



Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 006/2014
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. -09-
101/2014
Protocolo

PROC. Nº 101/2014

A(S) COMISSÃO(ÕES) DE:
Diadema, 13 de fevereiro de 2014.

OF. ML. Nº 002/2014

CONTROLE DE PRAZO	
Processo nº:	<u>101/2014</u>
Início:	<u>21 - fevereiro - 2014</u>
Término:	<u>06 - abril - 2014</u>
Prazo:	<u>45 dias</u>
Funcionário Encarregado:	<u>[Assinatura]</u>

Excelentíssimo Senhor Presidente

DATA: 27/02/2014

Tenho a honra de submeter a apreciação de Vossa

Excelência, e de seus Ilustres Pares, o incluso Projeto de Lei que pretende desafetar e alienar área pública de propriedade Municipal consistente na porção de terra matriculada perante o Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca sob o nº 45.148.

O terreno objeto deste processo caracteriza parte do sistema viário de parcelamento do solo. Há que se considerar que referida viela deixou, a muito tempo, de ter e cumprir sua função urbanística originalmente prevista quando da aprovação do Loteamento Casa Grande II, haja vista ter se tornado via sem saída em razão de construção de um muro em seu final, erigido ao fundo pelo adquirente da gleba confrontante.

É patente a mudança da situação urbanística – viário para uso limitado – fato que descaracteriza totalmente a utilização da área. Neste caso, a viela não mais se presta a satisfazer os interesses exclusivos do uso comum do povo e tampouco justifica um sentido de coletivização ou funcionalização absoluta de sua utilização, uma vez que a mesma não atendendo mais o interesse da comunidade, transmudou-se seu caráter para uma natureza particular, individual.

Dessa forma, justifica-se a proposta para a aprovação de lei com o escopo de desafetar e alienar referida área, vez que não havendo mais interesse coletivo, mas meramente particular devido a restrição de seu uso, afigura-se novo interesse público no sentido da recomposição do ordenamento urbano para a localidade em questão, de maneira a permitir a regulamentação ou adequação da situação as normas municipais urbanísticas aplicáveis.

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

São estas, em linhas gerais, as razões que motivaram o envio do incluso projeto de lei, o qual este Executivo submete à apreciação do Poder Legislativo, em regime de **URGÊNCIA ESPECIAL**, para que seja convertido em diploma legal, valendo-me da oportunidade para apresentar os meus protestos de respeito e consideração.

Atenciosamente,

[Assinatura]
LAURO MICHELS SOBRINHO

Prefeito Municipal SAPO DO EXMO. SR. PRESIDENTE:

Encaminho a SAJUL para prosseguimento.

Excelentíssimo Senhor
Vereador **MANOEL EDUARDO MARINHO**
Presidente da Câmara Municipal de
DIADEMA

Data: 20/02/2014

[Assinatura]
PRESIDENTE

13-08 20/02/2014 08:578 CÂMARA MUNICIPAL DE DIADEMA




Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 006/2014
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

FLS. -03-
10/1/2014
Protocolo

PROC. Nº 101/2014

PROJETO DE LEI Nº 002, DE 13 DE FEVEREIRO DE 2014

CONTROLE DE PRAZO	
Processo nº:	<u>101/2014</u>
Início:	<u>21 - fevereiro - 2014</u>
Término:	<u>06 - abril - 2014</u>
Prazo:	<u>45 dias</u>
	
Funcionário Encarregado	

DISPÕE sobre a desafetação e autorização para alienação de bem imóvel na forma que especifica.

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 transferido da categoria de uso comum do povo e incorporado ao patrimônio disponível o seguinte bem imóvel público Municipal:

I - Vial localizada na Quadra 02 (dois), do Jardim Casa Grande, matriculada sob o nº 45.148, perante o Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Diadema, São Paulo, que assim se descreve e confronta:

"Terreno consistente numa vial localizada na Quadra 02 (dois), do Jardim Casa Grande, neste Distrito, Município e Comarca, medindo 4,00m de frente para a Rua "A" (2ª parte), igual dimensão nos fundos, onde confronta com terrenos de Cecília Santos e Cláudio Militelli, por 22,00m no lado que confronta com o lote 10, e 21,00m no lado que confronta com o lote 09, encerrando a área de 86,00m²."

Art. 2º - Fica o Poder Executivo autorizado a alienar a área pública descrita e caracterizada no inciso I do artigo anterior, através de escritura pública, e mediante procedimento licitatório, nos termos do que preceitua o artigo 122 da Lei Orgânica do Município.

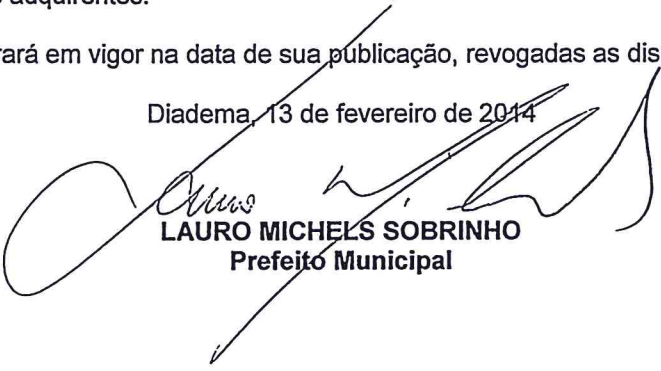
Art. 3º - Para a alienação de que trata o artigo anterior deverá ser observado, como valor mínimo, aquele constante do laudo de avaliação prévio elaborado por Comissão especialmente designada para esse fim, nos termos da Lei Municipal nº 1.441, de 27 de outubro de 1.995, inserto no Processo Administrativo Interno nº 16.284/08, devidamente atualizado aos valores do mercado imobiliário, devendo ser encaminhado à Câmara Municipal por ocasião dessa alienação.

Parágrafo Único - Os valores constantes do laudo de avaliação prévia deverão ser devidamente atualizados à época da celebração da competente escritura.

