Imprensa Oficial
Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE
Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B
Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br
esta edição tem 20 páginas

Prefeitura da Estância de Atibaia

Estado de São Paulo

Comissão Avaliadora Destinada a Apurar a Valorização Imobiliária Decorrente de Obra Pública

PUBLICAÇÃO N.º 05 de 30 de Novembro de 2017

A Coordenadoria Especial do Plano de Contribuição de Melhorias, atendendo aos dispositivos do ***Código Tributário do Município, Lei Complementar nº 280 de 22 de dezembro de 1998, bem como ao disposto no Código Tributário Nacional em especial do art. 81***, apresenta o Laudo de Avaliação Imobiliária de terrenos no Loteamento Jardim Alvinópolis II – município de Atibaia - SP, contemplados por obras de pavimentação asfáltica já executadas no local.

Obs.: Referido laudo encontra-se anexado (na íntegra) junto ao Processo Administrativo nº 29.357/2015.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo de avaliação tem o objetivo único de apurar a valorização dos imóveis que foram contemplados com obras de pavimentação asfáltica executadas no Loteamento Jardim Alvinópolis II, município de Atibaia – SP.

Outrossim, tem por finalidade precípua subsidiar tecnicamente o lançamento do tributo de contribuição de melhoria em virtude da conclusão das referidas obras.

2. APRESENTAÇÃO DA COMISSÃO AVALIADORA

A Comissão Avaliadora, nomeada pela portaria nº 4.026-GP de 10 de novembro de 2017, possui como membros nomeados as seguintes pessoas:

MEMBROS DO PODER PÚBLICO: **Adriano Capecci** - Cargo : Agente de Serviços de Gestão , **Carlos Enrique Ferro** – Cargo : Diretor do Departamento de Cadastro Técnico Imobiliário;**Daniel Carreiro de Teves** : Engº Civil – CREA: 5.062.820.598 - Cargo :Diretor do Departamento de Planos de Contribuição de Melhoria; **Marco Antonio do Carmo Schmidt**: Engº Civil – CREA: 5.061.895.516 - Cargo : Assessor Especial , **Rodrigo Altieri Garcia:** Engº Civil – CREA: 5.068.959.308 – Cargo : Assessor Especial - **Vera Lúcia Fátima de Moura** - Cargo: Assessor Especial.

MEMBROS CONSULTIVOS: Celso José Turra, Corretor de Imóveis – Creci: **31101-F** ; José Roberto do Prado – Corretor de Imóveis – Creci: **50434-F** .

3. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a determinação da valorização imobiliária dos terrenos decorrentes da pavimentação será calculado os seguintes parâmetros:

- Valor dos terrenos antes da obra;
- Valor dos terrenos após à obra;
- Valorização total (Valor antes, subtraído do valor após);
- Valorização Parcial, devido à evolução do mercado como um todo;
- Valorização dos terrenos devido apenas à obra de pavimentação (valorização total subtraída da valorização natural).

3.1 -Cálculo do Valor dos Imóveis antes da obra de pavimentação

Para o cálculo do valor dos imóveis antes da pavimentação, foi utilizado o método comparativo direto, cujo resultado foi apresentado no Laudo de Avaliação anexado ao Processo Administrativo nº 29.357/2015, conforme Publicação nº 05 de 12 de Abril de 2016 – Imprensa Oficial da Estância de Atibaia – nº 1784 de 27 de Abril de 2016 - Caderno B.

Para cada imóvel foi indicado seu valor de mercado, com todas as suas características intrínsecas já levadas em consideração.

3.2 -Cálculo do Valor dos Imóveis após a execução da obra de pavimentação

Para o cálculo do valor dos imóveis após a execução das obras de pavimentação, foi realizada pesquisa junto ao mercado imobiliário, onde foram identificados elementos comparativos válidos, que possuem equivalência de situação (mesma situação geo-sócio-econômica, bairro e zoneamento); equivalência de tempo (contemporaneidade entre a amostra e o avaliando); equivalência de características (semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, características físicas, adequação ao meio, utilização etc...), calculando-se uma média aritmética para o valor unitário dos imóveis neste bairro.

3.2.1 – Pesquisa de Preços Atual

No presente caso, optou-se pelo cálculo através do "**Método comparativo direto de dados de mercado**", em face das características do avaliando e do contexto que o envolve, com base nas evidências oferecidas pelo mercado.

Posto que o valor de um terreno é uma função da sua área, testada, topografia, localização, tipo de pavimentação do logradouro, entre outros, foram pesquisadas ofertas e transações de imóveis semelhantes, localizados no bairro onde foram realizadas as obras de pavimentação. Como houve sérias dificuldades em encontrar tais ofertas, utilizamos opiniões de corretores de imóveis sacramentados no mercado imobiliário do município de Atibaia, opiniões essas que possuem a mesma relevância de ofertas apresentadas pelas mesmas imobiliárias, porem não é preciso aplicar qualquer fator de correção, ou em outras palavras, o Fator opinião = 1,00.

Portanto, o valor médio do lote (terreno) para o **trecho 1** na Avenida Waldemar Bastos Bulher e Cesar Rafaelli Neto, no Loteamento Jardim Alvinópolis II é **R$ 475,00/m²**.

Portanto, o valor médio do lote (terreno) para o **trecho 2** na Rua Wilson de Salles, no Loteamento Jardim Alvinópolis II é **R$ 300,00/m²**.

Obs.: referidos valores são atribuídos a um lote paradigma (referência), isto é um terreno fictício ideal, em boas condições físicas geométricas e de topografia, que servirá de comparação para os demais lotes, para transposição de valor unitário, junto com coeficientes de transposição.

3.2.2 – TRANSPOSIÇÃO DA SITUAÇÃO PARADÍGMA

Em posse do valor médio dos lotes no bairro, obtido através de pesquisa junto ao mercado imobiliário, é necessário promover a transposição desse valor paradigma para cada caso em especial.

Referida transposição será dada através de fatores de caracterização, tais como topografia, solo, cobertura, localização.

Aplicando-se os fatores de cada imóvel objeto de estudo ao valor paradigma, tem-se o valor unitário dos terrenos.

3.2.3 – CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Com os valores unitários calculados, obtém-se o valor de mercado dos terrenos, multiplicando esse unitário pela área superficial de cada lote.

3.3 – VALORIZAÇÃO TOTAL

A valorização imobiliária total de cada imóvel, entre o período compreendido antes da obra de pavimentação (abril/2016) e após a execução da citada obra (novembro/2017), será dado pela diferença do valor de mercado antes e após o período em estudo.

Salienta-se que a Valorização Total, no caso em pauta, é compreendida pela somatória de duas parcelas de valorização parcial:

- Valorização Parcial Natural, decorrente da majoração de preços através de fenômenos naturais (inflação, correção monetária, etc) ao longo do tempo, assim como especulações imobiliárias inerentes à obra de pavimentação.

- Valorização decorrente da Obra de Pavimentação; logicamente trata-se da valorização que se obteve no imóvel apenas e tão somente relacionada à obra pública de pavimentação.

