Projeto de Lei em apreço é constitucional e legal, pelas razões acima expostas.

É o parecer.

Diadema, 10 de março de 2016.

LAURA ELIZANDRA MACHADO CARNEIRO
Procuradora II

De acordo.

CECÍLIA HARUCA OKUBO MATSUZAKI
Chefe de Seção II – Assistência Jurídica



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. <u>11</u>
<u>120/2016</u>
Protocolo

CÂMARA MUNICIPAL DE DIADEMA

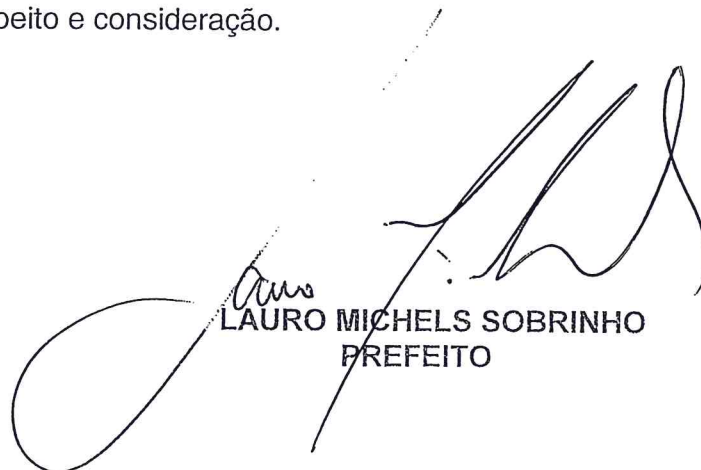
Diadema, 11 de abril de 2016.

OF. C. GP. Nº 088/2016

Excelentíssimo Senhor:

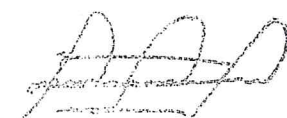
Em resposta ao Ofício OF.P. nº 312/2016, que trata do Projeto de Lei nº 015/2016, de autoria do Vereador Márcio Paschoal Giudício, dispondo sobre a instituição da Semana do Uso Racional de Medicamento, este Executivo vem manifestar-se favorável à apreciação do mesmo, sem necessidade de qualquer tipo de emenda, cumprimentado o autor pela iniciativa.

Aproveito a oportunidade para reafirmar os meus protestos de respeito e consideração.


LAURO MICHELS SOBRINHO
PREFEITO

Excelentíssimo Senhor
Vereador José Francisco Dourado
Presidente da Câmara Municipal de
Diadema - SP

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



Data: 12/04/2016

José Francisco Dourado
Presidente

PMD - 01.001

12-ABR-2016 18:45 000845 1/2



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. 12
120/2016
Protocolo

PARECER DO SENHOR ANALISTA TÉCNICO LEGISLATIVO AO PROJETO DE LEI Nº 015/2016, PROCESSO Nº 120/2016.

Cuida-se de Projeto de Lei, de autoria do Nobre Vereador **MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO** que institui, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, a ser realizada, anualmente, em semana próxima ao dia 05 de maio, Dia Nacional do Uso Racional de Medicamentos.

A propositura versa que a Semana do Uso Racional de Medicamentos tem por objetivo incentivar estudos e experiências inovadoras na área, conscientizar a população diademense sobre os riscos da automedicação e sobre a importância do uso racional de medicamentos e do farmacêutico para a sua promoção, podendo a realização do evento ser implementada pelos órgãos municipais competentes.

Em justificativa, o nobre Vereador, autor da propositura, expõe que o uso incorreto de medicamentos pode levar a diversas complicações de saúde e até mesmo à morte, por esta razão, é importante promover o uso racional dos medicamentos.

O nobre Vereador esclarece que segundo a Organização Mundial de Saúde, o uso racional de medicamentos consiste no uso pelos pacientes dos medicamentos apropriados às suas necessidades clínicas na dose correta por um período de tempo adequado e a um custo acessível.

O nobre Vereador ainda destaca o artigo 10 da Lei Federal nº 13.021/2014, que dispõe sobre o exercício e a fiscalização das atividades farmacêuticas, o qual destaca a responsabilidade do farmacêutico e do proprietário de estabelecimentos farmacêuticos na promoção do uso racional dos medicamentos.

Quanto ao aspecto econômico, este Analista é favorável à aprovação do Projeto de Lei nº 015/2016, tendo em vista que existem recursos disponíveis, consignados em dotações próprias do Orçamento vigente, para cobrir às despesas oriundas de sua aprovação.

É o PARECER,

Diadema, 12 de abril de 2016.

Paulo F. Nascimento
Econ. Paulo Francisco do Nascimento
Analista Técnico Legislativo



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. <u>13</u>
<u>120/2016</u>
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 15/2016

PROCESSO Nº 120/2016

AUTOR: VEREADOR MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO

ASSUNTO: INSTITUIU, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA, A SEMANA DO USO RACIONAL DE MEDICAMENTOS.

RELATOR: JOSA QUEIROZ, MEMBRO DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO.

Trata-se de Projeto de Lei, de autoria do nobre colega **VEREADOR MARCIO PASCHOAL GIUDÍCIO**, que institui, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de medicamentos, e dá outras providências.

Acompanha a propositura justificativa subscrita pelo autor.

O Senhor Analista Técnico Legislativo, na esfera de sua competência, emitiu Parecer **favorável** à sua aprovação.

Este é, em estreita síntese, o **RELATÓRIO**.

P A R E C E R

A presente propositura tem por objeto instituir, no âmbito do Município de Diadema, a Semana do Uso Racional de Medicamentos, a ser realizada, anualmente, na semana próxima do dia 05 de maio, Dia Nacional do Uso Racional de Medicamentos.

Versa a propositura que o objetivo da Semana do Uso Racional de medicamentos é incentivar estudos e experiências inovadoras na área e conscientizar a população diademense sobre os riscos da automedicação e sobre a importância do uso racional de medicamentos e do farmacêutico para a sua promoção.

A propositura ainda versa que os órgãos municipais competentes poderão realizar evento para a promoção dos objetivos da Semana do Uso Racional de Medicamentos.

Em justificativa, o nobre Vereador informa que a definição de uso racional de medicamento de acordo com a Organização Mundial de Saúde – OMS é o uso pelos pacientes dos medicamentos adequados às suas necessidades clínicas na dose correta pelo período adequado e a um custo acessível.

O nobre colega Vereador ainda menciona a Lei Federal nº 13.021/2014 que dispõe sobre o exercício e a fiscalização das atividades farmacêuticas na qual se destaca a atribuição do farmacêutico na promoção do uso racional dos medicamentos dispondo que o farmacêutico obriga-se no exercício de suas atividades a prestar orientação farmacêutica, com vistas a esclarecer ao paciente a relação entre benefício e risco, a conservação e a utilização de fármacos e



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. 14
120/2016
Protocolo

medicamentos inerentes à terapia, bem como as interações medicamentosas e a importância do seu correto manuseio.

Quanto ao mérito, a propositura em apreço tem o total apoio deste Relator, tendo em vista os riscos à saúde e à vida que o uso incorreto de medicamentos pode acarretar.

No que respeita ao aspecto econômico, não vê este Relator quaisquer óbices à aprovação da propositura em apreciação, considerando a existência de recursos disponíveis, consignados em dotações próprias da vigente Lei de Meios, para arcar com as despesas provenientes da edição e posterior execução da Lei que vier a ser aprovada.

Diante do exposto, é este Relator **favorável** à aprovação do Projeto de Lei nº 015/2016, na forma como se encontra redigido.

Salas das Comissões, 12 de abril de 2016.

VEREADOR JOSA QUEIROZ
RELATOR

Acompanhamos o bem lançado Parecer do nobre Relator, eis que somos, igualmente, favoráveis à aprovação do Projeto de Lei nº 015/2016, de autoria do Digníssimo **VEREADOR MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO**, que institui, no âmbito do Município de Diadema, a Semana da Cultura Evangélica, e dá outras providências.

Salas das Comissões, data supra.


VER. TALABI UBIRAJARA CERQUEIRA FAHEL
(Presidente)

VER. LÚCIO FRANCISCO E ARAÚJO
(Vice-Presidente)

ITEM

III



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº

017/2016

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 02 -
137/2016
Protocolo

PROC. Nº

137/2016

Diadema, 04 de março de 2016.

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:.....

OF. ML Nº 004/2016

Excelentíssimo Senhor Presidente,

DATA 10/03/2016

Tenho a honra de submeter à apreciação de Vossa Excelência, e de seus Ilustres Pares, o incluso Projeto de Lei que versa sobre a alteração da Lei nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que dispõe sobre a desafetação de áreas públicas Municipais, autorizando a doação com encargo Fazenda do Estado de São Paulo.

Referida legislação foi editada como medida precedente a execução de projeto para a construção da Fábrica de Cultura de Diadema, em razão da ampliação do Programa Fábricas de Cultura na região metropolitana de São Paulo, que acabou por eleger este Município para receber a primeira unidade fora da Capital.

Ocorre que a regularização fundiária da área objeto de doação à Fazenda do Estado de São Paulo onde será construído o edifício e implantado o programa, foi realizada a posteriori dando origem a outras porções de terras que receberam novas matrículas.

Assim, necessária se faz a alteração da Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, de modo a possibilitar a correta doação.

Pelo aduzido, resulta claro que a presente propositura vai ao encontro do interesse público.

São estas, senhores Vereadores, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio do presente Projeto de Lei, o qual, tenho a certeza, encontrará o amparo do amplo consenso desse Legislativo.

Nesta conformidade, aguarda este Executivo venha esse Colendo Legislativo acolher e aprovar o incluso Projeto de Lei, convertendo-o em diploma legal, o mais breve possível.

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

Atenciosamente,

LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal

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

Data: 09/03/2016

José Francisco Dourado

PMD - 01.001

Presidente



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº

017/2016

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 03 -

137/2016

Protocolo

PROC. Nº

137/2016

PROJETO DE LEI Nº 004, DE 04 DE MARÇO DE 2016

ALTERA a Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que dispõe sobre a desafetação de áreas públicas Municipais e autoriza a doação com encargo à Fazenda do Estado de São Paulo.

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 alterada a ementa da Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

DISPÕE sobre a desafetação de áreas públicas municipais e autoriza a doação com obrigação à Fazenda do Estado de São Paulo.

Art. 2º - Fica alterado o art. 1º, da Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

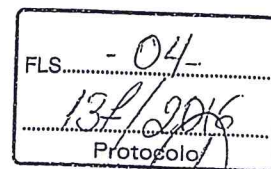
Art. 1º - Ficam transferidas das categorias de uso comum do povo e incorporadas ao patrimônio disponível do Município, as áreas descritas nas matrículas nº 53.387, 52.457, 50.359, 56.188, 49.918, 49.878, 49.885, 49.921, 50.024, a seguir discriminadas e individualizadas:

Matrícula nº 53.387 - Terreno consistente na área destinada ao sistema de recreio, do "Jardim Donini", neste distrito, município e comarca, que assim se descreve: inicia-se no ponto 01, localizado à Avenida Vereador Juarez Rios de Vasconcelos, deste ponto segue em curva, com raio de 5,00m, numa distância de 7,85m até o ponto 2: deste ponto segue em linha reta, com azimute 88°27'18", numa distância de 2,94m até o ponto 3, confrontando do ponto 01 ao ponto 03 com o sistema viário, objeto da matrícula nº 53386; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute de 103°58'11", numa distância de 4,93m até o ponto 4: neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute 116°19'35", numa distância de 2,89m até o ponto 05: neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute 139°38'11", numa distância de 2,87m até o ponto 06, confrontando do ponto 03 ao ponto 06 com sistema de recreio, objeto da matrícula nº 50359; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute 267°55'33", numa distância de 17,00m até o ponto 01, onde teve início a presente



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA



PROJETO DE LEI Nº 004, DE 04 DE MARÇO DE 2016

descrição, confrontando com o sistema de recreio, objeto da matrícula nº 52457, encerrando a área de 64,20m².

Matrícula nº 52.457 - Terreno consistente na área destinada ao sistema de recreio denominado Praça Camões, situado no "Jardim Donini", neste distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta: inicia-se no ponto 1, localizado na divisa com o imóvel objeto da matrícula 50.359; deste ponto segue em linha reta, com azimuth 270°17'01", numa distância de 34,82m até o ponto 2; neste ponto deflete à direita e segue em curva, com raio de 6,00m, numa distância de 8,96m até o ponto 3, confrontando nestes 02(dois) trechos com a área remanescente destinada ao sistema viário da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel; deste ponto segue em reta, com azimuth 355°53'02", numa distância de 38,17m até o ponto 4; confrontando com a Avenida Vereador Juarez Rios de Vasconcelos; neste ponto deflete à direita e segue em reta, com azimuth 87°55'33", numa distância de 17,00m até o ponto 5, confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 37918; neste ponto deflete à direita e segue em reta com azimuth 149°09'29" até o ponto 01, confrontando com parte da Praça Camões, objeto da Transcrição nº 21.614, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo – SP, matriculada sob nº 50.359, nesse registro, onde teve início a presente descrição, encerrando a área de 1.258,71m².

Matrícula nº 50.359 - Terreno consistente na área 1, denominada Praça Camões, situada no "Parque Galícia", nesse distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta: inicia-se no ponto 2 na divisa com o imóvel objeto da matrícula nº 49.917; deste ponto segue em linha reta, com azimuth 177°00'22", numa distância de 11,00m até o ponto 3, confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 49.918; deste ponto deflete à direita e segue em curva, com raio de 9,00m, numa distância de 14,14m até o ponto 4, deste ponto segue em linha reta, com azimuth 267°46'26", numa distância de 24,00m até o ponto 5; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimuth 177°06'40", numa distância de 52,25m até o ponto 6, confrontando do ponto 3 ao ponto 6 com o imóvel objeto da matrícula nº 38.228; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimuth 270°17'15", numa distância de 21,13m até o ponto 7, confrontando com o alinhamento da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimuth 329°09'29", numa distância de 55,23m até o ponto 8, confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 37.917; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com azimuth 319°38'20", numa distância de 2,87m até o ponto 9; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimuth 296°19'44", numa distância de 2,89m até o ponto 10; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimuth 283°58'20", numa distância de 4,93m até o ponto 11; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimuth 87°55'41", numa distância de 89,25m até o ponto 2, onde teve início a presente descrição, confrontando com a área remanescente destinada ao sistema viário da Rua Vereador Gustavo Sonnewend Neto, encerrando a área de 1.997,11m².



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 057
13/03/2016
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 004, DE 04 DE MARÇO DE 2016

Matrícula nº 56.188 - Terreno consistente na área "A", situado no "Parque Galícia", nesse distrito, município e comarca, designado pela sequência 1-2-3-4-5-6-1, que assim se descreve e confronta: Trecho 1-2, em linha reta, medindo 51,76m, azimuth 357º47'41", confrontando com o sistema de recreio de matrícula nº 50.359, situado na quadra "L" do Loteamento Parque Galícia; Trecho 2-3, em linha reta, medindo 24,00m, azimuth 87º47'41", confrontando com o sistema viário de matrícula nº 50.360, situado na quadra "L" do Loteamento Parque Galícia; Trecho 3-4, em curva, raio de 9,00m e desenvolvimento 14,14m, confrontando com o sistema viário de matrícula nº 50.360, situado na quadra "L" do Loteamento Parque Galícia; Trecho 4-5, em linha reta medindo 37,97m, azimuth 117º54'23", confrontando com a área "B" de matrícula nº 49.918, situada na quadra "L" do Loteamento Parque Galícia; Trecho 5-6, em curva, raio de 9,00m, e desenvolvimento 6,94m, confrontando com o sistema de recreio de matrícula nº 50.024, situado na quadra "L" do Loteamento Parque Galícia e Trecho 6-1, em linha reta, medindo 30,52m, azimuth 271º16'5", confrontando com o remanescente da mesma área, destinada ao sistema viário, situado na quadra "L" do Loteamento Parque Galícia, encerrando a área de 1.713,66m².

Matrícula nº 49.918 - Terreno consistente na área "B", do "Parque Galícia", nesse distrito, município e comarca, medindo em linha reta de 11,29m, confrontando com a área "A", deflete à direita e segue em curva numa distância de 6,57m, confrontando com o Lote 01, da quadra L, segue em linha reta numa distância de 22,00m, confrontando com o Lote 01, da quadra L, segue em linha reta numa distância de 22,50m, confrontando com o Lote 10, da quadra L, segue em curva numa distância de 5,94m, confrontando com o Lote 10, da quadra L, deflete à direita e segue em linha reta numa distância 10,52m, confrontando com a área "C", deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 6,60m, confrontando com a Praça Camões, deflete ligeiramente à direita e segue em linha reta numa distância de 37,97m, confrontando com propriedade do Município de Diadema, segue em linha reta numa distância de 11,00m, confrontando com a Praça Camões, até o ponto inicial da descrição encerrando a área de 508,12m².

Matrícula nº 49.878 - Terreno consistente no Lote "B", do desmembramento do Lote 01 (um), da quadra "L", do "Parque Galícia", neste distrito, município e comarca, medindo 7,70m de frente para a Rua Vereador Gustavo Sonnewend Netto; pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno mede 28,00m, confrontando com o Lote 02; pelo lado direito mede 28,57m, em 02 segmentos, sendo o primeiro de 6,57m, confrontando com a confluência da Rua Vereador Gustavo Sonnewend Netto e Passagem 2 Sem Nome, e o segundo de 22,00m, confrontando com a Passagem 2 Sem Nome e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o Lote 10, encerrando a área de 275,61m².

Matrícula nº 49.885 - Terreno consistente na área "B" do desmembramento do Lote 10 (dez), da quadra "L" do "Parque Galícia", neste distrito, município e comarca, medindo 8,12m de frente para a Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível; pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel mede 28,35m, confrontando com o Lote 09; pelo lado esquerdo mede 28,44, em dois segmentos, sendo o primeiro em linha reta, com 22,50m,



Gabinete do Prefeito

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. - 06-
13/03/2016
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 004, DE 04 DE MARÇO DE 2016

confrontando com a Passagem 2 Sem Nome e o segundo em curva, medindo 5,94m, confrontando com a confluência da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel e Passagem 2 Sem Nome e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o Lote 01, encerrando a área de 278,22m².

Matrícula nº 49.921 - Terreno consistente na Área "B", do desmembramento do Lote 09 (nove), da quadra "L" do "Parque Galícia", nesse distrito, município e comarca, medindo 10,01m de frente para a Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel; pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel mede 28,76m, confrontando com os lotes 06 e 07 e parte do lote 08; pelo lado esquerdo mede 28,35m confrontando com o lote 10, e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 02, encerrando a área de 285,57m².

Matrícula nº 50.024 - Terreno consistente em Sistema de Recreio, denominado Praça Camões, situado no "Parque Galícia", nesse distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta; inicia-se no ponto A, localizado na divisa com os imóveis objetos das matrículas nº 38.228 e 49.918. Deste ponto segue em linha reta, com azimute 177°00'22", numa distância de 6,60m até o ponto B, confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 49.918; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimute 270°17'15", numa distância de 2,41m, até o ponto C, confrontando com o alinhamento da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel; neste ponto deflete à direita e segue em curva, com raio de 9,00m, numa distância de 6,09m até o ponto A, onde teve início a presente descrição confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 38.228, encerrando a área de 4,79m².

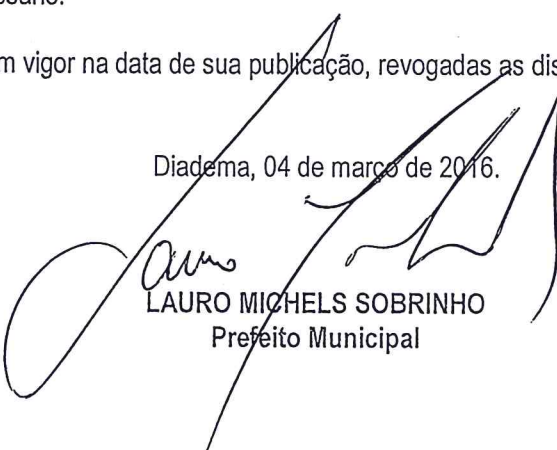
Art. 3º - Fica alterado o art. 3º, da Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 3º - A presente doação é feita e recebida com a obrigação da Fazenda do Estado de São Paulo construir a Fábrica de Cultura de Diadema, no prazo de cinco anos, contados da data da efetivação da doação, sob pena de retrocessão.

Art. 4ª - As despesas com a execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 5º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Diadema, 04 de março de 2016.


LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal

Lei Ordinária Nº 3406/2014 de 07/02/2014

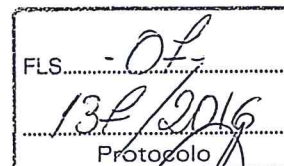
Autor: EXECUTIVO MUNICIPAL

Processo: 3614

Mensagem Legislativa: 114

Projeto: 314

Decreto Regulamentador: Não consta



DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS MUNICIPAIS E AUTORIZA A DOAÇÃO COM ENCARGO À FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. (CONSTRUÇÃO E IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA "FÁBRICA DE CULTURA").

LEI MUNICIPAL N.3.406, DE 07 DE FEVEREIRO DE 2014.

(PROJETO DE LEI Nº 003/2014)

(nº 001/2014, na origem)

Data de publicação: 08 de fevereiro de 2014.

DISPÕE sobre a desafetação de áreas públicas municipais e autoriza a doação com encargo à Fazenda do Estado de São Paulo.

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 aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Ficam transferidas das categorias de uso comum do povo e incorporadas ao patrimônio disponível do Município, as áreas descritas nas matrículas 49.878, 49.921, 49.885, 49.918, 38.228, 50.359, 37.917 e 37.918, a seguir descritas e individualizadas:

Matrícula nº 49.878 - Um terreno, consistente no lote "B", do desmembramento do lote 01 (um), da quadra "L", do Parque Galícia, situado neste distrito, município e comarca, medindo 7,70 m de frente para a Rua Vereador Gustavo Sonnewend Neto; pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno mede 28,00m, confrontando com o lote 02; pelo lado direito mede 28,57m, em 02 seguimentos, sendo o primeiro de 6,57m, confrontando com a confluência da Rua Vereador Gustavo Sonnewend Neto e Passagem 2 Sem Nome, e o segundo de 22,00m, confrontando com a Passagem 2 Sem Nome e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 10, encerrando a área de 275,61m2. OK

Matrícula nº 49.921 - Um terreno, consistente na Área "B", do desmembramento do lote 09 (nove), da quadra "L", do Parque Galícia situado neste distrito, município e comarca, OK

medindo 10,01 m de frente para a Av. Fábio Eduardo Ramos Esquível; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 28,76m, confrontando com os lotes 06 e 07 e parte do lote 08; pelo lado esquerdo mede 28,35m, confrontando com o lote 10, e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 02, encerrando a área de 285,57m².



Matrícula nº 49.885 - Um terreno, consistente na Área "B", do desmembramento do lote 10 (dez), da quadra "L", do Parque Galícia, situado neste distrito, município e comarca, medindo 8,12m de frente para a Av. Fábio Eduardo Ramos Esquível; pelo lado direito de quem da referida Avenida olha para o imóvel mede 28,35m, confrontando com o lote 09; pelo lado esquerdo mede 28,44m, em dois seguimentos, sendo o primeiro em linha reta, com 22,50m, confrontando com a Passagem 2 Sem Nome e o segundo em curva, medindo 5,94m, confrontando com a confluência da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível e Passagem 2 Sem Nome e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 01, encerrando a área de 278,22m².

Matrícula nº 49.918 - Um terreno, consistente na Área "B", do Parque Galícia, situado neste distrito, município e comarca, medindo em linha reta de 11,29m, confrontando com a área "A", deflete à direita e segue em curva numa distância de 6,57m, confrontando com o lote 01, da quadra L, segue em linha reta numa distância de 22,00m, confrontando com o lote 01, da quadra L, segue em linha reta numa distância de 22,50m, confrontando com o lote 10, da quadra L, segue em curva numa distância de 5,94m, confrontando com o lote 10, da quadra L, deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 10,52m, confrontando com a área "C", deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 6,60m, confrontando com a Praça Camões, deflete ligeiramente à direita e segue em linha reta numa distância de 37,97m, confrontando com propriedade do Município de Diadema, segue em linha reta numa distância de 11,00m, confrontando com a Praça Camões, até o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 508,12m².

Matrícula nº 38.228 - Um terreno situado no Parque Galícia, neste distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta; inicia-se no ponto A, situado no alinhamento com o imóvel objeto da transcrição n.21.614, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP. Deste ponto segue pelo alinhamento da referida Praça Camões, em linha reta, com azimute 87°47'41", numa distância de 24,00m até o ponto B; neste ponto deflete à direita, e segue em curva, com raio de 9,00m, na distância de 14,14m, até o ponto C, confrontando com a Praça Camões; deste ponto, segue em linha reta, com azimute 177°54'23", numa distância de 37,97m até o ponto D, confrontando com o imóvel objeto da transcrição n.21.618, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP; neste ponto deflete à direita e segue em curva, com raio de 9,00m, numa distância de 14,67m até o ponto E; deste ponto segue em linha reta, com azimute 270°59'42", numa distância de 23,46m até o ponto F; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute 357°47'41", numa distância de 54,67m até o ponto A, onde teve início a presente descrição, confrontando do ponto D ao ponto A com a Praça Camões, encerrando a área de 1.795,28m².

Matrícula nº 50.359 - Um terreno consistente na Área 1, denominada PRAÇA CAMÕES, Parque Galícia, neste distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta; inicia-se no ponto 2, na divisa com o imóvel objeto da matrícula n.49.917; deste ponto segue em linha reta, com azimute 177°00'22", numa distância de 11,00m até o ponto 3, confrontando com o imóvel objeto da matrícula n.49.918; deste ponto deflete à direita e segue em curva, com raio de 9,00m, na distância de 14,14m até o ponto 4, deste ponto segue

em linha reta, com azimute $267^{\circ}46'26''$, numa distância de 24,00m até o ponto 5; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute $177^{\circ}06'40''$, numa distância de 52,25m até o ponto 6, confrontando do ponto 3 ao ponto 6 com o imóvel objeto da matrícula n.38.228; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, azimute $270^{\circ}17'15''$, numa distância de 21,13m até o ponto 7, confrontando com o alinhamento da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute $329^{\circ}09'29''$, numa distância de 55,23m até o ponto 8, confrontando com o imóvel objeto da matrícula n.37.917; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute $319^{\circ}38'20''$, numa distância de 2,87m até o ponto 9; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute $296^{\circ}19'44''$, numa distância de 2,89m até o ponto 10; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute $283^{\circ}58'20''$, numa distância de 4,93m até o ponto 11; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimute $87^{\circ}55'41''$, numa distância de 89,25m até o ponto 2, onde teve início a presente descrição, confrontando com área remanescente destinada ao Sistema Viário da Rua Vereador Gustavo Sonnewend Neto, encerrando a área de 1.997,11m².



Matrícula nº 37.917 - Um terreno consistente no SISTEMA DE RECREIO, denominado PRAÇA CAMÕES, situado no Jardim Donini, neste distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta; inicia-se no ponto 1, localizado no alinhamento da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível com o imóvel objeto da transcrição nº 21.614, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP. Deste ponto segue em linha reta, com azimute $329^{\circ}09'29''$, numa distância de 59,21m até o ponto 2, confrontando com parte da Praça Camões, situado no Parque Galícia, objeto da transcrição n. 21.614, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP; neste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute $267^{\circ}55'33''$, numa distância de 17,00m até o ponto 3, confrontando com parte de uma Passagem, objeto da matrícula n.37.918; neste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute $175^{\circ}53'02''$, numa distância de 47,50m até o ponto 4, confrontando com o alinhamento da Avenida Vereador Juarez Rios de Vasconcelos; neste ponto deflete à esquerda e segue em curva, com raio de 2,41m, numa distância de 3,50m, confrontando com a confluência da Avenida Vereador Juarez Rios de Vasconcelos com a Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível; neste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute $90^{\circ}50'42''$, numa distância de 40,00m até o ponto 1, onde teve início a presente descrição, confrontando com o alinhamento da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquível, encerrando a área de 1.523,40m².

mao

Matrícula nº 37.918 - Um terreno consistente de parte de uma PASSAGEM, situado no Jardim Donini, neste distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta; inicia-se no ponto 1, localizado na confluência da Avenida Vereador Juarez Rios de Vasconcelos com a Rua Vereador Gustavo Sonnewend Neto; deste ponto segue, em linha reta, com azimute $107^{\circ}58'58''$, numa distância de 8,76m até o ponto 2; neste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute $103^{\circ}58'11''$, numa distância de 4,93m até o ponto 3; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute $116^{\circ}19'35''$, numa distância de 2,89m até o ponto 4; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute $139^{\circ}38'11''$, numa distância de 2,87m até o ponto 5, confrontando do ponto 1 a 5 com parte da Praça Camões, objeto da transcrição n. 21.614, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute $267^{\circ}55'33''$, numa distância de 17,00m até o ponto 6, confrontando parte da Praça Camões, objeto da matrícula n.37.917; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute $355^{\circ}53'02''$, numa distância de 8,00m até o ponto 1, onde teve início a presente descrição, confrontando com a Avenida Vereador Juarez Rios de Vasconcelos, encerrando a

mao

área de 82,16m2.

Art. 2º - Fica o Poder Executivo Municipal, nos termos do artigo 122 da LOM, autorizado a doar, sem concorrência e a favor da Fazenda do Estado de São Paulo, as áreas descritas no artigo 1º desta Lei.

Art. 3º - A doação será com encargo, consistente da construção de imóvel destinado à Fábrica de Cultura de Diadema, no prazo de 5 (cinco) anos, contados da data da formalização da escritura.

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

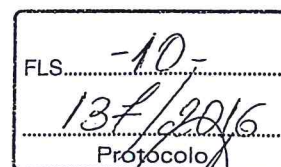
Art. 5º - A doação objeto da presente Lei será formalizada através de Escritura Pública e posterior registro junto ao Tabelionato de Notas e Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema.

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, 07 de fevereiro de 2014.

(aa.) LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal





Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 12 -
13/2/2016
Protocolo

PARECER DO ANALISTA TÉCNICO LEGISLATIVO AO PROJETO DE LEI Nº 017/2016, PROCESSO Nº 137/2016.

Por intermédio do Ofício ML nº 04/2016, protocolizado nesta Casa no dia 09 de março de 2016, o Chefe do Executivo Municipal submete à apreciação desta Casa Legislativa, Projeto de Lei que dispõe sobre alteração da lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que dispôs sobre a desafetação de áreas públicas municipais e autorização ao Poder Executivo para proceder à doação das referidos imóveis pertencentes à Municipalidade à Fazenda do Estado de São Paulo para que no terreno disponibilizado fosse implantada a Fábrica de Cultura de Diadema, parte do Programa de Fábricas da Cultura do Estado de São Paulo.

O Exmo. Chefe do Executivo esclarece que a alteração da supramencionada Lei faz-se necessária em virtude de a regularização fundiária da área objeto de doação à Fazenda do Estado de São Paulo onde será construído o edifício e implantado o programa, foi realizada posteriormente à edição da Lei 3.406/2014, de modo que desde então tenham se originado novas porções de terra com novas matrículas.

Isto considerado, há a necessidade de se adequar o disposto na supracitada Lei, de modo que sejam contempladas as novas matrículas na doação.

Na presente redação do artigo 1º da Lei 3.406/2014, são contempladas oito áreas: a relativa a matrícula nº 49.878 do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, com área de 275,61 m²; a segunda refere-se a matrícula nº 49.921 do mesmo Cartório de Registro de Imóveis, com área de 285,57 m²; a terceira refere-se à matrícula nº 49.885, com área de 278,22 m²; a quarta refere-se à matrícula nº 49.918, com área de 508,12 m²; a quinta refere-se à matrícula nº 38.228, com área de 1.795,28 m²; a sexta refere-se à matrícula nº 50.359, com área de 1.997,11 m²; a sétima refere-se à matrícula nº 37.917, encerrando a área de 1.523,40 m² e, finalmente, a oitava refere-se à matrícula nº 37.918, com área de 82,16 m², todas localizadas no Parque Galícia ou Jardim Donini, totalizando uma área de 6,754,47 m².

Na nova redação pretendida ao artigo 1º da Lei 3.406/2014, constante do artigo 2º da propositura são contempladas nove áreas, mantendo-se as áreas com matrículas de números 49.878, com área de 275,61 m²; 49.921, com área de 285,57 m²; 49.885, com área de 278,22 m²; nº 49.918, com área de 508,12 m²; e 50.359, com área de 1.997,11 m²; e acrescentadas as áreas de matrículas de números: 52.457, encerrando a área de 1.258,71 m²; 5.188, com área de 1.713,66 m²; 50.024, com área de 4,79 m² e, finalmente, 50.359, com área de 1.997,11 m² todas localizadas no Parque Galícia ou Jardim Donini, totalizando uma área de 6.385,99 m².