Art. 4º - Os encargos decorrentes da alienação de que trata esta Lei, tais como despesas cartorárias, tributos incidentes sobre a transmissão de bens imóveis, e outros porventura devidos, serão de inteira responsabilidade dos adquirentes.

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

Diadema, 13 de fevereiro de 2014


LAURO MICHELS SOBRINHO
Prefeito Municipal

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

FLS. - 04 -
101/2014
Protocolo

16.284/08

matricula

45.148

ficha

01

Diadema, 18 de setembro de 2007

IMÓVEL: TERRENO, consistente numa Viela localizada na quadra 02 (dois), do JARDIM CASA GRANDE, neste distrito, município e comarca, medindo 4,00m de frente para a Rua "A" (2ª parte), igual dimensão nos fundos, onde confronta com terrenos de Cecília Santos e Cláudio Militelli, por 22,00m no lado que confronta com o lote 10, e 21,00m no lado que confronta com o lote 09, encerrando a área de 86,00m2.

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

REGISTRO ANTERIOR: Inscrição n. 30, de 14.09.1959 (loteamento), do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP.

Patricia Andre de Camargo Ferraz
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 28/01/2014, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e doufé. Serve como certidão de FILIAÇÃO VINTENÁRIA, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário.....	R\$ 24,04	Certidão expedida às 14:28:19 horas do dia 30/01/2014.
Ao Estado	R\$ 0,00	Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").
Ao Cart. Serv.	R\$ 0,00	Pedido nº 88.929.
Ao Reg. Civil	R\$ 0,00	
Ao Trib. de Jus.	R\$ 0,00	
TOTAL	R\$ 24,04	

SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

Antonio Gonçalves de Sousa
Substituto

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

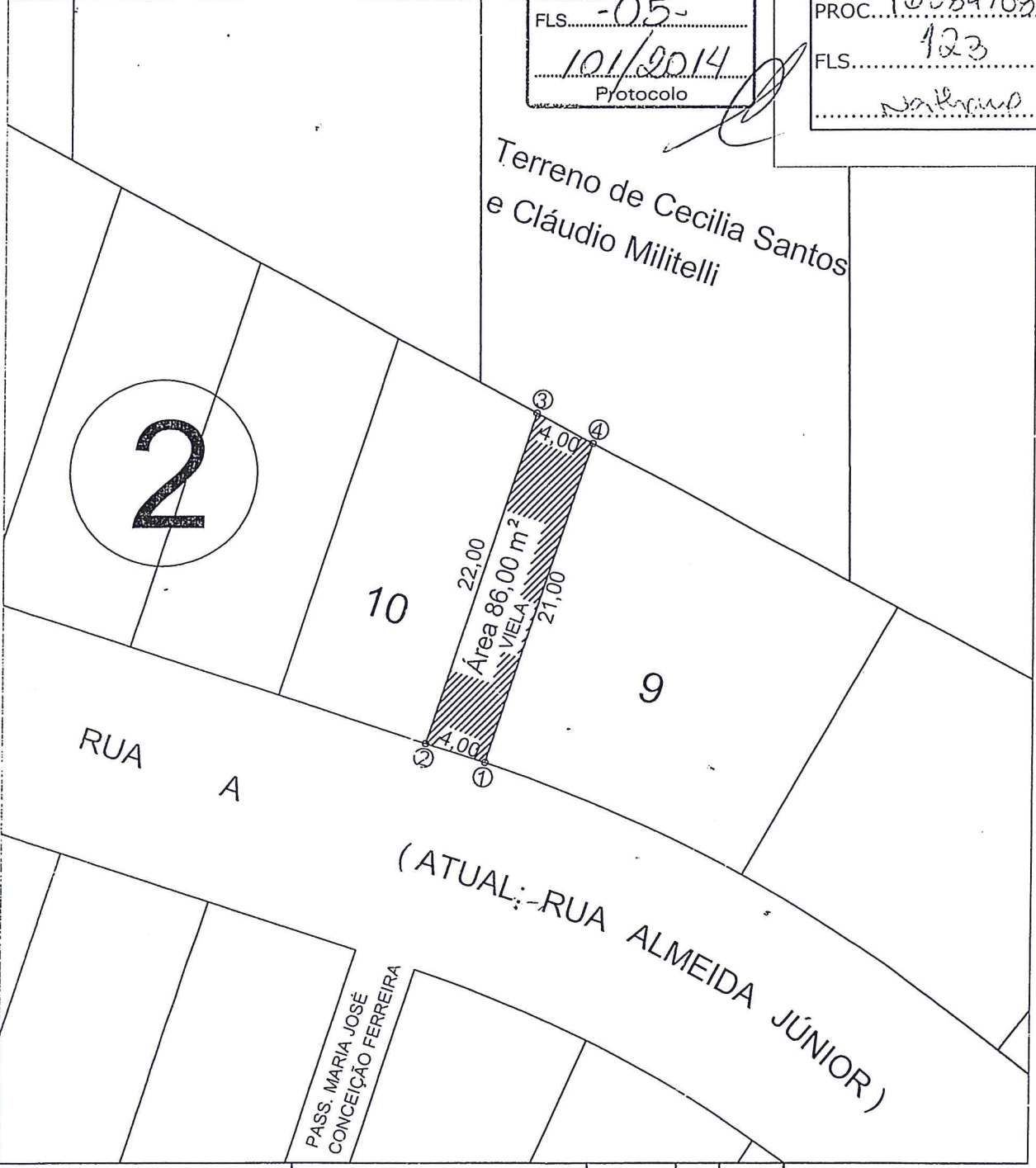
11980-0 - AA 019376

88.929

FLS. -05-
10/1/2014
Protocolo

PROC. 16284/08
FLS. 123
Nathane

Terreno de Cecilia Santos
e Cláudio Militelli



2					
1					
H	OBJETO		CÓD ANT.	EMIT.	DATA

	<p>OBJETO</p> <p>PLANTA DEMONSTRATIVA DE ÁREA NECESSÁRIA PARA ALIENAÇÃO</p> <p>PROP.: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA LOCAL: ENTRE OS LOTES 09 E 10 - QUADRA 02 LOTEAMENTO: JARDIM CASA GRANDE BAIRRO: CASA GRANDE</p>	<p>OBS.:</p> <p>FOLHA Nº: 01/01</p> <p>DATA: 05/04/2013</p> <p>PROC.: 16.284/08 INT.</p> <p>ÁREA: 86,00 m²</p> <p>ARQUIVO: 200902208</p> <p>DES.: NATHANE</p> <p>ESC.: 1/400</p>
	<p>RESP. TÉCNICO</p> <p>FERNANDA LISBOA JORGE ARQUITETA E URBANISTA - CAU:84358-0</p>	<p>PROPRIETÁRIO</p>
<p>SEHAB – DIVISÃO DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA</p>		



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA

SHDU - SECRETARIA DE HABITAÇÃO E
DESENVOLVIMENTO URBANO

PROC.	16224/08
FLS.	124
	Nathaniel

MEMORIAL DESCRITIVO DE ÁREA

FLS.	-06-
	10/1/2014
	Protocolo

É objeto do presente memorial descritivo, uma Viela, situada neste distrito, município e comarca, localizada na Rua A (atual Rua Almeida Junior), quadra 2 no loteamento Jardim Casa Grande, bairro Casa Grande, de formato regular, envolvendo o perímetro designado pela sequência 1-2-3-4-1 com uma área de 86,00m² (oitenta e seis metros quadrados), de propriedade da Prefeitura do Município de Diadema, constante na **PLANTA DEMONSTRATIVA DE ÁREA NECESSÁRIA PARA ALIENAÇÃO**, sob o nº 20.090-22-08-R0-A/4, dos arquivos da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura do Município de Diadema, que assim se descreve e confronta:

TRECHO 1 - 2: em linha reta, medindo 4,00 m., confrontando-se com o leito da Rua A (atual Rua Almeida Júnior);

TRECHO 2 - 3: em linha reta, medindo 21,00 m., confrontando-se com o lote 09 da quadra "2" do mesmo loteamento;

TRECHO 3 - 4: em linha reta, medindo 4,00 m., confrontando-se com terreno de Cecilia Santos e Cláudio Militelli;

TRECHO 4 - 1: em linha reta, medindo 22,00 m., confrontando-se com o lote 10 da quadra "2" do mesmo loteamento.

Diadema, 05 de abril de 2013.

Arq. Urbanista Fernanda Lisboa Jorge
CAU: 84358-0
Divisão de Regularização Fundiária



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

1/27

PROC.	16.284/08
FLS.	134
	8

EXCELENTÍSSIMO SENHOR PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP.

FLS. - 07-
10/11/2014
Protocolo

PROCESSO Nº 16.284/08

ASSUNTO: Alienação de Área.

L0107/13

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 16.284/08** vem, respeitosamente perante Vossa Excelência, apresentar o resultado de seu trabalho, consubstanciado no seguinte.

LAUDO DE AVALIAÇÃO



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

2/27

PROC.	16.284/08
FLS.	135
	2

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS.	- 08 -
	10/1/2014
	Protocolo

I- OBJETIVO:

O objetivo do presente **Laudo de Avaliação** é de dar atendimento à determinação do **Ex^{mo} Sr. PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DIADEMA/SP**, no sentido providenciar a atualização da *avaliação de Imóvel*, **sito à Rua: Almeida Junior,, s/nº, Jd. Casa Grande, no Município de Diadema /SP.**

II- BREVE RELATO:

A Secretaria de Governo da Prefeitura do Município de Diadema, em data de 06 de novembro de 2008, requereu abertura do **Processo Interno nº 16.284/08**, com objetivo da instrução de estudos visando à solução de **alienação de área** pertencente a esta municipalidade que atualmente esta sendo ocupada por um munícipe particular.

O presente laudo será elaborado com as informações de medidas e áreas constantes na **PLANTA DEMONSTRATIVA DE ÁREA PARA ALIENAÇÃO**, código **20.090-22-08-RO-A4**, elaborada pela **Divisão de Regularização Fundiária**, desta municipalidade, datada de 05/04/2013, constante à folha nº123.



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

3/27

Proc.	16284-08
Fls.	136
	8

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS.	-09-
	101/2014
	Protocolo

Acostado nos autos às fls 118, o **Certificado da Matrícula nº 45.148** do Cartório de Registro de Imóvel da Comarca de Diadema, informa que a propriedade do imóvel em questão pertence a **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA.**

III- 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 **Rua Almeida Junior, s/nº, Jardim Casa Grande**, no município de Diadema/SP.

2-) Características da Rua Almeida Junior:

2.1-) Características físicas da Rua Almeida Junior:

A referida Rua possui seu leito carroçável em pavimentação asfáltica.



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

4/27

PROC.	16284-08
FLS.	137
	7

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS.	-10-
	101/2014
	Protocolo

2.2-) Dos Melhoramentos Públicos: Rua Almeida Junior: possui guias e sarjetas; possui rede de esgotos; possui rede de galerias de águas pluviais; possui rede de água potável; possui rede de energia elétrica

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

2.4-) Dos serviços de transporte coletivo: Rua Almeida Junior: possui transporte coletivo à disposição.

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

3-) Características da Ocupação:

A área avaliada esta atualmente ocupada por uma edificação pertencente a um munícipe particular.