3.4 – VALORIZAÇÃO PARCIAL NATURAL

A valorização natural do imóvel, entre períodos, decorrentes de fenômenos inflacionários naturais, é calculada através da comparação do índice monetário denominado "INDICE FIPEZAP DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS".

O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é o primeiro indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela Fipe (*Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas*) com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês.

Dividindo-se o índice de novembro/2017 pelo de abril de 2016 (203,42/200,39), tem-se a evolução natural de 1,51**%,** que pode ser considerado o percentual de valorização natural dos imóveis no período em estudo.

3.5 – VALORIZAÇÃO RELATIVA À PAVIMENTAÇÃO

A valorização imobiliária dos terrenos relativa à obra pública de pavimentação é calculada subtraindo-se a valorização natural da valorização total, conforme explanado nos itens anteriores.

O valor advindo desse cálculo será o acréscimo de valor, ou valorização, que o terreno experimentou no mercado imobiliário em decorrência dos benefícios gerados a partir das obras de pavimentação na rua de acesso.

4 – TABELA DE VALORES

TRECHO I

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRA	LOTE	Área Terreno (m²)	Valor de Mercado do Imóvel abril/16	Fator Homogeneização Paradigma = (R$ 250,00 m²)	Valor Unitário de Mercado Nov/17 (padrão R$ 475,00 m²)	Valor de Mercado Novembro/2017	Valorização Total entre 2016 e 2017	Percentual de Valorização Imobiliária Natural (entre abril/16 e novembro/17) Índice FIPEZAP	Valorização Imobiliária Natural (entre abril/16 e novembro/17)	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA SOMENTE RELATIVA AO ASFALTO
								Índice abril/16	200,39		
					R$ 250,00	R$ 475,00		Índice nov/17	203,42		
09.134.001.00-0093079	A	1	343,00	R$ 102.900,00	1,00	R$ 475,00	R$ 162.925,00	R$ 60.025,00	1,51%	R$1.555,90	R$ 58.469,10
09.134.002.00-0055122	A	2	382,00	R$ 114.600,00	1,00	R$ 475,00	R$ 181.450,00	R$ 66.850,00	1,51%	R$1.732,81	R$ 65.117,19
09.134.003.00-0080494	A	3	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.004.00-0057849	A	4	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.005.00-0057910	A	05 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.005.01-0105037	A	05 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.006.00-0060751	A	6	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.007.00-0050067	A	07 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.007.01-0111757	A	07 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.008.00-0050165	A	8	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.009.00-0101574	A	9	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.010.00-0016002	A	10 P SL 8 E	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.010.01-0111303	A	10 P SL D	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.011.00-0103263	A	11	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.012.00-0013171	A	12	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.029.00-0102945	B	1	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.030.00-0102944	B	2	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.031.00-0102943	B	03 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.031.01-0104437	B	03 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.032.00-0102942	B	4	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Atos do Poder Executivo

Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

09.134.033.00-0102941	B	05 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.033.01-0097031	B	05 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.034.00-0095613	B	6	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.035.00-0102940	B	07 P SL 1	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.035.01-0097198	B	07 P SL 2	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.036.00-0102939	B	08 P SL 8 A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.036.01-0111644	B	08 P SL 8 B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.037.00-0103138	B	9	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.038.00-0103139	B	10 P SL 1	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.038.01-0105061	B	10 P SL 2	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.039.00-0103140	B	11	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.040.00-0095619	B	12	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.041.00-0095620	B	13 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.041.01-0104796	B	13 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.042.00-0103141	B	14 SL 1	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.042.01-0107079	B	14 SL 2	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.043.00-0103142	B	15	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.043.01-0116246	B	15 P SL 2	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.044.00-0103143	B	16	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.045.00-0103144	B	17 P SL A	153,95	R$ 46.185,00	1,00	R$ 475,00	R$ 73.126,25	R$ 26.941,25	1,51%	R$698,34	R$ 26.242,91
09.134.045.01-0107311	B	17 P SL B	154,05	R$ 46.215,00	1,00	R$ 475,00	R$ 73.173,75	R$ 26.958,75	1,51%	R$698,79	R$ 26.259,96
09.134.063.00-0103157	C	01 P SL 01-A	154,00	R$ 46.200,00	1,00	R$ 475,00	R$ 73.150,00	R$ 26.950,00	1,51%	R$698,57	R$ 26.251,43
09.134.063.01-0127155	C	01 P SL 01-B	154,00	R$ 46.200,00	1,00	R$ 475,00	R$ 73.150,00	R$ 26.950,00	1,51%	R$698,57	R$ 26.251,43
09.134.064.00-0103158	C	02 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.064.01-0105857	C	02 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.065.00-0103161	C	03 P SL 3A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.065.01-0109365	C	03 P SL 3B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.066.00-0103162	C	4	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

09.134.067.00-0103163	C	5	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.068.00-0103164	C	06 SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.068.01-0117629	C	06 SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.069.00-0103165	C	07 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.069.01-0106048	C	07 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.070.00-0103166	C	8	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.070.01-0129857	C	8	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.071.00-0103167	C	09 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.071.01-0110450	C	09 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.072.00-0103168	C	10 P SL 1	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.072.01-0109880	C	10 P SL 2	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.073.00-0103169	C	11 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.073.01-0115151	C	11 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.074.00-0103170	C	12	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.075.00-0103171	C	13	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.076.00-0103172	C	14 P SL 14 B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.076.01-0111329	C	14 P SL 14 A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.077.00-0103173	C	15 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.077.01-0115345	C	15 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.078.00-0103174	C	16 P SL 16-D	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.078.01-0121790	C	16 P SL 16-E	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.079.00-0103175	C	17 P SL D	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.079.01-0109974	C	17 P SL E	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.097.00-0095675	SIST LAZER IV		500,00	R$ 150.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 237.500,00	R$ 87.500,00	1,51%	R$2.268,08	R$ 85.231,92
09.134.098.00-0103450	D	1	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.099.00-0103449	D	2	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.100.00-0103448	D	03 P SL 3 B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.100.01-0111622	D	03 P SL 3 A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