Além da alteração com respeito às áreas a serem doadas e suas respectivas matrículas, o artigo 1º da propositura em apreço, altera a ementa da Lei Municipal nº 3.406/2014, substituindo-se o termo “encargos”, por “obrigações”, por se julgar o segundo mais preciso.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. -13-
13/3/2016
Protocolo

Ainda, altera-se a redação do artigo 3º da Lei nº 3.4016/2014, onde se altera a data do início da contagem do prazo de 05 anos para que o Estado de São Paulo construa na área doada a Fabrica de Cultura de Diadema, sob pena de retrocessão do ato, da data da formalização da escritura para a data de efetiva doação da área.

Segundo se depreende da leitura do art. 122 de nossa Lei Orgânica, a doação depende de autorização legislativa, devendo constar da Lei e da escritura pública os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e as cláusulas de retrocesso, sob pena de nulidade do ato, como já contava da Lei Municipal nº 3.406/2014.

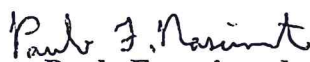
Dispõe, ainda o aludido artigo 122 da LOM que a doação de bens públicos subordina-se à existência de interesse público e será sempre precedida de avaliação, quando se tratar de bens imóveis, sendo dispensada, apenas a concorrência.

A proposição em exame não se faz acompanhar da aludida avaliação, porém, tal pode ser relevada, pois se trata em sua maior parte do mesmo terreno objeto de doação constante da redação original da Lei nº 3.406/2014, inclusive com uma redução da área total doada, conforme se viu acima.

No que respeita ao aspecto econômico, este Analista manifesta-se **favoravelmente** à aprovação do Projeto de Lei nº 017/2014.

É o **PARECER**.

Diadema, 14 de março de 2016.


Econ. Paulo Francisco do Nascimento
Analista Técnico Legislativo



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 14 -
137/2016
Protocolo

PROJETO DE LEI Nº 017/2016

PROCESSO Nº 137/2016

AUTOR: PREFEITO MUNICIPAL

ASSUNTO: DISPÕE SOBRE ALTERAÇÃO DA LEI MUNICIPAL Nº 3.406/2014 QUE TRATOU DE DESAFETAÇÃO E AUTORIZAÇÃO AO PODER EXECUTIVO A PROCEDER A DOAÇÃO DE IMÓVEIS, COM ENCARGO, À FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

RELATOR: VEREADOR JOSA QUEIROZ, MEMBRO DA COMISSÃO PERMANENTE DE FINANÇAS E ORÇAMENTO.

Trata-se de Projeto de Lei de autoria do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, que altera a Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que dispôs sobre a desafetação de áreas públicas pertencentes ao Município de Diadema e autorização para posterior doação, com encargos, das mesmas à Fazenda do Estado de São Paulo para construção de imóvel destinado ao funcionamento da Fábrica de Cultura de Diadema.

Apreciando a propositura, na área de sua atribuição legal, o Sr. Analista Técnico Legislativo emitiu Parecer **favorável** à sua aprovação, na forma como se encontra redigido.

Este é, em apertada síntese, o **Relatório**.

A presente propositura cuida de alteração da Lei nº 3.406/2014, que tratou da desafetação de oito áreas de propriedade do Município de Diadema e autorização para a sua posterior doação, com encargos, à Fazenda do Estado de São Paulo.

As áreas doadas foram destinadas à implantação da Fábrica de Cultura de Diadema.

A primeira alteração pretendida na presente propositura incide sobre a ementa da lei 3.406/2014 e substitui o termo “encargo” pelo termo “obrigação” na redação da ementa. A obrigação a que se refere a ementa é a construção e implantação da Fábrica de Cultura de Diadema no terreno doado pelo Governo do Estado de São Paulo.

O artigo 2º da propositura altera o artigo 1º da lei nº 3.406/2014, que especifica as áreas a serem doadas, citando o número da matrícula de cada área junto ao Cartório de Imóveis de Diadema e descrevendo-as em detalhe.

Na redação atual do artigo 1º da lei nº 3.406/2014, as áreas destinadas a desafetação e posterior doação possuem os seguintes números de matrícula: 49.878, 49.921, 49.885, 38.228, 50.359, 37.917 e 37.918 e somam uma área de 6.745,47 m².



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. - 15 -
134/2016
Protocolo

A nova redação ao aludido artigo 1º da lei nº 3.406/2014 altera algumas das áreas a serem doadas, retirando as matrículas de números 37.917, 37.918, 38.228 e 50.359 e acrescentando as matrículas de números: 50.359, 53.387, 52.457, 56.188 e 50.024, passando a área total dos terrenos doados a ser de 6.385,99 m².

Conforme o Exmo. Senhor Prefeito esclarece em seu Ofício, a alteração das áreas e matrículas supracitadas foi a principal motivação para a apresentação da presente propositura, pois, como a regularização fundiária das áreas a serem doadas foi realizada posteriormente à aprovação da Lei Municipal nº 3.406/2014, foram alteradas as demarcações e, por conseguinte, as matrículas de algumas das aludidas áreas, colocando a necessidade de se realizar as alterações na lei.

Finalmente, a propositura ainda altera a redação do artigo 3º da Lei Municipal nº 3.406, determinando que o prazo de 05 anos estipulado para que a Fazenda do Estado de São Paulo realize a implantação da Fábrica de Cultura nas áreas doadas, será contado a partir da data da efetivação da doação, e não mais a partir da data da formalização da escritura de doação, como está na redação atual do aludido artigo 3º.

Quanto ao mérito, a propositura não está a merecer qualquer reparo, em face dos benefícios que a implantação da Fábrica de Cultura de Diadema trará aos jovens em situação de vulnerabilidade social do Município ao lhes fornecer formação artística e cultural.

Quanto ao aspecto econômico, este Relator se manifesta favoravelmente à aprovação da presente propositura, porquanto existem recursos disponíveis, consignados em dotações próprias do vigente Orçamento-Programa para ocorrer as despesas com a execução da Lei que vier a ser aprovada.

De todo o exposto, é este Relator **favorável** à aprovação do Projeto de Lei nº 017/2016, como se encontra redigido.

É o PARECER.

Salas das Comissões, 14 de março de 2016.

VER. JOSA QUEIROZ
(Relator)



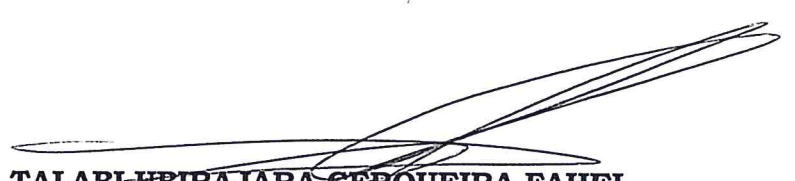
Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS.....-16..
137/2016
Protocolo

Acompanhamos o bem lançado Parecer do Nobre Relator, eis que somos, igualmente, favoráveis à aprovação do Projeto de Lei nº 017/2016, Ofício ML. Nº 004/2016, na origem, que dispõe sobre alteração da Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que dispôs sobre a desafetação de áreas públicas pertencentes ao Município de Diadema e autorização para posterior doação, com encargo, das mesmas à Fazenda do Estado de São Paulo para construção de imóvel destinado ao funcionamento da Fábrica de Cultura de Diadema.

Sala das Comissões, data retro.


VER. TALABI UBIRAJARA CERQUEIRA FAHEL
(Presidente)


VER. LÚCIO FRANCISCO DE ARAÚJO
(Vice-Presidente)



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS. -19-
13/3/2016
Protocolo

PARECER DO RELATOR DA COMISSÃO PERMANENTE DE JUSTIÇA E REDAÇÃO
REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI Nº 017/16 (Nº 004/16, NA ORIGEM)
PROCESSO Nº 137/16

Apresentou o Chefe do Executivo Municipal, o presente Projeto de Lei, alterando a Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que dispôs sobre a desafetação de áreas públicas municipais e autorizou a doação com encargo à Fazenda do Estado de São Paulo.

As áreas em questão estão localizadas no Jardim Donini e Parque Galícia, no Centro.

Em relação às áreas a serem desafetadas, são acrescidas quatro novas matrículas, em substituição a outras três matrículas, que deixam de ser mencionadas.

Por fim, a legislação em vigência estabelece que a doação será com encargo, consistente da construção de imóvel destinado à Fábrica de Cultura de Diadema, no prazo de cinco anos, contados da data da formalização da escritura.

Propõe o Autor, que a doação seja feita e recebida com a obrigação de a Fazenda do Estado de São Paulo construir a Fábrica de Cultura de Diadema, no prazo de cinco anos, contados da data da efetivação da doação, sob pena de retrocessão.

O artigo 122, inciso I, alínea "a", da Lei Orgânica do Município de Diadema estabelece que a alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público, será sempre precedida de avaliação e, no caso de imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência, sendo esta dispensada no caso de doação. Neste caso, deverá constar, da lei e da escritura pública, os encargos do donatário, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de retrocessão, sob pena de nulidade do ato.

Pelo exposto, entende este Relator que a presente propositura deverá ser encaminhada a Plenário, para apreciação, em razão de sua constitucionalidade.

É o Relatório.

Diadema, 18 de março de 2016.

Ver. MÁRCIO PASCHOAL GIUDÍCIO
Relator

Acompanho o Parecer do Nobre Relator:

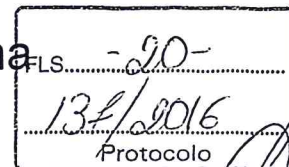
Ver. JOSÉ ZITO DA SILVA

Ver. ORLANDO VITORIANO DE OLIVEIRA



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo



PARECER DO RELATOR DA COMISSÃO PERMANENTE DE MEIO AMBIENTE,
OBRAS, SERVIÇOS URBANOS E ATIVIDADES PRIVADAS
REFERÊNCIA: PROJETO DE LEI Nº 017/16 (Nº 004/16, NA ORIGEM)
PROCESSO Nº 137/16

Apresentou o Chefe do Executivo Municipal, o presente Projeto de Lei, alterando a Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que dispôs sobre a desafetação de áreas públicas municipais e autorizou a doação com encargo à Fazenda do Estado de São Paulo.

As áreas estão localizadas no Centro, no Jardim Donini e no Parque Galícia, local onde o Governo do Estado irá construir a Fábrica de Cultura de Diadema.

O Autor está apresentado quatro novas matrículas de áreas a serem desafetadas, em substituição a outras três matrículas constantes da Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014.

Em sua Mensagem Legislativa, explica que a substituição das matrículas está sendo proposta porque “a regularização fundiária da área objeto de doação à Fazenda do Estado de São Paulo, onde será construído o edifício e implantado o Programa, foi realizada a posteriori, dando origem a outras porções de terras que receberam novas matrículas”.

Pelo exposto, entende este Relator que a presente propositura deverá ser encaminhada a Plenário, para apreciação.

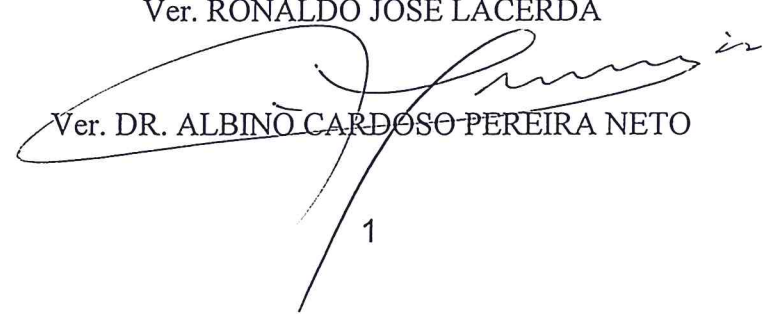
É o Relatório.

Diadema, 18 de março de 2016.


Ver. JOÃO GOMES
Relator

Acompanho o Parecer do Nobre Relator:

Ver. RONALDO JOSÉ LACERDA


Ver. DR. ALBINÓ CARDOSO PEREIRA NETO



Câmara Municipal de Diadema
Estado de São Paulo

FLS. -21-
137/2016
Protocolo

PARECER DA PROCURADORIA EM RELAÇÃO AO PROJETO DE LEI Nº 017/16
(Nº 004/16, NA ORIGEM)

PROCESSO Nº 137/16

INTERESSADO: CHEFE DO EXECUTIVO MUNICIPAL

ASSUNTO: Altera a Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que dispôs sobre a desafetação de áreas públicas municipais e autorizou a doação com encargo à Fazenda do Estado de São Paulo.

Através da presente propositura, pretende o Chefe do Executivo Municipal alterar a Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, que dispôs sobre a desafetação de áreas públicas municipais e autorizou a doação com encargo à Fazenda do Estado de São Paulo.

Explica, em sua Mensagem Legislativa, que “a regularização fundiária da área objeto de doação à Fazenda do Estado de São Paulo, onde será construído o edifício e implantado o Programa, foi realizada a posteriori, dando origem a outras porções de terras que receberam novas matrículas”.

Por tal motivo, está apresentado quatro novas matrículas de áreas a serem desafetadas, em substituição a outras três matrículas constantes da Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014.

Foram juntadas as novas matrículas das áreas a serem transferidas da categoria de uso comum do povo e incorporadas ao patrimônio disponível do Município, bem como a planta do local onde as mesmas estão localizadas.

No entanto, ao se proceder à somatória das áreas, verifica-se que os imóveis constantes da Lei Municipal nº 3.406, de 07 de fevereiro de 2014, apresentam, em conjunto, área equivalente a 3.400,84 m², ao passo que a somatória das áreas dos imóveis cujas matrículas são elencadas no Projeto de Lei em exame equivale a 3.041,36 m².

Constata-se, portanto, que a somatória anterior das áreas é maior do que a somatória das áreas elencadas na presente propositura, com diminuição equivalente a 359,48 m².

Por tal motivo, entendo que necessário se faz proceder-se a nova avaliação das áreas a serem desafetadas, devendo, portanto, ser anexado novo laudo de avaliação.



Câmara Municipal de Diadema

Estado de São Paulo

FLS.....-22-.....
13/03/2016
Protocolo

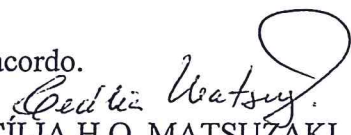
Estando de acordo com o disposto na alínea "a" do inciso I do artigo 122 da Lei Orgânica do Município de Diadema, a presente propositura, uma vez encaminhado o documento faltante, poderá ser encaminhada a Plenário, onde deverá contar com o voto favorável da maioria absoluta dos membros da Câmara, para sua aprovação, conforme estabelece o artigo 45 do mesmo diploma legal.

É o parecer.

Diadema, 18 de março de 2.016.


SILVIA MITENTAK
Procurador IV

De acordo.


CECÍLIA H.O. MATSUZAKI
Chefe de Seção



Diadema, 15 de abril de 2014

IMÓVEL: TERRENO consistente na **ÁREA DESTINADA AO SISTEMA DE RECREIO**, do "JARDIM DONINI", neste distrito, município e comarca, que assim se descreve: inicia-se no ponto 01, localizado à Avenida Vereador Juarez Rios de Vasconcelos, deste ponto segue em curva, com raio de 5,00m, numa distância de 7,85m até o ponto 02; deste ponto segue em linha reta, com azimute 88°27'18", numa distância de 2,94m até o ponto 03, confrontando do ponto 01 ao ponto 03 com o Sistema Viário, objeto da matrícula nº 53.386; neste ponto deflete a direita e segue em linha reta, com azimute 103°58'11", numa distância de 4,93m até o ponto 04; neste ponto deflete a direita e segue em linha reta, com azimute 116°19'35", numa distância de 2,89m até o ponto 05; neste ponto deflete a direita e segue em linha reta, com azimute 139°38'11", numa distância de 2,87m até o ponto 06, confrontando do ponto 03 ao ponto 06 com o Sistema de Recreio, objeto da matrícula nº 50.359; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta, com azimute 267°55'33", numa distância de 17,00m até o ponto 01, onde teve início a presente descrição, confrontando com o Sistema de Recreio, objeto da matrícula nº 52.457, encerrando a área de 64,20m².

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

REGISTRO ANTERIOR: R.01/37.918, de 20.11.1998, deste Registro.

Patricia Andre de Camargo Ferraz
Oficiala

PATRICIA ANDRE 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 **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 29/01/2016, 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 Serventário..... R\$ 28,12
Ao Estado..... R\$ 0,00
A Cart. Serv..... R\$ 0,00
Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00
Ao Trib. de Jus..... R\$ 0,00
Ao MP..... R\$ 0,00
TOTAL..... R\$ 28,12

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Certidão expedida às 09:58:15 horas do dia 02/02/2016.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Protocolo nº 112.597

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

112.597

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

124072

11980-0-AA

11980-0-100001-125000-0715



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS.

24-

13/11/2016

Protocolo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

PROC 1842/24

Diadema, 11 de novembro de 2013

matricula

52.457

ficha

01

IMÓVEL: TERRENO consistente na ÁREA DESTINADA AO SISTEMA DE RECREIO, denominado PRAÇA CAMÕES, situado no "JARDIM DONINI", neste distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta: inicia-se no ponto 1, localizado na divisa com o imóvel objeto da matrícula nº 50.359; deste ponto segue em linha reta, com azimuth 270°17'01", numa distância de 34,82m até o ponto 2; neste ponto deflete à direita e segue em curva, com raio de 6,00m, numa distância de 8,96m até o ponto 3, confrontando nestes 02 (dois) trechos com a área remanescente destinada ao sistema viário da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel; deste ponto segue em reta, com azimuth 355°53'02", numa distância de 38,17m até o ponto 4; confrontando com a Avenida Vereador Juarez Rios de Vasconcelos; neste ponto deflete à direita e segue em reta, com azimuth 87°55'33", numa distância de 17,00m até o ponto 5, confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 37.918; neste ponto deflete à direita e segue em reta com azimuth 149°09'29" até o ponto 01, confrontando com parte da Praça Camões, objeto da transcrição nº 21.614, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP, matriculada sob nº 50.359, neste Registro, onde teve início a presente descrição, encerrando a área de 1.258,71m2.

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

REGISTRO ANTERIOR: R.01/37.917, de 20.11.1998, 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 29/01/2016, 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\$ 28,12	Certidão expedida às 09:59:02 horas do dia 02/02/2016.
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	Protocolo nº.112.597
Ao Reg. Civil	R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus.	R\$ 0,00	
Ao M.P.	R\$ 0,00	
TOTAL	R\$ 28,12	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

112.597

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

124073

11980-0-AA

51510001-125000-0711



FLS.

- 25 -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

PROC 1892/14

FLS 153

matrícula

50.359

ficha

01

Protocolo

Diadema, 03 de agosto de 2012

IMÓVEL: TERRENO consistente na Área I, denominada **PRACA CAMÕES**, situada no "PARQUE GALÍCIA", neste distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta: inicia-se no ponto 2 na divisa com o imóvel objeto da matrícula n. 49.917; deste ponto segue em linha reta, com azimute 177°00'22", numa distância de 11,00m até o ponto 3, confrontando com o imóvel objeto da matrícula n. 49.918; deste ponto deflete à direita e segue em curva, com raio de 9,00m, numa distância de 14,14m até o ponto 4, deste ponto segue em linha reta, com azimute 267°46'26", numa distância de 24,00m até o ponto 5; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute 177°06'40", numa distância de 52,25m até o ponto 6, confrontando do ponto 3 ao ponto 6 com o imóvel objeto da matrícula n. 38.228; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute 270°17'15", numa distância de 21,13m até o ponto 7, confrontando com o alinhamento da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute 329°09'29", numa distância de 55,23m até o ponto 8, confrontando com o imóvel objeto da matrícula n. 37.917; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta com azimute 319°38'20", numa distância de 2,87m até o ponto 9; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute 296°19'44", numa distância de 2,89m até o ponto 10; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha reta, com azimute 283°58'20", numa distância de 4,93m até o ponto 11; deste ponto deflete à direita e segue em linha reta com azimute 87°55'41", numa distância de 89,25m até o ponto 2, onde teve início a presente descrição, confrontando com a área remanescente destinada ao Sistema Viário da Rua Vereador Gustavo Sonnewend Neto, encerrando a área de 1.997,11m².

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

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 50.023, de 27.06.2012, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

PATRICIA ANDRE 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 **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 29/01/2016, 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\$ 28,12
Ao Estado	R\$ 0,00
A Cart. Serv.	R\$ 0,00
Ao Reg. Civil	R\$ 0,00
Ao Trib. de Jus.	R\$ 0,00
Ao MP.....	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 28,12

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Certidão expedida às 09:59:42 horas do dia 02/02/2016.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Protocolo nº.112.597

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. - 26 -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

CNS do CNJ nº 11980-0

PROC 1242124

Protocolo

Diadema, 11 de maio de 2015

259

matrícula

56.188

ficha

01

IMÓVEL: TERRENO consistente, na Área "A", situado no "PARQUE GALÍCIA", neste distrito, município e comarca, designado pela sequência 1-2-3-4-5-6-1, que assim se descreve e confronta: Trecho 1-2, em linha reta, medindo 51,76m, azimuth 357°47'41", confrontando com o Sistema de Recreio de matrícula nº 50.359, situado na quadra "L" do loteamento Parque Galícia; Trecho 2-3, em linha reta, medindo 24,00m, azimuth 87°47'41", confrontando com o Sistema Viário de matrícula nº 50.360, situado na quadra "L" do loteamento Parque Galícia; Trecho 3-4, em curva, raio de 9,00m e desenvolvimento 14,14m, confrontando com o Sistema Viário de matrícula nº 50.360, situado na quadra "L" do loteamento Parque Galícia; Trecho 4-5, em linha reta, medindo 37,97m, azimuth 177°54'23", confrontando com a Área "B" de matrícula nº 49.918, situada na quadra "L" do loteamento Parque Galícia; Trecho 5-6, em curva, raio de 9,00m e desenvolvimento 6,94m, confrontando com o Sistema de Recreio de matrícula nº 50.024, situado na quadra "L" do loteamento Parque Galícia e Trecho 6-1, em linha reta, medindo 30,52m, azimuth 271°16'5", confrontando com o remanescente da mesma área, destinado ao Sistema Viário, situado na quadra "L" do loteamento Parque Galícia, encerrando a área de 1.713,66m².

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

REGISTRO ANTERIOR: R.01/38.228, de 11.06.1999, deste Registro.

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

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 **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 29/01/2016, 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\$ 28,12
Ao Estado R\$ 0,00
A Cart. Serv. R\$ 0,00
Ao Reg. Civil R\$ 0,00
Ao Trib. de Jus. R\$ 0,00
Ao M.P. R\$ 0,00
TOTAL R\$ 28,12

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Certidão expedida às 09:59:54 horas do dia 02/02/2016.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Protocolo nº.112.597

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

L65.211

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

124075

11980-0 - AA

11980-0-100001-125000-0715



FLS.

27
13/4/2016
Protocolo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

matrícula

49.918

ficha

01

verso

PROC 18012/14

Diadema, 30 de abril de 2016 155

IMÓVEL: TERRENO consistente na Área "B", do "PARQUE GALÍCIA", neste distrito, município e comarca, medindo em linha reta de 11,29m, confrontando com a área "A", deflete à direita e segue em curva numa distância de 6,57m, confrontando com o lote 01, da quadra L, segue em linha reta numa distância de 22,00m, confrontando com o lote 01, da quadra L, segue em linha reta numa distância de 22,50m, confrontando com o lote 10, da quadra L, segue em curva numa distância de 5,94m, confrontando com o lote 10, da quadra L, deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 10,52m, confrontando com a área "C", deflete à direita e segue em linha reta numa distância de 6,60m, confrontando com a Praça Camões, deflete ligeiramente à direita e segue em linha reta numa distância de 37,97m, confrontando com propriedade do Município de Diadema, segue em linha reta numa distância de 11,00m, confrontando com a Praça Camões, até o ponto inicial da descrição, encerrando a área de 508,12m².

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: Matrícula n. 49.916, de 30/04/2012, deste Registro.

Antonio Gonçalves de Sousa

Substituto

PATRICIA ANDRE 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 **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 29/01/2016, 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\$ 28,12	Certidão expedida às 10:00:08 horas do dia 02/02/2016.
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	Protocolo nº.112.597
Ao Reg. Civil	R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus.	R\$ 0,00	
Ao M.P.	R\$ 0,00	
TOTAL	R\$ 28,12	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FLS. 28-
134/2016
Protocolo

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

PROC 28.012/24

Fls. 156

Diadema, 02 de abril de 2012

matrícula

49.878

ficha

01

IMÓVEL: TERRENO consistente no lote "B", do desmembramento do lote 01 (um), da quadra "L", do "PARQUE GALÍCIA", neste distrito, município e comarca, medindo 7,70m de frente para a Rua Vereador Gustavo Sonnewend Netto; pelo lado esquerdo de quem da rua olha para o terreno mede 28,00m, confrontando com o lote 02; pelo lado direito mede 28,57m, em 02 segmentos, sendo o primeiro de 6,57m, confrontando com a confluência da Rua Vereador Gustavo Sonnewend Netto e Passagem 2 Sem Nome, e o segundo de 22,00m, confrontando com a Passagem 2 Sem Nome e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 10, encerrando a área de 275,61m².

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. 01/21.264, de 20/10.1983, deste Registro.

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

PATRICIA ANDRE 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 ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES, até a data de 29/01/2016, 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\$ 28,12
Ao Estado R\$ 0,00
A Cart. Serv. R\$ 0,00
Ao Reg. Civil R\$ 0,00
Ao Trib. de Jus. R\$ 0,00
Ao MP R\$ 0,00
TOTAL R\$ 28,12

Certidão expedida às 10:00:31 horas do dia 02/02/2016.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP. XIV) 12, "d").

Protocolo nº.112.597

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

112.597

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

124077

11980-0-AA

11980-0-100001-125000-0715

49.885

01

FLS.....-29-

13th/2016

Protocollo

Antônio Gonçalves de Sousa
Substituto



LIVRO Nº2 - REGISTRO GERAL

FLS. - 30 -

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Comarca de Diadema - SP

PROC 1842124

FLS 258

Diadema, 30 de abril de 2012

matrícula

49.921

ficha

01

IMÓVEL: TERRENO consistente na Área "B", do desmembramento do lote 09 (nove), da quadra "L", do "PARQUE GALÍCIA", neste distrito, município e comarca, medindo 10,01m de frente para a Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel; pelo lado direito de quem da referida avenida olha para o imóvel mede 28,76m, confrontando com os lotes 06 e 07 e parte do lote 08; pelo lado esquerdo mede 28,35m, confrontando com o lote 10, e nos fundos mede 10,00m, confrontando com o lote 02, encerrando a área de 285,57m².

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.01/25.220, de 15.07.1985, deste Registro.

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

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 **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 29/01/2016, 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\$ 28,12	Certidão expedida às 10:01:05 horas do dia 02/02/2016.
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	Protocolo nº.112.597
Ao Reg. Civil	R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus.	R\$ 0,00	
Ao MP.	R\$ 0,00	
TOTAL	R\$ 28,12	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

L65.211

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

11980-0-AA 124079

11980-0-100001-125000-0713



FLS. - 31 -
13/06/2016
Protocolo

Diadema, 27 de junho de 2012

matrícula

50.024

ficha

01

TERRENO consistente em **SISTEMA DE RECREIO**, denominado **PRAÇA CAMÕES**, situado no "PARQUE GALÍCIA", neste distrito, município e comarca, que assim se descreve e confronta: inicia-se no ponto A, localizado na divisa com o imóveis objetos das matrículas ns. 38.228 e 49.918. Deste ponto segue em linha reta, com azimute 177°00'22", numa distância de 6,60m até o ponto B, confrontando com o imóvel objeto da matrícula n. 49.918; neste ponto deflete à direita e segue em linha reta, com azimute 270°17'15", numa distância de 2,41m, até o ponto C, confrontando com o alinhamento da Avenida Fábio Eduardo Ramos Esquivel; neste ponto deflete à direita e segue em curva, com raio de 9,00m, numa distância de 6,09m até o ponto A, onde teve início a presente descrição, confrontando com o imóvel objeto da matrícula n. 38.228, encerrando a área de 4,79m².

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE DIADEMA.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n. 21.614, de 05.04.1966, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP.

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.01 – Em 27 de junho de 2012.

Ref. prenotação n. 121.116, de 29 de maio de 2012.

Averba-se, nos termos do despacho proferido às fls. 25/26 do Procedimento para Retificação de Registro para Apuração de Remanescente, iniciado por requerimento devidamente formalizado, firmado nesta cidade, em 29 de março de 2012, aditado em 28 de maio de 2012, que o MUNICÍPIO DE DIADEMA é inscrito no CNPJ(MF) n. 46.523.247/0001-93, e que sua sede é na Rua Almirante Barroso n. 111, Vila Santa Dirce, nesta cidade, conforme Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral da Secretaria da Receita Federal. (Microfilme n. 121.116).

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

AV.02 – Em 27 de junho de 2012 .

Ref. prenotação n. 121.116, de 29 de maio de 2012.

Averba-se, que a presente matrícula foi aberta em virtude do Procedimento Administrativo de Retificação de Registro para Apuração de Remanescente, instaurado nos termos do art. 213 da Lei n. 6.015/73, nos termos do requerimento mencionado na averbação anterior. Valor Venal Proporcional: R\$ 2.401,13 (Microfilme n. 121.116).

Patricia Alves de Oliveira
Escrevente

Patricia André de Camargo Ferraz
Oficiala

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 **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 29/01/2016, 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.....	RS 28,12
Ao Estado	RS 0,00
A Cart. Serv.	RS 0,00
Ao Reg. Civil	RS 0,00
Ao Trib. de Jus.	RS 0,00
Ao M.P.	RS 0,00
TOTAL.....	RS 28,12

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

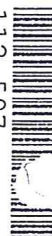
Certidão expedida às 10:01:20 horas do dia 02/02/2016.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Protocolo nº.112.597

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

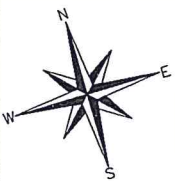
112.597



PROP. LT. 07: ANTONIO JOSÉ PEREIRA RAMOS
MAT. 33.302 - 1º C. R. I. DE DIADEMA

PROP. LT. 08: ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA DIADEMA
MAT. 40.918 - 1º C. R. I. DE DIADEMA

Declararam o proprietário e o responsável técnico que o levantamento respeitou as divisas consolidadas e os alinhamentos dos logradouros públicos, importando sujeitar-se ao que dispõe o parágrafo 14, do artigo 213, da Lei de Registros Público. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderão o requerente e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

2					
1			20.090-00-00-A/1		
Nº	OBJETO	CÓD. ANT.	EMIT.	DATA	
		REVISÕES			OBS.:
 ESTA FOLHA É DE PROPRIEDADE DA P.M.D., SEU CONTEÚDO NÃO PODE SER COPIADO OU REVELADO A TERCEIROS SEM AUTORIZAÇÃO DO ORGÃO COMPETENTE.	OBJETO PLANTA DEMONSTRATIVA DE ÁREAS NECESSÁRIAS PARA APURAÇÃO DE REMANESCENTE. PROPRIETÁRIA: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA ÁREAS: VER QUADRO LOTEAM.: JARDIM DONINI E PARQUE GALÍCIA BAIRRO: CENTRO			FOLHA Nº: 01/01	
				DATA: 24/06/08	
				PROC.: 35.663/99 Int.	
				ÁREA: VER QUADRO	
				ARQUIVO: 200901408	
RESP. TÉCNICO		PROPRIETÁRIO		DES.: WILSON	
ARQ. URBANISTA MIRJANA PAVIČIĆ - CREA: 073498/D				ESC.: 1 : 750	
SEHAB – DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA					
PMD					PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

20.090-14-08-A/1



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

1/22

PROC.	1841-14
FLS.	284
	57

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS.	- 39 -
	13/12/2016
	Protocolo

PROCESSO Nº 1841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matricula: 53.387

Área Avaliada: 64,20m²

L-015/16

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 1.841/14** vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

172.016.004.150



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

2/22

PROC.	1.841/14
FLS.	285

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS.	-40
13/12/2016	
Protocolo	

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento a determinação do ASSESSOR ESPECIAL DE GABINETE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, no sentido de providenciar **avaliação de Imóvel**, sito na **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

II- BREVE RELATO:

A **Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Prefeitura do Município de Diadema**, em data de 17 de janeiro de 2014, requereu abertura do **Processo Interno nº 1.841/14/15**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **AVALIAÇÃO DO ÁREA**, pertencente a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**, para doação, visando a implantação da **FABRICA DE CULTURAS**.

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do Imóvel, consistente de uma **área de terra (Terreno)**, sito a **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**

Analizada a documentação constante dos autos, a Comissão de Avaliação de Imóveis optou em iniciar os trabalhos vistoriando o local do imóvel avaliando na forma a seguir exposta.



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

3/22

PROC.	1841/14
FLS.	286
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS.	- 41-
	13/2016
	Protocolo

[Signature]

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:

1-) Características da localização:

1.1-) Localização : Efetivamente , o imóvel avaliando localiza-se na **Av. Fábio E. R. esquivel, s/nº**, bairro Centro, *no município de Diadema /SP.*

2-) Características da Av. Fábio Eduardo R. Esquivel:

2.1-) Características físicas da Av. Fábio E. R. Esquivel: A referida rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica .

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Av. Fábio E. R. Esquivel: 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: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui coleta de lixo e iluminação pública;

[Signature]

[Signature]

172.016.004.150

V



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

4/22

PROC.	1841/14
FLS.	287
<i>[Signature]</i>	

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS.	-42-
13/12/2016	
Protocolo	

[Signature]

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Av. Fábio E. R.

Esquível: possui linhas de transporte coletivo à disposição prox. ao local avaliado.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares:

Farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados no próprio bairro, próximo ao local do imóvel avaliando .

Hospitais estão à disposição nos Bairros de Piraporinha e Serraria, distante aproximadamente 5 km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação :

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

*[Signature]**[Signature]*

172.016.004.150



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

6/22

PROC.	1841/14
FLS.	289
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS.	-44-
	13/12/2015
	Protocolo

[Signature]

4-) Características do imóvel Avaliando:

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação, **A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP** fará sua descrição, como segue:

4.1-) Caracterização da área de terra (terreno):

a-) Consistência do Solo: predominantemente Seco

b-) Nível: no nível da rua;

c-) Topografia: terreno plano

d-) Avaliação Total = 64,20 m².

[Two signatures]



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

7/22

PROC.	1841/14
FLS.	290

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS.	- 45-
13/12/2016	
Protocolo	

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

5.1-) Avaliação - Considerações:

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

- Escolha do Método a ser utilizado e Escolha de comparativos.

5.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

O método a ser utilizado na presente avaliação será o **Método Comparativo de Dados de Mercado- Homogeneização com 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 "1" 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.

5.1.2-) Escolha dos Comparativos:

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



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

8/22

PROC.	1841/14
FLS.	291
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

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:

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 01/06 - Oferta

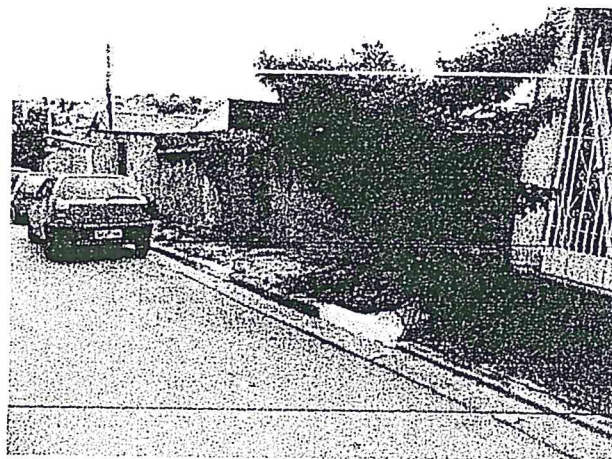
FLS.	- 46-
	13/2016
	Protocolo

[Signature]

Endereço: Rua Cidade de Santo André, ao lado do nº 47

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



Dados do Terreno:

Área Total = 350,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano, 1,00

Preço: R\$ 400.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo

*[Signature]**[Signature]*

172.016.004.150

✓



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

9/22

PROC.	1841/14
FLS.	292
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 02/06 - Oferta

FLS.	- 42
	13/12/2016
	Protocolo

[Signature]

Endereço: Rua Cidade de Suzano, ao lado do nº 80.

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 255,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 25,00m
 - Topografia: Declive lateral: 1,00
 - Preço: R\$ 330.000,00
- Imobiliária: Nova SP – Roberto

[Signature]

[Signature]

172.016.004.150



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

10/22

PROC. 1841/14
FLS. 293
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. - 48 -
13/12/2016
Protocolo

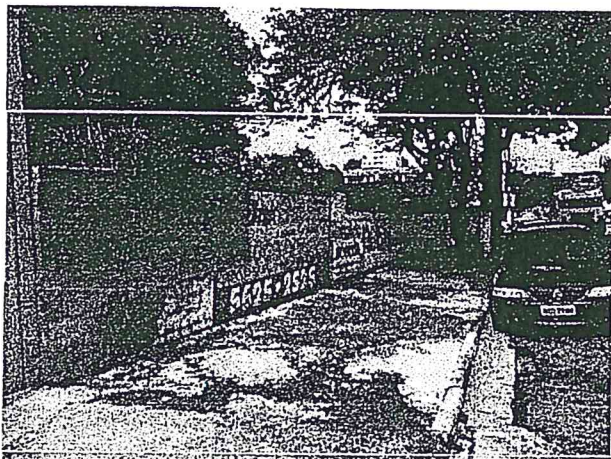
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 03/06 - Oferta

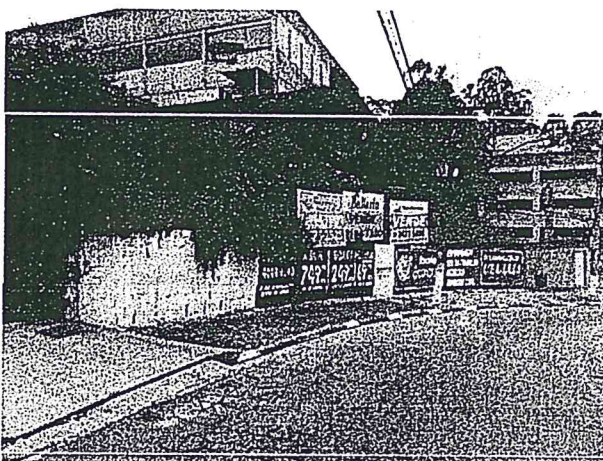
Endereço: Av. 7 de Setembro, em frente ao nº 1.161

Localização Fiscal: 20.054

Índice Fiscal: R\$ 910,00/m² (2014)



Frente para a Av. 7 de Setembro



Fundos para a Rua Bandeirantes

- **Dados do Terreno:** Área Total = 2.500,00m²
 - Frente: 40,00m
 - Profundidade Equivalente: 62,50m
 - Topografia: Declive acentuado
 - Preço: R\$ 2.500.000,00
- Imobiliária: Ballarin**



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

11/22

PROC. 1841/14
FLS. 294
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. -49-
13/2016
Protocolo

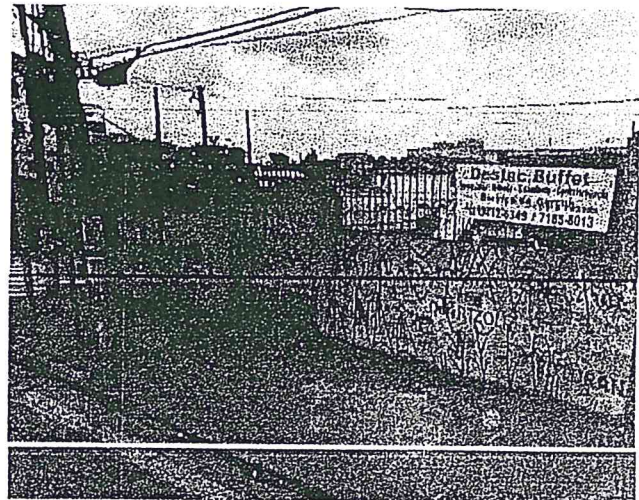
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Av. Manoel da Nobrega X Rua José Ramos Teixeira

Localização Fiscal: 32.012

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



• **Dados do Terreno:**

Área Total = 140,00m²

- Frente: 10,00m
- Prof. Equivalente: 14,00m
- Topografia: declive
- Preço: R\$ 420.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-

5677



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

12/22

PROC. 1841/14
FLS. 295
2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. -50-
13/12/2016
Protocolo

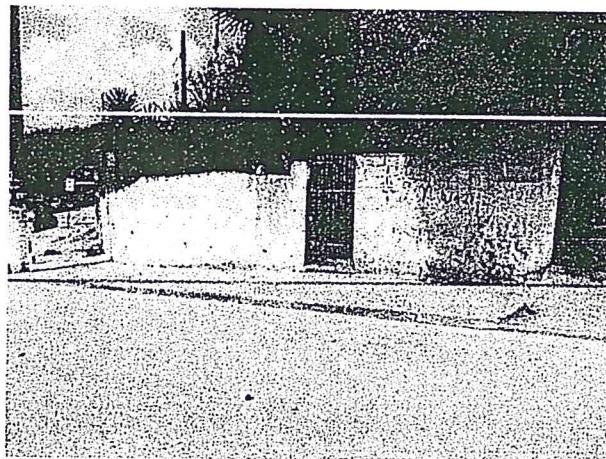
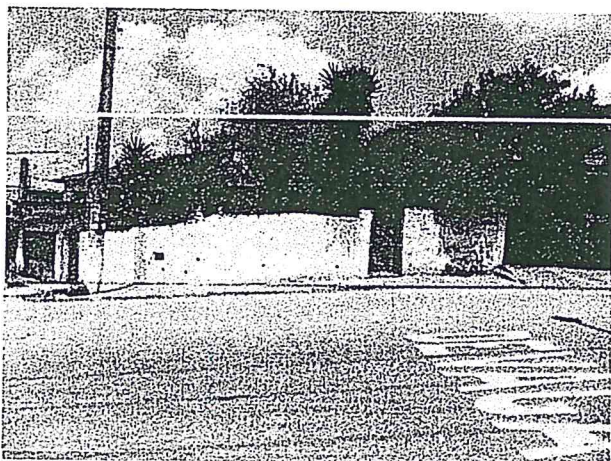
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Visconde de Rio Branco, ao lado do nº 12

Localização Fiscal: 40.056

Índice Fiscal: R\$ 630,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 410,00m²
 - Frente: 17,40m
 - Prof. Equivalente: 23,56m
 - Topografia: Plano: 1,00
 - Preço: R\$ 600.000,00
- Imobiliária: Domínio**



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

13/22

PROC.	1841/14
FLS.	296
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS.	- 51 -
	13/2016
	Protocolo

[Signature]

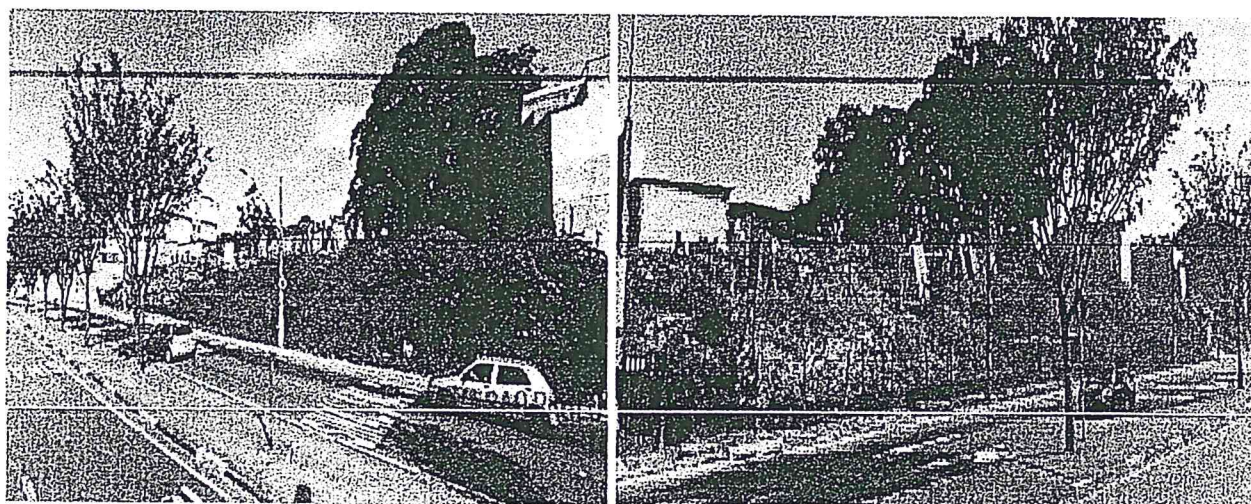
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Av. Dr. Ulisses Guimarães, prox. nº 2120

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 770,00/m² (2014)



• **Dados do Terreno:**

Área Total = 4470,00m²

- Frente: 90,00m
- Prof. Equivalente: 55,88m
- Topografia: Active
- Preço: R\$ 10.000.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-5677

[Signature] *[Signature]*



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

14/22

PROC. 1841/14
FLS. 297
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. - 52-
13/1/2016
Protocolo

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.



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

15/22

PROC. 18.41/14
FLS. 298
B

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. -53-
13/2/2016
Protocolo

5.2-) Avaliação do imóvel , sito à Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/ nº , Centro – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO:	Data: 03/03/2016	Grau de fundamentação (HBR 14653/2011): 2
Tipo do laudo: Laudo completo	Solicitante: SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS	
Logradouro: RUA FABIO EDUARDO R. ESQUIVEL	Nº: 511	Compl.:
Bairro: CENTRO	Cidade: DIADEMA	Estado: São Paulo

PI: 1.871/14 Matrícula: 53.387 Área: 64,20m²

[Handwritten signatures]



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

16/22

PROC. 1841/14
FLS. 299
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. - 54
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 2/2

2) ENTRADA DE DADOS:		Nº de Amostras:	5	Nº de Fatores de Homogeneização:	5
3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:					
Parâmetros Limites:		Min.	Max.	Selecione uma das Opções:	
FATOR (decimal):		0,50	2,00	a) Multiplicação de Fatores	
CONJUNTO DE FATORES (decimal):		0,50	2,00	b) Somatório de Fatores	
VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal):		0,50	2,00	Sendo: $V.Hom(i) = V.Uni(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$	
☐ Restaurar Padrões da NBR 14653/2011					



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

17/22

PROC. 18.411/14
FLS. 300
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. -55-
13/2/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Homogeneização de Valores – 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

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

Digite ou selecione um dos itens

Desmarcar Item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir Fator Selecionado Criar Nova Tabela

Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unf(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom(R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1000,00	0,90	2,00	0,88	1,10	1,00	1742,40
2	260000,00	200,00	1300,00	0,90	2,00	0,86	1,10	1,00	2223,64
3	500000,00	500,00	1000,00	0,90	1,53	0,86	0,84	1,00	594,74
4	1350000,00	2463,00	548,11	0,90	2,00	1,16	1,10	1,00	1248,06
5	900000,00	763,00	1179,65	0,90	2,00	0,80	0,96	1,00	1430,52
6	800000,00	900,00	888,89	0,90	1,81	0,91	0,84	1,00	1206,05



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

18/22

PROC. 1841/14
FLS. 301
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. -56-
13/1/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico - 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras.....	(Ud): 6
Graus de liberdade.....	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 994,74
Maior valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 2.213,64
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2): 8.936,30
Nº de intervalos de classe.....	(Ud): 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2): 406,30
Amplitude total.....	(R\$/m2): 1.218,90
Média aritmética.....	(R\$/m2): 1.489,38
Mediana.....	(R\$/m2): 1.439,33
Desvio médio.....	(R\$/m2): 372,834805
Desvio padrão.....	(R\$/m2): 459,945898
Variância.....	(R\$/m2) ^ 2: 211.550,229391



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

19/22

PROC. 1841114
FLS. 302
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. -57
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
	DE:	ATÉ (inclusive):	
1	994,74	1.401,04	3
2	1.401,04	1.807,34	2
3	1.807,34	2.213,64	1

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):		
D/S Crítico:	D/S Calc. (Menor Valor):	D/S Calc. (Maior Valor):
1,73	1,0754	1,5747
OBS:		
* TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS (D/S Menor <= D/S Crítico e D/S Maior <= D/S Crítico) *		

5.3) DISTRIBUIÇÃO AMOSTRAL:	
Coeficiente de Variação (%):	OBS:
30,88	* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%).*



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

20/22

PROC. 18.41/14
FLS. 303
2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. - 58-
13/2/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar	
90	(%)	"t" DE STUDENT = 2,015	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:			
LIMITE INFERIOR (R\$ m2):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	LIMITE SUPERIOR (R\$ m2):	
1.111,02	1.489,38	1.867,74	
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):	
20,40	18,61	3	



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

21/22

PROC. 1841/14
FLS. 304
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

FLS. -59
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel s/nº, bairro Centro, município de Diadema).

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):
1.265,98		1.489,38		1.712,73

5.7) CONCLUSÃO:

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

Valor arbitrado..... (R\$/m²): 1489,38

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

6) OBSERVAÇÕES GERAIS:

- Área da Área Avaliada: 64,20m²
- Valor total da Área Avaliada: 64,20 X R\$1.489,38 = R\$ 95.618,19

6-) VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA – TERRENO:

Conforme demonstrado no calculo do *Tratamento Matemático Estatístico 4-4*, folha 21 deste processo interno, o **valor da área TOTAL de terra –**

[Handwritten signatures]



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

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-015/16

22/22
PROC. 1841/14
FLS. 305
FLS. -60-
13/2/2016
Protocolo

Terreno (64,20m²) é de: R\$ 95.618,19 (noventa e cinco mil, seiscentos e dezoito reais e dezenove centavos).

7-) CONCLUSÃO :

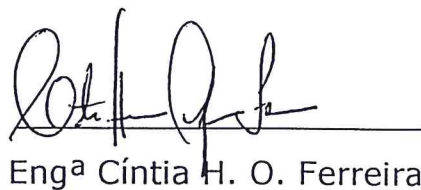
Diante do trabalho ora apresentado, conclui esta Comissão e através do presente Laudo que:

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (terreno) mais a parte edificada de um imóvel, sito à Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº , Centro, *município de Diadema*, tem o **Valor total do imóvel de R\$ 95.618,19** (noventa e cinco mil, seiscentos e dezoito reais e dezenove centavos), atualizado para o mês de **março de 2016.**

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas rubricadas e a última assinada.


Engº Airton Brito


Engº Ricardo S. Hayashi


Engª Cíntia H. O. Ferreira



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

1/22
PROC. 1841-14
FLS. 306
D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS. - 61-
13/12/2016
Protocolo

PROCESSO Nº 1.841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matrícula: 52.457

Área Avaliada: 1.258,71m²

L-016/16

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 1.841/14** vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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

2/22

PROC. 1.841/14
FLS. 307
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 62-
13/1/2016
Protocolo

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento a determinação do ASSESSOR ESPECIAL DE GABINETE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, no sentido de providenciar **avaliação de Imóvel**, sito na **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

II- BREVE RELATO:

A **Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Prefeitura do Município de Diadema**, em data de 17 de janeiro de 2014, requereu abertura do **Processo Interno nº 1.841/14**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **AVALIAÇÃO DO ÁREA**, pertencente a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**, para doação, visando a implantação da **FABRICA DE CULTURAS**.

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do Imóvel, consistente de uma **área de terra (Terreno)**, sito a **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**

Analizada a documentação constante dos autos, a Comissão de Avaliação de Imóveis optou em iniciar os trabalhos vistoriando o local do imóvel avaliando na forma a seguir exposta.

[Handwritten signature]

172.016.004.150



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

3/22

PROC.	1341/14
FLS.	208
	\$

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS.	63
	13/12/2016
	Protocolo

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:

1-) Características da localização:

1.1-) Localização : Efetivamente , o imóvel avaliando localiza-se na **Av. Fábio E. R. esquivel, s/nº**, bairro Centro, *no município de Diadema /SP.*

2-) Características da Av. Fábio Eduardo R. Esquivel:

2.1-) Características físicas da Av. Fábio E. R. Esquivel: A referida rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica .

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Av. Fábio E. R. Esquivel: 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: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui coleta de lixo e iluminação pública;

172.016.004.150

VI



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

4/22

PROC.	1841/14
FLS.	309
	1

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS.	- 64
	13/12/2016
	Protocolo

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui linhas de transporte coletivo à disposição prox. ao local avaliado.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares: Farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados no próprio bairro, próximo ao local do imóvel avaliando .

Hospitais estão à disposição nos Bairros de Piraporinha e Serraria, distante aproximadamente 5 km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação :

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



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

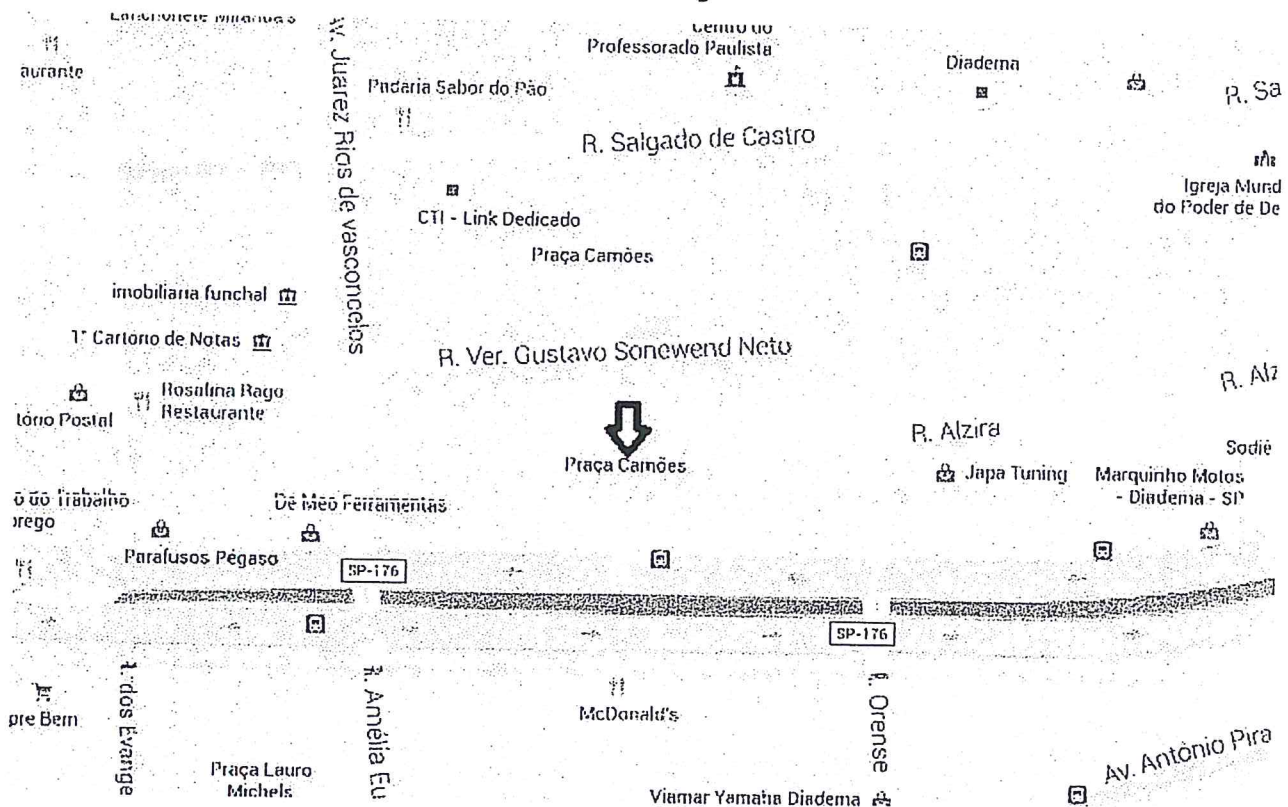
5/22

PROC.	1841/14
FLS.	530
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS.	- 65 -
	13/12/2016
	Protocolo

GOOGLE SATELITE
VISUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AVALIAÇÃO



172.016.004.150



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

6/22

PROC.	1841/14
FLS.	333
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS.	- 66-
	13/1/2016
	Protocolo

4-) Características do imóvel Avaliando:

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação, **A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP** fará sua descrição, como segue:

4.1-) Caracterização da área de terra (terreno):

a-) Consistência do Solo: predominantemente Seco

b-) Nível: no nível da rua;

c-) Topografia: terreno plano

d-) Avaliação Total = 1.258,71 m².

172.016.004.150



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

7/22

PROC.	1841/14
FLS.	312
	D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS.	- 67-
	13/2016
	Protocolo

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

5.1-) Avaliação - Considerações:

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

- Escolha do Método a ser utilizado e Escolha de comparativos.

5.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

O método a ser utilizado na presente avaliação será o **Método Comparativo de Dados de Mercado- Homogeneização com 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 "1" 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.

5.1.2-) 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**.

172.016.004.150



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

8/22

PROC. 13411/4
FLS. 313
\$

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 68-
13/2016
Protocolo

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:

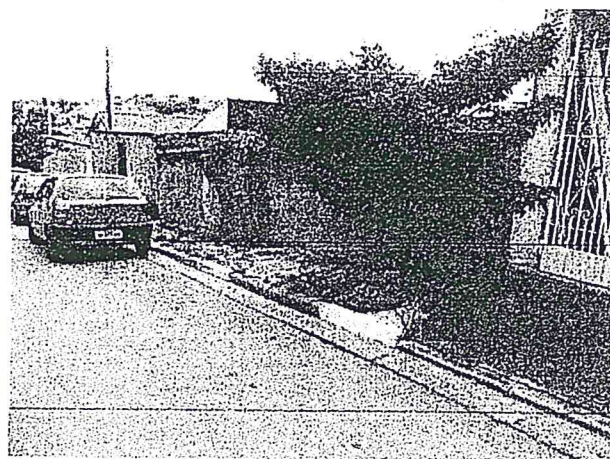
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 01/06 - Oferta

Endereço: Rua Cidade de Santo André, ao lado do nº 47

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



Dados do Terreno:

Área Total = 350,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano, 1,00

Preço: R\$ 400.000,00

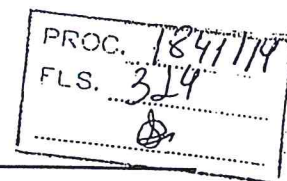
Imobiliária: Nova São Paulo

[Handwritten signatures]



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

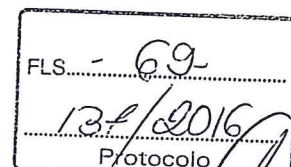
9/22



Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

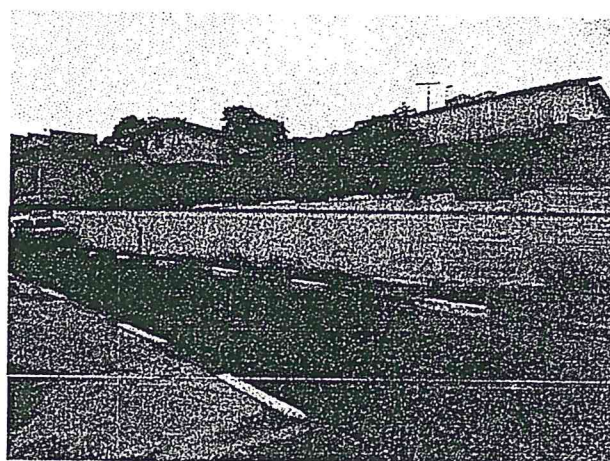
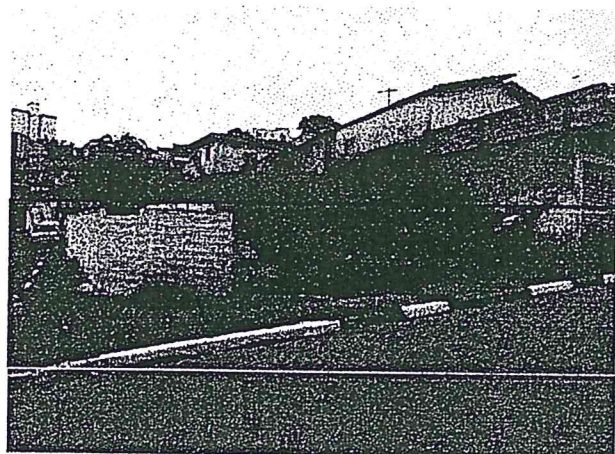
Comparativo nº 02/06 - Oferta



Endereço: Rua Cidade de Suzano, ao lado do nº 80.

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 255,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 25,00m
 - Topografia: Declive lateral: 1,00
 - Preço: R\$ 330.000,00
- Imobiliária: Nova SP – Roberto

172.016.004.150



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

10/22

PROC. 184114
FLS. 315
\$

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 70
13/12/2016
Protocolo

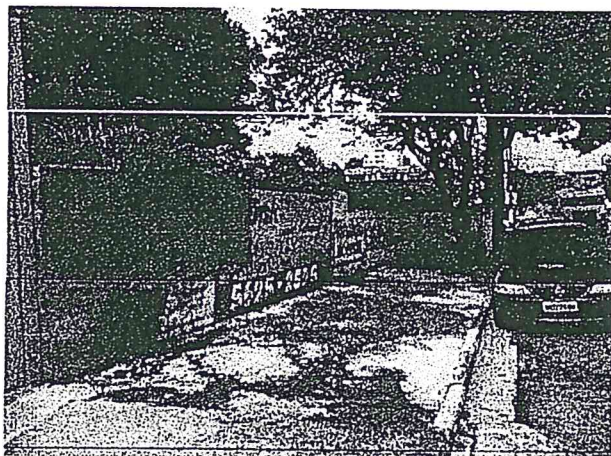
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 03/06 - Oferta

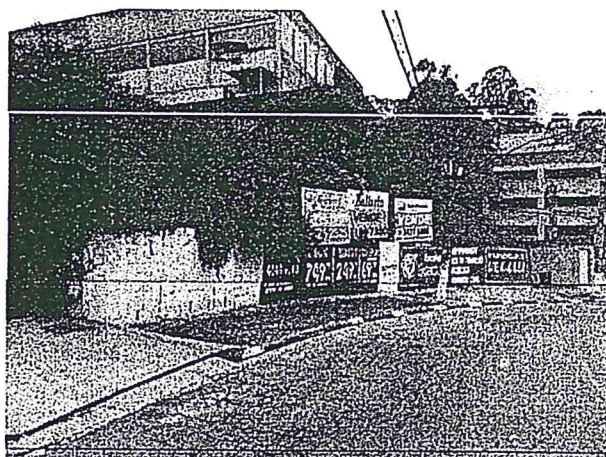
Endereço: Av. 7 de Setembro, em frente ao nº 1.161

Localização Fiscal: 20.054

Índice Fiscal: R\$ 910,00/m² (2014)



Frente para a Av. 7 de Setembro



Fundos para a Rua Bandeirantes

- **Dados do Terreno:** Área Total = 2.500,00m²
 - Frente: 40,00m
 - Profundidade Equivalente: 62,50m
 - Topografia: Declive acentuado
 - Preço: R\$ 2.500.000,00
- Imobiliária: Ballarin**

[Handwritten signature]

172.016.004.150



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

11/22

PROC.	1841/14
FLS.	316
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS.	-A-
	13/2016
	Protocolo

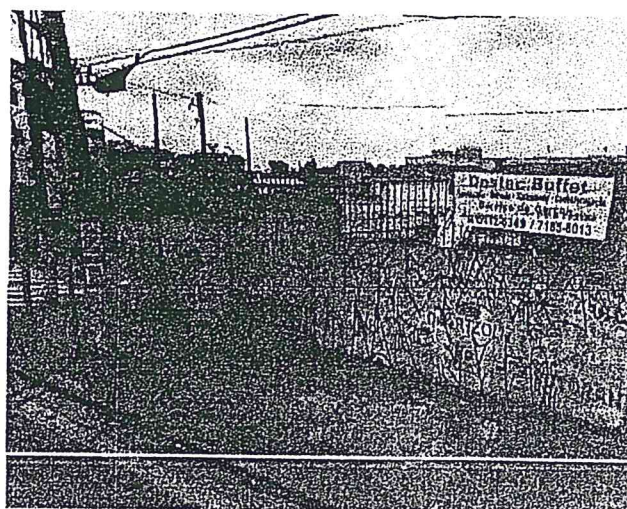
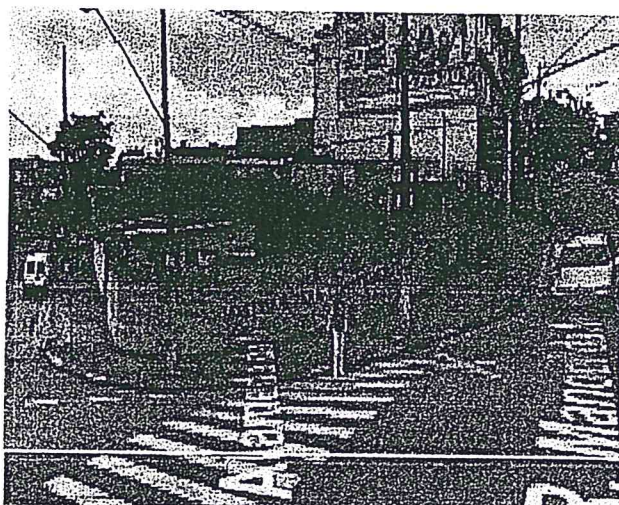
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Av. Manoel da Nobrega X Rua José Ramos Teixeira

Localização Fiscal: 32.012

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



• **Dados do Terreno:**

Área Total = 140,00m²

- Frente: 10,00m
- Prof. Equivalente: 14,00m
- Topografia: declive
- Preço: R\$ 420.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-

5677



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

12/22

PROC.	1841/14
FLS.	317
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS.	- 72-
	137/2016
	Protocolo

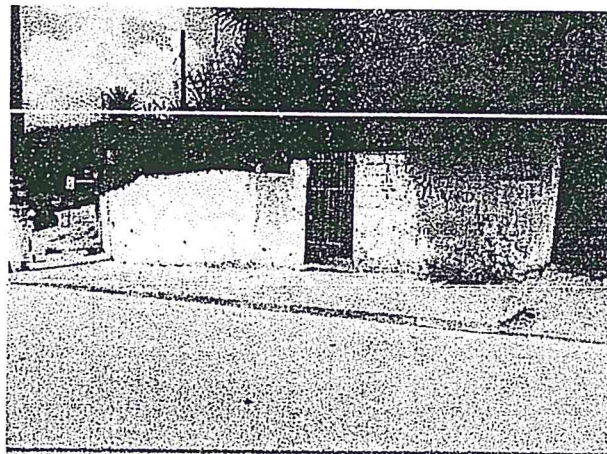
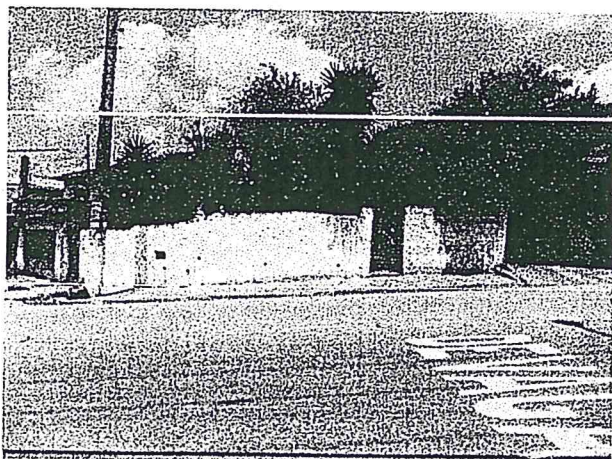
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Visconde de Rio Branco, ao lado do nº 12

Localização Fiscal: 40.056

Índice Fiscal: R\$ 630,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 410,00m²
 - Frente: 17,40m
 - Prof. Equivalente: 23,56m
 - Topografia: Plano: 1,00
 - Preço: R\$ 600.000,00
- Imobiliária: Domínio**



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

13/22

PROC. 1841/14
FLS. 318
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 13
13/12/2016
Protocolo

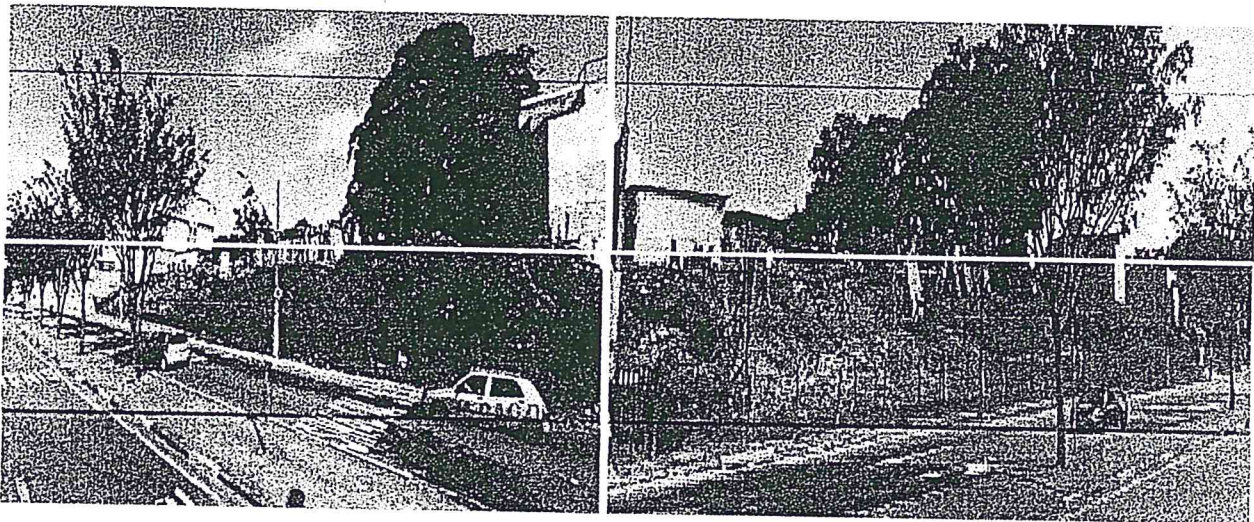
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Av. Dr. Ulisses Guimarães, prox. nº 2120

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 770,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
- Área Total $\equiv$ 4470,00m²
 - Frente: 90,00m
 - Prof. Equivalente: 55,88m
 - Topografia: Active
 - Preço: R\$ 10.000.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-5677

(Handwritten signatures)



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

14/22

PROC.	1841/14
FLS.	319
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS.	- 4 -
	13/12/2016
	Protocolo

[Signature]

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.