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



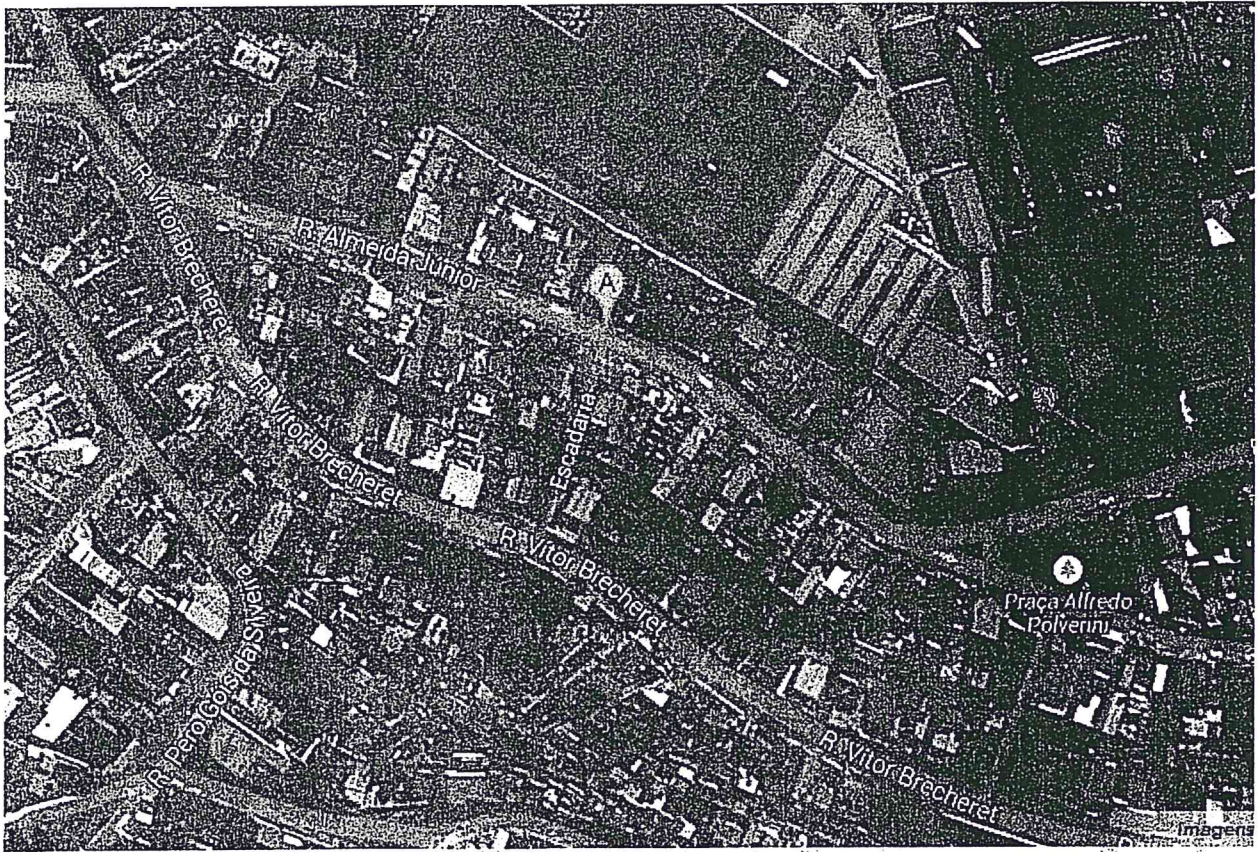
**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE DIADEMA
SECRETARIA DE SERVIÇOS E OBRAS
DEPARTAMENTO DE VIAS PÚBLICAS
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS**

PROC.	16284-0
FLS.	138
	7

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS.	- 11 -
	10/1/2014
	Protocolo

GOOGLE MAPS
VISUALIZAÇÃO AÉREA DO IMÓVEL OBJETO DA PRESENTE
ALIENAÇÃO





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

6/27

PRO. 16.284-08
FLS. 139
7

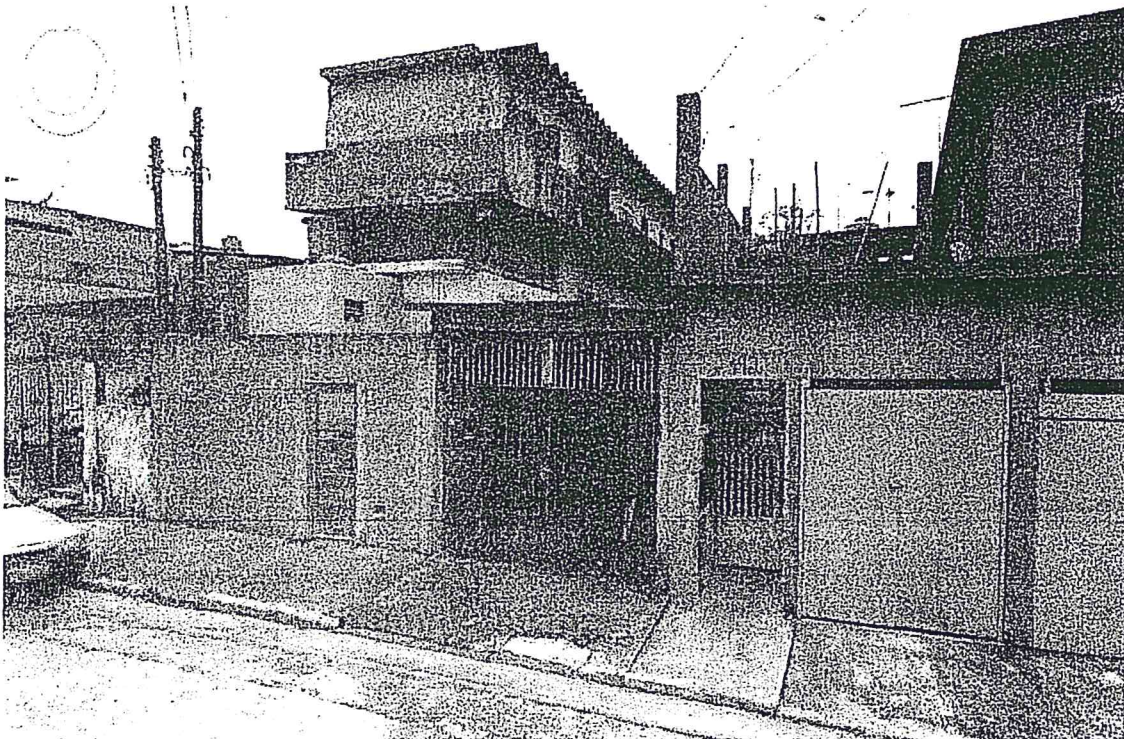
Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. 12-
10/1/2013
Protocolo

6-) Características do imóvel Avaliando:

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

Foto nº 01 – Mostra a vista de frente da área a ser Alienada, atualmente ocupada do um munícipe.