09.134.101.00-0095679	D	4	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.102.00-0103446	D	05 P SL D	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.102.01-0114228	D	05 P SL E	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.103.00-0103445	D	6	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.104.00-0095682	D	07 P SL 07 A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.104.01-0111762	D	07 P SL 07 B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.105.00-0103443	D	8	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.106.00-0103442	D	09 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.106.01-0111726	D	09 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.107.00-0103441	D	10	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.108.00-0095686	D	11	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.109.00-0103439	D	12	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.110.00-0103436	D	13 P SL A	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.110.01-0114189	D	13 P SL B	150,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.250,00	R$ 26.250,00	1,51%	R$680,42	R$ 25.569,58
09.134.111.00-0103435	D	14	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.112.00-0103434	D	15	426,00	R$ 127.800,00	1,00	R$ 475,00	R$ 202.350,00	R$ 74.550,00	1,51%	R$1.932,40	R$ 72.617,60
09.134.113.00-0103433	D	16 P SL B	165,00	R$ 49.500,00	1,00	R$ 475,00	R$ 78.375,00	R$ 28.875,00	1,51%	R$748,47	R$ 28.126,53
09.134.113.01-0115215	D	16 P SL A	183,00	R$ 54.900,00	1,00	R$ 475,00	R$ 86.925,00	R$ 32.025,00	1,51%	R$830,12	R$ 31.194,88
09.134.114.00-0095694	D	17	429,00	R$ 128.700,00	1,00	R$ 475,00	R$ 203.775,00	R$ 75.075,00	1,51%	R$1.946,01	R$ 73.128,99
09.134.128.00-0103469	S LAZER VII		123,00	R$ 19.188,00	0,52	R$ 247,00	R$ 30.381,00	R$ 11.193,00	1,51%	R$290,13	R$ 10.902,87
09.134.115.00-0103432	D	18 P SL B	231,00	R$ 69.300,00	1,00	R$ 475,00	R$ 109.725,00	R$ 40.425,00	1,51%	R$1.047,85	R$ 39.377,15
09.134.115.01-0112057	D	18 P SL A	231,00	R$ 69.300,00	1,00	R$ 475,00	R$ 109.725,00	R$ 40.425,00	1,51%	R$1.047,85	R$ 39.377,15
09.134.116.00-0103431	D	19	297,00	R$ 89.100,00	1,00	R$ 475,00	R$ 141.075,00	R$ 51.975,00	1,51%	R$1.347,24	R$ 50.627,76
09.134.322.00-0116914	E	POSSE	224,00	R$ 67.200,00	1,00	R$ 475,00	R$ 106.400,00	R$ 39.200,00	1,51%	R$1.016,10	R$ 38.183,90
09.134.323.00-0116915	E	POSSE	60,00	R$ 18.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 28.500,00	R$ 10.500,00	1,51%	R$272,17	R$ 10.227,83
09.134.324.00-0116916	E	POSSE	83,00	R$ 24.900,00	1,00	R$ 475,00	R$ 39.425,00	R$ 14.525,00	1,51%	R$376,50	R$ 14.148,50
09.134.325.00-0116917	E	POSSE	95,45	R$ 28.635,00	1,00	R$ 475,00	R$ 45.338,75	R$ 16.703,75	1,51%	R$432,98	R$ 16.270,77
09.134.326.00-0116918	E	POSSE	107,90	R$ 32.370,00	1,00	R$ 475,00	R$ 51.252,50	R$ 18.882,50	1,51%	R$489,45	R$ 18.393,05

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

Atos do Poder Executivo

09.134.177.01-0116053	F	17 P SL 1	154,00	R$ 46.200,00	1,00	R$ 475,00	R$ 73.150,00	R$ 26.950,00	1,51%	R$698,57	R$ 26.251,43
09.134.178.00-0095760	F	18 P SL A	154,00	R$ 46.200,00	1,00	R$ 475,00	R$ 73.150,00	R$ 26.950,00	1,51%	R$698,57	R$ 26.251,43
09.134.203.00-0102853	G	9	300,00	R$ 46.800,00	0,52	R$ 247,00	R$ 74.100,00	R$ 27.300,00	1,51%	R$707,64	R$ 26.592,36
09.134.204.00-0102852	G	10 P SL 10-A	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.204.01-0115176	G	10 P SL 10-B	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.205.00-0102851	G	11	300,00	R$ 46.800,00	0,52	R$ 247,00	R$ 74.100,00	R$ 27.300,00	1,51%	R$707,64	R$ 26.592,36
09.134.206.00-0102850	G	12	300,00	R$ 46.800,00	0,52	R$ 247,00	R$ 74.100,00	R$ 27.300,00	1,51%	R$707,64	R$ 26.592,36
09.134.207.00-0102849	G	13 P SL 13-B	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.207.01-0115525	G	13 P SL 13-A	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.208.00-0095795	G	14 P SL 14-B	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.208.01-0124966	G	14 P SL 14-A	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.209.00-0095796	G	15 P SL 15A	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.209.01-0132787	G	15 P SL 15B	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.210.00-0095797	G	16 P SL 16-B	157,98	R$ 24.644,88	0,52	R$ 247,00	R$ 39.021,06	R$ 14.376,18	1,51%	R$372,64	R$ 14.003,54
09.134.210.01-0114777	G	16 P SL 16-A	150,02	R$ 23.403,12	0,52	R$ 247,00	R$ 37.054,94	R$ 13.651,82	1,51%	R$353,87	R$ 13.297,95
09.134.212.00-0095799	AREA NON AED. II		1.553,00	R$ 242.268,00	0,52	R$ 247,00	R$ 383.591,00	R$ 141.323,00	1,51%	R$3.663,22	R$ 137.659,78
09.134.327.00-0116919	H	POSSE	263,92	R$ 79.176,00	1,00	R$ 475,00	R$ 125.362,00	R$ 46.186,00	1,51%	R$1.197,18	R$ 44.988,82
09.134.257.00-0057636	I	17	299,00	R$ 89.700,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.025,00	R$ 52.325,00	1,51%	R$1.356,31	R$ 50.968,69
09.134.271.00-0017858	S. LAZER VIII		1.769,00	R$ 275.964,00	0,52	R$ 247,00	R$ 436.943,00	R$ 160.979,00	1,51%	R$4.172,72	R$ 156.806,28
09.134.275.00-0012086	J	01 A 04	1.208,00	R$ 579.840,00	1,60	R$ 760,00	R$ 918.080,00	R$ 338.240,00	1,51%	R$8.767,48	R$ 329.472,52
09.134.276.00-0052491	J	5	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.277.00-0096346	J	6	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.278.00-0096581	J	7	300,00	R$ 90.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 142.500,00	R$ 52.500,00	1,51%	R$1.360,85	R$ 51.139,15
09.134.279.00-0057467	J	8	400,00	R$ 120.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 190.000,00	R$ 70.000,00	1,51%	R$1.814,46	R$ 68.185,54
09.134.280.00-0070803	J	9	376,00	R$ 112.800,00	1,00	R$ 475,00	R$ 178.600,00	R$ 65.800,00	1,51%	R$1.705,59	R$ 64.094,41
09.134.289.00-0092430	K	1	324,00	R$ 97.200,00	1,00	R$ 475,00	R$ 153.900,00	R$ 56.700,00	1,51%	R$1.469,71	R$ 55.230,29
09.134.290.00-0054285	K	2	258,00	R$ 77.400,00	1,00	R$ 475,00	R$ 122.550,00	R$ 45.150,00	1,51%	R$1.170,33	R$ 43.979,67
09.134.291.00-0026353	K	3	275,00	R$ 82.500,00	1,00	R$ 475,00	R$ 130.625,00	R$ 48.125,00	1,51%	R$1.247,44	R$ 46.877,56

