

LEI COMPLEMENTAR N. 630, DE 27 DE MARÇO DE 2020.

Autoriza o Município de São José dos Campos a adquirir, por meio de doação com encargo, o imóvel de propriedade da União que especifica.

O PREFEITO DE SÃO JOSÉ DOS CAMPOS, no uso das atribuições legais que lhe são conferidas pelo inciso VII do artigo 93 da Lei Orgânica do Município, de 5 de abril de 1990, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica autorizado o Município de São José dos Campos a adquirir, por meio de doação com encargo, o imóvel de propriedade da União, com intermédio da Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União - SPU, conforme abaixo descrito:

I - Imóvel: identificado na Matrícula n. 6.631 do 1º Registro de Imóveis de São José dos Campos;

II - Localização: Avenida Anchieta, n. 1.069, Jardim Nova América, São José dos Campos, Estado de São Paulo;

III - Medidas e Confrontações: um terreno designado pelo n. 7, da Quadra B, do Loteamento denominado Vila Santa Rita, com área total de 390,00m² (trezentos e noventa metros quadrados) e área construída de 358,73m² (trezentos e cinquenta e oito metros e setenta e três decímetros quadrados), medindo 13,00m (treze metros) de frente, igual medida nos fundos, por 30,00m (trinta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando pela frente com a rua de sua situação, de um lado com o Lote n. 6, de outro lado com o Lote n. 8, e nos fundos com o Lote n. 13, todos da mesma Quadra.

Parágrafo único. O imóvel acima descrito, mais bem caracterizado nos Anexos inclusos que fazem parte desta Lei Complementar, está avaliado em R\$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).

Art. 2º Para adquirir em doação o imóvel descrito no artigo anterior, o Município assumirá o encargo de instalar naquele local uma Unidade Básica de Saúde - UBS, a favor da comunidade local, cujo prazo para início das atividades é dois anos, a contar da publicação desta Lei Complementar.


Parágrafo único. As despesas para execução do encargo previsto no "caput" deste artigo correrão por dotação orçamentária própria, já consignada no respectivo orçamento.

Art. 3º As despesas que se originarem da lavratura da escritura de doação, bem como do registro no cartório competente, correrão por conta do Município.

Prefeitura de São José dos Campos
- Estado de São Paulo -

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


São José dos Campos, 27 de março de 2020.




Felício Ramuth
Prefeito




Anderson Farias Ferreira
Secretário de Governança



José de Mello Corrêa
Secretário de Gestão Administrativa e Finanças




Danilo Stanzani Júnior
Secretário de Saúde



Melissa Pulice da Costa Mendes
Secretária de Apoio Jurídico

Registrada no Departamento de Apoio Legislativo da Secretaria de Apoio Jurídico, aos vinte e sete dias do mês de março do ano de dois mil e vinte.



Everton Almeida Figueira
Departamento de Apoio Legislativo

(Projeto de Lei Complementar n. 5/2020, de autoria do Poder Executivo)
Mensagem n. 11/SAJ/DAL/2020

MINISTÉRIO DA ECONOMIA
Secretaria do Patrimônio da União



LAUDO DE AVALIAÇÃO 23/2019

Endereço:	Avenida Anchieta, 1069, Jardim Nova América, São José dos Campos - SP.		
Finalidade:	Doação ao Município de São José dos Campos		
Solicitante:	Prefeitura de São José dos Campos		
Objetivo:	Determinação do valor venal do imóvel		
Proprietário:	União Federal		
Normas utilizadas:	NBR 14.653 parte 1 e 2. Instrução Normativa SPU nº 02/2017		
Método utilizado:	Método comparativo direto de dados		
Responsáveis técnicos:	Engenheira Civil Taisa Siqueira Pinto e Engenheira Eletricista Talitha Ramos Toledo		
Data:	30/01/2019		
Processo	04977.006649/2018-95		
<u>RESULTADOS DA AVALIAÇÃO</u>			
Enquadramento:	Grau de Fundamentação II		
Valor adotado:	R\$1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais)		
Valor mínimo:	R\$1.412.033,02 (um milhão, quatrocentos e doze mil, trinta e três reais e dois centavos)		
Valor médio:	R\$1.700.932,72 (um milhão, setecentos mil, novecentos e trinta e dois reais e setenta e dois centavos)		
Valor máximo:	R\$2.016.701,83 (dois milhões, dezesseis mil, setecentos e um reais e oitenta e três centavos)		
Liquidez:	Baixa liquidez		
<u>IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL</u>			
Tipo de Imóvel:	Urbano		
RIP:	7099 00517.500-0		
Matrícula:	6631	Cartório:	Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos
Endereço:	Avenida Anchieta, 1069		
Bairro:	Jardim Nova América		
Município:	São José dos Campos	UF:	SP
CEP:	12242-280		
Posição geográfica:	Latitude: -23.193042° Longitude: -45.904148°		

4

Descrição Sintética do Imóvel: O imóvel avaliando consiste de um prédio comercial de 2 pavimentos em terreno plano.

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO

Índice fiscal:	654,53			
Formato:	Retangular			
	Área Total (m²):	390,00		
Dimensões:	Testada Principal (m):	13,00		
	Profundidade Equivalente (m):	30,00		
Confrontações (medidas e confinantes), em metros:	Frente:	Avenida Anchieta		
	Fundos:	Lote 13		
	Lado direito:	Lote 08		
	Lado esquerdo:	Lote 06		
Situação:	Meio de quadra			
	X	Plano	X Mesmo nível logradouro	Requer corte
Topografia:		Acidentado	Abaixo do logradouro	Requer aterro
		Inclinado	Acima do logradouro	
Superfície:	Seco			
			X Pavimentação	X Iluminação Pública
			X Rede Pluvial	X Passeio
			X Rede Elétrica	X Guias/sarjetas
	Infraestrutura Urbana		X Rede de Água	X Telefone
			X Rede Esgoto	X TV a Cabo
			Gás Encanado	
Características do Logradouro:			X Escola	X Comércio
	Serviços Públicos e Comunitários		Posto de Saúde	X Rede Bancária
			Segurança	Área de Lazer
			X Transporte Coletivo	X Coleta de Lixo
			Residencial unifamiliar	X Comercial
	Usos predominantes		Residencial Multifamiliar	Industrial
			Misto	
Outras informações:				

CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS

Tipo:	X	Apartamento	loja	X	Prédio comercial
		Garagem	Galpão		Sala comercial
		Casa geminada	Casa isolada		Conjunto comercial
	X	Salas	X Copa/cozinha		Quartos
Divisão interna:	X	Sanitários	WC /		Suítes
			Empregada		
	X	Sacada	Área de Serviço		Quarto empregada
Uso:		Residencial	X Comercial	Industrial	Misto
Estrutura:		Concreto	Metálica	X Alvenaria	Madeira
Cobertura:	X	Laje	Telha de Barro	X Fibro-cimento	Metálica

Padrão:	Alto	X Normal	Baixo	Popular	
Revestimento da fachada:	Reboco/Pintura	X Cerâmico	Mármore/Granito	Vidro	
Pisos:	Cimentado	X Cerâmico	Mármore/Granito	Taco/Tábua	
Forro:	X Laje	Madeira	Gesso	PVC	
Esquadrias:	Ferro	Madeira	X Alumínio	Vidro	
Nº de Pavimentos:	2				
Nº de Vagas de Garagem:	Cobertas:			2	
	Descobertas:			3	
Situação Atual:	Desocupado.				
Instalações e Equipamentos:		Quadra de esportes	Playground	Gás Central	Ar condicionado central
		salão de festas	Elevadores	Subestação	X Ar condicionado Individual
		Escada Rolante	Piscina	Gerador próprio	
Observações:					

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

1 - Por fugir da finalidade precípua deste trabalho, não foram efetuadas investigações relativas a considerações legais de mérito concernentes a títulos, sobreposição de divisas, áreas de preservação, servidões, áreas não edificantes, etc., providências essas consideradas neste laudo como sendo de caráter jurídico.

2 - Na avaliação do imóvel, os elementos da amostra foram obtidos de pesquisa de mercado na internet junto a imobiliárias da região. Uma vez que os dados obtidos referem-se a ofertas de negócios, foi aplicado aos dados amostrais um desconto de 10% devido às margens de negociação comumente observadas na região, conforme admite a NBR 14.653-2 item 9.2.1.3.

3 - O número de amostras de imóveis similares para a realização desta avaliação no município de São José dos Campos, foi razoável, o que explica a obtenção do grau de fundamentação II para o método comparativo direto.

4 - O relatório fotográfico foi feito em 17/01/2019 pelas Engenheiras Taisa Siqueira Pinto e Talitha Ramos Toledo.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Segundo a Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Boletim Fipezap - comercial, venda e aluguel de novembro de 2018, acessado em 30/01/2019 no sítio eletrônico (<http://fipezap.zapimoveis.com.br/wp-content/uploads/2018/12/fipezap-201811-comercial.pdf>), os preços médios de venda de imóveis comerciais em novembro de 2018 registraram retração (-0,42%). No acumulado do ano, a variação no preço médio de venda também registrou queda de 2,36%. O índice em São Paulo para o mês de novembro/18 ficou em -0,32%.

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

Utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por inferência estatística, de acordo com a NBR 14.653 1 e 2 da ABNT e Instrução Normativa 02/2017 da SPU.

O tratamento estatístico foi realizado com o uso do software Sisdea, da empresa Pelli Sistemas. Foram analisadas as seguintes variáveis: **área total** (variável independente quantitativa, medida em m²); **Valor da PVG 2019** (variável independente proxy, valores extraídos do site da Prefeitura de São José dos Campos); **padrão de acabamento** (variável independente com códigos alocados, sendo: 2 - normal e 1 - alto); **valor total do imóvel** (variável dependente, em R\$); e **valor unitário do imóvel** (variável dependente, em R\$/m²). As variáveis efetivamente utilizadas no modelo foram: **valor total do imóvel** (variável dependente); **área total** (variável independente quantitativa), **Valor da PVG 2019** (variável independente proxy) e **padrão de acabamento** (variável independente com códigos alocados). A amostra analisada é composta por 16 elementos, e todos foram efetivamente utilizados. A amostra utilizada apresenta os seguintes limites para as variáveis independentes: área total mínima = 162,00 m²; área total máxima = 851,00 m²; Valor da PVG 2019 mínimo = 153,27 e Valor da PVG 2019 máximo = 872,37; e padrão de acabamento mínimo = 1 e padrão de acabamento máximo = 2. O imóvel avaliando apresenta os seguintes valores para as variáveis independentes: área total = 358,73 m²; Valor da PVG 2019 = 654,53 e padrão de acabamento = 2. Observa-se que não houve extrapolação na aplicação do modelo para o imóvel avaliando. O número de variáveis independentes (3) e o número de elementos amostrais (16) utilizados encontram-se em conformidade com o Grau II de Fundamentação. Os erros são variáveis aleatórias com variância constante, ou seja, o modelo é Homocedástico, como pode-se verificar no gráfico de Resíduos x Valores Estimados. Os resíduos apresentam distribuição normal, ou seja, o modelo apresenta Normalidade, como podem ser verificados no Histograma, no Gráfico Resíduos Padronizados x Valores Estimados e na distribuição dos resíduos abaixo discriminada:

- 68% dos resíduos situados entre $-1\sigma + 1\sigma$;
- 93% dos resíduos situados entre $-1,64\sigma + 1,64\sigma$;
- 100% dos resíduos situados entre $-1,96\sigma + 1,96\sigma$.

O modelo apresentou na regressão coeficiente de correlação de 0,8874 e coeficiente de determinação de 0,7876, explicando 78,76% do mercado. A amplitude do intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa de valor foi de 35,55%. A função estimativa obtida para o imóvel foi:

$$\text{Valor total} = (-2394.802362 + 741.1234414 * \ln(\text{Área total}) - 14184628.46 / \text{PVG}^2 - 313.8000409 * \text{Padrão})^2$$

ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto pelos seguintes anexos:

- Anexo 1 - Memorial descritivo do imóvel avaliando (DOC 7896312)
- Anexo 2 - Levantamento fotográfico (DOC 7896336)
- Anexo 3 - Elementos da amostra (DOC 7897926)
- Anexo 4 - Localização dos elementos da amostra (DOC 7898083)
- Anexo 5 - Especificação da avaliação (DOC 7898098)
- Anexo 6 - Tratamento estatístico e projeção de valores (DOC 7898140)

Admitimos como de boa fé e confiáveis as informações e documentação que nos foram fornecidas, bem como os dados colhidos durante a pesquisa necessária à formação da amostra que possibilitou a elaboração do presente trabalho.

Não tendo mais nada a informar, encerramos o presente laudo de avaliação e colocamo-nos à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários.