[Signature]

172.016.004.150



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

15/22

PROC. 18.41/14
FLS. 320
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 15
13/2016
Protocolo

5.2-) Avaliação do imóvel , sito à Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/ nº , Centro – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO:	Data: 03/03/2016	Grav de fundamentação (NBR-14653/2011): 2
Tipo do laudo: Laudo completo	Solicitante: SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS	
Logradouro: RUA FABIO EDUARDO R. ESQUIVEL	Nº: 511	Compl.:
Bairro: CENTRO	Cidade: DIADEMA	Estado: São Paulo

PI: 1.871/14 Matrícula: 52.457 Área: 1.258,71m²

[Handwritten signature]



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

16/22

PROC. 1841/14
FLS. 321
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 76 -
13/2/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 2/2

2) ENTRADA DE DADOS:		Nº de Amostras: 6	Nº de Fatores de Homogeneização: 5
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 IMT (decimal):		0,50	2,00
☐ Restaurar Padrões da NBR 14653/2011			
Selecione uma das Opções:			
☒ Multiplicação de Fatores		☐ Somatório de Fatores	



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

17/22

PROC. 1841/14
FLS. 302
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 77
13/1/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Homogeneização de Valores – 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

F1: Oferta F2: Localização F3: Área F4: Frente F5: Topografia
Digite ou selecione um dos itens

Desmarcar item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir Fator Selecionado Criar Nova Tabela

Nome para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Uni(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom(R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1000,00	0,90	2,00	0,88	1,10	1,00	1742,40
2	260000,00	200,00	1300,00	0,90	2,00	0,86	1,10	1,00	2743,64
3	500000,00	500,00	1000,00	0,90	1,53	0,86	0,84	1,00	947,43
4	1350000,00	2463,00	548,11	0,90	2,00	1,16	1,10	1,00	248,06
5	900000,00	763,00	1179,55	0,90	2,00	0,80	0,96	1,00	1830,62
6	800000,00	900,00	888,89	0,90	1,81	0,91	0,84	1,00	1105,25



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

18/22

PROC. 1841/14
FLS. 323
2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 18
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras.....	(Ud): 6
Graus de liberdade.....	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m ²): 994,74
Maior valor homogeneizado.....	(R\$/m ²): 2.213,64
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m ²): 8.936,30
Nº de intervalos de classe.....	(Ud): 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m ²): 406,30
Amplitude total.....	(R\$/m ²): 1.218,90
Média aritmética.....	
	(R\$/m ²): 1.489,38
Mediana.....	
	(R\$/m ²): 1.439,33
Desvio médio.....	
	(R\$/m ²): 372,834805
Desvio padrão.....	
	(R\$/m ²): 459,945898
Variância.....	
	(R\$/m ²) ² : 211.550,229391



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

19/22

PROC. 1841/14
FLS. 324
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 79
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
	DE:	ATÉ (inclusive):	
1	994,74	1.401,04	3
2	1.401,04	1.807,34	2
3	1.807,34	2.213,64	1

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):		
D/S Crítico:	D/S Calc.(Menor Valor):	D/S Calc.(Maior Valor):
1,73	1,0754	1,5747
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 (%):	OBS:
30,88	* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%) *



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

20/22

PROC. 1341/14
FLS. 325
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. -80-
134/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico - 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar
90	(%)	

5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²):
1.111,02	1.489,38	1.867,74
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%):	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL P/ NÍVEL DE CONFIANÇA = 80% (%):	GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011):
25,40	18,61	3



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

21/22

PROC. 1841/14
FLS. 326
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 81
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 4/4

5.6) CAMPO DE ARBITRIO:			
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²):	- 15%	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	+ 15% LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²):
1.265,98	←	1.489,38	→ 1.712,79

5.7) CONCLUSÃO:	
Área equivalente do imóvel avaliando.....	(m ²):
Valor arbitrado.....	(R\$/m ²): 1.489,38
Valor total do imóvel avaliando.....	(R\$):

6) OBSERVAÇÕES GERAIS:	
------------------------	--

- Área da Área Avaliada: 1.258,71m²
- Valor total da Área Avaliada: 1.258,71 X R\$1.489,38 = R\$ 1.874.697,50

6-) VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA – TERRENO:

Conforme demonstrado no calculo do *Tratamento Matemático Estatístico*
4-4, folha 21 deste processo interno, o **valor da área TOTAL de terra –**



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

22/22

PROC. 1897/14

FLS. 327

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-016/16

FLS. - 89
13/2016
Protocolo

Terreno (1.258,71m²) é de: R\$ R\$ 1.874.697,50 (Hum milhão, oitocentos e setenta e quatro mil e seiscentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos).

7-) CONCLUSÃO :

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

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (terreno) mais a parte edificada de um imóvel, sito à Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº X Av. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, *município de Diadema*, tem o **Valor total do imóvel de R\$1.874.697,50** (Hum milhão, oitocentos e setenta e quatro mil e seiscentos e noventa e sete reais e cinquenta centavos), atualizado para o mês de **março de 2016.**

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas rubricadas e a última assinada.


Engº Airton Brito


Engº Ricardo S. Hayashi


Engª Cíntia H. O. Ferreira



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

1/22

PROC.	1841-14
FLS.	328
	5.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS.	- 83-
	137/2016
	Protocolo

PROCESSO Nº 1.841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matricula: 50.359

Área Avaliada: 1.997,11m²

L-017/16

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 1.841/14** vêm, 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 OBRAS
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

2/22

PROC. 1841/14
FLS. 329
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. - 84
13/1/2016
Protocolo

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento a determinação do ASSESSOR ESPECIAL DE GABINETE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, no sentido de providenciar **avaliação de Imóvel**, sito na **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

II- BREVE RELATO:

A **Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Prefeitura do Município de Diadema**, em data de 17 de janeiro de 2014, requereu abertura do **Processo Interno nº 1.841/14**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **AVALIAÇÃO DO ÁREA**, pertencente a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**, para doação, visando a implantação da **FABRICA DE CULTURAS**.

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do Imóvel, consistente de uma **área de terra (Terreno)**, sito a **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**

Conforme apensado a este processo a fls 153, a Certidão de **Matricula nº 50.359**, do Cartório de Registos de Imóvel da Comarca de Diadema, demonstra que o proprietário do Imóvel é o Município de Diadema.

[Handwritten signatures]



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

3/22

PROC. 1841/14
FLS. 330
2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. - 85
13/2016
Protocolo

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:

1-) Características da localização:

1.1-) Localização : Efetivamente , o imóvel avaliando localiza-se na **Av. Fábio E. R. Esquivel, s/nº**, bairro Centro, *no município de Diadema /SP.*

2-) Características da Av. Fábio Eduardo R. Esquivel:

2.1-) Características físicas da Av. Fábio E. R. Esquivel: A referida rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica .

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Av. Fábio E. R. Esquivel: 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: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui coleta de lixo e iluminação pública;



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

4/22

PROC.	1841/14
FLS.	231
	12

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS.	- 86
	13/12/2016
	Protocolo

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Av. Fábio E. R.

Esquível: possui linhas de transporte coletivo à disposição prox. ao local avaliado.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares:

Farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados no próprio bairro, próximo ao local do imóvel avaliando .

Hospitais estão à disposição nos Bairros de Piraporinha e Serraria, distante aproximadamente 5 km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação :

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



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

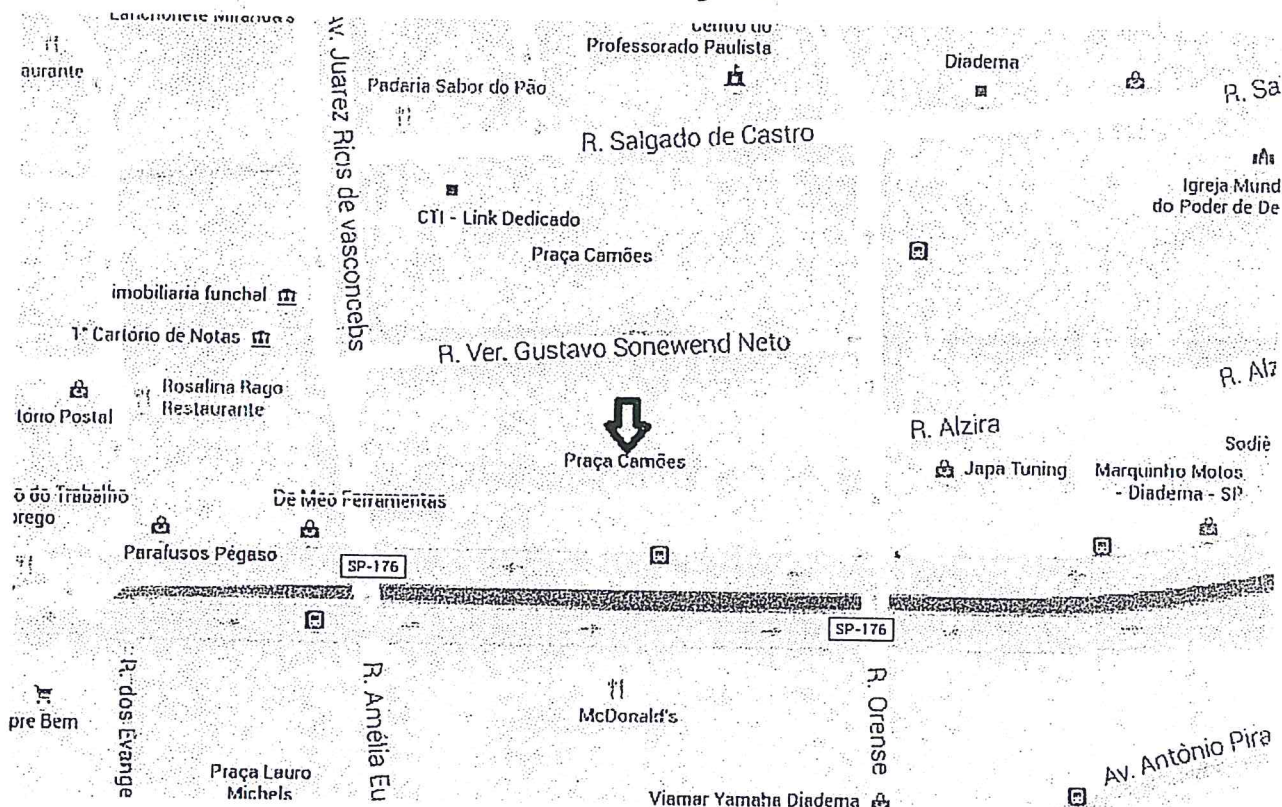
5/22

PROC. 1841/14
FLS. 332
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. - 87
13/2016
Protocolo

GOOGLE SATELITE
VISUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AVALIAÇÃO



[Handwritten signatures]



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

6/22

PROC.	1841/14
FLS.	333
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS.	-88
	13/12/2016
	Protocolo

[Signature]

4-) Características do imóvel Avaliando:

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação, A **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP** fará sua descrição, como segue:

4.1-) Caracterização da área de terra (terreno):

a-) Consistência do Solo: predominantemente Seco

b-) Nível: no nível da rua;

c-) Topografia: terreno plano

d-) Avaliação Total = 1.997,11 m².

[Signature] *[Signature]*



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

7/22

PROC. 1841/14
FLS. 334
2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. -89-
13/12/2016
Protocolo

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

5.1-) Avaliação - Considerações:

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

- Escolha do Método a ser utilizado e Escolha de comparativos.

5.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

O método a ser utilizado na presente avaliação será o **Método Comparativo de Dados de Mercado- Homogeneização com 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 "1" 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.

5.1.2-) Escolha dos Comparativos:

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



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

8/22

PROC. 1841/14
FLS. 335
[Signature]

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

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:

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

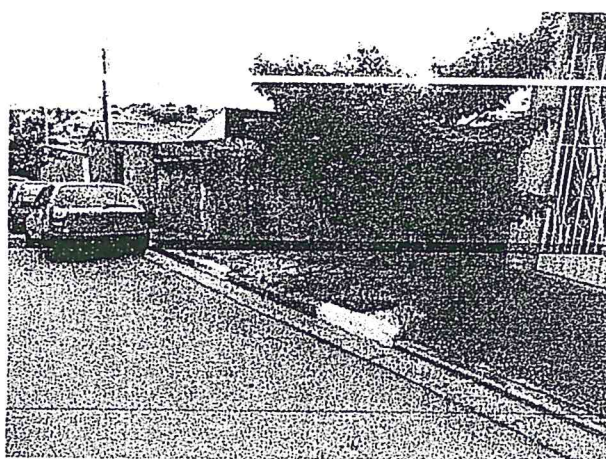
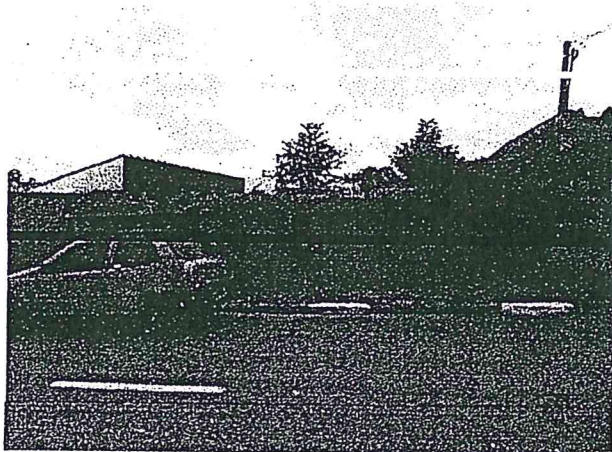
Comparativo nº 01/06 - Oferta

FLS. - 90 -
13/2016
Protocolo
[Signature]

Endereço: Rua Cidade de Santo André, ao lado do nº 47

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



Dados do Terreno:

Área Total = 350,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano, 1,00

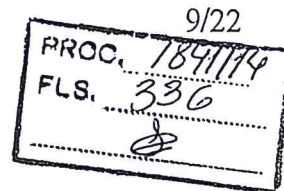
Preço: R\$ 400.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo

[Signature]
[Signature]
[Signature]



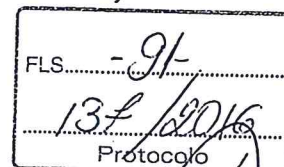
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRAS
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS



Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

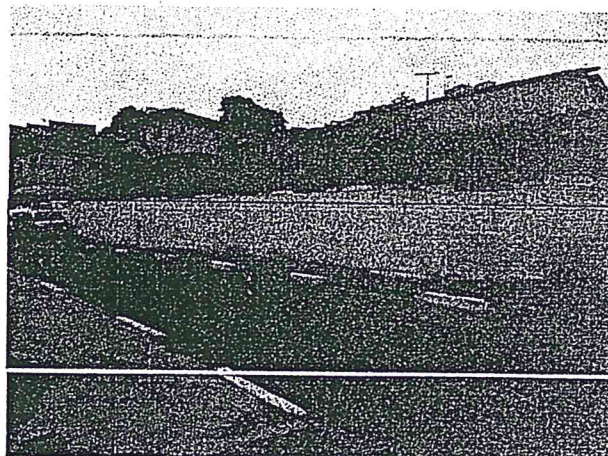
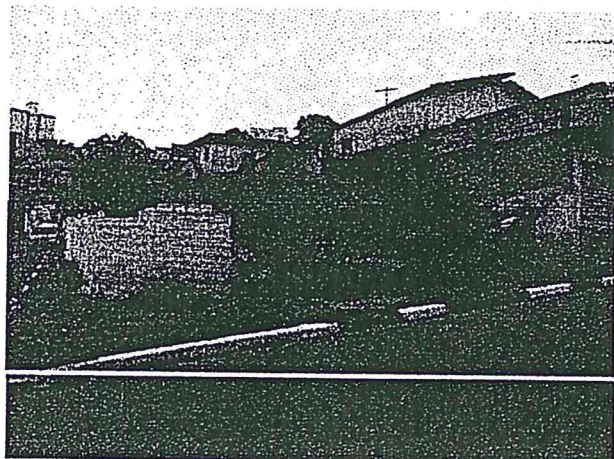
Comparativo nº 02/06 - Oferta



Endereço: Rua Cidade de Suzano, ao lado do nº 80.

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 255,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 25,00m
 - Topografia: Declive lateral: 1,00
 - Preço: R\$ 330.000,00
- Imobiliária: Nova SP – Roberto



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

10/22
PROC. 1841/14
FLS. 337
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. - 92-
134/2016
Protocolo

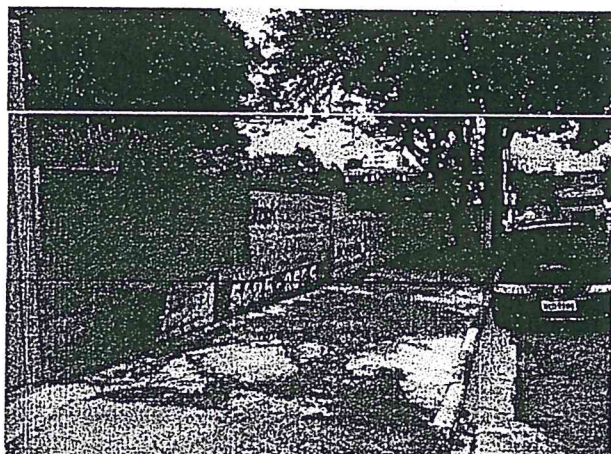
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 03/06 - Oferta

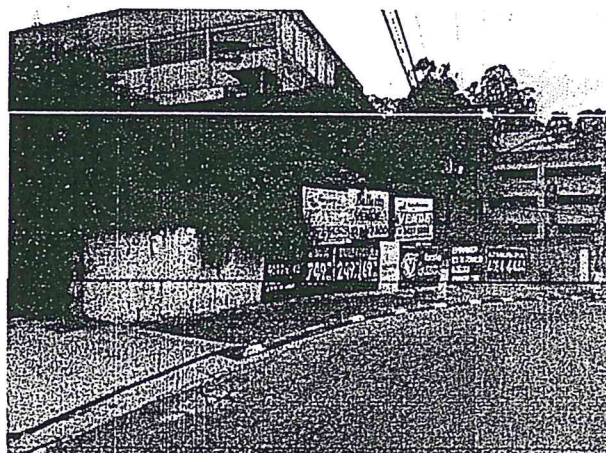
Endereço: Av. 7 de Setembro, em frente ao nº 1.161

Localização Fiscal: 20.054

Índice Fiscal: R\$ 910,00/m² (2014)



Frente para a Av. 7 de Setembro



Fundos para a Rua Bandeirantes

- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 2.500,00m²
 - Frente: 40,00m
 - Profundidade Equivalente: 62,50m
 - Topografia: Declive acentuado
 - Preço: R\$ 2.500.000,00
- Imobiliária: Ballarin**

Handwritten signatures and initials.



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

11/22

PROC. 1841/14
FLS. 338
2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. -93-
13/9/2016
Protocolo

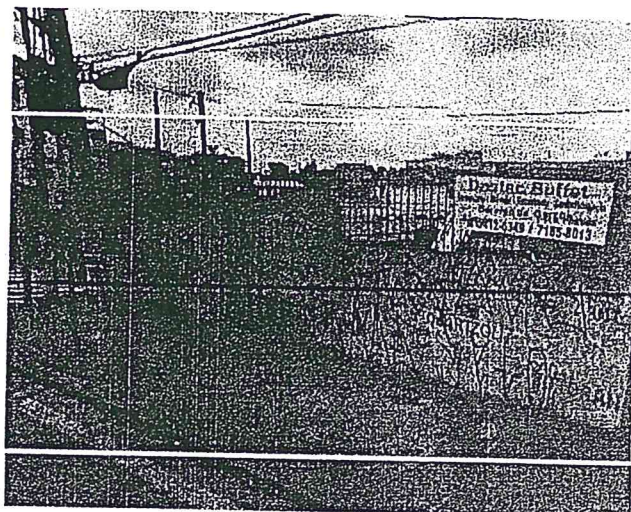
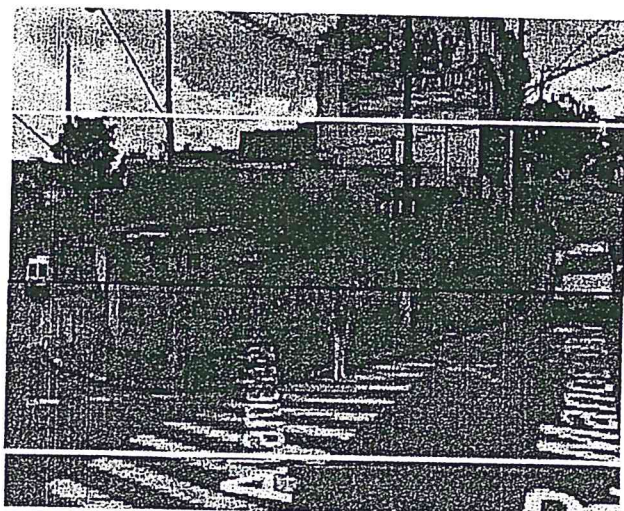
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Av. Manoel da Nobrega X Rua José Ramos Teixeira

Localização Fiscal: 32.012

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



• **Dados do Terreno:**

Área Total = 140,00m²

- Frente: 10,00m
- Prof. Equivalente: 14,00m
- Topografia: declive
- Preço: R\$ 420.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-

5677

[Handwritten signatures]

172.016.004.150



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

12/22

PROC. 1897/14
FLS. 339
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. - 94
13/12/2016
Protocolo

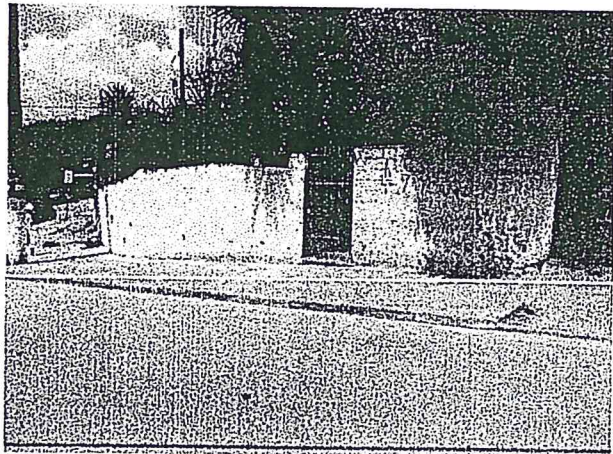
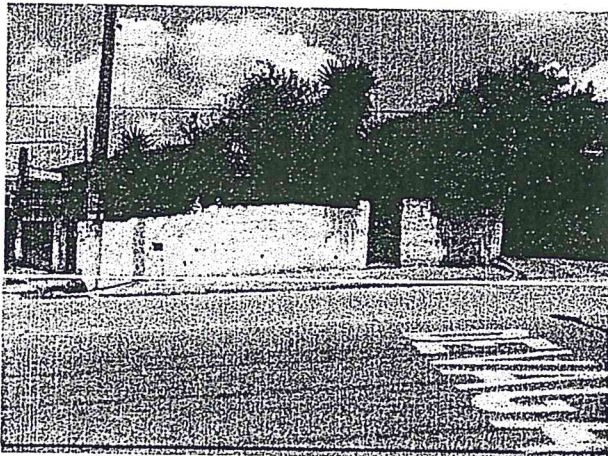
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Visconde de Rio Branco, ao lado do nº 12

Localização Fiscal: 40.056

Índice Fiscal: R\$ 630,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 410,00m²
 - Frente: 17,40m
 - Prof. Equivalente: 23,56m
 - Topografia: Plano: 1,00
 - Preço: R\$ 600.000,00
- Imobiliária: Domínio**



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

13/22

PROC.	1841/14
FLS.	340
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS.	-95
	13/12/2016
	Protocolo

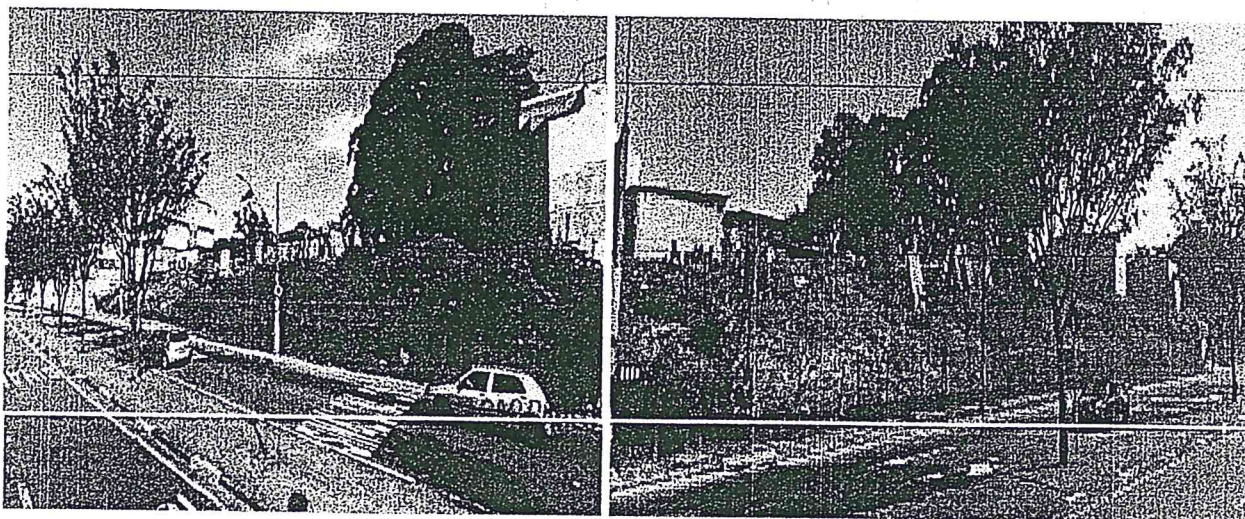
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Av. Dr. Ulisses Guimarães, prox. nº 2120

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 770,00/m² (2014)



• **Dados do Terreno:**

Área Total = 4470,00m²

- **Frente: 90,00m**
- **Prof. Equivalente: 55,88m**
- **Topografia: Active**
- **Preço: R\$ 10.000.000,00**

Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-5677

[Handwritten signatures]



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

14/22

PROC.	1841/14
FLS.	341
	8
FLS.	-96
	13/12/2016
	Protocolo

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

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.



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

15/22

PROC.	12411/14
FLS.	342
	B

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS.	- 97
	137/2016
	Protocolo

5.2-) Avaliação do imóvel , sito à Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/ nº , Centro – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

IDENTIFICAÇÃO:		Data: 03/03/2016	Grande fundação (NBR-14653/2011): 2
Tipo do laudo:	Laudo completo	Setor:	SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS
Logradouro:	RUA FABIO EDUARDO R. ESQUIVEL	Nº:	S/N
Bairro:	CENTRO	Cidade:	DIADEMA
		Estado:	São Paulo

PI: 1.841/14 Matrícula: 50.359 Área: 1.997,11m²



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

16/22

PROC. 1841/14
FLS. 343
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. -98-
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 2/2

2) ENTRADA DE DADOS:		Nº de Amostras: 6	Nº de Fatores de Homogeneização: 5
3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:			
Parâmetros Limites:		Selecione uma das Opções:	
FATOR (decimal):	Min. 0,50 Máx. 2,00	☒ Multiplicação de fatores	
CONJUNTO DE FATORES (decimal):	0,50 2,00	☐ Somatório de fatores	
VALOR HOMOG. / VALOR UNIT. (decimal):	0,50 2,00	Sendo: $V.Hom(i) = V.Uni(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$	
☐ Restaurar Padrões de NBR 14653/2011			



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

17/22

PROC. 1841/14
FLS. 344
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. - 92
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Homogeneização de Valores – 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

F1: Oferta F2: Localização F3: Área F4: Frente F5: Topografia
Digite ou selecione um dos itens:

Desmarcar Item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir Fator Selecionado Criar Nova Tabela

Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Uni(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom(R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1.000,00	0,90	2,00	0,88	1,10	1,00	732,40
2	260000,00	200,00	1.300,00	0,90	2,00	0,86	1,10	1,00	775,56
3	600000,00	500,00	1.200,00	0,90	1,53	0,86	0,84	1,00	727,48
4	1350000,00	2463,00	548,11	0,90	2,00	1,15	1,10	1,00	646,05
5	900000,00	763,00	1.179,55	0,90	2,00	0,80	0,96	1,00	750,62
6	800000,00	900,00	888,89	0,90	1,81	0,91	0,84	1,00	705,89



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

18/22

PROC. 1841/14
FLS. 345
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. -100-
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras.....	(Ud): 6
Gráus de liberdade.....	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m ²): 994,74
Maior valor homogeneizado.....	(R\$/m ²): 2.213,64
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m ²): 8.936,30
Nº de intervalos de classe.....	(Ud): 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m ²): 406,30
Amplitude total.....	(R\$/m ²): 1.218,90
Média aritmética.....	(R\$/m ²): 1.489,38
Mediana.....	(R\$/m ²): 1.439,33
Desvio médio.....	(R\$/m ²): 372,834805
Desvio padrão.....	(R\$/m ²): 459,945898
Variancia.....	(R\$/m ²) ² : 211.550,229391



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

19/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

PROC. 1841/14
FLS. 346
B

FLS. -101-
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico - 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
	DE:	ATÉ (inclusive):	
1	994,74	1.401,04	3
2	1.401,04	1.807,34	2
3	1.807,34	2.213,64	1

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):		
D/S Crítico:	D/S Calc. (Menor Valor):	D/S Calc. (Maior Valor):
1,73	1,0754	1,5747
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 (%):	OBS:
30,88	* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%).*



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

20/22

PROC. 1841/14
FLS. 347
B

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. -102-
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico - 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "T" DE STUDENT)		Avançar	
90	(%)	"T" DE STUDENT = 2,015	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:			
ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA			
CENTRAL (R\$):			
1.111,02	1.489,38	1.867,74	
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%):	AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL	GRAU DE PRECISÃO	
25,40	P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%)	(NBR 14653 / 2011):	
	18,61	3	



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

21/22

PROC. 1841/14
FLS. 348
E

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. 103-
13/4/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 4/4

5.6) CAMPO DE ARBITRÍO:			
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²):	- 15%	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	+ 15% LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²):
1.265,98	←	1.489,38	→ 1.712,79

5.7) CONCLUSÃO:	
Área equivalente do imóvel avaliando.....	(m ²):
Valor arbitrado.....	(R\$/m ²): 1.489,38
Valor total do imóvel avaliando.....	(R\$):

6) OBSERVAÇÕES GERAIS:

- Área da Área Avaliada: 1.997,11m²
- Valor total da Área Avaliada: 1.997,11 X R\$1.489,38 = R\$ 2.974.455,70

6-) VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA – TERRENO:

Conforme demonstrado no calculo do *Tratamento Matemático Estatístico*
4-4, folha 21 deste processo interno, o **valor da área TOTAL de terra –**



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

22/22

PROC. 1841/14
FLS. 349

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-017/16

FLS. -104-
13/4/2016
Protocolo

Terreno (1.997,11m²) é de: R\$ 2.974.455,70 (dois milhões, novecentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e setenta centavos).