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

09.134.292.00-0101961	K	04 P SL 04-E	150,50	R$ 45.150,00	1,00	R$ 475,00	R$ 71.487,50	R$ 26.337,50	1,51%	R$682,69	R$ 25.654,81
09.134.292.01-0117223	K	04 P SL 04-D	144,50	R$ 43.350,00	1,00	R$ 475,00	R$ 68.637,50	R$ 25.287,50	1,51%	R$655,47	R$ 24.632,03
09.134.293.00-0023216	K	5	270,00	R$ 81.000,00	1,00	R$ 475,00	R$ 128.250,00	R$ 47.250,00	1,51%	R$1.224,76	R$ 46.025,24
09.134.321.00-0109542			20.000,00	R$ 1.022.880,00	0,17	R$ 80,98	R$ 1.619.560,00	R$ 596.680,00	1,51%	R$15.466,47	R$ 581.213,53
09.134.328.00-0116920	H	POSSE	290,78	R$ 45.361,68	0,52	R$ 247,00	R$ 71.822,66	R$ 26.460,98	1,51%	R$685,89	R$ 25.775,09
09.134.258.00-0094102	I	18	362,00	R$ 56.472,00	0,52	R$ 247,00	R$ 89.414,00	R$ 32.942,00	1,51%	R$853,89	R$ 32.088,11
09.134.259.00-0094103	I	19	345,00	R$ 53.820,00	0,52	R$ 247,00	R$ 85.215,00	R$ 31.395,00	1,51%	R$813,79	R$ 30.581,21
09.134.260.00-0094104	I	20	297,00	R$ 46.332,00	0,52	R$ 247,00	R$ 73.359,00	R$ 27.027,00	1,51%	R$700,56	R$ 26.326,44
09.134.261.00-0094105	I	21	300,00	R$ 46.800,00	0,52	R$ 247,00	R$ 74.100,00	R$ 27.300,00	1,51%	R$707,64	R$ 26.592,36
09.134.262.00-0094106	I	22	300,00	R$ 46.800,00	0,52	R$ 247,00	R$ 74.100,00	R$ 27.300,00	1,51%	R$707,64	R$ 26.592,36
09.134.263.00-0094107	I	23 P SL E	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.263.01-0117494	I	23 P SL D	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.264.00-0094108	I	24	300,00	R$ 46.800,00	0,52	R$ 247,00	R$ 74.100,00	R$ 27.300,00	1,51%	R$707,64	R$ 26.592,36
09.134.265.00-0094109	I	25 P SL A	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.265.01-0123489	I	25 P SL B	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.266.00-0094110	I	26 P SL 26 D	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.266.01-0123757	I	26 P SL 26 E	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.267.00-0050394	I	27 P SL A	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.267.01-0114604	I	27 P SL B	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.268.00-0050407	I	28	300,00	R$ 46.800,00	0,52	R$ 247,00	R$ 74.100,00	R$ 27.300,00	1,51%	R$707,64	R$ 26.592,36
09.134.269.00-0017856	I	29	300,00	R$ 46.800,00	0,52	R$ 247,00	R$ 74.100,00	R$ 27.300,00	1,51%	R$707,64	R$ 26.592,36
09.134.270.00-0017857	I	30	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.270.01-0132529	I	30	150,00	R$ 23.400,00	0,52	R$ 247,00	R$ 37.050,00	R$ 13.650,00	1,51%	R$353,82	R$ 13.296,18
09.134.316.00-0052492	AREA INSTIT. V		5055,00	R$ 788.580,00	0,52	R$ 247,00	R$ 1.248.585,00	R$ 460.005,00	1,51%	R$11.923,74	R$ 448.081,26
09.134.317.00-0003888	AREA "NON AED.		2303,00	R$ 359.268,00	0,52	R$ 247,00	R$ 568.841,00	R$ 209.573,00	1,51%	R$5.432,32	R$ 204.140,68
09.134.330.00-0116922	L	POSSE	60,75	R$ 9.477,00	0,52	R$ 247,00	R$ 15.005,25	R$ 5.528,25	1,51%	R$143,30	R$ 5.384,95
09.134.329.00-0116921	L	POSSE	58,05	R$ 9.055,80	0,52	R$ 247,00	R$ 14.338,35	R$ 5.282,55	1,51%	R$136,93	R$ 5.145,62
											R$ 6.758.797,99

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

Atos do Poder Executivo

TRECHO II

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRA	LOTE	Área Terreno (m²)	Valor de Mercado do Imóvel abril/16	Fator Homogeneização Paradigma = (R$ 130,00 m²)	Valor Unitário de Mercado Novembro/17 (padrão R$ 300,00,00 m²)	Valor de Mercado Novembro/2017	Valorização Total entre 2016 e 2017	Percentual de Valorização Imobiliária Natural (entre abril/16 e novembro/17) Índice FIPEZAP	Valorização Imobiliária Natural (entre abril/16 e novembro/17)	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA SOMENTE RELATIVA AO ASFALTO
								Índice abril/16	200,39		
					R$ 130,00	R$ 300,00		Índice nov/17	203,42		
09.134.303.00-0051156	L	10 11 P SL 01	125,00	R$ 18.750,00	1,00	R$ 300,00	R$ 37.500,00	R$ 18.750,00	1,51%	R$ 283,51	R$ 18.466,49
09.134.303.01-0109979	L	10 11 P SL 02	125,00	R$ 18.750,00	1,00	R$ 300,00	R$ 37.500,00	R$ 18.750,00	1,51%	R$ 283,51	R$ 18.466,49
09.134.304.00-0020810	L	10 11 P SL 03	125,00	R$ 18.750,00	1,00	R$ 300,00	R$ 37.500,00	R$ 18.750,00	1,51%	R$ 283,51	R$ 18.466,49
09.134.304.01-0109980	L	10 11 P SL 04	233,00	R$ 34.950,00	1,00	R$ 300,00	R$ 69.900,00	R$ 34.950,00	1,51%	R$ 528,46	R$ 34.421,54
09.134.305.00-0099218	L	12 P SL A	153,85	R$ 23.077,50	1,00	R$ 300,00	R$ 46.155,00	R$ 23.077,50	1,51%	R$ 348,94	R$ 22.728,56
09.134.305.01-0115294	L	12 P SL B	154,15	R$ 23.122,50	1,00	R$ 300,00	R$ 46.245,00	R$ 23.122,50	1,51%	R$ 349,62	R$ 22.772,88
09.134.306.00-0052589	L	13	300,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 300,00	R$ 90.000,00	R$ 45.000,00	1,51%	R$ 680,42	R$ 44.319,58
09.134.307.00-0052590	L	14	300,00	R$ 45.000,00	1,00	R$ 300,00	R$ 90.000,00	R$ 45.000,00	1,51%	R$ 680,42	R$ 44.319,58
09.134.308.00-0023746	L	15 P SL 15B	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.308.01-0114693	L	15 P SL 15A	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.309.00-0002611	L	16 P SL 16A	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.309.01-0121807	L	16 P SL 16B	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.310.00-0093160	L	17 P SL A	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.310.01-0121084	L	17 P SL B	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.311.01-0115370	L	18 P SL 18A	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.311.00-0093159	L	18 P SL 18B	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.312.00-0093158	L	19 P SL E	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.312.01-0124850	L	19 P SL D	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.313.00-0097974	L	20 P SL 20-A	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79