[Handwritten signature]



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

7/27

16.284-08

140

2

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. <u>13-</u>
<u>10/1/2014</u>
Protocolo

Características do Imóvel Avaliando - Continuação

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

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

- a-) Dimensões totais: 4,00 X 21,00 X 22,00 X 4,00 m
- b-) Posicionamento: Terreno em meio de quadra;
- c-) Frente : 4,00m para a Rua Almeida Junior.
- d-) Consistência do Solo: predominantemente Seco
- e-) Nível: terreno no nível da rua;
- f-) Topografia: Terreno Plano / declive até 5%;
- g-) Área a ser **DESAPROPRIADA = 86,00 m².**



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

8/27

PROC.	16284-0
FLS.	141

Processo nº: 16284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS.	-141
	10/1/2014
	Protocolo

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

Na Certidão de matrícula do imóvel nº 45.148 constante à folha 118 deste P.I., certifica que a propriedade do Imóvel avaliando é favor da Prefeitura do Município de Diadema.

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

8.1-) Avaliação - Considerações:

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

8.1.1-) Escolha do Método a ser utilizado;

8.1.2-) Escolha de comparativos.

8.1.1-) Escolha do Método a ser Utilizado:

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



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

9/27

PROC. (16)284/08
FLS. 142
8

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. -15-
10/1/2014
Protocolo

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

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

8.1.2-) Escolha dos Comparativos:

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

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



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

10/27

PROJ. 16.284-03
143
1

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. -16-
10/1/2014
Protocolo

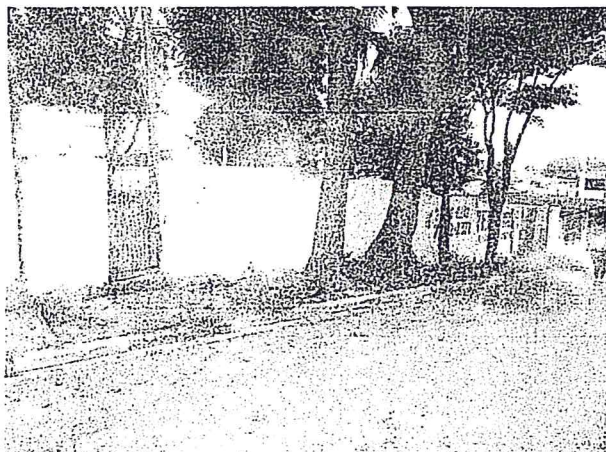
Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Comparativo nº 01/06 - Oferta

Endereço: Rua Roberto Bortolatto, 28

Localização Fiscal: 23.044

Índice Fiscal: R\$ 188,00/m² (2010)



Dados do Terreno:

Área Total = 500,00m²

Frente: 20,00m

Topografia: Plano: 1,00

Preço: R\$ 500.000,00

Imobiliária: WP Imóveis - 4067-4189



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

11/27

16284-0
144
8

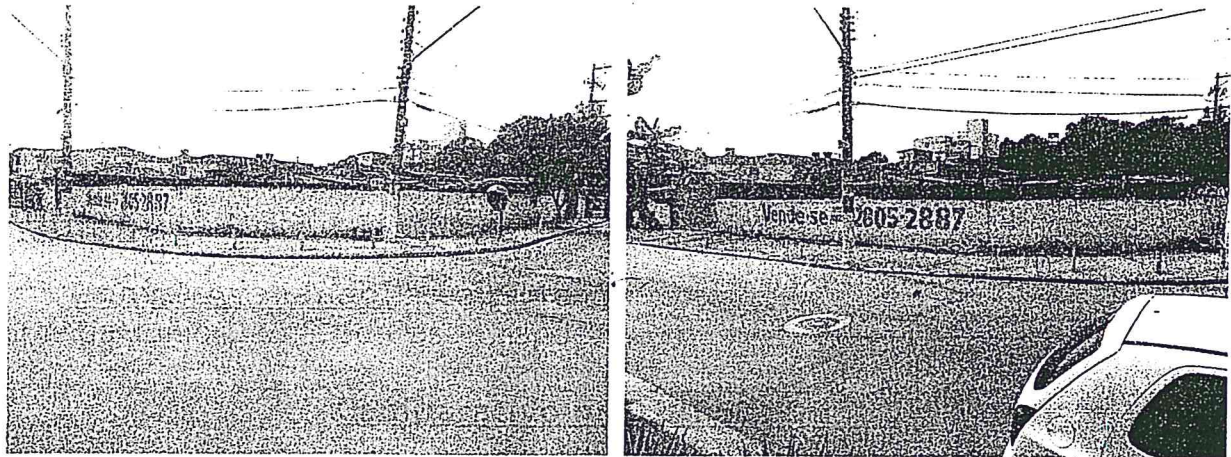
Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. 17
10/2014
Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Comparativo nº 02/06 – Oferta

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



Dados do Terreno:

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

[Handwritten signature]



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

12/27

PROC.	16284/08
FLS.	145
	7

Processo nº: 16284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS.	-18
	101/2014
	Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Comparativo nº 03/06 - Oferta

Endereço: Rua Araguaia, ao lado do nº 270

Localização Fiscal: 31.022

Índice Fiscal: R\$ 184,00/m² (2010)