7-) CONCLUSÃO :

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

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (terreno) mais a parte edificada de um imóvel, sito à Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº X Av. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, *município de Diadema*, tem o **Valor total do imóvel de R\$ 2.974.455,70** (dois milhões, novecentos e setenta e quatro mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e setenta centavos), atualizado para o mês de **março de 2016.**

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas rubricadas e a última assinada.

Engº Airton Brito

Engº Ricardo S. Hayashi

Engª Cíntia H. O. Ferreira



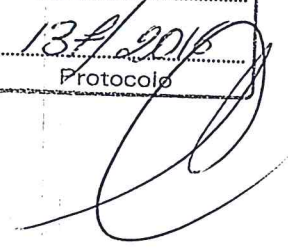
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRAS
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

1/22

PROC.	1841/14
FLS.	350

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS.	-105-
13/12/2016	
Protocolo	



PROCESSO Nº 1.841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matricula: 56.188

Área Avaliada: 1.713,66m²

L-018/16

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 1.841/14** vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

172.016.004.150



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

2/22

PROC.	1841/14
FLS.	351
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS.	-106-
	134/2016
	Protocolo

[Signature]

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento a determinação do ASSESSOR ESPECIAL DE GABINETE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, no sentido de providenciar **avaliação de Imóvel**, sito na **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

II- BREVE RELATO:

A **Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Prefeitura do Município de Diadema**, em data de 17 de janeiro de 2014, requereu abertura do **Processo Interno nº 1.841/14**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **AVALIAÇÃO DO ÁREA**, pertencente a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**, para doação, visando a implantação da **FABRICA DE CULTURAS**.

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do Imóvel, consistente de uma **área de terra (Terreno)**, sito a **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**

Conforme apensado a este processo a fls 154, a Certidão de **Matricula nº 56.188**, do Cartório de Registos de Imóvel da Comarca de Diadema, demonstra que o proprietário do Imóvel é o Município de Diadema.

[Two signatures]



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

3/22

PROC.	1841/14
FLS.	352
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS.	-107-
	13/12/2016
	Protocolo

[Signature]

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:

1-) Características da localização:

1.1-) Localização : Efetivamente , o imóvel avaliando localiza-se na **Av. Fábio E. R. Esquivel, s/nº**, bairro Centro, *no município de Diadema /SP.*

2-) Características da Av. Fábio Eduardo R. Esquivel:

2.1-) Características físicas da Av. Fábio E. R. Esquivel: A referida rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica .

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Av. Fábio E. R. Esquivel: 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: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui coleta de lixo e iluminação pública;

[Signature]



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

4/22

PROC.	1841/14
FLS.	353
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS.	-102
	13/1/2016
	Protocolo

[Signature]

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Av. Fábio E. R.

Esquível: possui linhas de transporte coletivo à disposição prox. ao local avaliado.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares:

Farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados no próprio bairro, próximo ao local do imóvel avaliando .

Hospitais estão à disposição nos Bairros de Piraporinha e Serraria, distante aproximadamente 5 km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação :

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

[Signatures]



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

6/22

PROC.	1841/14
FLS.	355

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS.	-110-
13/12/2016	
Protocolo	

4-) Características do imóvel Avaliando:

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação, **A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP** fará sua descrição, como segue:

4.1-) Caracterização da área de terra (terreno):

a-) Consistência do Solo: predominantemente Seco

b-) Nível: no nível da rua;

c-) Topografia: terreno plano

d-) Avaliação Total = 1.713,66 m².



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

7/22

PROC.	1841/14
FLS.	356

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS.	-111-
13/4/2016	
Protocolo	

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

5.1-) Avaliação - Considerações:

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

- Escolha do Método a ser utilizado e Escolha de comparativos.

5.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

O método a ser utilizado na presente avaliação será o **Método Comparativo de Dados de Mercado- Homogeneização com 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 "1" 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.

5.1.2-) 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**.



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

8/22
PROC. 1841/14
FLS. 357
-112-
134/2016
Protocolo

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

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:

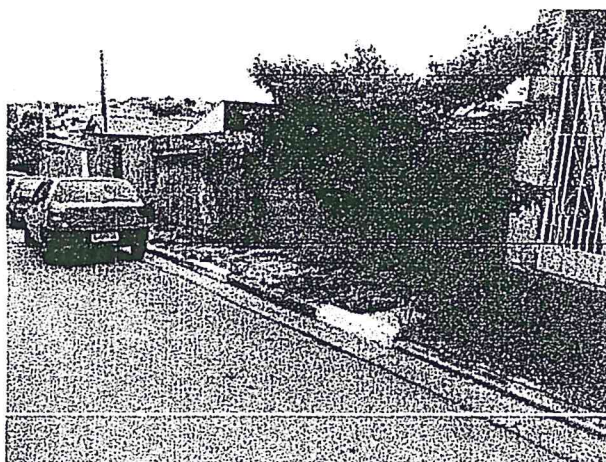
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 01/06 - Oferta

Endereço: Rua Cidade de Santo André, ao lado do nº 47

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



Dados do Terreno:

Área Total = 350,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano, 1,00

Preço: R\$ 400.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo



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

9/22

PROC. 1841/14
FLS. 358
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS. -113-
137/2016
Protocolo

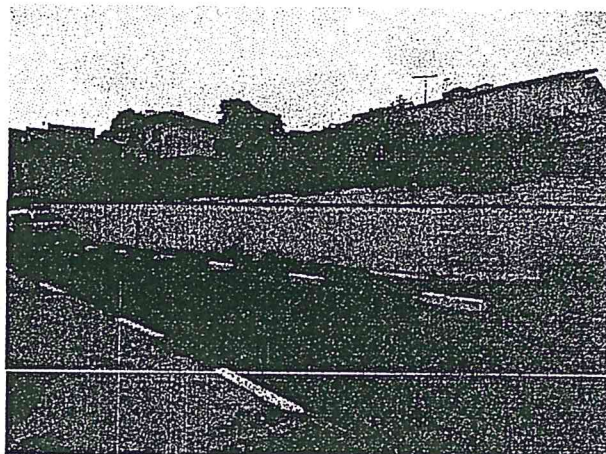
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 02/06 - Oferta

Endereço: Rua Cidade de Suzano, ao lado do nº 80.

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 255,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 25,00m
 - Topografia: Declive lateral: 1,00
 - Preço: R\$ 330.000,00
- Imobiliária: Nova SP – Roberto



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

10/22

PROC.	18.411/14
FLS.	359
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS.	- 114 -
	13/12/2016
	Protocolo

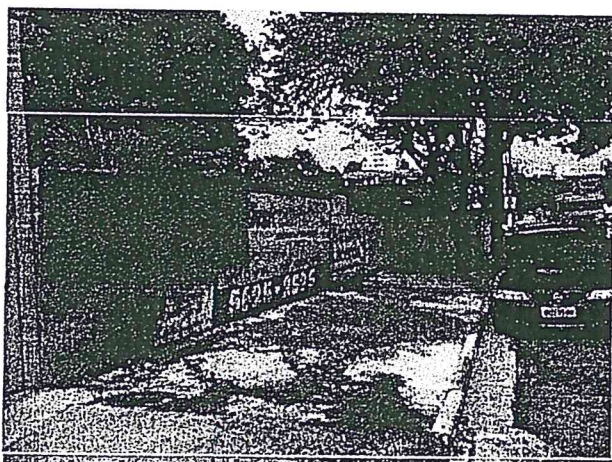
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 03/06 - Oferta

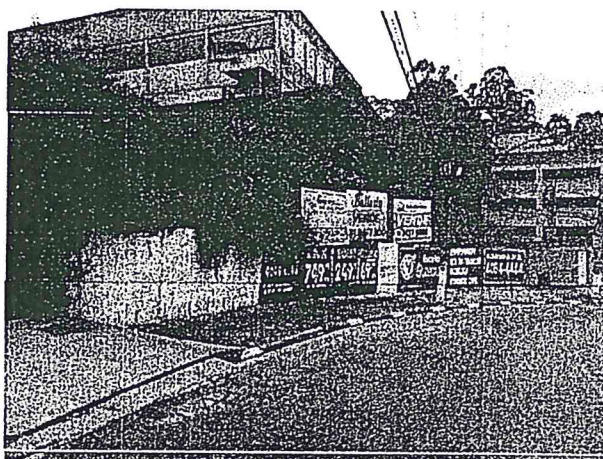
Endereço: Av. 7 de Setembro, em frente ao nº 1.161

Localização Fiscal: 20.054

Índice Fiscal: R\$ 910,00/m² (2014)



Frente para a Av. 7 de Setembro



Fundos para a Rua Bandeirantes

- **Dados do Terreno:** Área Total = 2.500,00m²
 - Frente: 40,00m
 - Profundidade Equivalente: 62,50m
 - Topografia: Declive acentuado
 - Preço: R\$ 2.500.000,00

Imobiliária: Ballarin

[Handwritten signatures]



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

11/22

PROC. 1241/14
FLS. 360
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS. -115-
13/12/2016
Protocolo

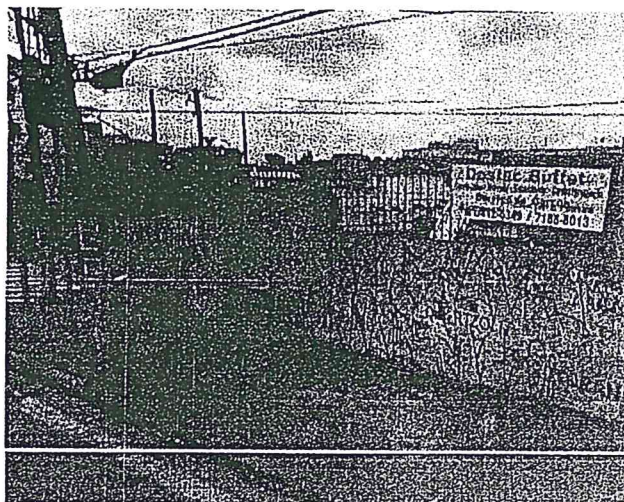
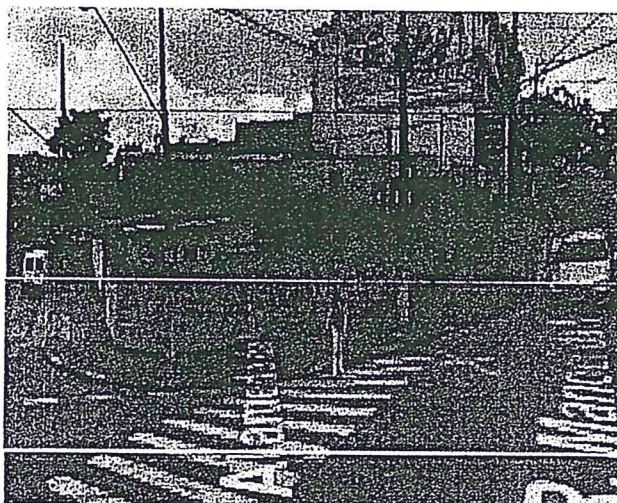
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Av. Manoel da Nobrega X Rua José Ramos Teixeira

Localização Fiscal: 32.012

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 140,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 14,00m
 - Topografia: declive
 - Preço: R\$ 420.000,00
- Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-

5677

Handwritten signatures and initials.

172.016.004.150



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

12/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

PROC. 1841/14
FLS. 361
8

FLS. -116
13/12/2016
Protocolo

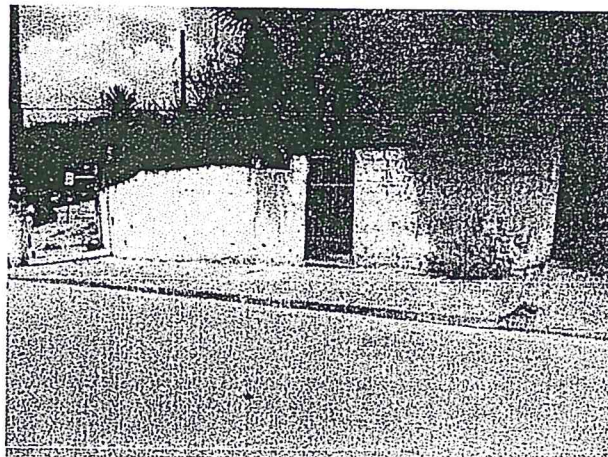
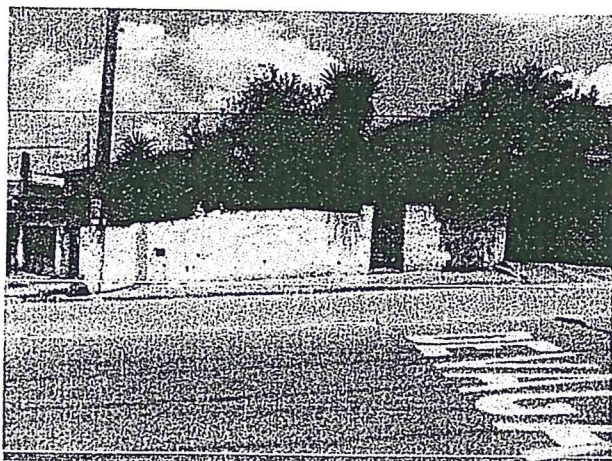
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Visconde de Rio Branco, ao lado do nº 12

Localização Fiscal: 40.056

Índice Fiscal: R\$ 630,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 410,00m²
 - Frente: 17,40m
 - Prof. Equivalente: 23,56m
 - Topografia: Plano: 1,00
 - Preço: R\$ 600.000,00
- Imobiliária: Domínio**

172.016.004.150



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

13/22

PROC. 1841/14
FLS. 362
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS. - 117-
13/2016
Protocolo

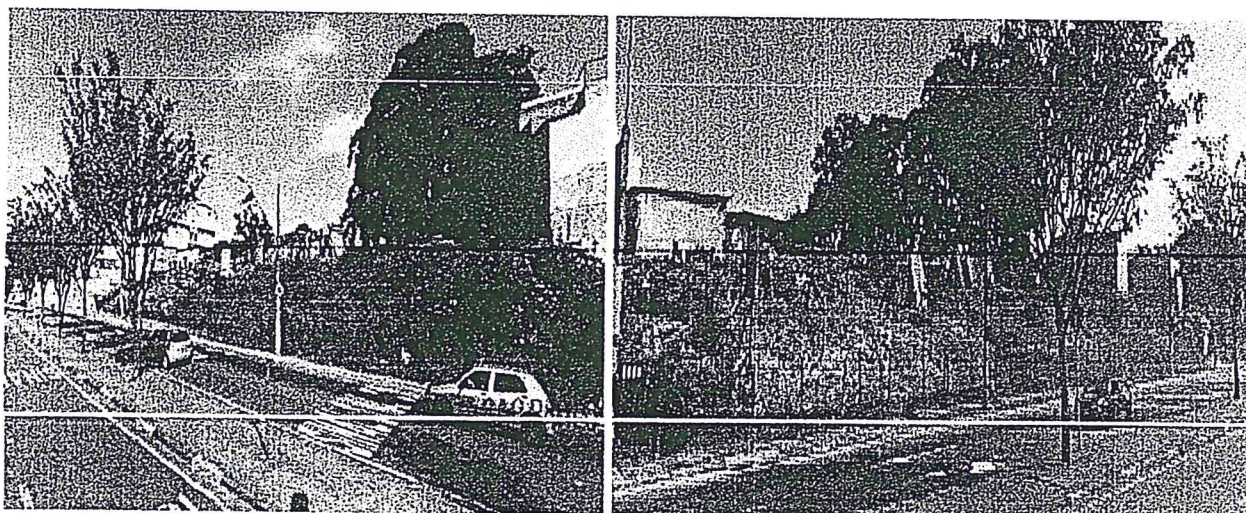
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Av. Dr. Ulisses Guimarães, prox. nº 2120

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 770,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 4470,00m²
 - Frente: 90,00m
 - Prof. Equivalente: 55,88m
 - Topografia: Aclive
 - Preço: R\$ 10.000.000,00
- Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-5677**

Handwritten signatures and initials.



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

14/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

PROC.	1841/14
FLS.	363
	<i>[Signature]</i>

FLS.	-118
	13/12/2016
	Protocolo

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.

[Signature]
[Signature]



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

15/22

PROC.	18.41/14
FLS.	364
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS.	-119-
	13/1/2016
	Protocolo

[Signature]

5.2-) Avaliação do imóvel , sito à Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/ nº , Centro – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO:		Data:	03/03/2016	Grav de fundamentação (NBR 14653/2011):	2
Tipo do laudo:		Laudo completo		Solicitante:	SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS
Logradouro:		RUA FABIO EDUARDO R. ESQUIVEL		Nº:	S/N
Bairro:		CENTRO		Cidade:	DIADEMA
				Estado:	SÃO PAULO

PI: 1.841/14 Matrícula: 56.188 Área: 1.713,66m²

[Signature]
[Signature]



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

16/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

PROC. 1.841/14
FLS. 365
D

FLS. - 120 -
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 2/2

2) ENTRADA DE DADOS:		Nº de Amostras: 6	Nº de Fatores de Homogeneização: 5
3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:			
Parâmetros Limites:		Selecione uma das Opções:	
FACTOR (decimal):	Min. 0,50 Máx. 2,00	☒ Multiplicação de Fatores ☐ Somatório de Fatores	
CONJUNTO DE FATORES (decimal):	0,50 2,00	Sendo: $X(0,00m^2) = V(1m^2) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$	
VALOR HOMOC. / VALOR UMI (decimal):	0,50 2,00		
☐ Restaurar Padrões da NBR 14653/2011			

172.016.004.150



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

17/22

PROC. 1841/14
FLS. 366
0

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS. -121-
137/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Homogeneização de Valores – 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

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

Digite ou selecione um dos itens

Desmarcar Item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir Fator Selecionado Criar Nova Tabela

Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Uni(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom(R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1000,00	0,90	2,00	0,88	1,10	1,00	742,10
2	260000,00	200,00	1300,00	0,90	2,00	0,86	1,10	1,00	729,91
3	500000,00	500,00	1000,00	0,90	1,53	0,86	0,84	1,00	774,74
4	1350000,00	2463,00	548,11	0,90	2,00	1,15	1,10	1,00	1248,05
5	900000,00	763,00	1179,55	0,90	2,00	0,80	0,96	1,00	1330,62
6	800000,00	900,00	888,89	0,90	1,81	0,91	0,84	1,00	1106,86



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

18/22

PROC. 134114
FLS. 367
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS. - 122-
131/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras.....	(Ud): 6
Graus de liberdade.....	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m ²): 994,74
Maior valor homogeneizado.....	(R\$/m ²): 2.213,64
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m ²): 8.936,30
Nº de intervalos de classe.....	(Ud): 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m ²): 406,30
Amplitude total.....	(R\$/m ²): 1.218,90
Média aritmética.....	
(R\$/m ²): 1.489,38	
Mediana.....	
(R\$/m ²): 1.439,33	
Desvio médio.....	
(R\$/m ²): 372,834805	
Desvio padrão.....	
(R\$/m ²): 459,945898	
Variância.....	
(R\$/m ²) ² : 211.550,229391	



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

19/22

PROC. 1841/14
FLS. 368
18

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS. -123-
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
		INTERVALOS	
CLASSE:	DE:	ATÉ (inclusive):	FREQUÊNCIA:
1	994,74	1.401,04	3
2	1.401,04	1.807,34	2
3	1.807,34	2.213,64	1

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):		
D/S CRÍTICO:	D/S Calc. (menor valor):	D/S Calc. (maior valor):
1,73	1,0754	1,5747
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 (%):	OBS:
30,88	* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%).*



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

20/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

PROC. 1841/14
FLS. 369
8

FLS. -124-
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar	
90	(%)	"t" DE STUDENT = 2,015	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:			
ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA			
LIMITE INFERIOR (R\$m2):	CENTRAL (R\$):	LIMITE SUPERIOR (R\$m2):	
1.111,02	1.489,38	1.867,74	
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%)		GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011):	
25,40		18,61	



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

21/22

PROC. 1841/14
FLS. 370
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS. -125
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

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):
1.265,98		1.489,38		1.712,79

5.7) CONCLUSÃO:

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

Valor arbitrado..... (R\$/m²): 1489,38

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

6) OBSERVAÇÕES GERAIS:

- Área da Área Avaliada: 1.713,66m²
- Valor total da Área Avaliada: 1.713,66 X R\$1.489,38 = R\$ 2.552.290,90

6-) VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA – TERRENO:

Conforme demonstrado no calculo do *Tratamento Matemático Estatístico* 4-4, folha 21 deste processo interno, o **valor da área de terra –**



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

22/22

PROC. 1991/14
FLS. 371
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-018/16

FLS. -125-
13/2016
Protocolo

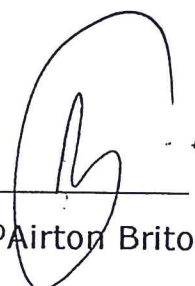
Terreno (1.713,66m²) é de: R\$ 2.552.290,90 (dois milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, duzentos e noventa reais e noventa centavos).

7-) CONCLUSÃO :

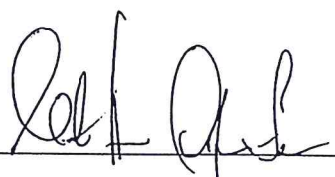
Diante do trabalho ora apresentado, conclui esta Comissão e através do presente Laudo que:

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (terreno) mais a parte edificada de um imóvel, sito à Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº X Av. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, *município de Diadema*, tem o **Valor total do imóvel de R\$ 2.552.290,90** (dois milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil, duzentos e noventa reais e noventa centavos), atualizado para o mês de **março de 2016.**

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas rubricadas e a última assinada.


Engº Airton Brito


Engº Ricardo S. Hayashi


Engª Cíntia H. O. Ferreira



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

1/22

PROC.	1.841/14
FLS.	372
	<i>[Signature]</i>

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS.	-187
	13/9/2016
	Protocolo

[Signature]

PROCESSO Nº 1.841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matricula: 49.918

Área Avaliada: 508,12m²

L-019/16

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 1.841/14** vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

[Signature]

[Signature]



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

2/22

PROC. 1841/14
FLS. 373
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. -128
13/1/2016
Protocolo

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento a determinação do ASSESSOR ESPECIAL DE GABINETE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, no sentido de providenciar **avaliação de Imóvel**, sito na **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

II- BREVE RELATO:

A **Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Prefeitura do Município de Diadema**, em data de 17 de janeiro de 2014, requereu abertura do **Processo Interno nº 1.841/14**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **AVALIAÇÃO DO ÁREA**, pertencente a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**, para doação, visando a implantação da **FABRICA DE CULTURAS**.

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do Imóvel, consistente de uma **área de terra (Terreno)**, sito a **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**

Conforme apensado a este processo a fls 155, a Certidão de **Matricula nº 49.918**, do Cartório de Registos de Imóvel da Comarca de Diadema, demonstra que o proprietário do Imóvel é o Município de Diadema.



172.016.004.150



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

3/22

PROC.	1841/14
FLS.	374

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS.	-129
13/12/2016	
Protocolo	

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:

1-) Características da localização:

1.1-) Localização : Efetivamente , o imóvel avaliando localiza-se na **Av. Fábio E. R. Esquivel, s/nº**, bairro Centro, *no município de Diadema /SP.*

2-) Características da Av. Fábio Eduardo R. Esquivel:

2.1-) Características físicas da Av. Fábio E. R. Esquivel: A referida rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica .

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Av. Fábio E. R. Esquivel: 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: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui coleta de lixo e iluminação pública;



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

4/22

PROC.	1841/14
FLS.	375
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS.	-130
	13/1/2016
	Protocolo

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Av. Fábio E. R.

Esquível: possui linhas de transporte coletivo à disposição prox. ao local avaliado.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares:

Farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados no próprio bairro, próximo ao local do imóvel avaliando .

Hospitais estão à disposição nos Bairros de Piraporinha e Serraria, distante aproximadamente 5 km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação :

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



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

5/22

PROC. 1841/14
FLS. 376
B

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. - 131-
13/12/2016
Protocolo

GOOGLE SATELITE
VISUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AVALIAÇÃO



Handwritten signatures and initials.



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

6/22

PROC. 1841/14
FLS. 377
82

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. -139-
13/12/2016
Protocolo

4-) Características do imóvel Avaliando:

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação, **A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP** fará sua descrição, como segue:

4.1-) Caracterização da área de terra (terreno):

a-) Consistência do Solo: predominantemente Seco

b-) Nível: no nível da rua;

c-) Topografia: terreno plano

d-) Avaliação Total = 508,12 m².

[Handwritten signatures]



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

7/22

PROC. 1841/14
FLS. 378

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. -133-
13/12/2016
Protocolo

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

5.1-) Avaliação - Considerações:

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

- Escolha do Método a ser utilizado e Escolha de comparativos.

5.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

O método a ser utilizado na presente avaliação será o **Método Comparativo de Dados de Mercado- Homogeneização com 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 "1" 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.

5.1.2-) 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**.



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

8/22

PROC.	1841/14
FLS.	379
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

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:

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

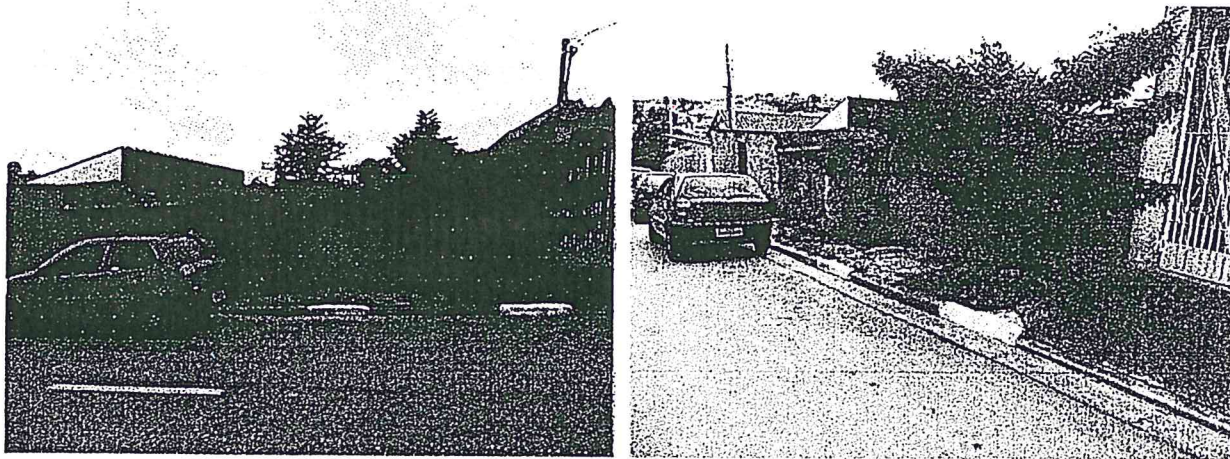
Comparativo nº 01/06 - Oferta

FLS.	-134-
	134/2016
	Protocolo

Endereço: Rua Cidade de Santo André, ao lado do nº 47

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



Dados do Terreno:

Área Total = 350,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano, 1,00

Preço: R\$ 400.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo

[Handwritten signatures]



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

9/22

PROC. 1841/14
FLS. 380
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. -135
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 02/06 - Oferta

Endereço: Rua Cidade de Suzano, ao lado do nº 80.