Imprensa Oficial Eletrônica do Estado de Atibaia - IOE

Atos do Poder Executivo

Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

09.134.313.01-0120643	L	20 P SL 20-B	150,00	R$ 22.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 45.000,00	R$ 22.500,00	1,51%	R$ 340,21	R$ 22.159,79
09.134.314.00-0015620	L	21	456,00	R$ 68.400,00	1,00	R$ 300,00	R$ 136.800,00	R$ 68.400,00	1,51%	R$ 1.034,24	R$ 67.365,76
09.134.315.00-0004598	AREA INSTIT. I		10453,00	R$ 1.567.950,00	1,00	R$ 300,00	R$ 3.135.900,00	R$ 1.567.950,00	1,51%	R$ 23.708,21	R$ 1.544.241,79
09.134.331.00-0116923	L	POSSE	144,00	R$ 21.600,00	1,00	R$ 300,00	R$ 43.200,00	R$ 21.600,00	1,51%	R$ 326,60	R$ 21.273,40
09.134.332.00-0116924	L	POSSE	322,50	R$ 48.375,00	1,00	R$ 300,00	R$ 96.750,00	R$ 48.375,00	1,51%	R$ 731,45	R$ 47.643,55
09.134.318.00-0102997	M	01 P SL 1B	158,50	R$ 23.775,00	1,00	R$ 300,00	R$ 47.550,00	R$ 23.775,00	1,51%	R$ 359,49	R$ 23.415,51
09.134.318.01-0110801	M	01 P SL 1A	168,50	R$ 25.275,00	1,00	R$ 300,00	R$ 50.550,00	R$ 25.275,00	1,51%	R$ 382,17	R$ 24.892,83
09.134.319.00-0102998	M	2	284,00	R$ 42.600,00	1,00	R$ 300,00	R$ 85.200,00	R$ 42.600,00	1,51%	R$ 644,13	R$ 41.955,87
09.134.320.00-0102999	M	3	270,00	R$ 40.500,00	1,00	R$ 300,00	R$ 81.000,00	R$ 40.500,00	1,51%	R$ 612,38	R$ 39.887,62
											R$2.300.555,37

4 - ENCERRAMENTO

Sem mais nada a informar, essa Comissão Avaliadora encerra o presente Laudo Avaliatório.

Atibaia, 30 de Novembro de 2017.

MEMBROS DO PODER PÚBLICO

Adriano Capecci — Carlos Henrique Ferro — Daniel Carreiro de Teves

Marco Antonio do Carmo Schmidt — Rodrigo Altieri Garcia — Vera L. F. de Moura

MEMBROS CONSULTIVOS

Celso José Turra — José Roberto do Prado

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE
Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B
Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br
Atos do Poder Executivo

Atos do Poder Executivo

Prefeitura da Estância de Atibaia

Estado de São Paulo

Comissão Avaliadora Destinada a Apurar a Valorização Imobiliária Decorrente de Obra Pública

PUBLICAÇÃO N.º 04 de 30 de Novembro de 2017

A Coordenadoria Especial do Plano de Contribuição de Melhorias, atendendo aos dispositivos do ***Código Tributário do Município, Lei Complementar nº 280 de 22 de dezembro de 1998, bem como ao disposto no Código Tributário Nacional em especial do art. 81***, apresenta o Laudo de Avaliação Imobiliária de terrenos nas Ruas João Cifarelli e Bento Soares – bairro do Tanque – município de Atibaia - SP, contemplados por obras de pavimentação asfáltica já executadas no local.

Obs.: Referido laudo encontra-se anexado (na íntegra) junto ao Processo Administrativo nº 29.357/2015.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo de avaliação tem o objetivo único de apurar a valorização dos imóveis que foram contemplados com obras de pavimentação asfáltica executadas nas Ruas João Cifarelli e Bento Soares - bairro do Tanque, município de Atibaia – SP.

Outrossim, tem por finalidade precípua subsidiar tecnicamente o lançamento do tributo de contribuição de melhoria em virtude da conclusão das referidas obras.

2. APRESENTAÇÃO DA COMISSÃO AVALIADORA

A Comissão Avaliadora, nomeada pela portaria nº 4.026-GP de 10 de novembro de 2017, possui como membros nomeados as seguintes pessoas:

MEMBROS DO PODER PÚBLICO: **Adriano Capecci** - Cargo : Agente de Serviços de Gestão , **Carlos Enrique Ferro** – Cargo : Diretor do Departamento de Cadastro Técnico Imobiliário;**Daniel Carreiro de Teves** : Engº Civil – CREA: 5.062.820.598 - Cargo :Diretor do Departamento de Planos de Contribuição de Melhoria; **Marco Antonio do Carmo Schmidt**: Engº Civil – CREA: 5.061.895.516 - Cargo : Assessor Especial , **Rodrigo Altieri Garcia:** Engº Civil – CREA: 5.068.959.308 – Cargo : Assessor Especial - **Vera Lúcia Fátima de Moura** - Cargo: Assessor Especial.

MEMBROS CONSULTIVOS: Celso José Turra, Corretor de Imóveis – Creci: **31101-F** ; José Roberto do Prado – Corretor de Imóveis – Creci: **50434-F** .

3. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a determinação da valorização imobiliária dos terrenos decorrentes da pavimentação será calculado os seguintes parâmetros:

- Valor dos terrenos antes da obra;
- Valor dos terrenos após à obra;
- Valorização total (Valor antes, subtraído do valor após);
- Valorização Parcial, devido à evolução do mercado como um todo;
- Valorização dos terrenos devido apenas à obra de pavimentação (valorização total subtraída da valorização natural).

3.1 -Cálculo do Valor dos Imóveis antes da obra de pavimentação

Para o cálculo do valor dos imóveis antes da pavimentação, foi utilizado o método comparativo direto, cujo resultado foi apresentado no Laudo de Avaliação anexado ao Processo Administrativo nº 29.357/2015, conforme Publicação nº 04 de 12 de Abril de 2016 – Imprensa Oficial da Estância de Atibaia – nº 1784 de 27 de Abril de 2016 - Caderno B.

Para cada imóvel foi indicado seu valor de mercado, com todas as suas características intrínsecas já levadas em consideração.

3.2 -Cálculo do Valor dos Imóveis após a execução da obra de pavimentação

Para o cálculo do valor dos imóveis após a execução das obras de pavimentação, foi realizada pesquisa junto ao mercado imobiliário, onde foram identificados elementos comparativos válidos, que possuem equivalência de situação (mesma situação geo-sócio-econômica, bairro e zoneamento); equivalência de tempo (contemporaneidade entre a amostra e o avaliando); equivalência de características (semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, características físicas, adequação ao meio, utilização etc...), calculando-se uma média aritmética para o valor unitário dos imóveis neste bairro.