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Responsável :	Taisa Siqueira Pinto	Cargo: Engenheira	Matrícula/CREA: 2279205/30427-PR
Responsável :	Talitha Ramos Toledo	Cargo: Engenheira	Matrícula/CREA: 3045778/5062690477



Documento assinado eletronicamente por **TAISA SIQUEIRA PINTO, Engenheira**, em 31/01/2019, às 14:32.



Documento assinado eletronicamente por **Talitha Ramos Toledo, Engenheira**, em 31/01/2019, às 14:36.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site [<https://seimp.planejamento.gov.br/conferir>], informando o código verificador **7890402** e o código CRC **86B3A4A2**.

ANEXO I

Documentação do Imóvel



Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

Matrícula	Folha
6.631	1

Em 23 de Setembro de 1976.-

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL



Imóvel Rua Manoel Borba Gato - Vila Santa Rita -

Imóvel:- Um terreno, sem benfeitoria, constituído pelo lote nº 7 (sete) da quadra B, situado à rua Manoel Borba Gato, antiga Avenida Anchieta, do loteamento denominado "Vila Santa Rita", com a área total de 390,00 ms² (trezentos e noventa metros quadrados), medindo 13,00 ms. (treze metros) de frente, igual medida nos fundos, por 30,00 ms. (trinta metros) da frente aos fundos, de ambos os lados; confrontando pela frente com a rua de sua situação, de um lado com o lote nº 6, de outro lado com o lote nº 8; e nos fundos com o lote nº 13, todos da mesma quadra.-/ Cadastrado na Prefeitura local, sob nº 40.021.013.00/3.-

Proprietários:- ABEL GOMES DE PAIVA, português, portador da Carteira de Identidade mod. 19, RG 498.868-SP e sua mulher LUCINDA GOMES DE OLIVEIRA PAIVA, brasileira, portadora do RG 414.426-SP, ambos proprietários, portadores do CIC nº 052.354.488, residentes à rua Sabará nº 401, 1º andar, apto. 12- Higienópolis, São Paulo.-

Registro Anterior :- Transcrição nº 25.876, deste Cartório.-

O oficial, *Joaquim Bueno Miragaia*

JOAQUIM BUENO MIRAGAIA

R. 1/6.631, em 23 de Setembro de 1.976.-

Título:- Venda e compra.-

Transmitente:- ABEL GOMES DE PAIVA e sua mulher LUCINDA GOMES DE OLIVEIRA PAIVA, acima qualificados.-

Adquirente:- NILO VASQUES, brasileiro, engenheiro mecânico, casado pelo regime da comunhão de bens com MARIA ALICE FERREIRA VASQUES

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

Matrícula	Folha
6.631	1 verso

Em 23 de Setembro de 1976



LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL

Imóvel Rua Manoel Borba Gato - Vila Santa Rita -

VASQUES, portador do RG 1.164.975-SP e do CIC nº 016.441.498, - residente e domiciliado à rua Barão de Surui, nº 154, em São Paulo-Capital.-

Forma do Título:- Escritura de 14 de Setembro de 1.976, das notas do 3º tabelião local, José Teodoro Vieira, livro 113, pág. 152.-

Valor:- Cr\$ 170.000,00.-

Condições:- Não constam.-

Registrado por: *Sae Shimada*
(Sae Shimada - escrevente autorizada).-

Av. 2/6.631, em 23 de Setembro de 1.976.-

Por requerimento de Nilo Vasques, datado de 23 de Setembro de 1.976, fica constando que o terreno retro descrito, se localiza atualmente, com frente para a Avenida Anchieta.-

Averbado por: *Sae Shimada*
(Sae Shimada - escrevente autorizada).-

R. 3 - Em 14 de dezembro de 1.984.

- VENDA -

Pela escritura pública datada de 29 de novembro de 1.984, livro nº 1394 - fls. 142 das Notas do 21º Cartório de São Paulo - Capital, pelo valor de Cr\$2.000.000, os proprietários VENDERAM o imóvel objeto desta matrícula a OSÉ CARLOS MAGALHÃES, brasileiro, solteiro, maior, comerciante, portador do RG.8.129.317-SSP-SP. e inscrito no CPF/MF nº 629.531.768/58, residente e domiciliado em Rio Claro - São Paulo.-

Eu, *[assinatura]*, auxiliar, datilografei

Eu, *[assinatura]*, escrevente, conferi e assino

Eu, *[assinatura]*, oficial, subscrevi.

fls. 02

continua

Matricula	Folha
6.631	02

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL



Imóvel: VILA SANTA RITA.-

R.04-Em 21 de fevereiro de 1.985.

Pela escritura pública de 18.12.1984 (livro 578 fls.199/200) do 2º Cartório de Notas Local, o proprietário VENDEU o imóvel objeto desta matrícula pelo valor de R\$ 3.000.000 a, JOSÉ NUNES, português, do comércio, casado com FILOMENA VIEIRA NUNES, sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à lei 6515/77, portador do RG para estrangeiros nº 1.534.536 e RE nº 344.359-DOPS/SP, e inscrito no CPF nº 100.336.538-87, residentes e domiciliados nesta cidade.-

Eu, J. Batista, auxiliar, datilografei,

Eu, R. Almeida, escrevente, conferi e assino,

Eu, R. Almeida, oficial, subscrevi.

Av.05 - Em 18 de novembro de 1988

Em cumprimento ao Mandado Judicial expedido em 29.08.88, pelo Juízo de Direito e Cartório da 5ª Vara Cível local, assinado pelo M.M. Juiz de Direito, Exmo. Sr. Dr. , digo, assinado pelo Escrevão Diretor do citado Cartório, Ivan de Oliveira Costa - Portaria nº 01/85, nos autos da ação ordinária de anulação de escritura - Processo nº 933/85, que Nilo Vasques e s/mulher Maria Alice Ferreira Vasques movem contra José Nunes e s/mulher Filomena Vieira Nunes e José Carlos Magalhães, retro qualificados, é feita a presente para cancelar, como de fato cancelados ficam os registros nºs 03 e 04 desta matrícula.-

O escrevente autorizado,

Sérgio Batista de Camargo

R. 06 - Em 08 de outubro de 1.997

=VENDA=

Pela escritura pública datada de 10 de setembro de 1.997, livro nº 417, fls. 167, do 3º Serviço Notarial local, os proprietários NILO VASQUES, brasileiro, engenheiro-mecânico, portador do

Vide verso

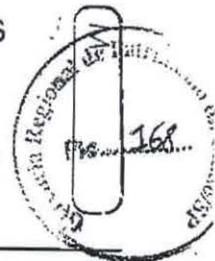
Matricula	Folha
6.631	02-v

Registro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - S.P.