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 255,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 25,00m
 - Topografia: Declive lateral: 1,00
 - Preço: R\$ 330.000,00
- Imobiliária: Nova SP –Roberto**

(Handwritten signatures)



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

10/22

PROC. 1841/14
FLS. 381
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. 136-
134/2016
Protocolo

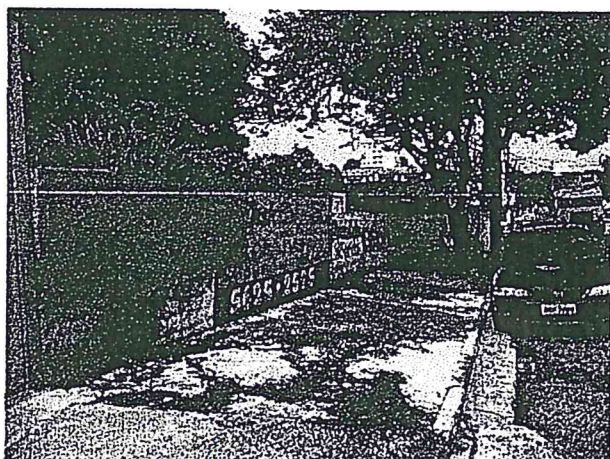
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 03/06 - Oferta

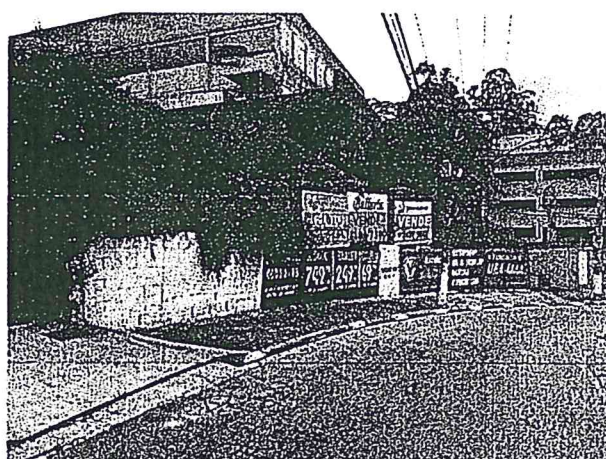
Endereço: Av. 7 de Setembro, em frente ao nº 1.161

Localização Fiscal: 20.054

Índice Fiscal: R\$ 910,00/m² (2014)



Frente para a Av. 7 de Setembro



Fundos para a Rua Bandeirantes

- **Dados do Terreno:** Área Total = 2.500,00m²
 - Frente: 40,00m
 - Profundidade Equivalente: 62,50m
 - Topografia: Declive acentuado
 - Preço: R\$ 2.500.000,00
- Imobiliária: Ballarin**

[Handwritten signatures]



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

11/22

PROC. 1841/14
FLS. 382
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. - 137-
137/2016
Protocolo

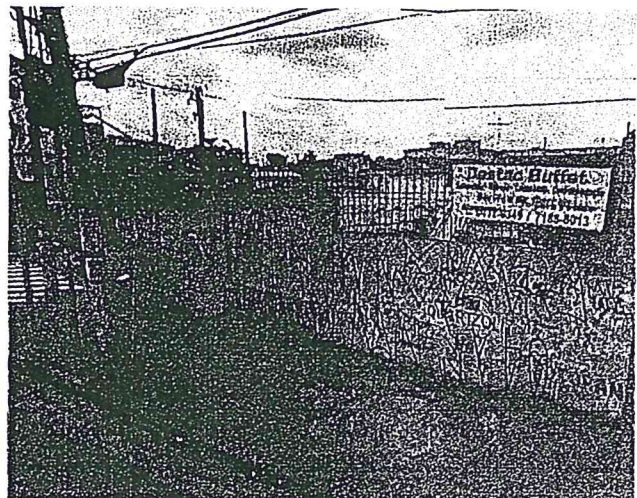
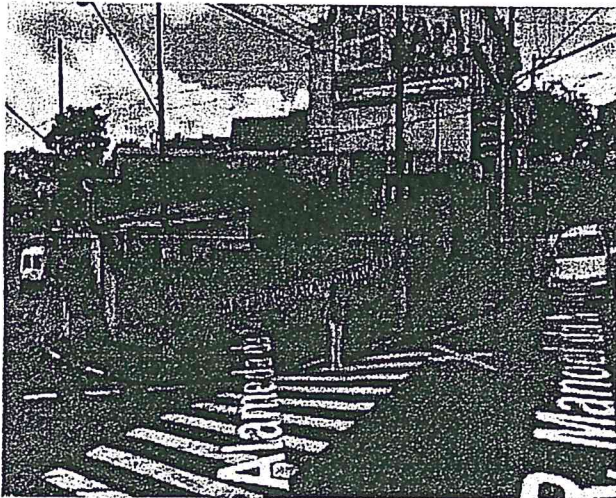
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Av. Manoel da Nobrega X Rua José Ramos Teixeira

Localização Fiscal: 32.012

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



• **Dados do Terreno:**

- Área Total = 140,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 14,00m
 - Topografia: declive
 - Preço: R\$ 420.000,00
- Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-

5677

[Handwritten signatures]



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

12/22

PROC. 1841/14
FLS. 383
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. -138
13/12/2016
Protocolo

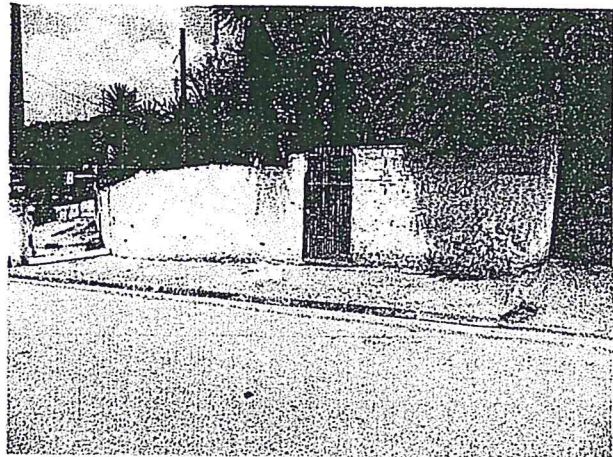
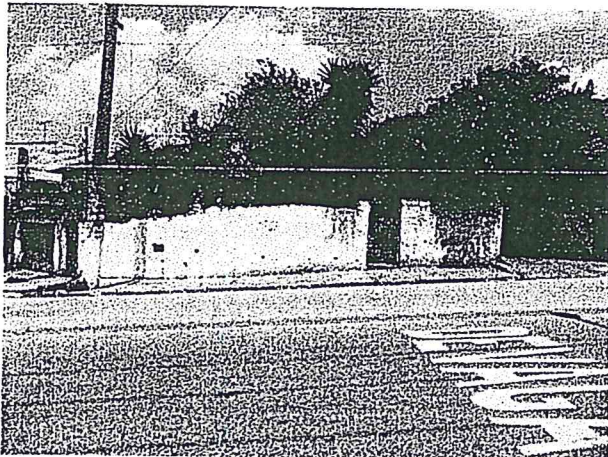
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Visconde de Rio Branco, ao lado do nº 12

Localização Fiscal: 40.056

Índice Fiscal: R\$ 630,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 410,00m²
 - Frente: 17,40m
 - Prof. Equivalente: 23,56m
 - Topografia: Plano: 1,00
 - Preço: R\$ 600.000,00
- Imobiliária: Domínio**

[Handwritten signatures]



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

13/22

PROC. 1841/14
FLS. 384
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. -139-
13/12/2016
Protocolo

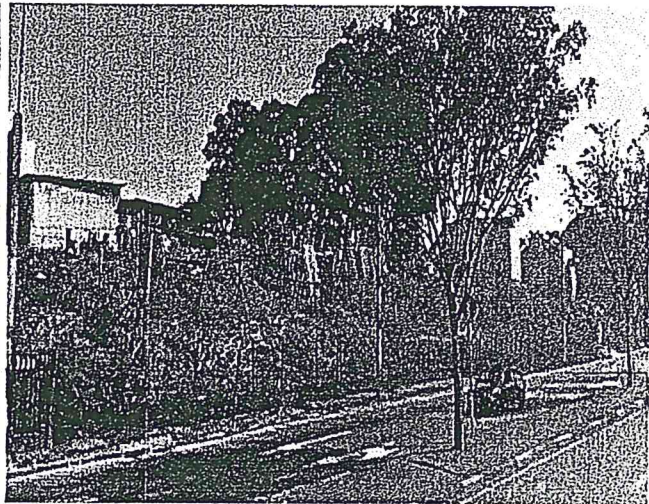
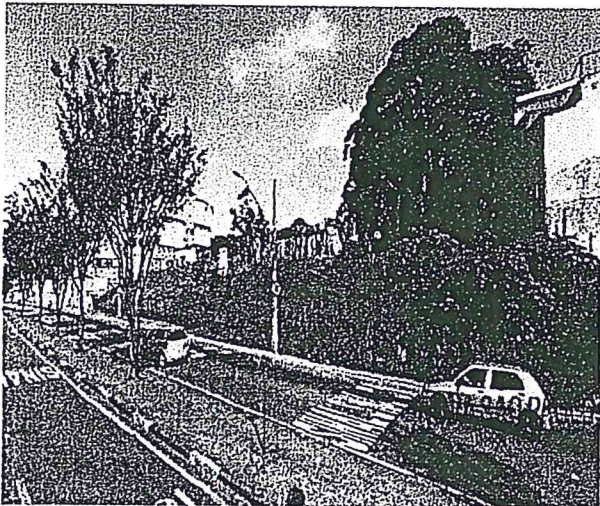
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Av. Dr. Ulisses Guimarães, prox. nº 2120

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 770,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 4470,00m²
 - Frente: 90,00m
 - Prof. Equivalente: 55,88m
 - Topografia: Aclive
 - Preço: R\$ 10.000.000,00
- Imobiliária:** Nova São Paulo – 4056-5677

[Handwritten signatures]



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

14/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

PROC.	1841/14
FLS.	385
FLS.	-140-
13/12/2016	
Protocolo	

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.



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

15/22

PROC. 1841/14
FLS. 386
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. - 141
13/12/2016
Protocolo

5.2-) Avaliação do imóvel , sito à Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/ nº , Centro – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO:		Data: 03/03/2016	Grav de fundação (MBA 14653/2011): 2
Tipo do laudo: Laudo completo		Solicitante: SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS	
Logradouro: RUA FABIO EDUARDO R. ESQUIVEL		Nº: 501	Compl:
Bairro: CENTRO	Cidade: DIADEMA	Estado: São Paulo	

PI: 1.841/14 Matrícula: 49.918 Área: 508,12m²



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

16/22

PROC. 1841/14
FLS. 387
2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. - 142-
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 2/2

2) ENTRADA DE DADOS:		Nº de Amostras: 6	Nº de fatores de Homogeneização: 5
3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:			
Parâmetros Limites:		Selecione uma das Opções:	
FATOR (decimal):	Min. 0,50 Max. 2,00	☒ Multiplicação de Fatores	
CONJUNTO DE FATORES (decimal):	0,50 2,00	☐ Somatório de Fatores	
VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal):	0,50 2,00	Sendo: $V_{Hom(i)} = V_{Unit(i)} \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$	
☐ Restaurar Padrões da NBR 14653/2011			



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

17/22

PROC. 1841/14
FLS. 388
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. -143-
13/1/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Homogeneização de Valores – 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

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

Digite ou selecione um dos itens

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	V.Hom(R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1000,00	0,90	2,00	0,88	1,10	1,00	1727,40
2	260000,00	200,00	1300,00	0,90	2,00	0,86	1,10	1,00	2286,40
3	500000,00	500,00	1000,00	0,90	1,53	0,86	0,84	1,00	1927,40
4	1350000,00	2463,00	548,10	0,90	2,00	1,15	1,10	1,00	12730,00
5	900000,00	763,00	1179,55	0,90	2,00	0,80	0,96	1,00	16608,00
6	800000,00	900,00	888,89	0,90	1,81	0,90	0,84	1,00	11085,00



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

19/22

PROC. 1841/14
FLS. 390
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS. -144
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
	DE:	ATÉ (inclusive):	
1	994,74	1.401,04	3
2	1.401,04	1.807,34	2
3	1.807,34	2.213,64	1

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):		
D/S Crítico:	D/S Calc. (Menor Valor):	D/S Calc. (Maior Valor):
1,73	1,0754	1,5747
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 (%):	OBS:
30,88	* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%).*



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

20/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

PROC. 1841/14
FLS. 391
134/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar
90 (%)	"t" DE STUDENT = 2,015	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²):
1.111,02	1.489,38	1.867,74
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):
25,40	18,61	3



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

21/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

PROC. 1841/14
FLS. 392
B

FLS. -146
13/2/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 4/4

5.6) CAMPO DE ARBITRIO:			
LIMITE INFERIOR (R\$/m²):	- 15%	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	+ 15%
1.265,98	←	1.489,38	→
			LIMITE SUPERIOR (R\$/m²):
			1.712,79
5.7) CONCLUSÃO:			
Área equivalente do imóvel avaliando.....		(m²):	
Valor arbitrado.....		(R\$/m²): 1489,38	
Valor total do imóvel avaliando.....		(R\$):	
6) OBSERVAÇÕES GERAIS:			

- Área da Área Avaliada: 508,12m²
- Valor total da Área Avaliada: 508,12 X R\$1.489,38 = R\$ 756.783,70

6-) VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA – TERRENO:

Conforme demonstrado no calculo do *Tratamento Matemático Estatístico* 4-4, folha 21 deste processo interno, o **valor da área de terra –**

172.016.004.150



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

22/22

PROC.	1841/14
FLS.	393
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-019/16

FLS.	-142
	13/2016
	Protocolo

Terreno (508,12m²) é de: R\$ 756.783,70 (setecentos e cinquenta e seis mil, setecentos e oitenta e três reais e setenta centavos).

7-) CONCLUSÃO :

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

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (terreno) mais a parte edificada de um imóvel, sito à Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº X Av. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, *município de Diadema*, tem o **Valor total do imóvel de R\$ 756.783,70** (setecentos e cinquenta e seis mil, setecentos e oitenta e três reais e setenta centavos), atualizado para o mês de **março de 2016.**

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas rubricadas e a última assinada.

Engº Airton Brito

Engº Ricardo S. Hayashi

Engª Cíntia H. O. Ferreira



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

1/22

PROC.	1841/14
FLS.	394
	2

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS.	- 148
	13/12/2016
	Protocolo

PROCESSO Nº 1.841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matricula: 49.878

Área Avaliada: 275,61m²

L-020/16

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 1.841/14** vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

172.016.004.150



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

1/22

PROC.	1841/14
FLS.	394
	D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS.	-149-
	13/2/2016
	Protocolo

PROCESSO Nº 1.841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matricula: 49.878

Área Avaliada: 275,61m²

L-020/16

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 1.841/14** vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

172.016.004.150



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

2/22

PROC.	1841/14
FLS.	395
	2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS.	-150-
	13/1/2016
	Protocolo

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento a determinação do ASSESSOR ESPECIAL DE GABINETE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, no sentido de providenciar **avaliação de Imóvel**, sito na **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

II- BREVE RELATO:

A **Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Prefeitura do Município de Diadema**, em data de 17 de janeiro de 2014, requereu abertura do **Processo Interno nº 1.841/14**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **AVALIAÇÃO DO ÁREA**, pertencente a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**, para doação, visando a implantação da **FABRICA DE CULTURAS**.

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do Imóvel, consistente de uma **área de terra (Terreno)**, sito a **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**

Conforme apensado a este processo a fls 156, a Certidão de **Matricula nº 49.878**, do Cartório de Registos de Imóvel da Comarca de Diadema, demonstra que o proprietário do Imóvel é o Município de Diadema.

172.016.004.150



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

3/22

PROC. 1841/14
FLS. 396
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -151-
13/1/2016
Protocolo

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:

1-) Características da localização:

1.1-) Localização : Efetivamente , o imóvel avaliando localiza-se na **Av. Fábio E. R. Esquivel, s/nº**, bairro Centro, *no município de Diadema /SP.*

2-) Características da Av. Fábio Eduardo R. Esquivel:

2.1-) Características físicas da Av. Fábio E. R. Esquivel: A referida rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica .

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Av. Fábio E. R. Esquivel: 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: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui coleta de lixo e iluminação pública;

172.016.004.150



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

4/22

PROC.	1841/14
FLS.	397
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS.	-158-
	13/12/2016
	Protocolo

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui linhas de transporte coletivo à disposição prox. ao local avaliado.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares: Farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados no próprio bairro, próximo ao local do imóvel avaliando .

Hospitais estão à disposição nos Bairros de Piraporinha e Serraria, distante aproximadamente 5 km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação :

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



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

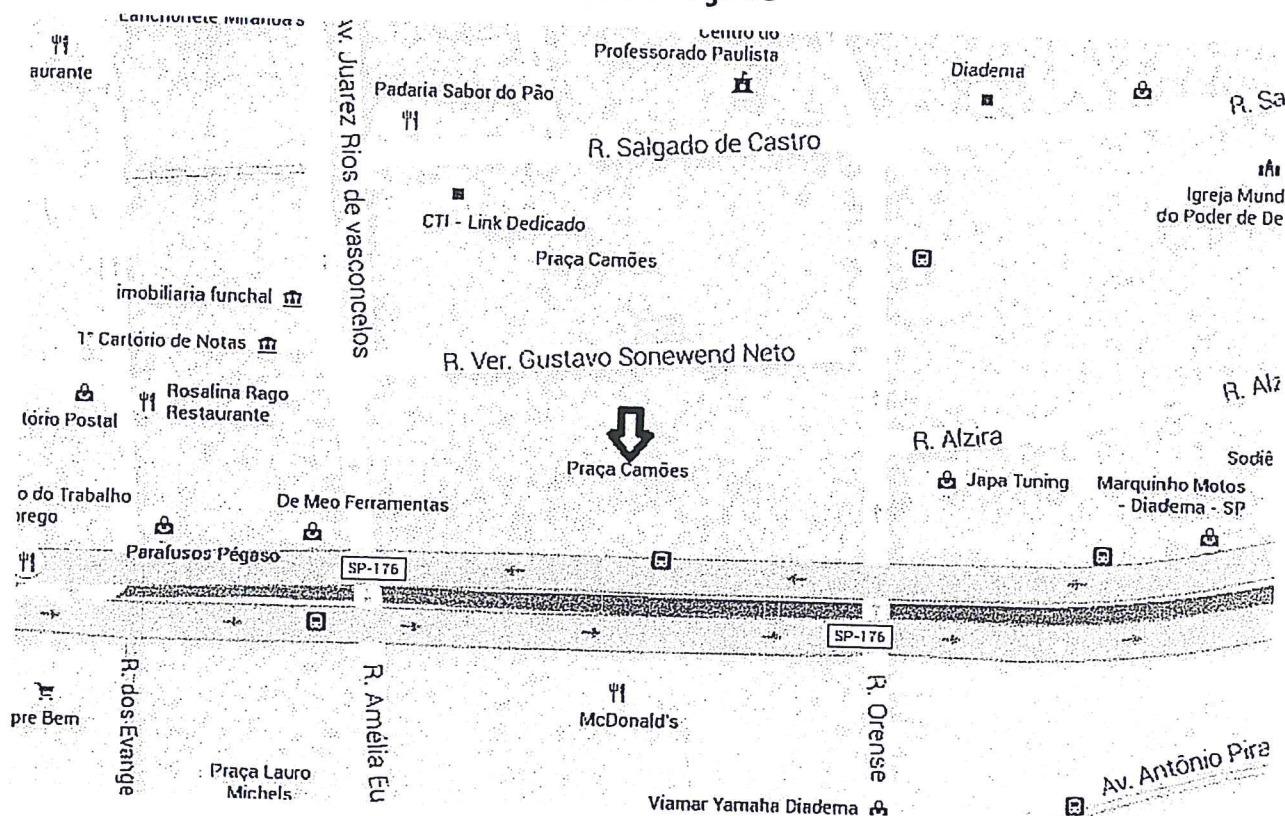
5/22

PROC. 1841/14
FLS. 398

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -153-
13/12/2016
Protocolo

GOOGLE SATELITE
VISUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AVALIAÇÃO



172.016.004.150



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

6/22

PROC.	1841/14
FLS.	399
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS.	-154
	13/12/2016
	Protocolo

[Signature]

4-) Características do imóvel Avaliando:

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação, **A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP** fará sua descrição, como segue:

4.1-) Caracterização da área de terra (terreno):

a-) Consistência do Solo: predominantemente Seco

b-) Nível: no nível da rua;

c-) Topografia: terreno plano

d-) Avaliação Total = 275,61 m².

[Two signatures]

172.016.004.150



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

7/22

PROC.	1841/14
FLS.	400
	1

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS.	-155-
	13/10/2016
	Protocolo

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

5.1-) Avaliação - Considerações:

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

- Escolha do Método a ser utilizado e Escolha de comparativos.

5.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

O método a ser utilizado na presente avaliação será o **Método Comparativo de Dados de Mercado- Homogeneização com 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 "1" 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.

5.1.2-) 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**.

172.016.004.150



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

8/22

PROC. 1841/14
FLS. 401
FLS. 135
13/12/2016
Protocolo

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

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:

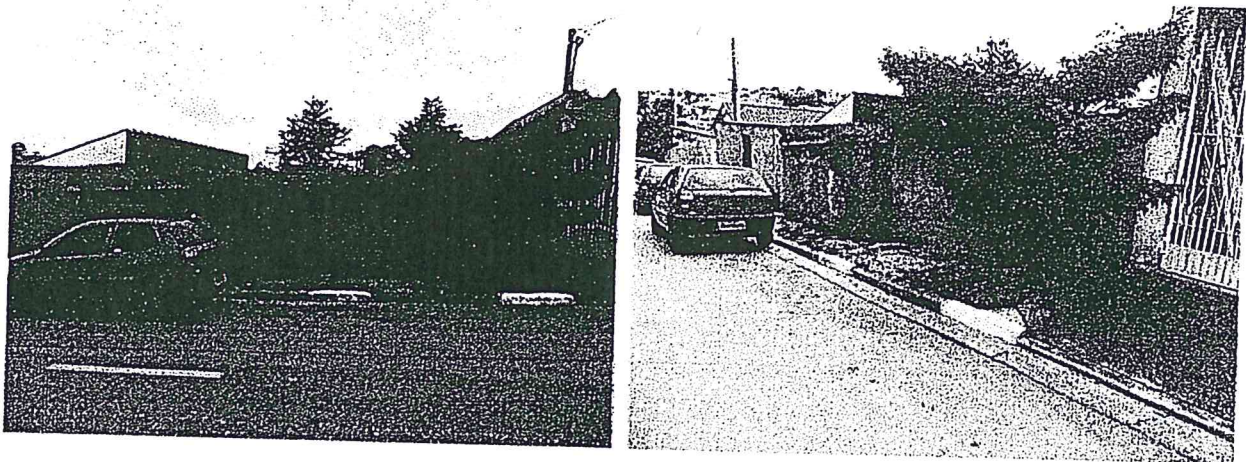
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 01/06 - Oferta

Endereço: Rua Cidade de Santo André, ao lado do nº 47

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



Dados do Terreno:

Área Total = 350,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano, 1,00

Preço: R\$ 400.000,00

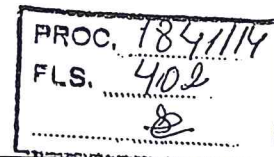
Imobiliária: Nova São Paulo

172.016.004.150



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

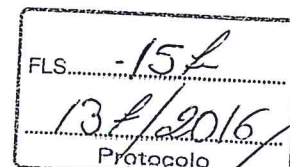
9/22



Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

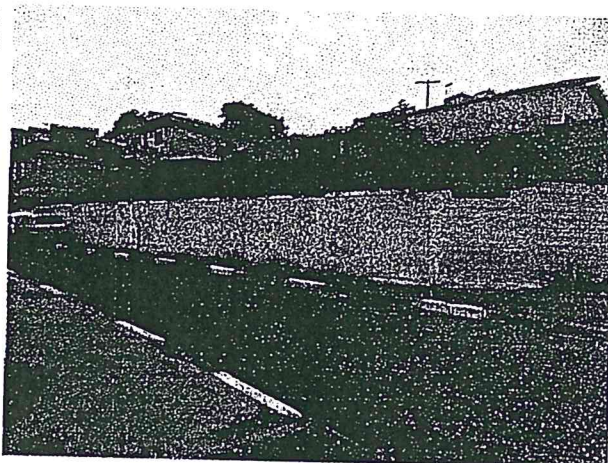
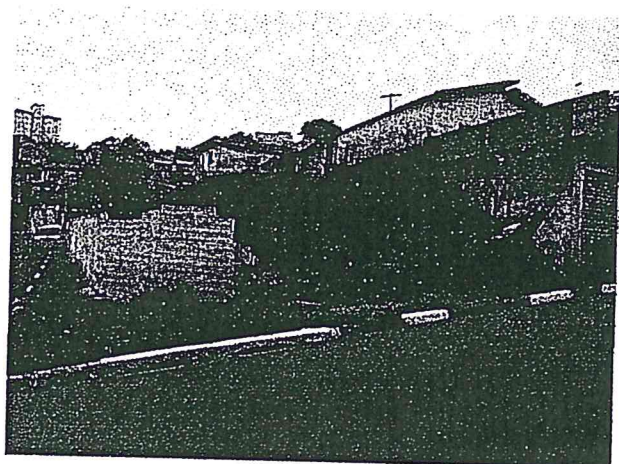
Comparativo nº 02/06 - Oferta



Endereço: Rua Cidade de Suzano, ao lado do nº 80.

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 255,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 25,00m
 - Topografia: Declive lateral: 1,00
 - Preço: R\$ 330.000,00
- Imobiliária: Nova SP –Roberto**

172.016.004.150



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

10/22

PROC. 1841/14
FLS. 403
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -158-
13/12/2016
Protocolo

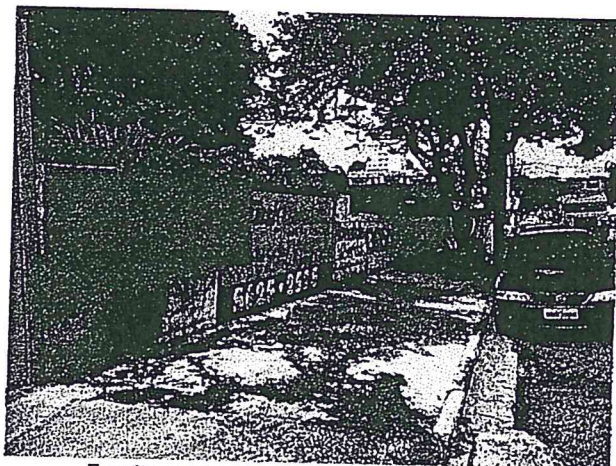
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 03/06 - Oferta

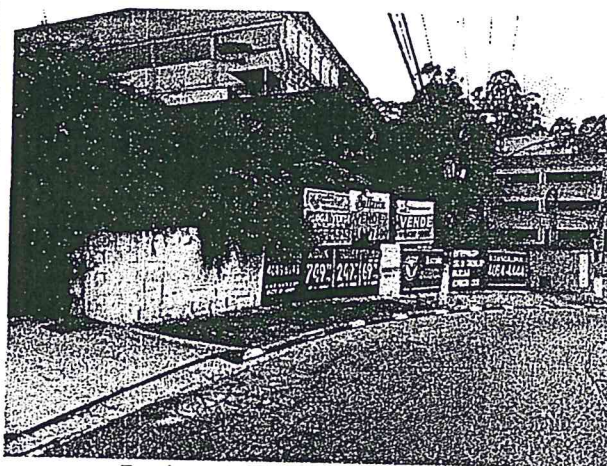
Endereço: Av. 7 de Setembro, em frente ao nº 1.161

Localização Fiscal: 20.054

Índice Fiscal: R\$ 910,00/m² (2014)



Frente para a Av. 7 de Setembro



Fundos para a Rua Bandeirantes

- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 2.500,00m²
 - Frente: 40,00m
 - Profundidade Equivalente: 62,50m
 - Topografia: Declive acentuado
 - Preço: R\$ 2.500.000,00

Imobiliária: Ballarin

(Handwritten signatures)

172.016.004.150



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

11/22

PROC. 1841/14
FLS. 404
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -159
13/12/2016
Protocolo

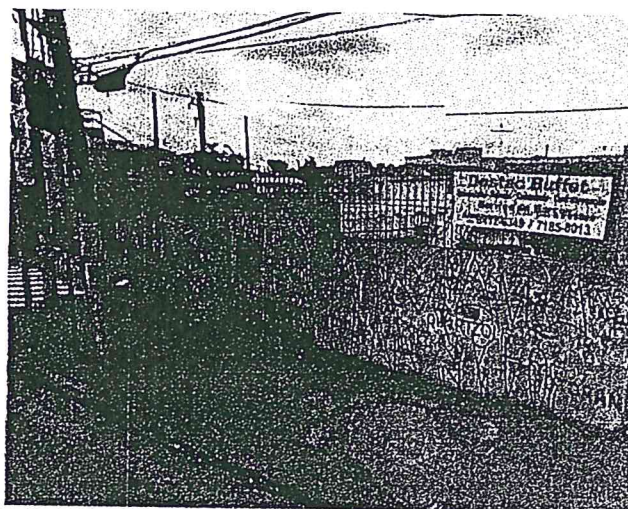
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Av. Manoel da Nobrega X Rua José Ramos Teixeira

Localização Fiscal: 32.012

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 140,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 14,00m
 - Topografia: declive
 - Preço: R\$ 420.000,00
- Imobiliária:** Nova São Paulo – 4056-

5677

Handwritten signatures

172.016.004.150



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

12/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

PROC. 1841/14
FLS. 405
160
13/2/2016
Protocolo

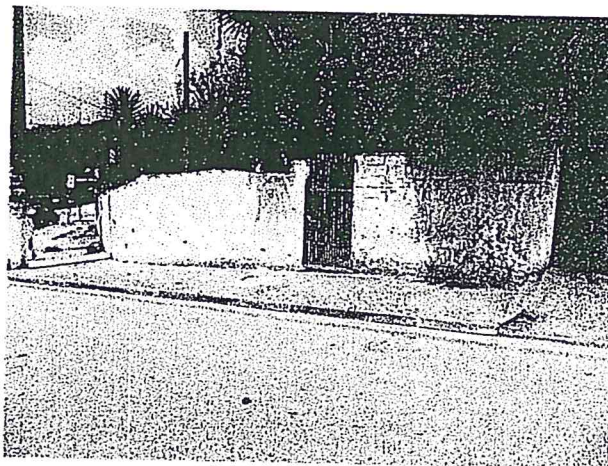
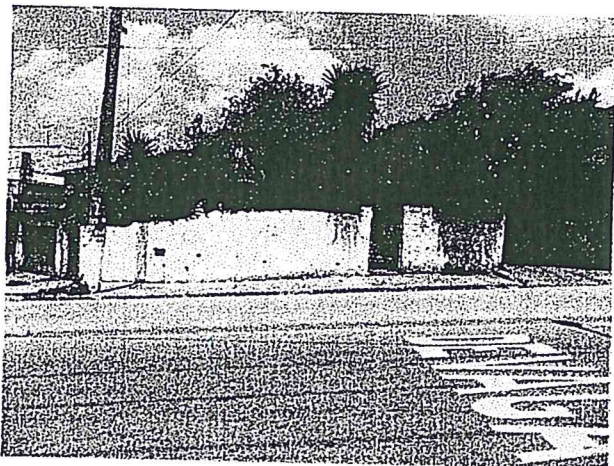
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Visconde de Rio Branco, ao lado do nº 12

Localização Fiscal: 40.056

Índice Fiscal: R\$ 630,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 410,00m²
 - Frente: 17,40m
 - Prof. Equivalente: 23,56m
 - Topografia: Plano: 1,00
 - Preço: R\$ 600.000,00
- Imobiliária: Domínio**



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

13/22

PROC. 1841/14
FLS. 406
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -161-
13/2/2016
Protocolo

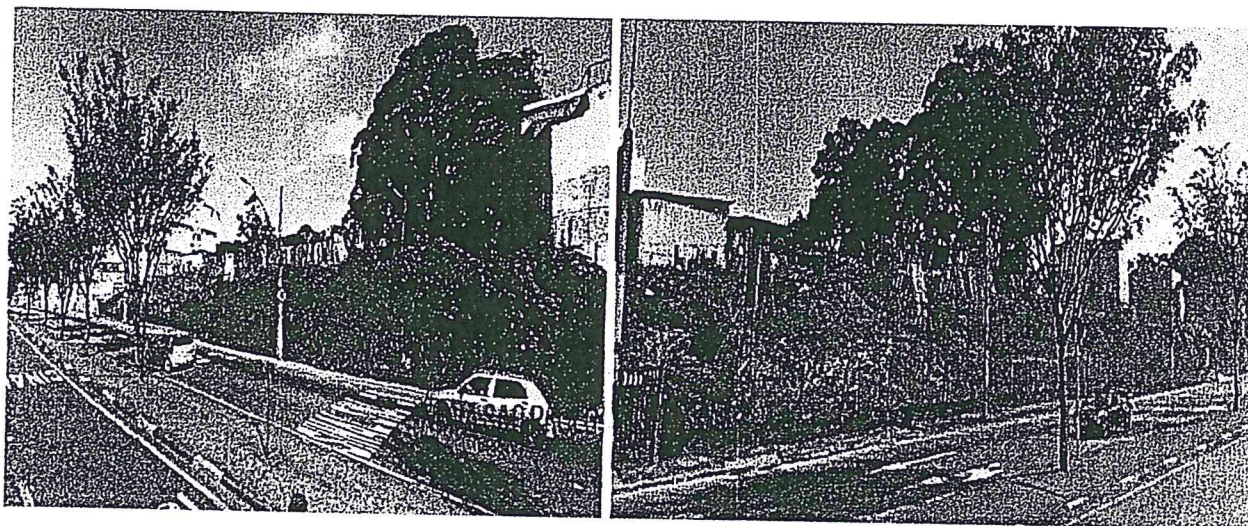
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Av. Dr. Ulisses Guimarães, prox. nº 2120

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 770,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 4470,00m²
 - Frente: 90,00m
 - Prof. Equivalente: 55,88m
 - Topografia: Active
 - Preço: R\$ 10.000.000,00
- Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-5677

(Handwritten signatures)

172.016.004.150
/ /



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

14/22

PRQC. 1841/14
FLS. 407
<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -162-
13/2/2016
Protocolo

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.

[Two signatures]



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

15/22

PROC. 1841/14
FLS. 408
S

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -163-
13/1/2016
Protocolo

5.2-) Avaliação do imóvel , sito à Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/ nº , Centro – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO:	Data: 03/03/2016	Grav de fundação (MBR 14653/2011): 2
Tipo do laudo:	Laudo completo	Solicitante: SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS
Logradouro:	RUA FABIO EDUARDO R. ESQUIVEL	Nº: 511
Bairro:	CENTRO	Cidade: DIADEMA
		Estado: São Paulo

PI: 1.841/14 Matrícula: 49.878 Área: 275,61m²



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

16/22

PRQC. 1841/14
FLS. 409
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -164-
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 2/2

2) ENTRADA DE DADOS: Nº de Amostras: 6 Nº de Fatores de Homogeneização: 5

3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

Parâmetros Limites:

	Min.	Max.
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: $V.Hom(i) = V.UnL(i) \times F1 \times F2 \times \dots \times F(K)$

172.016.004.150



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

17/22

PRQC. 1841/14
FLS. 410

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -165-

13/12/2016

Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Homogeneização de Valores – 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

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

Desmarcar Item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir Fator Selecionado Criar Nova Tabela

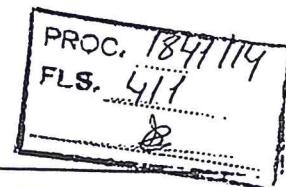
Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Uni(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom(R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1000,00	0,90	2,00	0,88	1,10	1,00	1248,00
2	260000,00	200,00	1300,00	0,90	2,00	0,86	1,10	1,00	2463,00
3	500000,00	500,00	1000,00	0,90	1,53	0,86	0,84	1,00	1248,00
4	1350000,00	2463,00	548,00	0,90	2,00	1,15	1,10	1,00	1248,00
5	900000,00	763,00	1179,00	0,90	2,00	0,80	0,96	1,00	1000,00
6	800000,00	900,00	888,00	0,90	1,80	0,90	0,84	1,00	1000,00

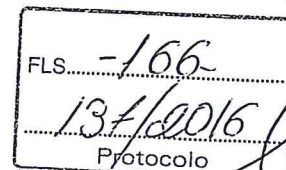


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRAS
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

18/22



Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16



Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras	(Ud): 6
Graus de liberdade	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado	(R\$/m²): 994,74
Maior valor homogeneizado	(R\$/m²): 2.213,64
Somatório dos valores homogeneizados	(R\$/m²): 8.936,30
Nº de intervalos de classe	(Ud): 3
Amplitude de classe	(R\$/m²): 406,30
Amplitude total	(R\$/m²): 1.218,90
Média aritmética	(R\$/m²): 1.489,38
Mediana	(R\$/m²): 1.439,33
Desvio médio	(R\$/m²): 372,834805
Desvio padrão	(R\$/m²): 459,945898
Variancia	(R\$/m²) ^ 2: 211.550,229391



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

20/22

PROC. 1841/14
FLS. 413
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -16f
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar
90 (%)	"t" DE STUDENT = 2,015	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:		
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²):
1.111,02	1.489,38	1.867,74
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):
25,40	18,61	3

[Handwritten signatures]



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

21/22

PROC. 1841/14
FLS. 414
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

FLS. -168-
13/4/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

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):
1.265,98		1.489,38		1.712,79

5.7) CONCLUSÃO:

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

Valor arbitrado..... (R\$/m²): 1.489,38

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

6) OBSERVAÇÕES GERAIS:

- Área da Área Avaliada: 275,61m²
- Valor total da Área Avaliada: 275,61 X R\$1.489,38 = R\$ 410.488,02

6-) VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA – TERRENO:

Conforme demonstrado no calculo do *Tratamento Matemático Estatístico* 4-4, folha 21 deste processo interno, o **valor da área de terra –**

172.016.004.150



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

22/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-020/16

PROC. 1841/14
FLS. 415
FLS. -169-
13/12/2016
Protocolo

Terreno (275,61m²) é de: R\$ 410.488,02 (quatrocentos e dez mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e dois centavos).