3.2.1 – Pesquisa de Preços Atual

No presente caso, optou-se pelo cálculo através do "**Método comparativo direto de dados de mercado**", em face das características do avaliando e do contexto que o envolve, com base nas evidências oferecidas pelo mercado.

Posto que o valor de um terreno é uma função da sua área, testada, topografia, localização, tipo de pavimentação do logradouro, entre outros, foram pesquisadas ofertas e transações de imóveis semelhantes, localizados no bairro onde foram realizadas as obras de pavimentação. Como houve sérias dificuldades em encontrar tais ofertas, utilizamos opiniões de corretores de imóveis sacramentados no mercado imobiliário do município de Atibaia, opiniões essas que possuem a mesma relevância de ofertas apresentadas pelas mesmas imobiliárias, porem não é preciso aplicar qualquer fator de correção, ou em outras palavras, o Fator opinião = 1,00.

Portanto, o valor médio do lote (terreno) nas ruas João Cifarelli e Bento Soares é **R$ 260,00/m²**.

Obs.: referido valor é atribuído a um lote paradigma (referência), isto é um terreno fictício ideal, em boas condições físicas geométricas e de topografia, que servirá de comparação para os demais lotes, para transposição de valor unitário, junto com coeficientes de transposição.

3.2.2 – TRANSPOSIÇÃO DA SITUAÇÃO PARADÍGMA

Em posse do valor médio dos lotes no bairro, obtido através de pesquisa junto ao mercado imobiliário, é necessário promover a transposição desse valor paradigma para cada caso em especial.

Referida transposição será dada através de fatores de caracterização, tais como topografia, solo, cobertura, localização.

Aplicando-se os fatores de cada imóvel objeto de estudo ao valor paradigma, tem-se o valor unitário dos terrenos.

3.2.3 – CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Com os valores unitários calculados, obtém-se o valor de mercado dos terrenos, multiplicando esse unitário pela área superficial de cada lote.

3.3 – VALORIZAÇÃO TOTAL

A valorização imobiliária total de cada imóvel, entre o período compreendido antes da obra de pavimentação (abril/2016) e após a execução da citada obra (novembro/2017), será dado pela diferença do valor de mercado antes e após o período em estudo.

Salienta-se que a Valorização Total, no caso em pauta, é compreendida pela somatória de duas parcelas de valorização parcial:

- Valorização Parcial Natural, decorrente da majoração de preços através de fenômenos naturais (inflação, correção monetária, etc) ao longo do tempo, assim como especulações imobiliárias inerentes à obra de pavimentação.

- Valorização decorrente da Obra de Pavimentação; logicamente trata-se da valorização que se obteve no imóvel apenas e tão somente relacionada à obra pública de pavimentação.

3.4 – VALORIZAÇÃO PARCIAL NATURAL

A valorização natural do imóvel, entre períodos, decorrentes de fenômenos inflacionários naturais, é calculada através da comparação do índice monetário denominado "INDICE FIPEZAP DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS".

O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é o primeiro indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela Fipe (*Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas*) com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês.

Dividindo-se o índice de novembro/2017 pelo de abril de 2016 (203,42/200,39), tem-se a evolução natural de 1,51**%,** que pode ser considerado o percentual de valorização natural dos imóveis no período em estudo.

3.5 – VALORIZAÇÃO RELATIVA À PAVIMENTAÇÃO

A valorização imobiliária dos terrenos relativa à obra pública de pavimentação é calculada subtraindo-se a valorização natural da valorização total, conforme explanado nos itens anteriores.

O valor advindo desse cálculo será o acréscimo de valor, ou valorização, que o terreno experimentou no mercado imobiliário em decorrência dos benefícios gerados a partir das obras de pavimentação na rua de acesso.

4 – TABELA DE VALORES

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRA	LOTE	ÁREA	Valor de Mercado do Imóvel abril/16	Fator Homogeneização Paradigma = (R$ 140,00 m²)	Valor Unitário de Mercado Novembro/17 (padrão R$ 260,00 m²)	Valor de Mercado Novembro/2017	Valorização Total entre 2016 e 2017	Percentual de Valorização Imobiliária Natural (entre abril/16 e novembro/17) Índice FIPEZAP	Valorização Imobiliária Natural (entre abril/16 e novembro/17)	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA SOMENTE RELATIVA AO ASFALTO
								Índice abril/16	200,39		
					R$ 140,00	R$260,00		Índice nov/17	203,42		
17.097.000.00-0109358	GL A P	AREA 03	2.200,00	R$ 188.571,43	0,43	R$111,43	R$245.142,86	R$56.571,43	1,51%	R$2.851,30	R$53.720,13
17.097.000.00-0111543	GL A P	AREA 01	7.000,00	R$ 600.000,00	0,43	R$111,43	R$780.000,00	R$180.000,00	1,51%	R$9.072,31	R$170.927,69
17.097.000.00-0111544	GL A P	AREA 02	1.100,00	R$ 94.285,71	0,43	R$111,43	R$122.571,43	R$28.285,71	1,51%	R$1.425,65	R$26.860,07
17.097.000.00-0111545	GL A P	AREA 04	2.200,00	R$ 188.571,43	0,43	R$111,43	R$245.142,86	R$56.571,43	1,51%	R$2.851,30	R$53.720,13
17.097.000.00-0111546	GL A P	AREA 05	1.100,00	R$ 94.285,71	0,43	R$111,43	R$122.571,43	R$28.285,71	1,51%	R$1.425,65	R$26.860,07
17.097.000.00-0111547	GL A P	AREA 06	1.000,00	R$ 85.714,29	0,43	R$111,43	R$111.428,57	R$25.714,29	1,51%	R$1.296,04	R$24.418,24
17.097.000.00-0111548	GL A P	AREA 07	2.600,00	R$ 222.857,14	0,43	R$111,43	R$289.714,29	R$66.857,14	1,51%	R$3.369,71	R$63.487,43
17.097.000.00-0111549	GL A P	AREA 08	9.600,00	R$ 822.857,14	0,43	R$111,43	R$1.069.714,29	R$246.857,14	1,51%	R$12.442,02	R$234.415,12
17.098.007.00-0097408		GL 01	441,45	R$ 50.451,43	0,57	R$148,57	R$65.586,86	R$15.135,43	1,51%	R$762,85	R$14.372,58
17.098.008.00-0097148		GL 02	441,45	R$ 50.451,43	0,57	R$148,57	R$65.586,86	R$15.135,43	1,51%	R$762,85	R$14.372,58
17.098.009.00-0097149		GL 03	441,45	R$ 50.451,43	0,57	R$148,57	R$65.586,86	R$15.135,43	1,51%	R$762,85	R$14.372,58
17.098.011.00-0105029		GL 04 P SL 2	223,20	R$ 25.508,57	0,57	R$148,57	R$33.161,14	R$7.652,57	1,51%	R$385,70	R$7.266,87
17.098.012.00-0097151	GL 05	SL 01	218,77	R$ 25.002,29	0,57	R$148,57	R$32.502,97	R$7.500,69	1,51%	R$378,05	R$7.122,64
17.098.012.01-0111097	GL 05	SL 02	222,68	R$ 25.449,14	0,57	R$148,57	R$33.083,89	R$7.634,74	1,51%	R$384,80	R$7.249,94
17.098.013.00-0102387	REMAN.	FDS	5.772,67	R$ 989.600,57	0,86	R$222,86	R$1.286.480,74	R$296.880,17	1,51%	R$14.963,27	R$281.916,90
17.098.014.00-0103024		ÁREA 4	569,83	R$ 65.123,43	0,57	R$148,57	R$84.660,46	R$19.537,03	1,51%	R$984,70	R$18.552,33
17.098.015.00-0103025		ÁREA 3	1.200,62	R$ 137.213,71	0,57	R$148,57	R$178.377,83	R$41.164,11	1,51%	R$2.074,74	R$39.089,37
17.098.016.00-0104080		ÁREA 1	1.323,97	R$ 151.310,86	0,57	R$148,57	R$196.704,11	R$45.393,26	1,51%	R$2.287,90	R$43.105,36
17.098.017.00-0103026		ÁREA 2	2.000,00	R$ 228.571,43	0,57	R$148,57	R$297.142,86	R$68.571,43	1,51%	R$3.456,12	R$65.115,31
17.098.018.00-0002370			5.700,00	R$ 651.428,57	0,57	R$148,57	R$846.857,14	R$195.428,57	1,51%	R$9.849,94	R$185.578,64