Em de de 19

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL



Imóvel:

RG. nº 1.164.975-SSP/SP. e inscrito no CPF/MF nº 016.441.498-34 e sua mulher MARIA ALICE FERREIRA VASQUES, brasileira, do lar, portadora do RG. nº 27.905.631-X-SSP/SP. e inscrita no CPF/MF nº 215.137.348-73, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados em São Paulo-Capital, **VENDERAM** o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$35.000,00, a firma **REIS, CATON & CIA. LTDA.**, com sede nesta cidade, à Avenida Anchieta nº 1086, inscrita no CGC/MF nº 68.986.520/0001-59.

O Escrevente Autorizado,


Valter Pinto Cunha

Av. 07 - Em 16 de dezembro de 2002

CONSTRUÇÃO

Atendendo a requerimento datado de 26 de novembro de 2002, com firma devidamente reconhecida, faço a presente para constar a construção no terreno desta matrícula de UM PRÉDIO COMERCIAL ASSOBRADADO, que recebeu o nº 1.069 da Avenida Anchieta com 358,730m² de área edificada, conforme se verifica do habite-se expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade, em 15 de dezembro de 2000, Processo nº 81386-7/00, avaliada em R\$ 133.595,42. Foi apresentada a Certidão Negativa de Débito - CND do INSS, sob nº 004252000-21037040, expedida pela agência local, em 01 de dezembro de 2000.

A esc. autorizada,


Maria de Fatima da Silva Maia

R. 08 - Em 14 de março de 2003

VENDA

Pelo instrumento particular com força de escritura pública, nos termos do art. 10, da Lei nº 5.421, de 25/04/1968, datado

continua às fls.03

Matrícula	Ficha
6.631	03

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP

Em de de

LIVRO NÚMERO DOIS

REGISTRO GERAL



Imóvel:

de 28 de fevereiro de 2003, a empresa proprietária REIS, CATON & CIA. LTDA., retro qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor de R\$. 455.000,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil reais) à UNIÃO FEDERAL.-

A esc. autorizada,

Sae Shimada

Sae Shimada Cursino dos Santos -

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS SÃO JOSÉ DOS CAMPOS - SP Carlos Benedito Saran * Preposto Designado CERTIDÃO CERTIFICO ser esta xerocópia reprodução autêntica do original existente no Cartório livro n.º <u>2</u> Fls. <u>01403</u> Matrícula n.º <u>6631</u> São José dos Campos, <u>14</u> / <u>03</u> / <u>03</u> <i>[Signature]</i> Preposto Designado
--

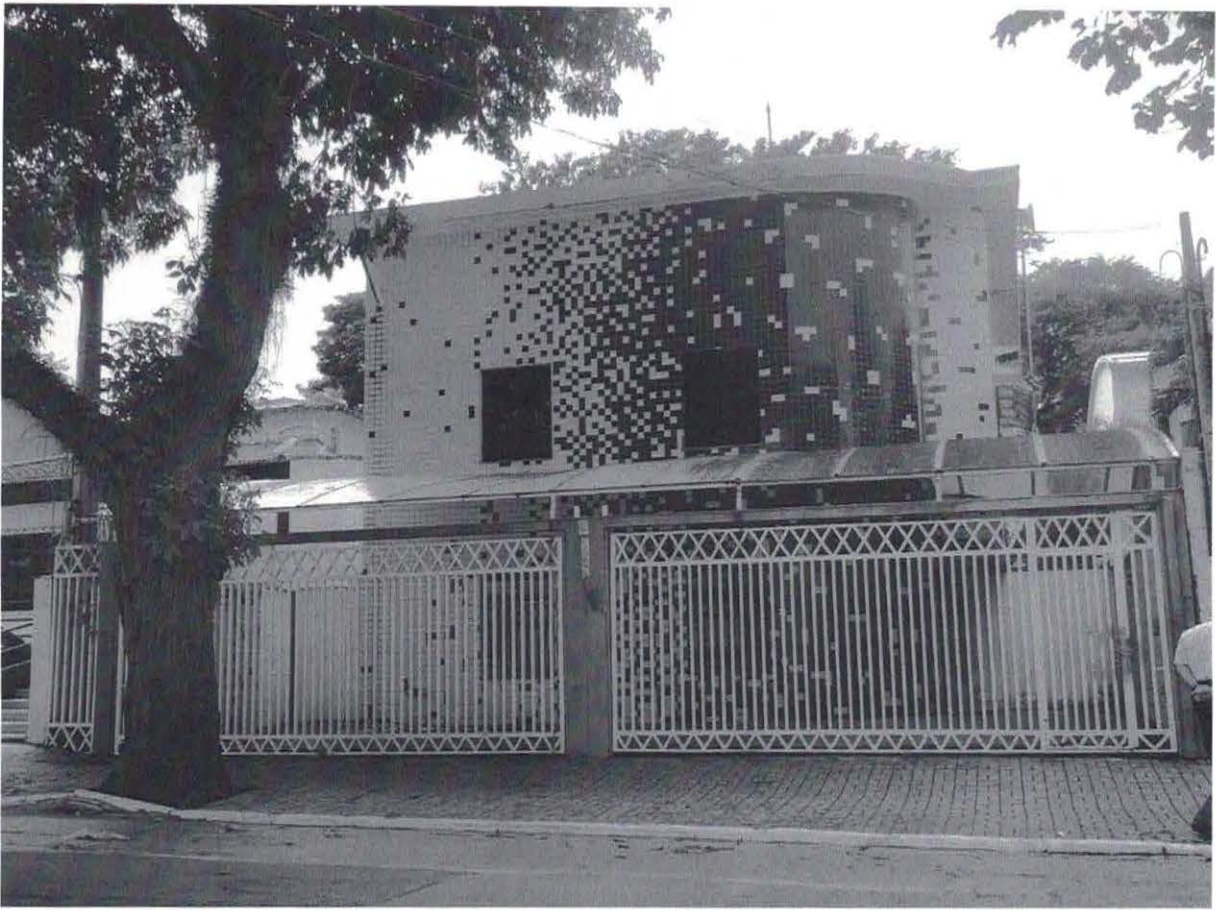
Rêgistro de Imóveis e Anexos
São José dos Campos - SP
Fatima Maria Vilela Requena
Escrevente