7-) CONCLUSÃO :

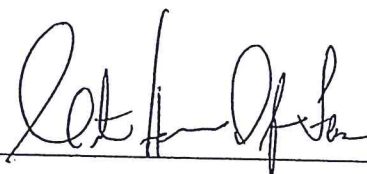
Diante do trabalho ora apresentado, conclui esta Comissão e através do presente Laudo que:

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (terreno) mais a parte edificada de um imóvel, sito à Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº X Av. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, *município de Diadema*, tem o **Valor total do imóvel de R\$ 410.488,02** (quatrocentos e dez mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e dois centavos), atualizado para o mês de março de 2016.

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas rubricadas e a última assinada.


Engº Ailton Brito


Engº Ricardo S. Hayashi


Engª Cíntia H. O. Ferreira



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

1/22

PROC.	1.841/14
FLS.	416
	D

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS.	-170-
	13/2/2016
	Protocolo

PROCESSO Nº 1.841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matricula: 49.885

Área Avaliada: 278,22m²

L-021/16

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 1.841/14** vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

(Handwritten signatures)



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

2/22

PROC.	1841/14
FLS.	417
	R

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS.	-171-
	13/1/2016
	Protocolo

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento a determinação do ASSESSOR ESPECIAL DE GABINETE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, no sentido de providenciar **avaliação de Imóvel**, sito na **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

II- BREVE RELATO:

A **Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Prefeitura do Município de Diadema**, em data de 17 de janeiro de 2014, requereu abertura do **Processo Interno nº 1.841/14**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **AVALIAÇÃO DO ÁREA**, pertencente a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**, para doação, visando a implantação da **FABRICA DE CULTURAS**.

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do Imóvel, consistente de uma **área de terra (Terreno)**, sito a **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**

Conforme apensado a este processo a fls 157, a Certidão de **Matricula nº 49.885**, do Cartório de Registos de Imóvel da Comarca de Diadema, demonstra que o proprietário do Imóvel é o Município de Diadema.



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

3/22

PROC.	1.841/14
FLS.	418
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS.	-172-
	13/2/2016
	Protocolo

[Signature]

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:

1-) Características da localização:

1.1-) Localização : Efetivamente , o imóvel avaliando localiza-se na **Av. Fábio E. R. Esquivel, s/nº**, bairro Centro, *no município de Diadema /SP.*

2-) Características da Av. Fábio Eduardo R. Esquivel:

2.1-) Características físicas da Av. Fábio E. R. Esquivel: A referida rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica .

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Av. Fábio E. R. Esquivel: 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: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui coleta de lixo e iluminação pública;

[Signature] *[Signature]*



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

4/22

PROC.	1841/14
FLS.	419
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS.	-173-
	134/2016
	Protocolo

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Av. Fábio E. R.

Esquível: possui linhas de transporte coletivo à disposição prox. ao local avaliado.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares:

Farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados no próprio bairro, próximo ao local do imóvel avaliando .

Hospitais estão à disposição nos Bairros de Piraporinha e Serraria, distante aproximadamente 5 km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação :

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



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

6/22

PROC. 1841/14
FLS. 421
2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. -125-
13/12/2016
Protocolo

4-) Características do imóvel Avaliando:

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação, A **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP** fará sua descrição, como segue:

4.1-) Caracterização da área de terra (terreno):

- a-) Consistência do Solo: predominantemente Seco
- b-) Nível: no nível da rua;
- c-) Topografia: terreno plano
- d-) Avaliação Total = 278,22 m².

172.016.004.150



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

8/22

PROC. 1841/14
FLS. 423
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. -176-
13/12/2016
Protocolo

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:

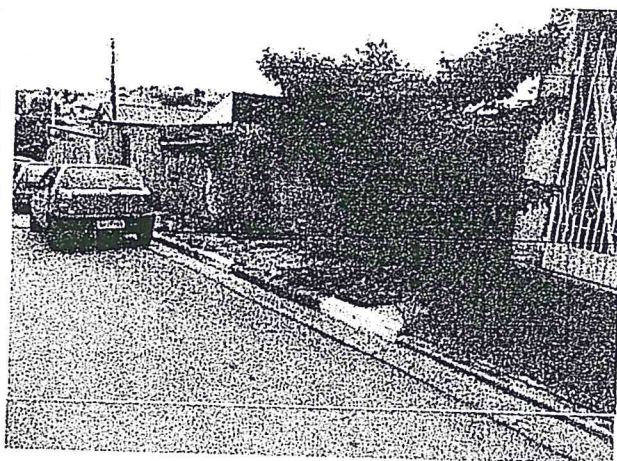
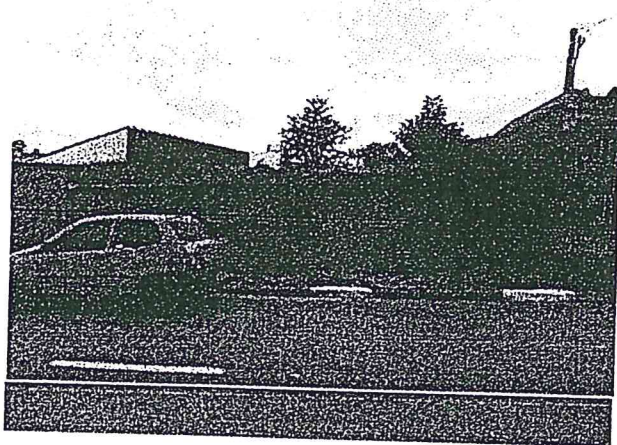
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 01/06 - Oferta

Endereço: Rua Cidade de Santo André, ao lado do nº 47

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



Dados do Terreno:

Área Total = 350,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano, 1,00

Preço: R\$ 400.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo

[Handwritten signature]

172.016.004.150



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

9/22

PROC. 1841/14
FLS. 424
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. - 122
13/1/2016
Protocolo

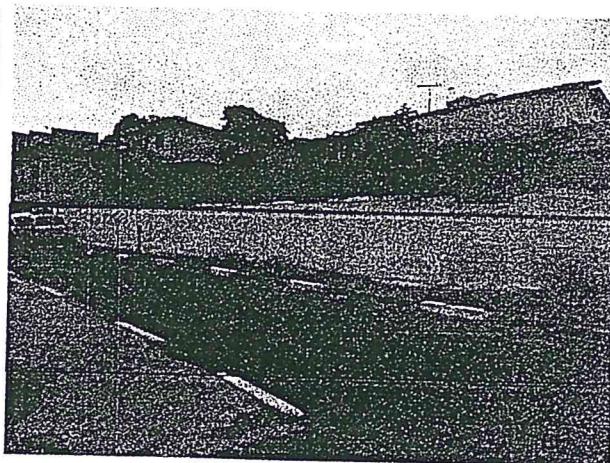
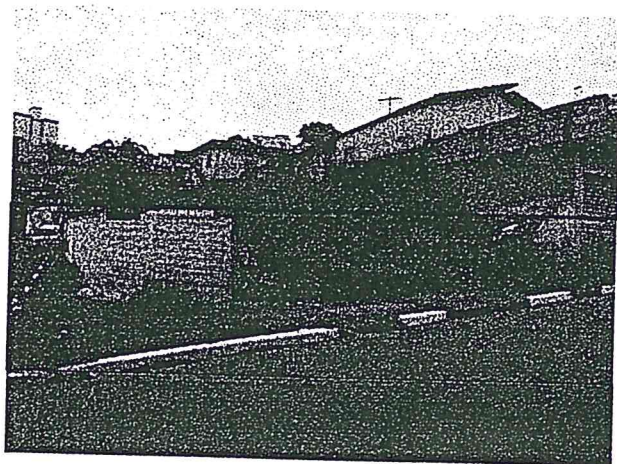
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 02/06 - Oferta

Endereço: Rua Cidade de Suzano, ao lado do nº 80.

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 255,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 25,00m
 - Topografia: Declive lateral: 1,00
 - Preço: R\$ 330.000,00
- Imobiliária:** Nova SP – Roberto

Handwritten signature

172.016.004.150



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

10/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

PROC. 1841/14
FLS. 425
2

FLS. - 178-
134/2016
Protocolo

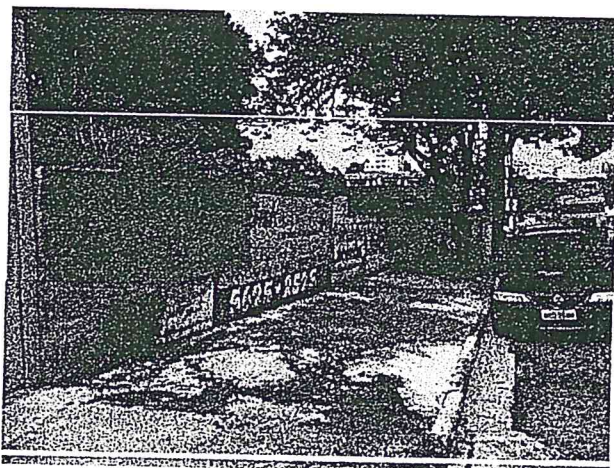
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 03/06 - Oferta

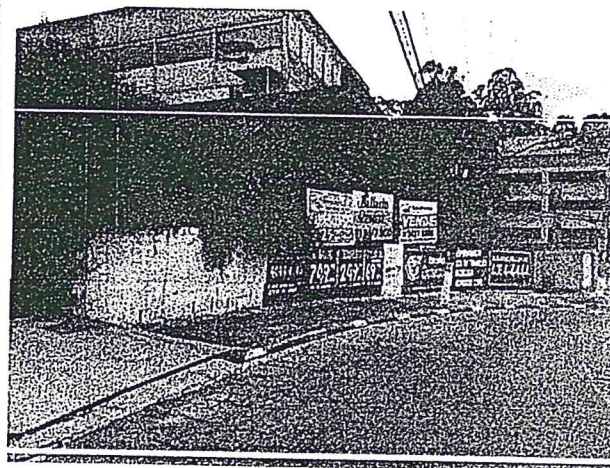
Endereço: Av. 7 de Setembro, em frente ao nº 1.161

Localização Fiscal: 20.054

Índice Fiscal: R\$ 910,00/m² (2014)



Frente para a Av. 7 de Setembro



Fundos para a Rua Bandeirantes

- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 2.500,00m²
 - Frente: 40,00m
 - Profundidade Equivalente: 62,50m
 - Topografia: Declive acentuado
 - Preço: R\$ 2.500.000,00
- Imobiliária: Ballarin**

[Handwritten signatures]

172.016.004.150



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

11/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

PRQC. 1841/14
FLS. 426
8

FLS. -149-
13/12/2016
Protocolo

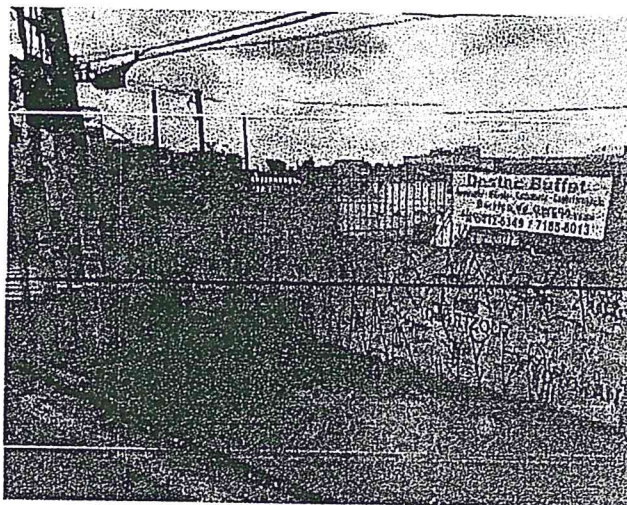
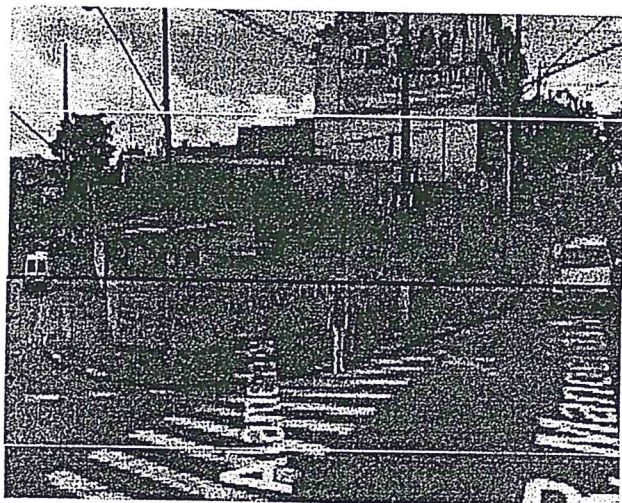
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Av. Manoel da Nobrega X Rua José Ramos Teixeira

Localização Fiscal: 32.012

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 140,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 14,00m
 - Topografia: declive
 - Preço: R\$ 420.000,00
 - Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-

5677

[Handwritten signature]

172.016.004.150



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

12/22

PROC. 1841/14
FLS. 427
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. -180-
13/1/2016
Protocolo

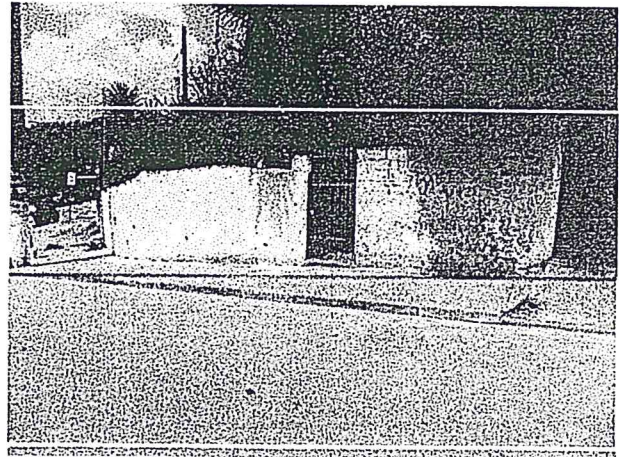
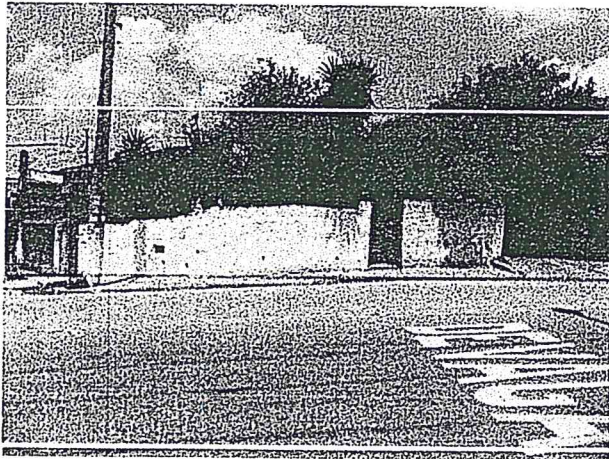
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Visconde de Rio Branco, ao lado do nº 12

Localização Fiscal: 40.056

Índice Fiscal: R\$ 630,00/m² (2014)



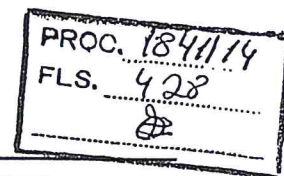
- **Dados do Terreno:**
 - **Área Total = 410,00m²**
 - **Frente: 17,40m**
 - **Prof. Equivalente: 23,56m**
 - **Topografia: Plano: 1,00**
 - **Preço: R\$ 600.000,00**
- Imobiliária: Domínio**

(Handwritten signatures)

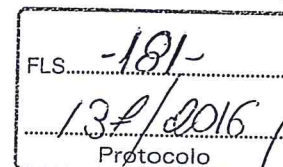


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRAS
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

13/22



Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16



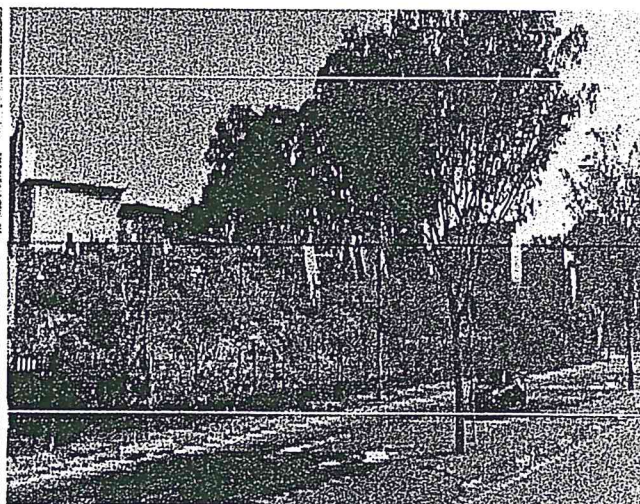
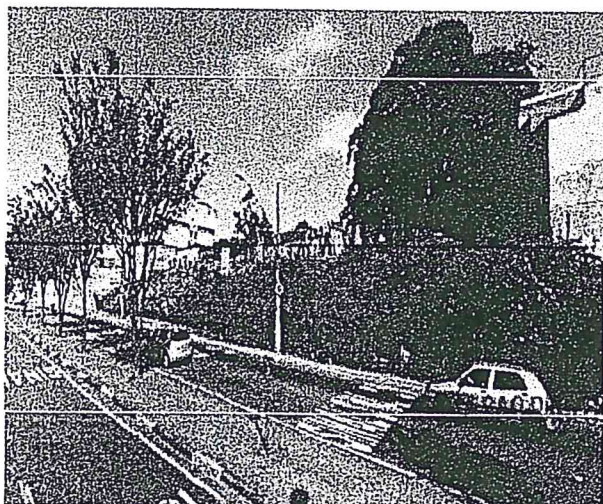
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Av. Dr. Ulisses Guimarães, prox. nº 2120

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 770,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
- Área Total $\equiv$ 4470,00m²
 - Frente: 90,00m
 - Prof. Equivalente: 55,88m
 - Topografia: Aclive
 - Preço: R\$ 10.000.000,00
- Imobiliária:** Nova São Paulo – 4056-5677



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

14/22

PROC.	1841/14
FLS.	429

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS.	-182-
13/12/2016	
Protocolo	

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.



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

15/22

PROC. 1841/14
FLS. 430
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. -183-
13/12/2016
Protocolo

5.2-) Avaliação do imóvel , sito à Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/ nº , Centro – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO		Data: 03/03/2016	Grav de fundamentação (HBR 14653/2011): 2
Tipo do laudo: Laudo completo		Solicitante: SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS	
Logradouro: RUA FABIO EDUARDO R. ESQUIVEL		Nº: 511	Compl.:
Bairro: CENTRO	Cidade: DIADEMA	Estado: São Paulo	

PI: 1.841/14 Matrícula: 49.885 Área: 278,22m²



16/22

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

PROC. 1841/14
FLS. 431
...

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. -184-
13/2/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 2/2

2) ENTRADA DE DADOS:		Nº de Amostras: 6	Nº de Fatores de Homogeneização: 5
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: $V_{Hom(i)} = V_{Unit(i)} \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$			



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

17/22

PROC. 1841/14
FLS. 432
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. -185-
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Homogeneização de Valores – 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

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

Digite ou selecione um dos itens

Desmarcar Item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir Fator Selecionado Criar Nova Tabela

Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Uni(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom(R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1000,00	0,90	2,00	0,88	1,10	1,00	1742,40
2	260000,00	200,00	1300,00	0,90	2,00	0,86	1,10	1,00	2243,64
3	500000,00	500,00	1000,00	0,90	1,53	0,86	0,84	1,00	2137,64
4	1350000,00	2463,00	548,11	0,90	2,00	1,15	1,10	1,00	1648,05
5	900000,00	763,00	1179,55	0,90	2,00	0,80	0,96	1,00	1630,62
6	800000,00	900,00	888,89	0,90	1,81	0,91	0,84	1,00	1105,85



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

18/22

PROC. 1841/14
FLS. 433
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. -186-
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras.....	(Ud): 6
Gráus de liberdade.....	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 994,74
Maíor valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 2.213,64
Somação dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2): 8.936,30
Nº de intervalos de classe.....	(Ud): 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2): 406,30
Amplitude total.....	(R\$/m2): 1.218,90
Média aritmética.....	(R\$/m2): 1.489,38
Mediana.....	(R\$/m2): 1.439,33
Desvio médio.....	(R\$/m2): 372,834805
Desvio padrão.....	(R\$/m2): 459,945898
Variância.....	(R\$/m2) ^ 2: 211.550,229391



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

19/22

PROC. 1841/14
FLS. 434
13/2016

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. -184-
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
	DE:	ATÉ (inclusive):	
1	994,74	1.401,04	3
2	1.401,04	1.807,34	2
3	1.807,34	2.213,64	1

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):		
D/S Crítico:	D/S Calc. (Menor Valor):	D/S Calc. (Maior Valor):
1,73	1,0754	1,5747
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 (%):	OBS:
30,88	* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%).*



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

20/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

PROC. 1841/14
FLS. 435
e

FLS. -188-
13/2/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico - 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar
90 (%)	"t" DE STUDENT = 2,015	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:		
ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA		
LIMITE INFERIOR (R\$/m ²):	CENTRAL (R\$):	LIMITE SUPERIOR (R\$/m ²):
1.111,02	1.489,38	1.867,74
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):
25,40	18,61	3



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

21/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

PROC. 1841/14
FLS. 436
D

FLS. -189
13/12/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

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):
1.265,98	←	1.489,38	→ 1.712,79
5.7) CONCLUSÃO:			
Área equivalente do imóvel avaliando.....		(m²):	
Valor arbitrado.....		(R\$/m²): 1.489,38	
Valor total do imóvel avaliando.....		(R\$):	
6) OBSERVAÇÕES GERAIS:			

- Área da Área Avaliada: 278,22m²
- Valor total da Área Avaliada: 278,22 X R\$1.489,38 = R\$ 414.375,30

6-) VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA – TERRENO:

Conforme demonstrado no calculo do *Tratamento Matemático Estatístico* 4-4, folha 21 deste processo interno, o **valor da área de terra –**



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

22/22

PRQC. 1841/14
FLS. 437
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-021/16

FLS. -190
137/2016
Protocolo

Terreno (278,22m²) é de: R\$ 414.375,30 (quatrocentos e quatorze mil, trezentos e setenta e cinco reais e trinta centavos).

7-) CONCLUSÃO :

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

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (terreno) mais a parte edificada de um imóvel, sito à Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº X Av. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, *município de Diadema*, tem o **Valor total do imóvel de R\$ 414.375,30** (quatrocentos e quatorze mil, trezentos e setenta e cinco reais e trinta centavos), atualizado para o mês de **março de 2016.**

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas rubricadas e a última assinada.

Engº Ailton Brito

Engº Ricardo S. Hayashi

Engª Cíntia H. O. Ferreira



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

1/22

PROC.	1841/14
FLS.	438
	8

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS.	- 191-
	13/2016
	Protocolo

PROCESSO Nº 1.841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matricula: 49.921

Área Avaliada: 285,57m²

L-022/16

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 1.841/14** vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

172.016.004.150



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

2/22

PROC.	1841/14
FLS.	439
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS.	-192-
	13/1/2016
	Protocolo

[Signature]

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento a determinação do ASSESSOR ESPECIAL DE GABINETE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, no sentido de providenciar **avaliação de Imóvel**, sito na **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

II- BREVE RELATO:

A **Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Prefeitura do Município de Diadema**, em data de 17 de janeiro de 2014, requereu abertura do **Processo Interno nº 1.841/14**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **AVALIAÇÃO DO ÁREA**, pertencente a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**, para doação, visando a implantação da **FABRICA DE CULTURAS**.

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do Imóvel, consistente de uma **área de terra (Terreno)**, sito a **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

Conforme apensado a este processo a fls 158, a Certidão de **Matricula nº 49.921**, do Cartório de Registos de Imóvel da Comarca de Diadema, demonstra que o proprietário do Imóvel é o Município de Diadema.

[Signatures]



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

3/22

PROC.	13.41/14
FLS.	440
	22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS.	-193-
	137/2016
	Protocolo

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:

1-) Características da localização:

1.1-) Localização : Efetivamente , o imóvel avaliando localiza-se na **Av. Fábio E. R. Esquivel, s/nº**, bairro Centro, *no município de Diadema /SP.*

2-) Características da Av. Fábio Eduardo R. Esquivel:

2.1-) Características físicas da Av. Fábio E. R. Esquivel: A referida rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica .

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Av. Fábio E. R. Esquivel: 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: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui coleta de lixo e iluminação pública;



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

4/22

PROC.	1841/14
FLS.	441
	&

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS.	-104-
	13/12/2016
	Protocolo

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Av. Fábio E. R.

Esquível: possui linhas de transporte coletivo à disposição prox. ao local avaliado.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares:

Farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados no próprio bairro, próximo ao local do imóvel avaliando .

Hospitais estão à disposição nos Bairros de Piraporinha e Serraria, distante aproximadamente 5 km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação :

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



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

5/22

PROC. 1841/14
FLS. 442

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS. -195-
13/1/2016
Protocolo

GOOGLE SATELITE
VISUALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
AVALIAÇÃO



[Handwritten signature]



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

6/22

PROC.	1841/14
FLS.	443

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS.	-196-
	13/2016
	Protocolo

4-) Características do imóvel Avaliando:

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação, **A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP** fará sua descrição, como segue:

4.1-) Caracterização da área de terra (terreno):

a-) Consistência do Solo: predominantemente Seco

b-) Nível: no nível da rua;

c-) Topografia: terreno plano

d-) Avaliação Total = 285,57 m².



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

7/22

PROC.	1841/14
FLS.	444
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS.	-197
	13/2016
	Protocolo

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

5.1-) Avaliação - Considerações:

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

- Escolha do Método a ser utilizado e Escolha de comparativos.

5.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

O método a ser utilizado na presente avaliação será o **Método Comparativo de Dados de Mercado- Homogeneização com 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 "1" 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.

5.1.2-) Escolha dos Comparativos:

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

172.016.004.150



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

8/22

PROC.	1841/14
FLS.	445
	2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

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:

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

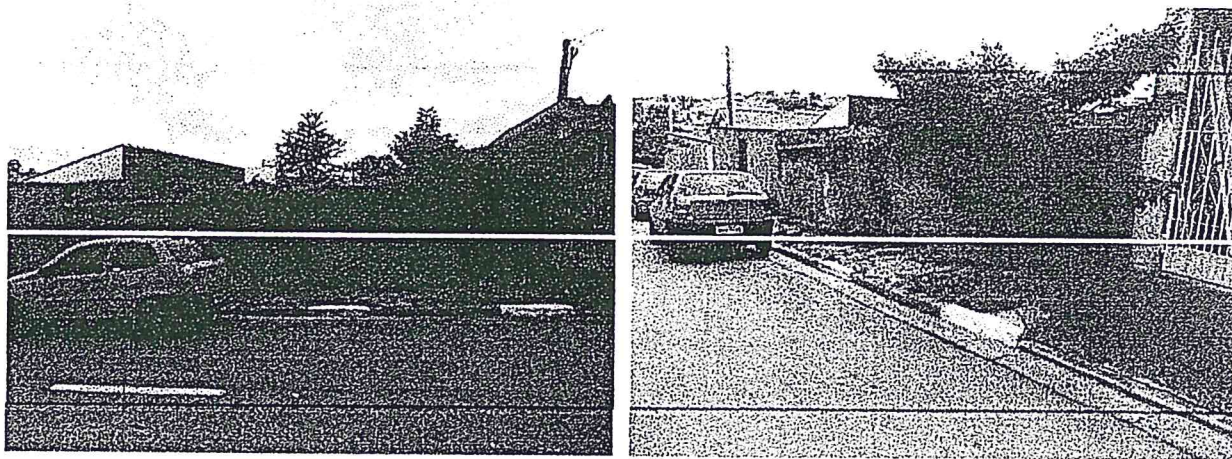
Comparativo nº 01/06 - Oferta

FLS.	-198
	134/2016
	Protocolo

Endereço: Rua Cidade de Santo André, ao lado do nº 47

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



Dados do Terreno:

Área Total = 350,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano, 1,00

Preço: R\$ 400.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo



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

9/22

PROC.	1841/14
FLS.	446
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 02/06 - Oferta

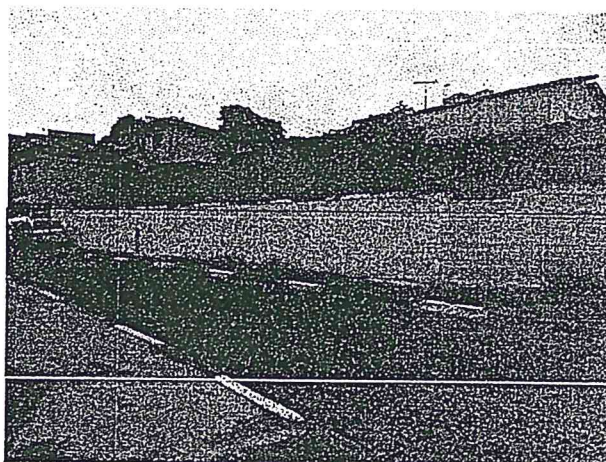
FLS.	-199
	13/10/2016
	Protocolo

[Signature]

Endereço: Rua Cidade de Suzano, ao lado do nº 80.