Imprensa Oficial Eletrônica do Estância de Atibaia - IOE
Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B
Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br
Atos do Poder Executivo

17.098.019.00-0098029			900,00	R$ 102.857,14	0,57	R$148,57	R$133.714,29	R$30.857,14	1,51%	R$1.555,25	R$29.301,89
17.098.020.00-0097160		AREA 01	410,00	R$ 46.857,14	0,57	R$148,57	R$60.914,29	R$14.057,14	1,51%	R$708,50	R$13.348,64
17.098.021.00-0097307		AREA 02	204,00	R$ 23.314,29	0,57	R$148,57	R$30.308,57	R$6.994,29	1,51%	R$352,52	R$6.641,76
17.098.022.00-0097161		AREA 03	158,00	R$ 18.057,14	0,57	R$148,57	R$23.474,29	R$5.417,14	1,51%	R$273,03	R$5.144,11
17.098.023.00-0097162		AREA 04	150,00	R$ 17.142,86	0,57	R$148,57	R$22.285,71	R$5.142,86	1,51%	R$259,21	R$4.883,65
17.098.024.00-0101856		AREA 05	308,00	R$ 35.200,00	0,57	R$148,57	R$45.760,00	R$10.560,00	1,51%	R$532,24	R$10.027,76
17.099.005.00-0106358			6.600,00	R$ 565.714,29	0,43	R$111,43	R$735.428,57	R$169.714,29	1,51%	R$8.553,89	R$161.160,39
17.099.006.00-0106359			5.426,68	R$ 465.144,00	0,43	R$111,43	R$604.687,20	R$139.543,20	1,51%	R$7.033,22	R$132.509,98
17.100.026.00-0101827		07 P SL A	846,5	R$ 84.650,00	0,50	R$130,00	R$110.045,00	R$25.395,00	1,51%	R$1.279,95	R$24.115,05
17.100.027.00-0100903		08 09 41 P	1.380,78	R$ 138.078,00	0,50	R$130,00	R$179.501,40	R$41.423,40	1,51%	R$2.087,81	R$39.335,59
17.100.028.00-0097320			500,00	R$ 50.000,00	0,50	R$130,00	R$65.000,00	R$15.000,00	1,51%	R$756,03	R$14.243,97
17.100.029.00-0097319			750,00	R$ 75.000,00	0,50	R$130,00	R$97.500,00	R$22.500,00	1,51%	R$1.134,04	R$21.365,96
17.100.030.00-0000128	3	38	1.000,00	R$ 100.000,00	0,50	R$130,00	R$130.000,00	R$30.000,00	1,51%	R$1.512,05	R$28.487,95
17.100.031.00-0097343	3	39	1.000,00	R$ 100.000,00	0,50	R$130,00	R$130.000,00	R$30.000,00	1,51%	R$1.512,05	R$28.487,95
17.100.032.00-0097570			1.000,00	R$ 100.000,00	0,50	R$130,00	R$130.000,00	R$30.000,00	1,51%	R$1.512,05	R$28.487,95
17.100.033.00-0097430	3	36	1.000,00	R$ 100.000,00	0,50	R$130,00	R$130.000,00	R$30.000,00	1,51%	R$1.512,05	R$28.487,95
17.100.034.00-0097321	3	35	1.000,00	R$ 100.000,00	0,50	R$130,00	R$130.000,00	R$30.000,00	1,51%	R$1.512,05	R$28.487,95
17.100.035.00-0104324		SL 02	500,00	R$ 50.000,00	0,50	R$130,00	R$65.000,00	R$15.000,00	1,51%	R$756,03	R$14.243,97
17.100.036.00-0104325		SL 03	500,00	R$ 50.000,00	0,50	R$130,00	R$65.000,00	R$15.000,00	1,51%	R$756,03	R$14.243,97
17.100.037.00-0097388		33	500,00	R$ 50.000,00	0,50	R$130,00	R$65.000,00	R$15.000,00	1,51%	R$756,03	R$14.243,97
17.100.038.00-0097363	3	33	500,00	R$ 50.000,00	0,50	R$130,00	R$65.000,00	R$15.000,00	1,51%	R$756,03	R$14.243,97
17.100.039.00-0002397	3	31 32	2.000,00	R$ 200.000,00	0,50	R$130,00	R$260.000,00	R$60.000,00	1,51%	R$3.024,10	R$56.975,90
17.100.040.00-0008095	3	29 30	1.250,00	R$ 125.000,00	0,50	R$130,00	R$162.500,00	R$37.500,00	1,51%	R$1.890,06	R$35.609,94
17.101.002.00-0094392			1.260,00	R$ 126.000,00	0,50	R$130,00	R$163.800,00	R$37.800,00	1,51%	R$1.905,18	R$35.894,82
17.104.008.00-0103290		***	1.961,06	R$ 392.212,00	1,00	R$260,00	R$509.875,60	R$117.663,60	1,51%	R$5.930,45	R$111.733,15
17.104.009.00-0101918			220,00	R$ 44.000,00	1,00	R$260,00	R$57.200,00	R$13.200,00	1,51%	R$665,30	R$12.534,70
17.104.010.00-0131274		***	338,94	R$ 67.788,00	1,00	R$260,00	R$88.124,40	R$20.336,40	1,51%	R$1.024,99	R$19.311,41
17.105.001.00-0098143		32	286,00	R$ 57.200,00	1,00	R$260,00	R$74.360,00	R$17.160,00	1,51%	R$864,89	R$16.295,11
17.105.002.00-0098144		33	299,00	R$ 59.800,00	1,00	R$260,00	R$77.740,00	R$17.940,00	1,51%	R$904,21	R$17.035,79