Dados do Terreno: Área Total = 250,00m²
Frente: 10,00m
Topografia: Plano: 1,00
Preço: R\$ 250.000,00
Imobiliária: Habitarex - 3705-9721



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

13/27

PRCC. 16284/08
FLS. 146

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. -19
10/1/2014
Protocolo

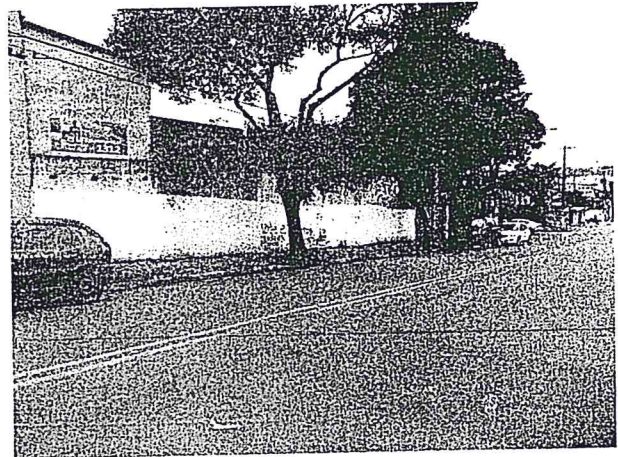
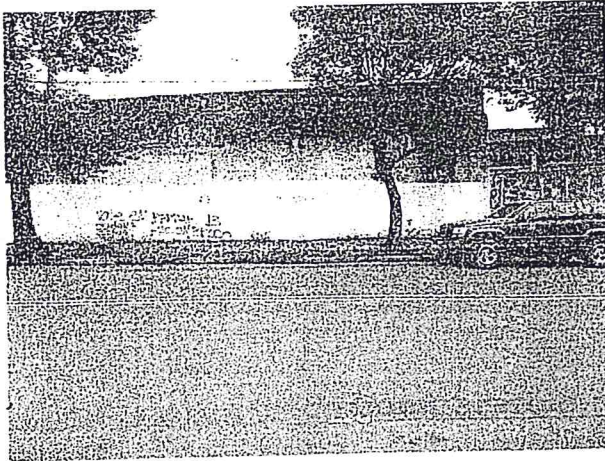
Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Comparativo nº 04/06 - Oferta

Endereço: Rua Dona Ida Ceratti Magrini

Localização Fiscal: 26.050

Índice Fiscal: R\$ 248,00/m² (2010)



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

[Handwritten signature]



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

14/27

PROD. 16.284/08
FLS. 147
?

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. -20-
10/10/2014
Protocolo

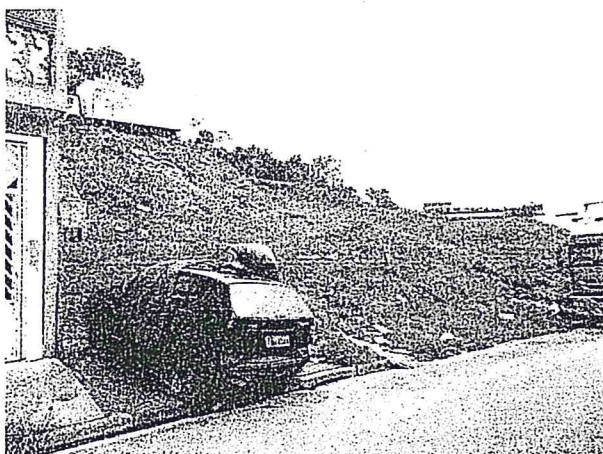
Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Comparativo nº 05/06 - Oferta

Endereço: Rua Henrique de Léo

Localização Fiscal: 35.075

Índice Fiscal: R\$ 156,00/m² (2010)



Dados do Terreno:

Área Total = 2.463,00m²

Frente: 70,0m

Topografia: Aclive Acentuado

Preço: R\$ 1.350.000,00

Imobiliária: Balarin - 2106-7300

[Handwritten signature]



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

15/27

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. - 21 -
101/2014
Protocolo

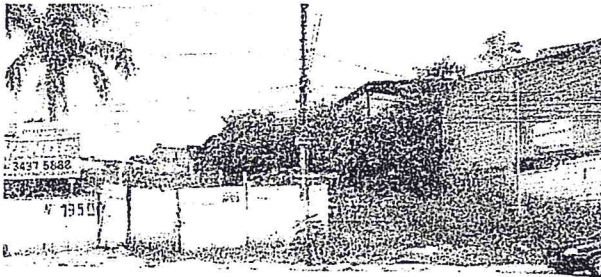
Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Comparativo nº 06/06 - Oferta

Endereço: Rua Caramuru, ao lado do nº 1.300

Localização Fiscal: 20.021

Índice Fiscal: R\$ 208,00/m² (2010)



Dados do Terreno:

Área Total = 900,00m²

Frente: 40,00m

Topografia: Plano: 1,00

Preço: R\$ 800.000,00

Imobiliária: Nova São Paulo



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

16/27

16.284.08
149
3

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. - 22 -
10/1/2014
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

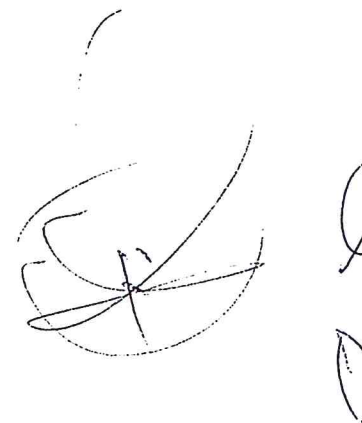
2-) Fator de Localização: Corrige as diferenças entre a localização da amostra e a localização do imóvel avaliando.