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 255,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 25,00m
 - Topografia: Declive lateral: 1,00
 - Preço: R\$ 330.000,00
- Imobiliária:** Nova SP – Roberto

[Signature]



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

10/22

PROC.	1841/14
FLS.	447
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 03/06 - Oferta

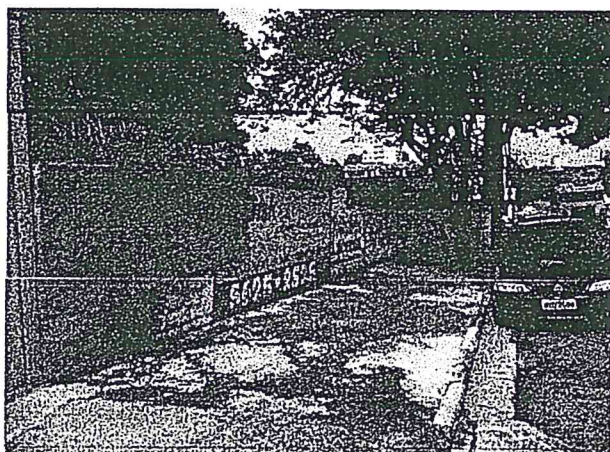
Endereço: Av. 7 de Setembro, em frente ao nº 1.161

Localização Fiscal: 20.054

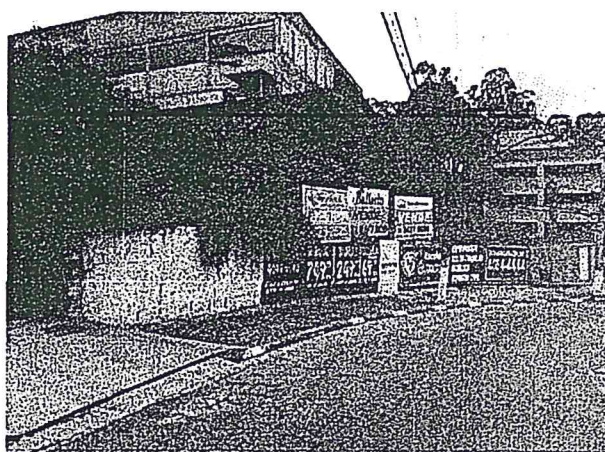
Índice Fiscal: R\$ 910,00/m² (2014)

FLS.	-200-
	13/12/2016
	Protocolo

[Signature]



Frente para a Av. 7 de Setembro



Fundos para a Rua Bandeirantes

- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 2.500,00m²
 - Frente: 40,00m
 - Profundidade Equivalente: 62,50m
 - Topografia: Declive acentuado
 - Preço: R\$ 2.500.000,00
- Imobiliária: Ballarin**

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*



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

11/22

PROC. 1841/14
FLS. 448
D

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS. -201-
13F/2016
Protocolo

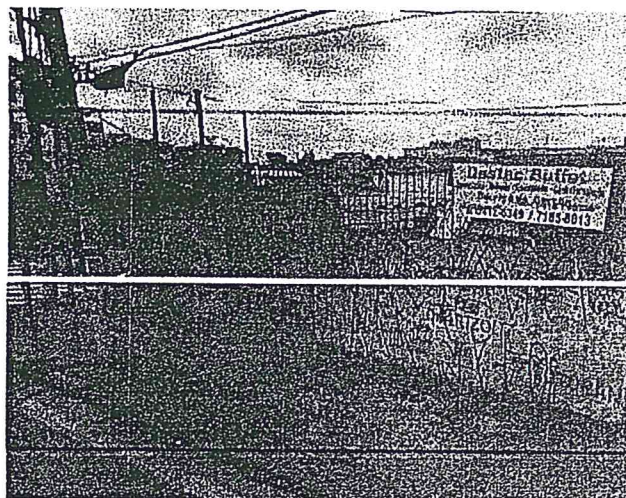
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Av. Manoel da Nobrega X Rua José Ramos Teixeira

Localização Fiscal: 32.012

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



• **Dados do Terreno:**

Área Total = 140,00m²

- Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 14,00m
 - Topografia: declive
 - Preço: R\$ 420.000,00
- Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-

5677



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

12/22

PROC.	1841/14
FLS.	449
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS.	-202-
	13/10/2016
	Protocolo

[Signature]

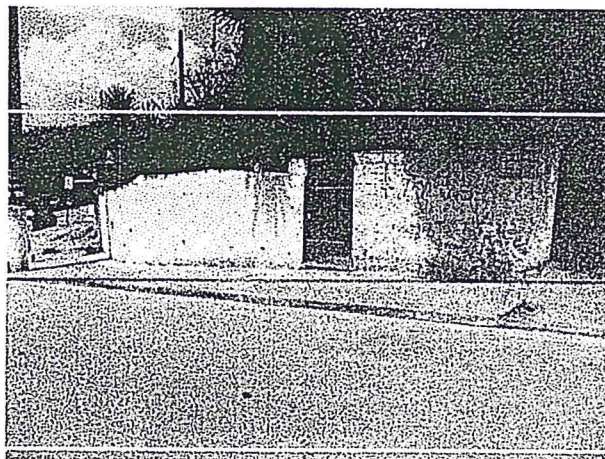
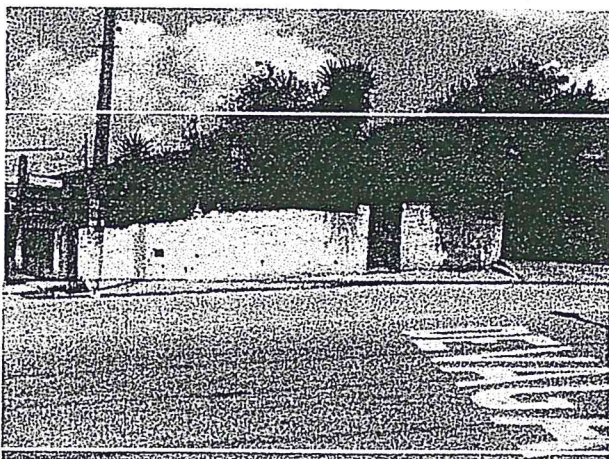
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Visconde de Rio Branco, ao lado do nº 12

Localização Fiscal: 40.056

Índice Fiscal: R\$ 630,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 410,00m²
 - Frente: 17,40m
 - Prof. Equivalente: 23,56m
 - Topografia: Plano: 1,00
 - Preço: R\$ 600.000,00
- Imobiliária: Domínio**

[Handwritten signatures]



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

13/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

PROC. 1.841/14
FLS. 450
8

FLS. -203-
13/10/2016
Protocolo

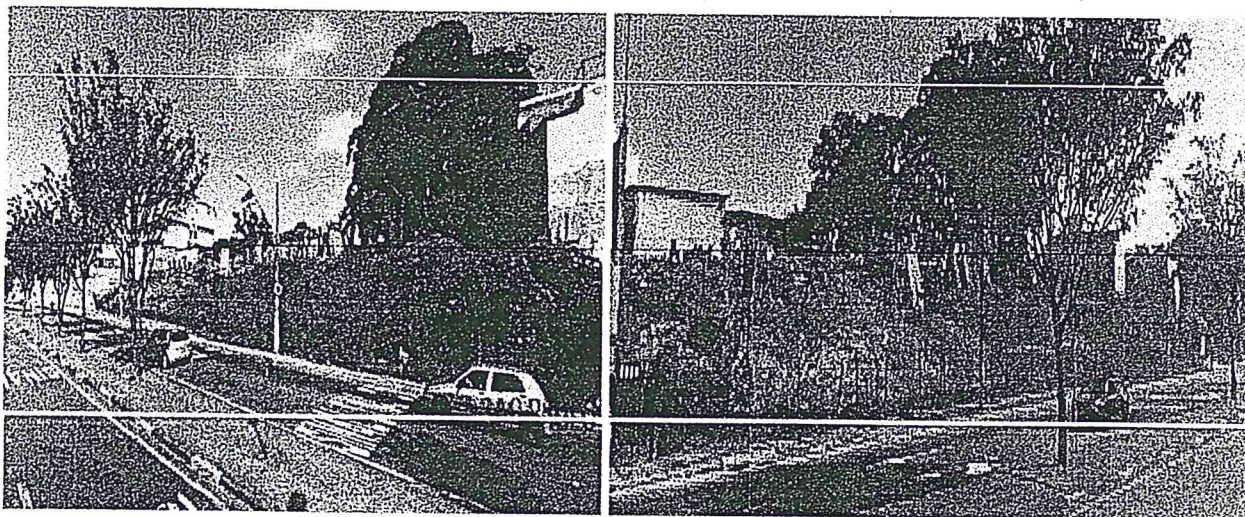
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Av. Dr. Ulisses Guimarães, prox. nº 2120

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 770,00/m² (2014)



• **Dados do Terreno:**

Área Total = 4470,00m²

- Frente: 90,00m
- Prof. Equivalente: 55,88m
- Topografia: Active
- Preço: R\$ 10.000.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-5677

Handwritten signature and initials.



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

14/22

PROC.	1841/14
FLS.	458
13/1/2016	
Protocolo	

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

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.



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

15/22

PROC. 1841/14
FLS. 452
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS. 205
13/01/2016
Protocolo

5.2-) Avaliação do imóvel , sito à Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/ nº , Centro – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO:	Data: 03/03/2016	Grau de fundamentação (HBR-14653/2011): 2
Tipo do laudo: Laudo completo	Solicitante: SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS	
Logradouro: RUA FABIO EDUARDO R. ESQUIVEL	Nº: 571	Compl.:
Bairro: CENTRO	Cidade: DIADEMA	Estado: São Paulo

PI: 1.841/14 Matrícula: 49.921 Área: 285,57m²



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

16/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

PROC. 1841/14
FLS. 453
Ø

FLS. -206-
137/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 2/2

2) ENTRADA DE DADOS:		Nº de Amostras: 6	Nº de Fatores de Homogeneização: 5
3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:			
Parâmetros Limites		Min	Máx.
FACTOR (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: $V_{Hom(i)} = V_{Unit(i)} \times F_1 \times F_2 \times \dots \times F_k$			



17/22

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

PROC. 1241/14
FLS. 434
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS. 207
13/1/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Homogeneização de Valores - 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

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

Digite ou selecione um dos itens

Desmarcar Item Selecionado Excluir Amostra Selecionada Excluir Fator Selecionado Criar Nova Tabela

Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Uni (R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom (R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1000,00	0,90	2,00	0,88	1,10	1,00	8742,40
2	260000,00	200,00	1300,00	0,90	2,00	0,86	1,10	1,00	2243,64
3	500000,00	500,00	1000,00	0,90	1,53	0,86	0,84	1,00	804,74
4	1350000,00	2463,00	548,11	0,90	2,00	1,15	1,10	1,00	1248,06
5	900000,00	763,00	1179,66	0,90	2,00	0,80	0,96	1,00	1630,62
6	800000,00	900,00	888,89	0,90	1,81	0,91	0,84	1,00	1106,85



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

18/22

PROC. 1841/14
FLS. 455
2

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS. - 208
13/1/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras.....	(Ud): 6
Graus de liberdade.....	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m ²): 994,74
Maior valor homogeneizado.....	(R\$/m ²): 2.213,64
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m ²): 8.936,30
Nº de intervalos de classe.....	(Ud): 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m ²): 406,30
Amplitude total.....	(R\$/m ²): 1.218,90
Média aritmética.....	(R\$/m ²): 1.489,38
Mediana.....	(R\$/m ²): 1.439,33
Desvio médio.....	(R\$/m ²): 372,834805
Desvio padrão.....	(R\$/m ²): 459,945898
Variação.....	(R\$/m ²) ² : 211.550,229391



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

19/22

PROC. 1841/14
FLS. 456
13/2016

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS. - 209-
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico - 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
	INTERVALOS		
CLASSE:	DE:	ATE (inclusive):	FREQUÊNCIA:
1	994,74	1.401,04	3
2	1.401,04	1.807,34	2
3	1.807,34	2.213,64	1

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):		
D/S Crítico:	D/S Calc. (Menor Valor):	D/S Calc. (Maior Valor):
1,73	1,0754	1,5747
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 (%):	OBS:
30,88	* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%) *



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

20/22

PROC. 1347/19
FLS. 457
B

FLS. -210-
13/1/2016
Protocolo

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico - 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar	
90	(%)	"t" DE STUDENT = 2,015	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:			
ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA			
LIMITE INFERIOR (R\$m2):	CENTRAL (R\$):	LIMITE SUPERIOR (R\$m2):	
1.111,02	1.489,38	1.867,74	
AMPLITUDE EM TORNO DA EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL (%):		GRAU DE PRECISÃO (NBR 14653 / 2011):	
25,40		18,61 → 3	



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

21/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

PROC.	1841/14
FLS.	458
	<i>[Signature]</i>
FLS.	-211-
	13/02/2016
	Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 4/4

5.6) CAMPO DE ARBITRIO:			
LIMITE INFERIOR (R\$/m²):	-15%	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	+15%
1.265,98		1.489,38	
			LIMITE SUPERIOR (R\$/m²):
			1.712,79
5.7) CONCLUSÃO:			
Área equivalente do imóvel avaliando	(m²):		
Valor arbitrado	(R\$/m²): 1.489,38		
Valor total do imóvel avaliando	(R\$):		
6) OBSERVAÇÕES GERAIS:			

- Área da Área Avaliada: 285,57m²
- Valor total da Área Avaliada: 285,57 X R\$1.489,38 = R\$ 425.322,20

6-) VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA – TERRENO:

Conforme demonstrado no calculo do *Tratamento Matemático Estatístico 4-4*, folha 21 deste processo interno, o **valor da área de terra –**

[Signature]



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

22/22

PROC.	1841/14
FLS.	459

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-022/16

FLS.	212
13/2016	
Protocolo	

Terreno (285,57m²) é de: R\$ 425.322,20 (quatrocentos e vinte e cinco mil, trezentos e vinte e dois reais e vinte centavos).

7-) CONCLUSÃO :

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

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (terreno) mais a parte edificada de um imóvel, sito à Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº X Av. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, *município de Diadema*, tem o **Valor total do imóvel de R\$ 425.322,20** (quatrocentos e vinte e cinco mil, trezentos e vinte e dois reais e vinte centavos), atualizado para o mês de **março de 2016.**

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas rubricadas e a última assinada.

Engº Airton Brito

Engº Ricardo S. Hayashi

Engª Cíntia H. O. Ferreira



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

1/22

PROC.	1841/14
FLS.	460

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS.	213
	13/2/2016
	Protocolo

PROCESSO Nº 1.841/14

ASSUNTO: Avaliação de área

Matrícula: 50.024

Área Avaliada: 4,79m²

L-023/16

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 1.841/14** vêm, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte:

LAUDO DE AVALIAÇÃO

172.016.004.150



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

2/22

PROC.	1841/14
FLS.	461

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS.	- 214 -
137/2016	
Protocolo	

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento a determinação do ASSESSOR ESPECIAL DE GABINETE DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP, no sentido de providenciar **avaliação de Imóvel**, sito na **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**.

II- BREVE RELATO:

A **Secretaria de Assuntos Jurídicos, da Prefeitura do Município de Diadema**, em data de 17 de janeiro de 2014, requereu abertura do **Processo Interno nº 1.841/14**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **AVALIAÇÃO DO ÁREA**, pertencente a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA**, para doação, visando a implantação da **FABRICA DE CULTURAS**.

O presente trabalho tem por objetivo a avaliação do Imóvel, consistente de uma **área de terra (Terreno)**, sito a **Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº, Centro, município de Diadema /SP**

Conforme apensado a este processo a fls 159, a Certidão de **Matricula nº 50.024**, do Cartório de Registos de Imóvel da Comarca de Diadema, demonstra que o proprietário do Imóvel é o Município de Diadema.

172.016.004.150



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

3/22

PROC.	1841/14
FLS.	462
	<i>[Signature]</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS.	- 215 -
	13/10/16
	Protocolo

[Signature]

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:

1-) Características da localização:

1.1-) Localização : Efetivamente , o imóvel avaliando localiza-se na **Av. Fábio E. R. Esquivel, s/nº**, bairro Centro, *no município de Diadema /SP.*

2-) Características da Av. Fábio Eduardo R. Esquivel:

2.1-) Características físicas da Av. Fábio E. R. Esquivel: A referida rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica .

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Av. Fábio E. R. Esquivel: 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: Av. Fábio E. R. Esquivel: possui coleta de lixo e iluminação pública;

[Signature]



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

4/22

PROC.	1841/14
FLS.	463
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS.	216-
	13/1/2016
	Protocolo

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Av. Fábio E. R.

Esquível: possui linhas de transporte coletivo à disposição prox. ao local avaliado.

2.5-) Dos equipamentos comunitários e serviços particulares:

Farmácias, supermercados, escolas, padarias, comércio em geral e prestação de serviços, estão localizados no próprio bairro, próximo ao local do imóvel avaliando .

Hospitais estão à disposição nos Bairros de Piraporinha e Serraria, distante aproximadamente 5 km do imóvel avaliando.

3-) Características da Ocupação :

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



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

6/22

PROC.	1.841/14
FLS.	465
	<i>dy</i>

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS.	- 218 -
	13/10/16
	Protocolo

[Signature]

4-) Características do imóvel Avaliando:

Para caracterização do imóvel objeto da presente Avaliação, **A COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP** fará sua descrição, como segue:

4.1-) Caracterização da área de terra (terreno):

a-) Consistência do Solo: predominantemente Seco

b-) Nível: no nível da rua;

c-) Topografia: terreno plano

d-) Avaliação Total = 4,79 m².

[Signature] *[Signature]*



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

7/22

PROC.	1341/14
FLS.	466
	8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS.	-219-
	134/2016
	Protocolo

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

5.1-) Avaliação - Considerações:

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

- Escolha do Método a ser utilizado e Escolha de comparativos.

5.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

O método a ser utilizado na presente avaliação será o **Método Comparativo de Dados de Mercado- Homogeneização com 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 "1" 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.

5.1.2-) 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**.



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

8/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

PROC.	1841/14
FLS.	467
FLS.	-220-
	13/03/2016
Protocolo	

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:

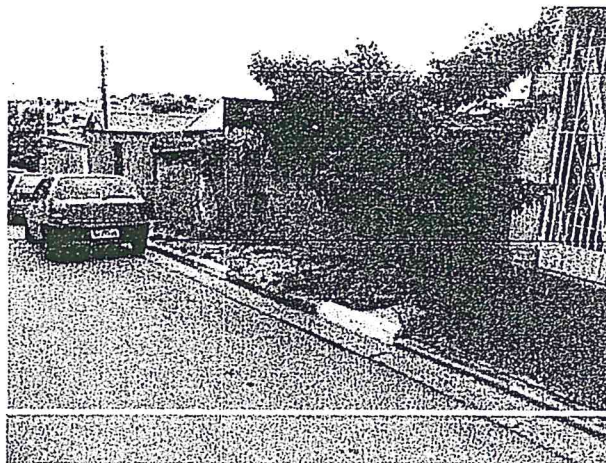
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 01/06 - Oferta

Endereço: Rua Cidade de Santo André, ao lado do nº 47

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



Dados do Terreno:

Área Total = 350,00m²

Frente: 10,00m

Topografia: Plano, 1,00

Preço: R\$ 400.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo

[Handwritten signatures]



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

9/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

PROC. 1841/14
FLS. 468
2

FLS. - 281 -
13/9/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 02/06 - Oferta

Endereço: Rua Cidade de Suzano, ao lado do nº 80.

Localização Fiscal: 20.006

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 255,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 25,00m
 - Topografia: Declive lateral: 1,00
 - Preço: R\$ 330.000,00
- Imobiliária: Nova SP – Roberto



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

10/22

PROC. 1841/14
FLS. 469
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS. - 222 -
13/2016
Protocolo

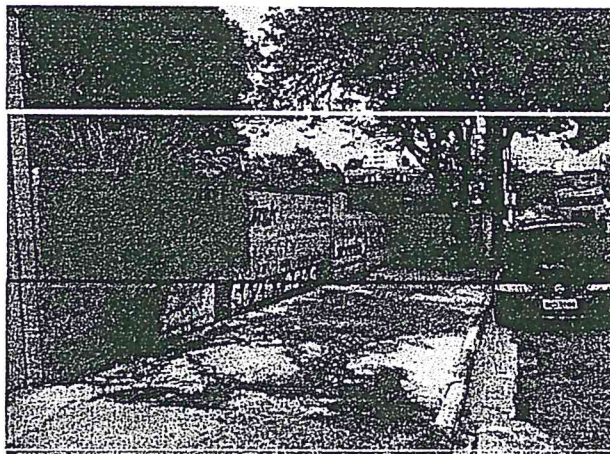
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 03/06 - Oferta

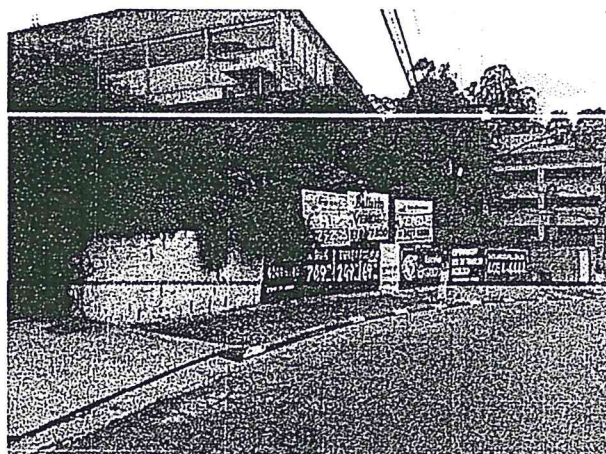
Endereço: Av. 7 de Setembro, em frente ao nº 1.161

Localização Fiscal: 20.054

Índice Fiscal: R\$ 910,00/m² (2014)



Frente para a Av. 7 de Setembro



Fundos para a Rua Bandeirantes

- **Dados do Terreno:** Área Total = 2.500,00m²
 - Frente: 40,00m
 - Profundidade Equivalente: 62,50m
 - Topografia: Declive acentuado
 - Preço: R\$ 2.500.000,00

Imobiliária: Ballarin

(Handwritten signatures)



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

11/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

PROC. 1841/14
FLS. 470
82
FLS. - 223-
13/4/2016
Protocolo

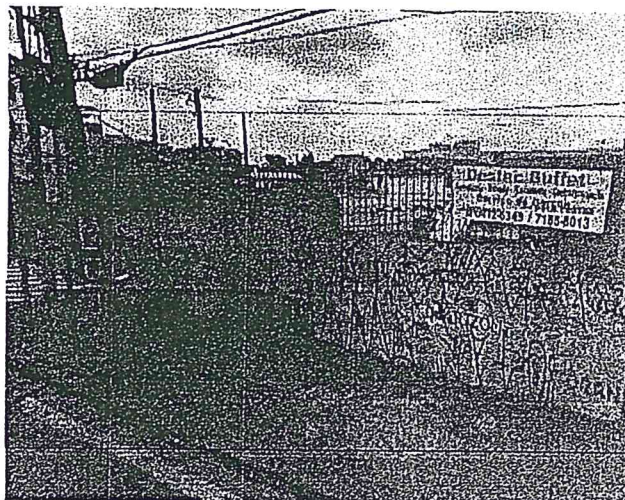
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Av. Manoel da Nobrega X Rua José Ramos Teixeira

Localização Fiscal: 32.012

Índice Fiscal: R\$ 700,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 140,00m²
 - Frente: 10,00m
 - Prof. Equivalente: 14,00m
 - Topografia: declive
 - Preço: R\$ 420.000,00
 - Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-

5677



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

12/22

PROC. 1341/14
FLS. 471
12

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS. - 124 -
13/7/2016
Protocolo

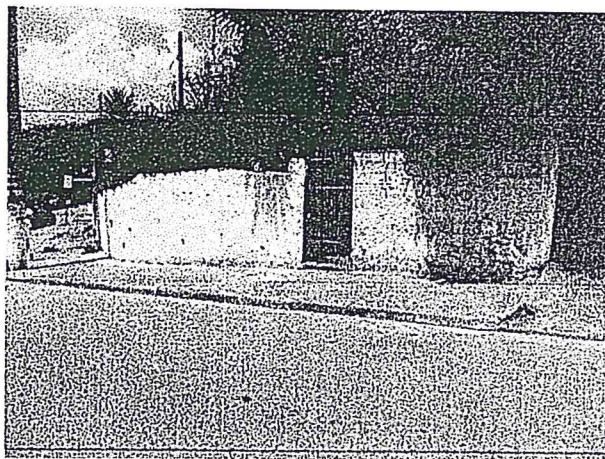
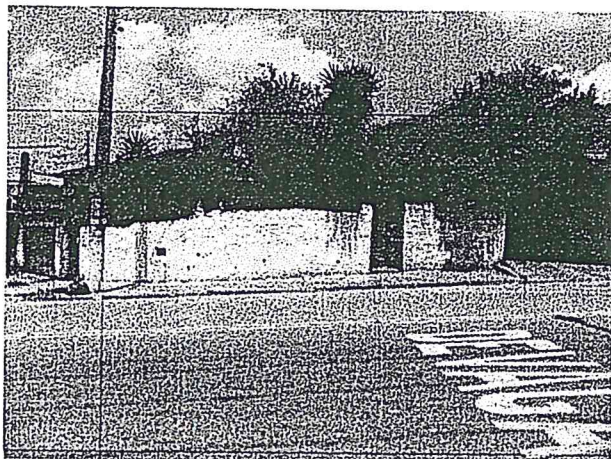
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Visconde de Rio Branco, ao lado do nº 12

Localização Fiscal: 40.056

Índice Fiscal: R\$ 630,00/m² (2014)



- **Dados do Terreno:**
 - Área Total = 410,00m²
 - Frente: 17,40m
 - Prof. Equivalente: 23,56m
 - Topografia: Plano: 1,00
 - Preço: R\$ 600.000,00
- Imobiliária: Domínio**



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

13/22

PROC. 1341/14
FLS. 422
13

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS. -285-
13/2/2016
Protocolo

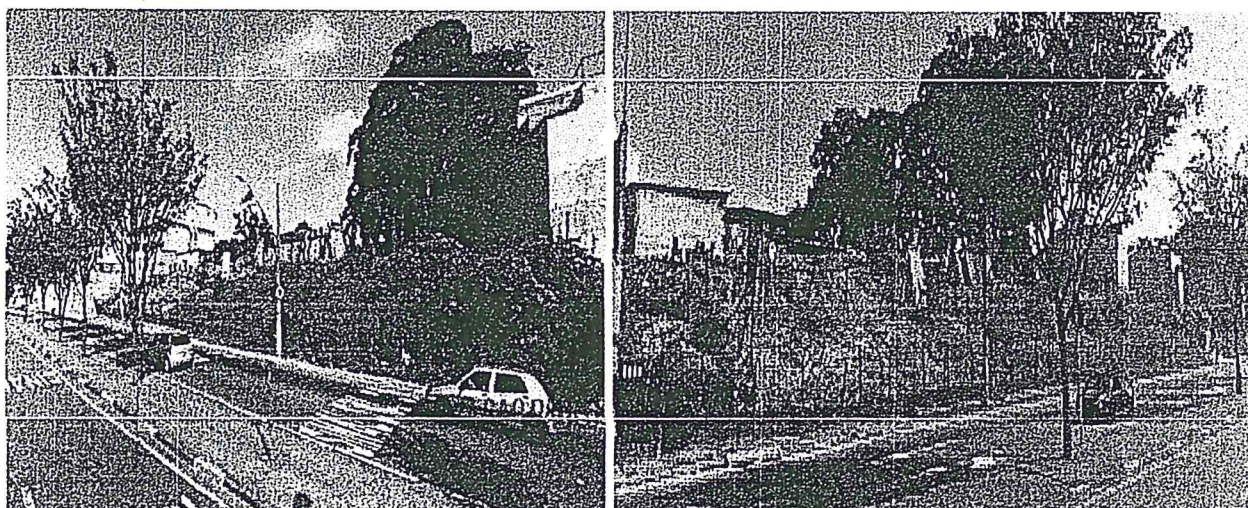
Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Av. Dr. Ulisses Guimarães, prox. nº 2120

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 770,00/m² (2014)



• Dados do Terreno:

Área Total = 4470,00m²

- Frente: 90,00m
- Prof. Equivalente: 55,88m
- Topografia: Active
- Preço: R\$ 10.000.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo – 4056-5677

[Handwritten signatures]



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

14/22

PROC.	1841/14
FLS.	473
	18
FLS.	- 226 -
	13/2016
	Protocolo

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

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.



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

15/22

PROC. 1841/14
FLS. 474
0

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS. 024
13/2016
Protocolo

5.2-) Avaliação do imóvel , sito à Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, s/ nº , Centro – Município de Diadema / SP.

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO:	Data: 03/03/2016	Grav de fundamentação (NBR-14653/2011): 2
Tipo do laudo: Laudo completo	Solicitante: SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS	
Logradouro: RUA FABIO EDUARDO R. ESQUIVEL	Nº: 511	Compl: 1
Bairro: CENTRO	Cidade: DIADEMA	Estado: SÃO PAULO

PI: 1.841/14 Matrícula: 50.024 Área: 4,79m²

[Handwritten signatures]



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

16/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

PROC. 1341/14
FLS. 475
B

FLS. -228-
13/1/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Método Comparativo de Dados de Mercado – 2/2

2) ENTRADA DE DADOS:		Nº de Amostras:	6	Nº de Fatores de Homogeneização:	5
3) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:					
Parâmetros Limites:			Min	Max	Selecione uma das Opções:
FACTOR (decimal):			0,50	2,00	o Multiplicação de Fatores ou Somatório de Fatores
CONJUNTO DE FATORES (decimal):			0,50	2,00	
VALOR HOMOG. / VALOR UNIT (decimal):			0,50	2,00	Selecione: $V_{Hom(i)} = V_{Unit(i)} \times F1 \times F2 \times \dots \times F(k)$
☐ Restaurar Padrões da NBR 14653/2011					



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

17/22

PROC. 1841/14
FLS. 476
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS. - 289-
13/1/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES - 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

F1: Oferta F2: Localização F3: Área F4: Frente F5: Topografia
Digite ou selecione um dos itens

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	V.Hom(R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1000,00	0,90	2,00	0,88	1,10	1,00	1742,40
2	260000,00	200,00	1300,00	0,90	2,00	0,86	1,10	1,00	2243,64
3	500000,00	500,00	1000,00	0,90	1,53	0,86	0,84	1,00	884,74
4	1350000,00	2463,00	548,11	0,90	2,00	1,15	1,10	1,00	1248,06
5	900000,00	763,00	1179,55	0,90	2,00	0,80	0,96	1,00	1610,62
6	800000,00	900,00	888,89	0,90	1,81	0,91	0,84	1,00	1068,85



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

18/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

PROC. 1841/14
FLS. 477

FLS. - 230 -
13/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:	
Nº de amostras.....	(Ud): 6
Gráus de liberdade.....	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 994,74
Maíor valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 2.213,64
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2): 8.936,30
Nº de intervalos de classe.....	(Ud): 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2): 406,30
Amplitude total.....	(R\$/m2): 1.218,90
Média aritmética.....	(R\$/m2): 1.489,38
Mediana.....	(R\$/m2): 1.439,33
Desvio médio.....	(R\$/m2): 372,834805
Desvio padrão.....	(R\$/m2): 459,945898
Variância.....	(R\$/m2) ^ 2: 211.550,229391



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

19/22

PROC. 1841/14
FLS. 478
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS. - 231 -
13/10/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico – 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:			
CLASSE:	INTERVALOS		FREQUÊNCIA:
	DE:	ATÉ (inclusive):	
1	994,74	1.401,04	3
2	1.401,04	1.807,34	2
3	1.807,34	2.213,64	1

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):		
D/S Crítico:	D/S Calc.(Menor Valor):	D/S Calc.(Maior Valor):
1,73	1,0754	1,5747
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 (%):	OBS:
30,88	* ATENÇÃO !!! - DISTRIBUIÇÃO DE ALTA DISPERSÃO (CV > 15,00%) *



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

20/22

PROC. 18.41/14
FLS. 479
8

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

FLS. - 238 -
13/10/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel,
X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

Tratamento Matemático Estatístico - 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT):		Avançar
90 ▾ (%)	"t" DE STUDENT = 2,015	
5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:		
LIMITE INFERIOR (R\$ m ²):	ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA CENTRAL (R\$):	LIMITE SUPERIOR (R\$ m ²):
1.111,02	1.489,38	1.867,74
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):
25,40	18,61	3



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

21/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

PROC. 1841/14
FLS. 480
8

FLS. 233-
13/9/2016
Protocolo

Imóvel Avaliando: Imóvel, sito a Av. Fabio Eduardo Ramos Esquivel, X Av. Ver. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, município de Diadema).

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):
1.265,98		1.489,38		1.712,79

5.7) CONCLUSÃO:

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

Valor arbitrado.....(R\$/m²): 1489,38

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

6) OBSERVAÇÕES GERAIS:

- Área da Área Avaliada: 4,79m²
- Valor total da Área Avaliada: 4,79 X R\$1.489,38 = R\$ 7.134,10

6-) VALOR TOTAL DA ÁREA DE TERRA – TERRENO:

Conforme demonstrado no calculo do *Tratamento Matemático Estatístico* 4-4, folha 21 deste processo interno, o **valor da área de terra** –



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

22/22

Processo nº: 1.841/14
Assunto: Avaliação de Área
L-023/16

PROC.	1841/14
FLS.	481
8	
FLS.	-234-
13/03/2016	
Protocolo	

Terreno (4,79m²) é de: R\$ 7.134,10 (sete mil, cento e trinta e quatro reais e dez centavos).

7-) CONCLUSÃO :

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

O imóvel avaliando, consistente de uma área de terra (terreno) mais a parte edificada de um imóvel, sito à Av. Fábio Eduardo Ramos Esquivel, s/nº X Av. Juarez R. Vasconcelos, bairro Centro, *município de Diadema*, tem o **Valor total do imóvel de R\$ 7.134,10** (sete mil, cento e trinta e quatro reais e dez centavos), atualizado para o mês de março de 2016.

O presente "Laudo de Avaliação" é composto de 22 (vinte e duas) folhas, todas rubricadas e a última assinada.


Engº Airton Brito


Engº Ricardo S. Hayashi


Engª Cíntia H. O. Ferreira



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

PROC.	18411/14	482
FLS.	422	
D		

Diadema, 28 de março de 2016.

Ao Gabinete Prefeito.

A Assessoria Especial de Gabinete

Sr. Laércio Pereira Soares

Segue em anexo a copia dos laudos de avaliação do imóvel referentes as áreas destinadas a Permissão de Uso - Fabrica de Culturas, conforme solicitado por Vs^a.

FLS.	-235-
FLS.	134/2016
Protocolo	

Abaixo, quadro resumo com os valores das avaliações:

Fabrica de Cuturas - Resumo Laudos			
Laudo nº	Matricula	Área	Valor
L-15	53.387	64,20	95.618,19
L-16	52.457	1258,71	1.874.697,50
L-17	50.359	1997,11	2.974.455,70
L-18	56.188	1713,66	2.552.290,90
L-19	49.918	508,12	756.783,70
L-20	49.878	275,61	410.488,02
L-21	49.885	278,22	414.375,30
L-22	49.921	285,57	425.322,20
L-23	50.024	4,79	7.134,10

Atenciosamente


Engº Airton Brito
p/ Comissão Avaliação Imóveis
Secr. de Serviços. e Obras