VIDE VERSO

ANEXO II

Levantamento Fotográfico

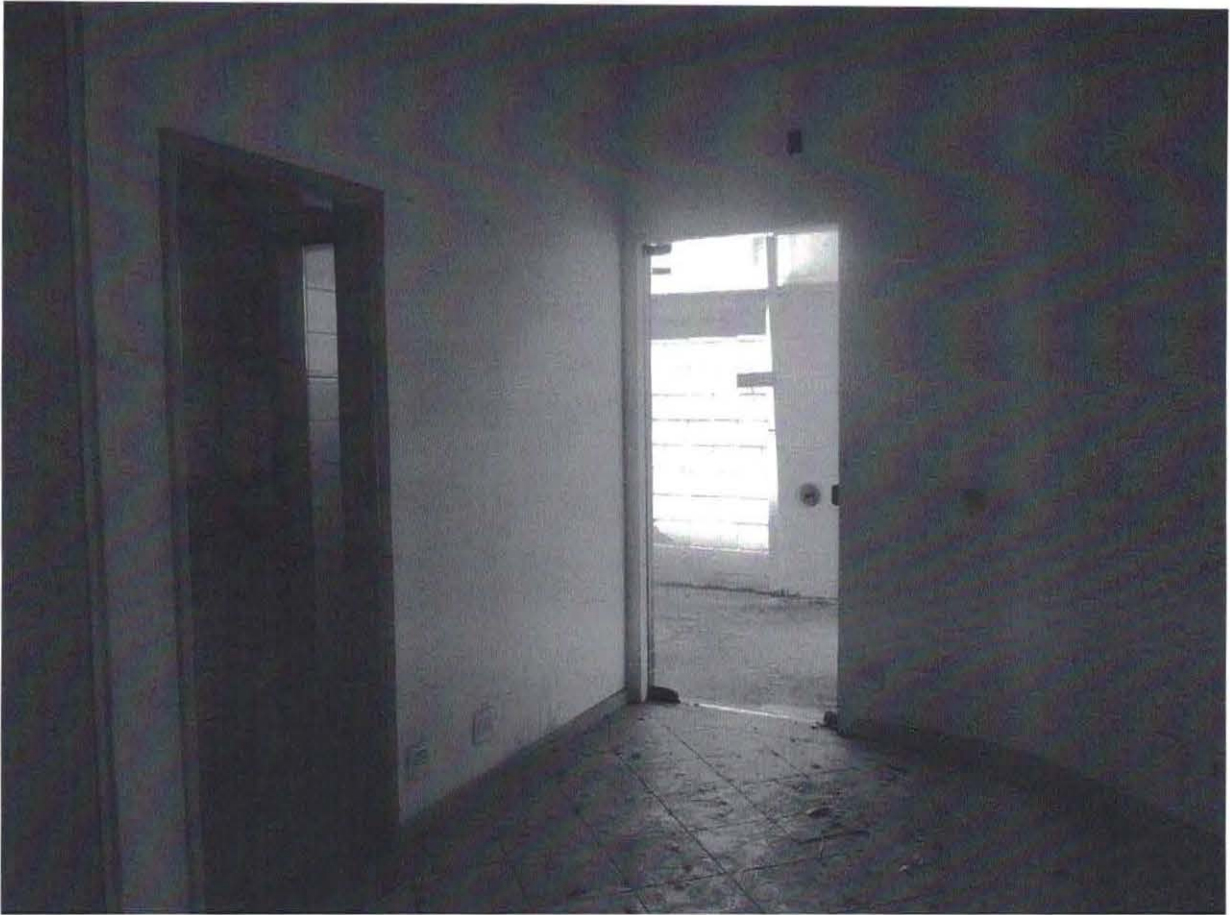




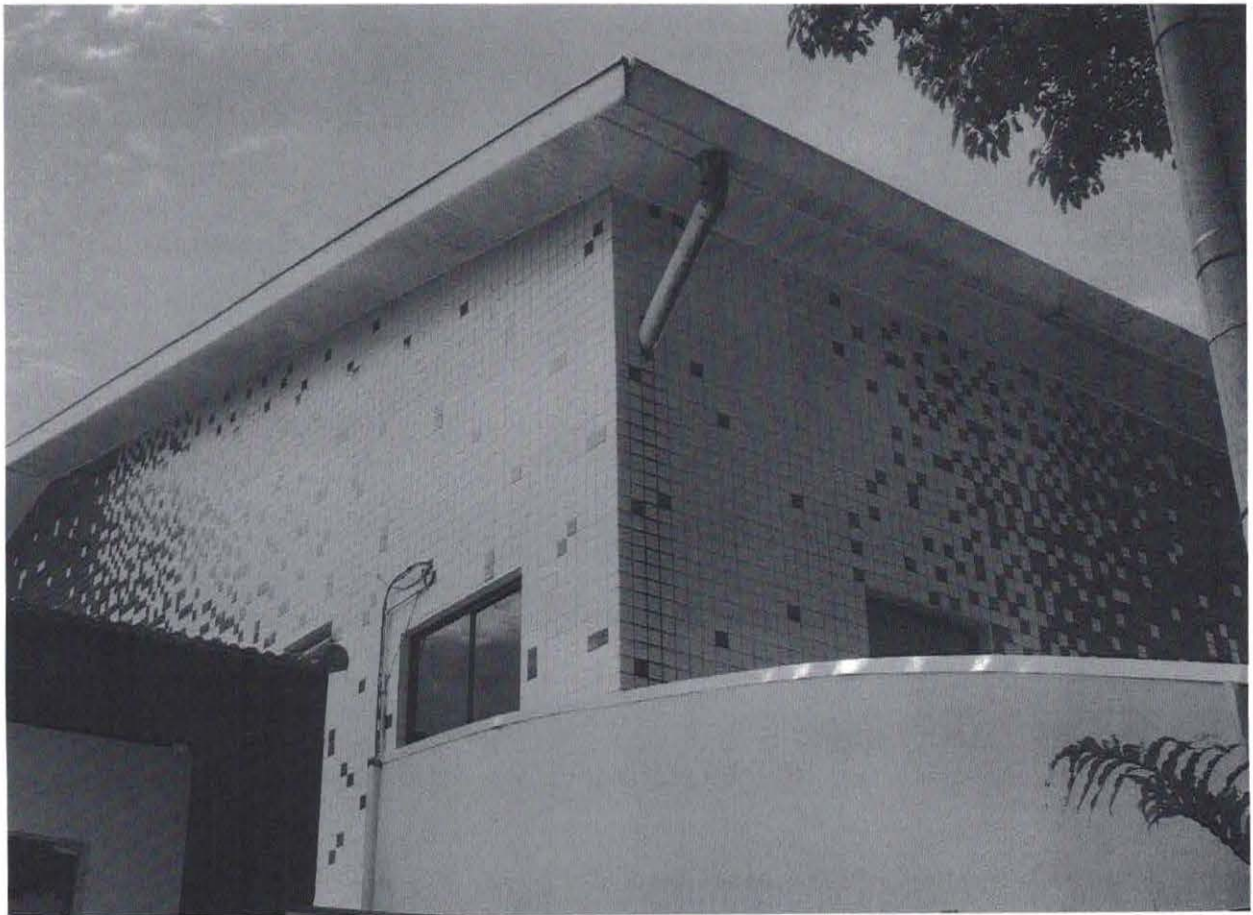
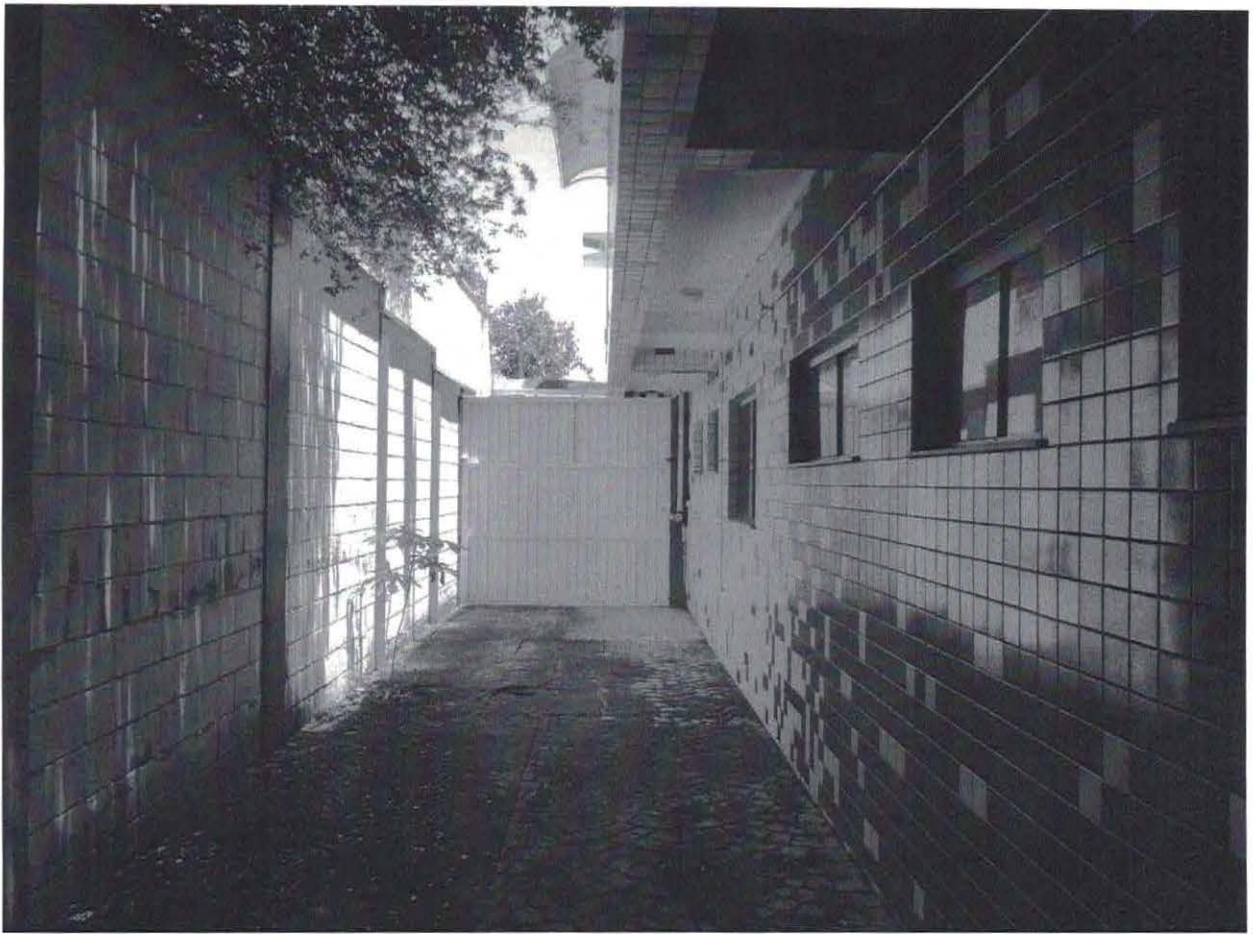
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



4
①



[Handwritten signature]

ANEXO III

Elementos da Amostra

Handwritten signature and scribble in blue ink.