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
DEPARTAMENTO DE VIAS PÚBLICAS
COMISSÃO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS

17/27
PROC. 16.284/08
FLS. 150
Ø

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. - 23
101/2014
Protocolo

**8.2-) Avaliação da área de Terra (Somente terreno), sito à Rua:
Almeida Junior, s/nº, Jd. Casagrande – Município de Diadema / SP.**

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Método Comparativo de Dados de Mercado – 1/2

1) IDENTIFICAÇÃO: PI 16.284/08

Data: 02/12/2013

Grau de fundamentação (NBR 14653 / 2011): 2

Tipo do laudo: Laudo completo

Solicitante: SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS

Logradouro: RUA ALMEIDA JUNIOR

Nº: 152

Compl.:

Bairro: JD CASAGRANDE

Cidade: DIADEMA

Estado: São Paulo



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

18/27

PROC. 16.284/08
FLS. 151
8

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. -24-
10/10/2014
Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

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



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

19/27

Fls. 16734-08
152
7

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. 25
10/2014
Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Homogeneização de Valores - 1/1

4) NOMEAÇÃO DOS FATORES:

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

Excluir Fator Selecionado Excluir Fator Selecionado

Criar Nova Tabela

Marque para Excluir

	V.Ofert (R\$)	A.Equiv (m2)	V.Unt(R\$/m2)	F1	F2	F3	F4	F5	V.Hom(R\$/m2)
1	500000,00	500,00	1.000,00	0,90	0,72	0,84	1,00	1,00	544,32
2	500000,00	471,00	1.061,57	0,90	0,68	0,84	1,00	1,00	545,73
3	250000,00	250,00	1.000,00	0,90	0,70	0,84	1,00	1,00	529,20
4	800000,00	890,00	898,88	0,90	0,64	0,84	1,00	1,05	456,66
5	1350000,00	2463,00	548,11	0,90	0,86	0,84	1,00	1,00	356,36
6	800000,00	900,00	888,89	0,90	0,69	0,84	1,00	1,00	463,66



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

20/27

16.284-03

153

8

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. -26-
10/2014
Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Tratamento Matemático Estatístico – 1/4

5) TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO:

Nº de amostras.....	(Ud): 6
Graus de liberdade.....	(Ud): 5
Menor valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 356,36
Maior valor homogeneizado.....	(R\$/m2): 545,73
Somatório dos valores homogeneizados.....	(R\$/m2) 2.895,95
Nº de intervalos de classe.....	(Ud): 3
Amplitude de classe.....	(R\$/m2): 63,12
Amplitude total.....	(R\$/m2): 189,37
<hr/>	
Média aritmética.....	(R\$/m2): 482,66
Mediana.....	(R\$/m2): 496,44
<hr/>	
Desvio médio.....	(R\$/m2): 57,092328
Desvio padrão.....	(R\$/m2): 73,394776
Variância.....	(R\$/m2) ^ 2: 5.386,793126



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

21/27

16.284-ef
136
2

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. 27
10/10/2014
Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Tratamento Matemático Estatístico – 2/4

5.1) QUADRO DE FREQUÊNCIA:

CLASSE:	DE:	INTERVALOS	FREQUÊNCIA:
		ATÉ (inclusive):	
1	356,36	419,48	1
2	419,48	482,61	2
3	482,61	545,73	3

5.2) SANEAMENTO DAS AMOSTRAS (CRITÉRIO DE CHAUVENET):

D/S Crítico:	D/S Calc.(Menor Valor):	D/S Calc.(Maior Valor):
1,73	1,7208	0,8594

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 (%):
15,21

OBS:

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



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

22/27

PROC. 16284-08
FLS. 155
7

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L--107/13

FLS. 28
10/10/2014
Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Tratamento Matemático Estatístico – 3/4

5.4) NÍVEL DE CONFIANÇA (DISTRIBUIÇÃO "t" DE STUDENT);

80 ▾ (%) "t" DE STUDENT = 1,476



5.5) INTERVALO DE CONFIANÇA:

LIMITE INFERIOR (R\$/m²):
438,43

ESTIMATIVA DE TENDÊNCIA
CENTRAL (R\$):
482,66

LIMITE SUPERIOR (R\$/m²):
526,88

AMPLITUDE EM TORNO DA EST.
DE TENDÊNCIA CENTRAL (%):
9,16

AMPLITUDE EM TORNO DA
EST. DE TENDÊNCIA CENTRAL
P/ NÍVEL CONFIANÇA = 80 % (%):
9,16

GRAU DE PRECISÃO
(NBR 14653 / 2011);

-----> 3



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

23/27

PR. 16.284-08
FLS. 156
7

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. -29
10/10/2014
Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

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):
410,26	←-----	482,66	-----→	555,06

5.7) CONCLUSÃO:

Área equivalente do imóvel avaliando.....(m²): 86

Valor arbitrado.....(R\$/m²): 420

Valor total do imóvel avaliando.....(R\$): 36.120,00

trinta e seis mil, cento e vinte reais

6) OBSERVAÇÕES GERAIS:



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

24/27

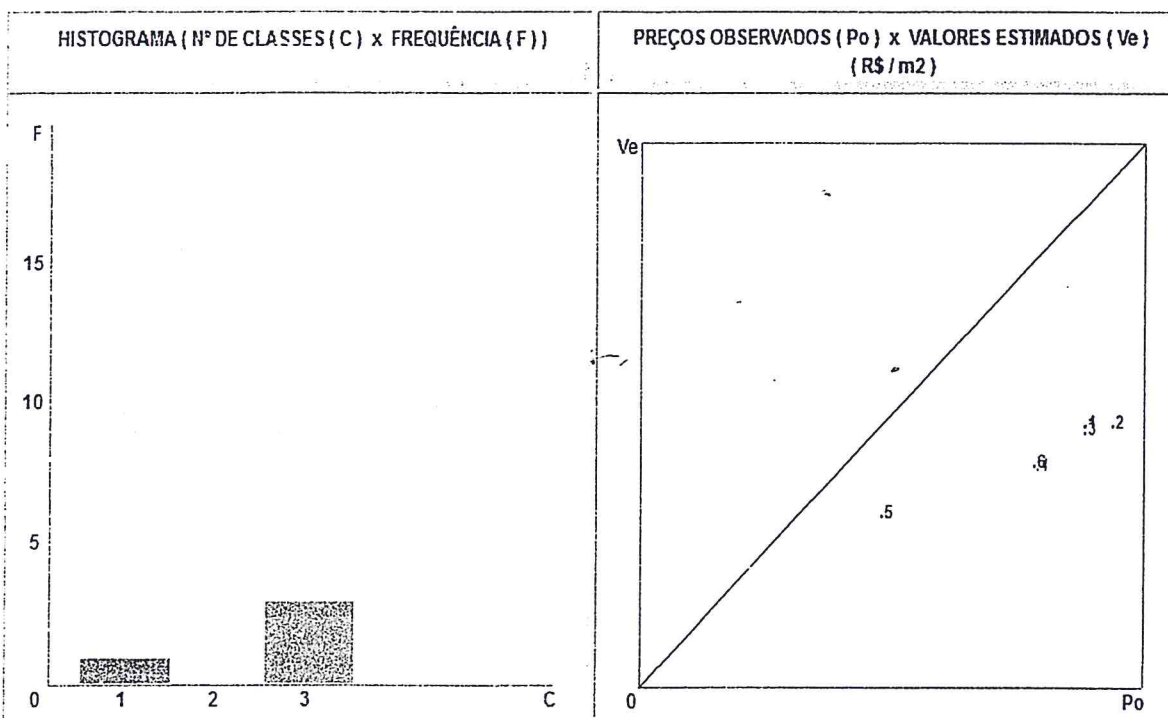
PROC. 16234
FLS. 157
7

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. -30
10/11/2013
Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Gráficos - 1/1





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

25/27

PROC 16284.0
FLS 158
2

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS. -31-
10/12/2014
Protocolo

Imóvel Avaliando: área pertencente a esta municipalidade, sito a Rua Almeida Junior, s/nº, Jd. Casa Grande, no município de Diadema - S.P.

Relatório Final – 1/1

Avaliurb 3.0 - RELATÓRIO - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

1) IDENTIFICAÇÃO: PI 16.284/08 Tipo do laudo: Laudo completo Solicitante: SECR. ASSUNTOS JURÍDICOS
Logradouro: RUA ALMEIDA JUNIOR Nº: 152 Complemento:
Bairro: JD CASAGRANDE Cidade: DIADEMA Estado: São Paulo

2) HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS:

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

Imprimir Relatório Voltar

	F1: Oferta	F2: Localização	F3: Frente	F4: Profundidade	F5: Topografia	
1	500.000,00	500,00	1.000,00	0,90 0,72 0,84	1,00 1,00	544,32
2	500.000,00	471,00	1.081,57	0,90 0,68 0,84	1,00 1,00	545,73
3	250.000,00	250,00	1.000,00	0,90 0,70 0,84	1,00 1,00	529,20
4	800.000,00	890,00	898,88	0,90 0,64 0,84	1,00 1,05	456,66
5	1.350.000,00	2.463,00	548,11	0,90 0,86 0,84	1,00 1,00	356,36
6	800.000,00	900,00	888,89	0,90 0,69 0,84	1,00 1,00	463,68

F1: Oferta

F2: Localização

F3: Frente

F4: Profundidade

F5: Topografia



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

26/27

16.284.08

139

8

Processo nº: 16.284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS.	-32-
Protocolo	401/2014

9-) RESUMO DA AVALIAÇÃO consistente de uma viela pertencente a esta municipalidade ocupada por um munícipe, sito à Rua Almeida Junior, s/nº, Jardim Casa Grande, *município de Diadema /SP:*

Valor terreno = R\$36.120,00

10-) 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), sito à **Rua Almeida Junior, s/nº, Jd Casa Grande, no município de Diadema,** tem como valor do **terreno: R\$ 36.120,00 (trinta e seis mil e cento e vinte reais),** atualizado para o mês de **DEZEMBRO de 2013.**



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

27/27

16284-1

160

7

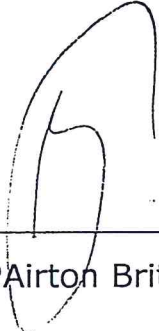
Processo nº: 16284/08
Assunto: Alienação de Área
L-107/13

FLS.	-33-
	10/12/2014
	Protocolo

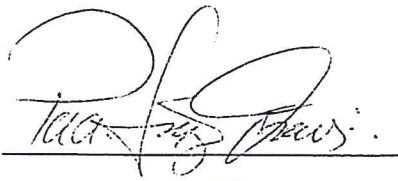
12-) ENCERRAMENTO:

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

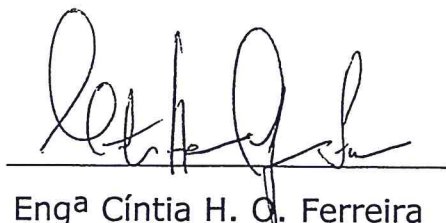
Diadema, 18 de dezembro de 2013.



Engº Airton Brito



Engº Paulo Sérgio Tasso



Engª Cíntia H. O. Ferreira



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

FLS.	-34-
	101/2014
	Protocolo
PROC.	14284
FLS.	162
	6

Diadema, 29 de janeiro de 2014.

A Secretaria de Assuntos Jurídicos.

Ilmo. Sr. Josenilton da Silva Abade

Informamos para o que couber que dado ao curto espaço de tempo decorrido entre a elaboração do ultimo laudo (dezembro/13) e a sua requerida atualização(janeiro/14), não houve alterações nos valores a serem indenizados.

Informamos ainda que o simples fato da "virada" anual de exercício, 2013 para 2014, não interfere nos valores dos laudos.

.Atenciosamente



Engº Airtón Brito

p/ Comissão Avaliação Imóveis
Secr. de Serviços. e Obras

Rec. em 9:0014