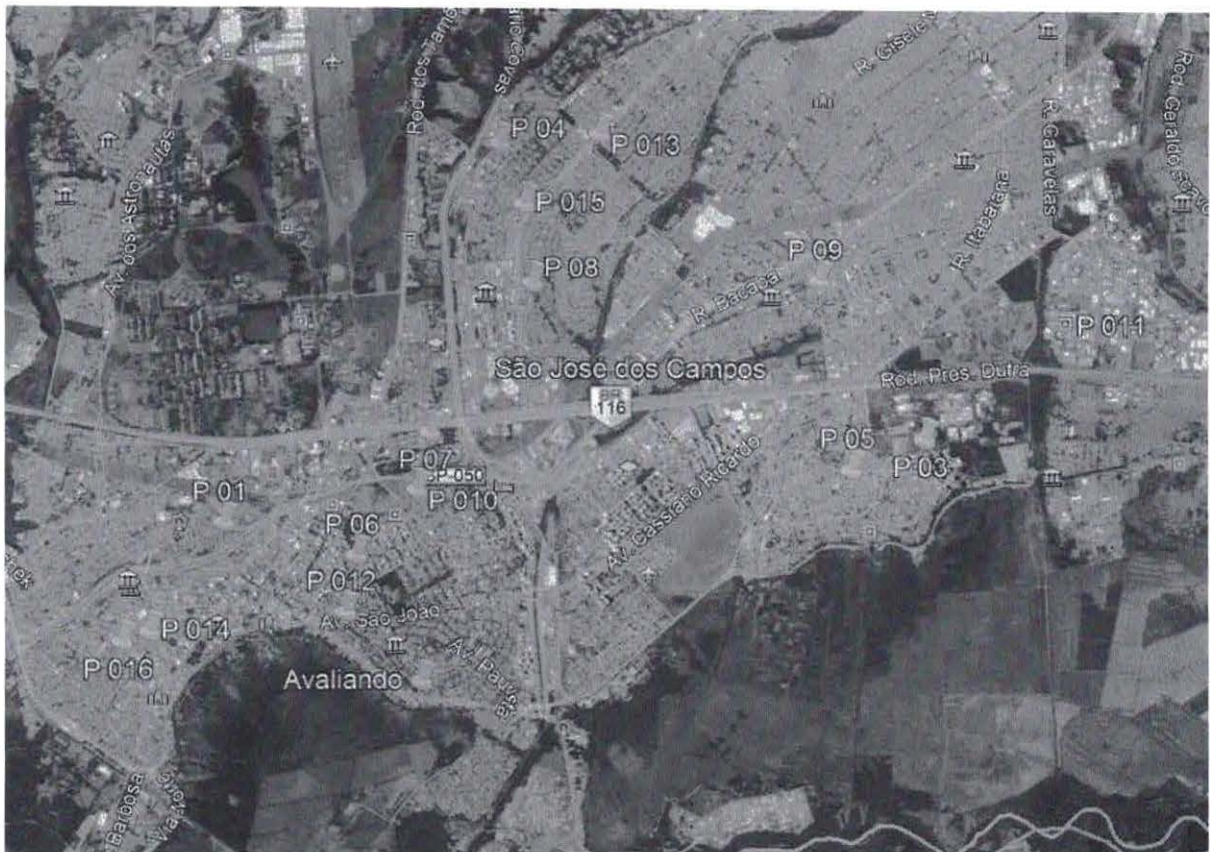
Elementos da amostra	Latitude	Longitude	Endereço	Bairro	Fonte	Área construída (m2)	PVG 2019	Padrão de acabamento	Venda valor total	Venda valor unitário	90% Valor Total	90% Valor Unitário
P 01	-23.192685°	-45.882472°	Rua Presidente Bernardes, 589	Jardim Paulista	Viva Real	350,00	436,91	2	R\$ 900.000,00	R\$ 2.571,43 /m²	R\$ 810.000,00	R\$ 2.314,29 /m²
P 02	-23.144094°	-45.916623°	Rua Córrego Santa Bárbara	Alto da Vila Paiva	Viva Real	280,00	153,27	2	R\$ 400.000,00	R\$ 1.428,57 /m²	R\$ 360.000,00	R\$ 1.285,71 /m²
P 03	-23.232924°	-45.923753°	Rua dos Cajueiros, 350	Jardim das Industrias	Viva Real	285,00	393,93	2	R\$ 1.100.000,00	R\$ 3.859,65 /m²	R\$ 990.000,00	R\$ 3.473,68 /m²
P 04	-23.229666°	-45.879495°	Rua Cesarina Della Dea Betti, 131	Jardim Satélite	Viva Real	400,00	436,91	2	R\$ 3.000.000,00	R\$ 7.500,00 /m²	R\$ 2.700.000,00	R\$ 6.750,00 /m²
P 05	-23.227406°	-45.920642°	R. Nelson Cesar de Oliveira, 445	Jardim das Industrias	Viva Real	599,00	393,93	1	R\$ 5.100.000,00	R\$ 8.514,19 /m²	R\$ 4.590.000,00	R\$ 7.662,77 /m²
P 06	-23.197348°	-45.892974°	Rua Teopompo de Vasconcelos, 147	Vila Adyana	Viva Real	590,00	872,37	1	R\$ 3.200.000,00	R\$ 5.423,73 /m²	R\$ 2.880.000,00	R\$ 4.881,36 /m²
P 07	-23.208539°	-45.891003°	Alameda José Paula da Silva, 175	Vila Bethânia	Viva Real	450,00	611,66	2	R\$ 2.500.000,00	R\$ 5.555,56 /m²	R\$ 2.250.000,00	R\$ 5.000,00 /m²
P 08	-23.222836°	-45.889418°	Avenida Perseu, 80	Jardim Satélite	Viva Real	400,00	654,63	2	R\$ 3.500.000,00	R\$ 8.750,00 /m²	R\$ 3.150.000,00	R\$ 7.875,00 /m²
P 09	-23.237386°	-45.908073°	Rua Goiânia, 464	Parque Industrial	Viva Real	162,00	295,08	1	R\$ 1.000.000,00	R\$ 6.172,84 /m²	R\$ 900.000,00	R\$ 5.555,56 /m²
P 10	-23.204397°	-45.893293°	Rua Arnaldo Ricardo Monteiro, 71	Jardim São Dimas	Zap Imóveis	185,00	611,66	1	R\$ 1.900.000,00	R\$ 10.270,27 /m²	R\$ 1.710.000,00	R\$ 9.243,24 /m²
P 11	-23.251208°	-45.928504°	Rua Mogiana, 92	Chácaras Reunidas	Zap Imóveis	440,00	263,57	2	R\$ 1.200.000,00	R\$ 2.727,27 /m²	R\$ 1.080.000,00	R\$ 2.454,55 /m²
P 12	-23.193388°	-45.895372°	Rua Fernão Dias, 86	Jardim Esplanada	Zap Imóveis	360,00	611,66	2	R\$ 1.500.000,00	R\$ 4.166,67 /m²	R\$ 1.350.000,00	R\$ 3.750,00 /m²
P 13	-23.235291°	-45.885500°	Av. Iguape, 491	Bosque dos Eucaliptos	Zap Imóveis	198,00	611,66	1	R\$ 1.200.000,00	R\$ 6.060,61 /m²	R\$ 1.080.000,00	R\$ 5.454,55 /m²
P 14	-23.182396°	-45.883635°	Rua Coronel José Monteiro, 433	Centro	Viva Real	851,00	764,93	2	R\$ 4.400.000,00	R\$ 5.170,39 /m²	R\$ 3.960.000,00	R\$ 4.653,35 /m²
P 15	-23.227235°	-45.884464°	Av. Andromeda, 1709	Jardim Satélite	Viva Real	700,00	547,20	2	R\$ 3.800.000,00	R\$ 5.428,57 /m²	R\$ 3.420.000,00	R\$ 4.885,71 /m²
P 16	-23.180418°	-45.882381°	Rua Sebastião Humel, 599	Centro	Viva Real	309,00	413,97	2	R\$ 1.300.000,00	R\$ 4.207,12 /m²	R\$ 1.170.000,00	R\$ 3.786,41 /m²
Avaliando	-23.193042°	-45.904148°	Avenida Anchieta, 1069	Jardim Nova America		358,73	654,53	2				

OBS: Conforme previsto no item 9.2.1.3 da NBR 14.653-2, os preços observados sofreram um tratamento prévio com a aplicação do Fator de Fonte = 0,9, para transformação de preços de oferta para as condições de transação.

ANEXO IV

Localização da Amostra





[Handwritten signature]

ANEXO V

Especificação da Avaliação

4
ER

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

CLASSIFICAÇÃO DO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ENCONTRADO PARA O TERRENO

I – Graus de fundamentação no caso de utilização de modelos de Regressão Linear

Item	Descrição	Grau			Pontos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizados no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per s i e simultaneamente, e em modulo	3
5	Nível de significância (soma-tório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
				TOTAL	16

II – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	16	10	6
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

III – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização de modelos de regressão linear:

AMPLITUDE → 35,6%

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

Nota: Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50%, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

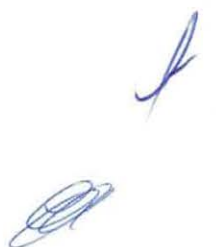
ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Quanto ao GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO : II

Quanto ao GRAU DE PRECISÃO : II

ANEXO VI

Tratamento Estatístico

Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' and a circular flourish below it.

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) Modelo:

- SJC

2) Data de referência:

- quinta-feira, 10 de janeiro de 2019

3) Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	16
Dados utilizados no modelo:	16

4) Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0.8874627 / 0.8757929
Coefficiente de determinação:	0.7875900
Fisher - Snedecor:	14.83
Significância do modelo (%):	0.01

5) Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2402403.189	3	800801.063	14.832
Não Explicada	647918.757	12	53993.230	
Total	3050321.946	15		



8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\text{Valor total} = -2394.802362 + 741.1234414 * \ln(\text{Área total}) - 14184628.46 / \text{PVG}^2 - 313.8000409 * \text{Padrão}$$

9) Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	$\ln(x)$	5.19	0.02
PVG	$1/x^2$	-2.22	4.65
Padrão	x	-2.25	4.37
Valor total	$y^{1/2}$	-3.01	1.08

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área total	Isoladas	Influência
PVG	-0.24	0.30
Padrão	0.35	0.64
Valor total	0.74	0.83

Correlações parciais para PVG	Isoladas	Influência
Padrão	0.17	0.10
Valor total	-0.56	0.54

Correlações parciais para Padrão	Isoladas	Influência
Valor total	-0.11	0.55

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	16
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	III
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	II
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	III
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

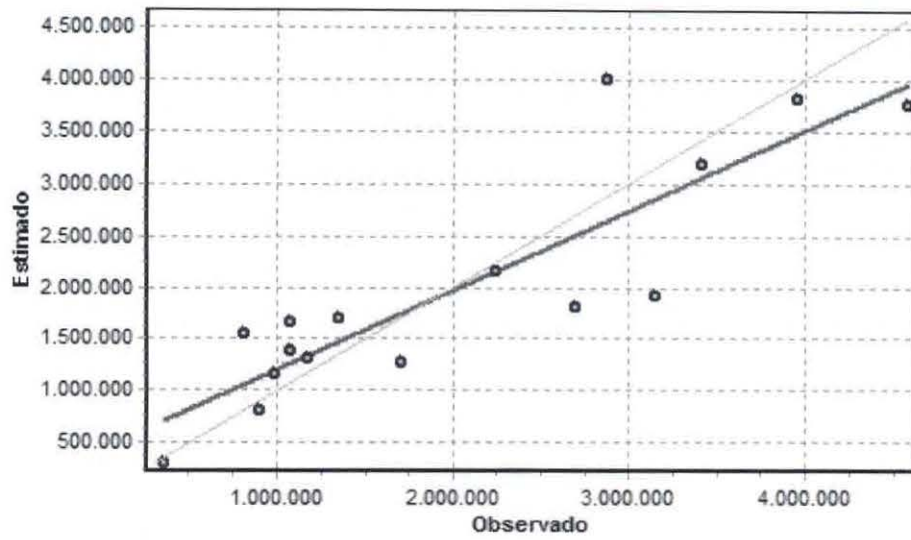
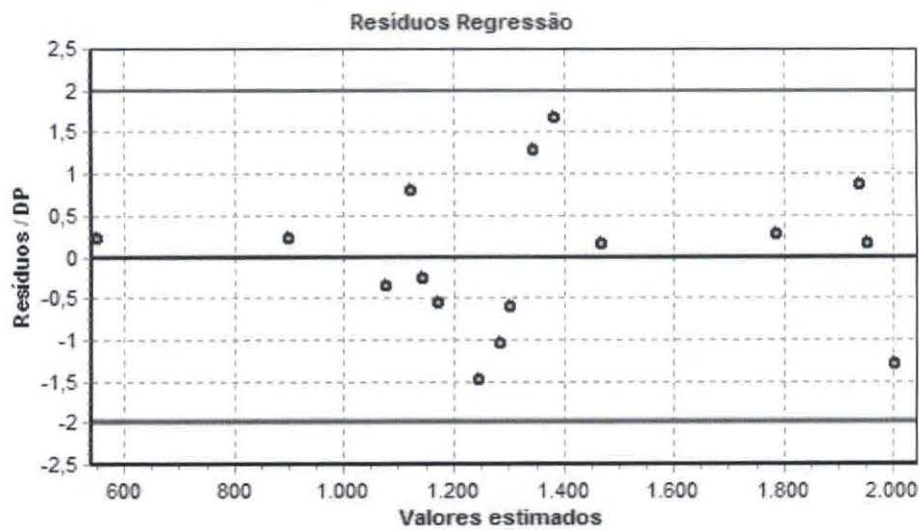


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



[Assinatura]

Informações Complementares:

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 358,73
- PVG = 654,53
- Padrão = 2

- Endereço = Avenida Anchieta, 1069
- Bairro = Jardim Nova America

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

•Valor Unitário

- Mínimo = 3.936,20
- Médio = 4.741,54
- Máximo = 5.621,78

•Valor Total

- Mínimo (16,98%) = 1.412.033,02
- Médio = 1.700.932,72
- Máximo (18,56%) = 2.016.701,83

•Intervalo Predição

- Mínimo (44,86%) = 937.932,33
- Máximo (58,11%) = 2.689.361,12
- Mínimo (IP) = 2.614,59
- Máximo (IP) = 7.496,89
-
- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 1.445.792,82
- RL Máximo = 1.956.072,63