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

Atos do Poder Executivo

17.105.003.00-0098145		34	293,00	R$ 58.600,00	1,00	R$260,00	R$76.180,00	R$17.580,00	1,51%	R$886,06	R$16.693,94
17.105.004.00-0098146		35	293,00	R$ 58.600,00	1,00	R$260,00	R$76.180,00	R$17.580,00	1,51%	R$886,06	R$16.693,94
17.105.005.00-0098147		36	287,70	R$ 57.540,00	1,00	R$260,00	R$74.802,00	R$17.262,00	1,51%	R$870,03	R$16.391,97
17.105.006.00-0098148		37	292,00	R$ 58.400,00	1,00	R$260,00	R$75.920,00	R$17.520,00	1,51%	R$883,04	R$16.636,96
											R$2.385.825,97

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE

Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B

Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br

4 - ENCERRAMENTO

Sem mais nada a informar, essa Comissão Avaliadora encerra o presente Laudo Avaliatório.

Atibaia, 30 de Novembro de 2017.

MEMBROS DO PODER PÚBLICO

Adriano Capecci

Carlos Henrique Ferro

Daniel Carreiro de Teves

Marco Antonio do Carmo Schmidt

Rodrigo Altieri Garcia

Vera L. F. de Moura

MEMBROS CONSULTIVOS

Celso José Turra

José Roberto do Prado

Atos do Poder Executivo

Prefeitura da Estância de Atibaia

Estado de São Paulo

Comissão Avaliadora Destinada a Apurar a Valorização Imobiliária Decorrente de Obra Pública

PUBLICAÇÃO N.º 06 de 30 de Novembro de 2017

A Coordenadoria Especial do Plano de Contribuição de Melhorias, atendendo aos dispositivos do ***Código Tributário do Município, Lei Complementar nº 280 de 22 de dezembro de 1998, bem como ao disposto no Código Tributário Nacional em especial do art. 81***, apresenta o Laudo de Avaliação Imobiliária de terrenos na Rua Zilda Aparecida da Silveira – bairro da Ressaca – município de Atibaia - SP, contemplados por obras de pavimentação asfáltica já executadas no local.

Obs.: Referido laudo encontra-se anexado (na íntegra) junto ao Processo Administrativo nº 29.357/2015.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO

Este laudo de avaliação tem o objetivo único de apurar a valorização dos imóveis que foram contemplados com obras de pavimentação asfáltica já executadas na Rua Zilda Aparecida da Silveira - bairro Ressaca, município de Atibaia – SP.

Outrossim, tem por finalidade precípua subsidiar tecnicamente o lançamento do tributo de contribuição de melhoria em virtude da conclusão das referidas obras.

2. APRESENTAÇÃO DA COMISSÃO AVALIADORA

A Comissão Avaliadora, nomeada pela portaria nº 4.026-GP de 10 de novembro de 2017, possui como membros nomeados as seguintes pessoas:

MEMBROS DO PODER PÚBLICO: **Adriano Capecci** - Cargo : Agente de Serviços de Gestão , **Carlos Enrique Ferro** – Cargo : Diretor do Departamento de Cadastro Técnico Imobiliário;**Daniel Carreiro de Teves** : Engº Civil – CREA: 5.062.820.598 - Cargo :Diretor do Departamento de Planos de Contribuição de Melhoria; **Marco Antonio do Carmo Schmidt**: Engº Civil – CREA: 5.061.895.516 - Cargo : Assessor Especial , **Rodrigo Altieri Garcia:** Engº Civil – CREA: 5.068.959.308 – Cargo : Assessor Especial - **Vera Lúcia Fátima de Moura** - Cargo: Assessor Especial.

MEMBROS CONSULTIVOS: Celso José Turra, Corretor de Imóveis – Creci: **31101-F** ; José Roberto do Prado – Corretor de Imóveis – Creci: **50434-F** .

3. INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

Para a determinação da valorização imobiliária dos terrenos decorrentes da pavimentação será calculado os seguintes parâmetros:

- Valor dos terrenos antes da obra;
- Valor dos terrenos após à obra;
- Valorização total (Valor antes, subtraído do valor após);
- Valorização Parcial, devido à evolução do mercado como um todo;
- Valorização dos terrenos devido apenas à obra de pavimentação (valorização total subtraída da valorização natural).

3.1 -Cálculo do Valor dos Imóveis antes da obra de pavimentação

Para o cálculo do valor dos imóveis antes da pavimentação, foi utilizado o método comparativo direto, cujo resultado foi apresentado no Laudo de Avaliação anexado ao Processo Administrativo nº 29.357/2015, conforme Publicação nº 01 de 03 de março de 2016 – Imprensa Oficial da Estância de Atibaia – nº 1784 de 27 de abril de 2016 - Caderno B.

Para cada imóvel foi indicado seu valor de mercado, com todas as suas características intrínsecas já levadas em consideração.

3.2 -Cálculo do Valor dos Imóveis após a execução da obra de pavimentação

Para o cálculo do valor dos imóveis após a execução das obras de pavimentação, foi realizada pesquisa junto ao mercado imobiliário, onde foram identificados elementos comparativos válidos, que possuem equivalência de situação (mesma situação geo-sócio-econômica, bairro e zoneamento); equivalência de tempo (contemporaneidade entre a amostra e o avaliando); equivalência de características (semelhança com o imóvel objeto da avaliação no que tange à situação, características físicas, adequação ao meio, utilização etc...), calculando-se uma média aritmética para o valor unitário dos imóveis neste bairro.

3.2.1 – Pesquisa de Preços Atual

No presente caso, optou-se pelo cálculo através do "**Método comparativo direto de dados de mercado**", em face das características do avaliando e do contexto que o envolve, com base nas evidências oferecidas pelo mercado.

Posto que o valor de um terreno é uma função da sua área, testada, topografia, localização, tipo de pavimentação do logradouro, entre outros, foram pesquisadas ofertas e transações de imóveis semelhantes, localizados no bairro onde foram realizadas as obras de pavimentação. Como houve sérias dificuldades em encontrar tais ofertas, utilizamos opiniões de corretores de imóveis sacramentados no mercado imobiliário do município de Atibaia, opiniões essas que possuem a mesma relevância de ofertas apresentadas pelas mesmas imobiliárias, porem não é preciso aplicar qualquer fator de correção, ou em outras palavras, o Fator opinião = 1,00.

Portanto, o valor médio do lote (terreno) na rua Zilda Aparecida da Silveira é **R$ 300,00/m²**.

Obs.: referido valor é atribuído a um lote paradigma (referência), isto é um terreno fictício ideal, em boas condições físicas geométricas e de topografia, que servirá de comparação para os demais lotes, para transposição de valor unitário, junto com coeficientes de transposição.

3.2.2 – TRANSPOSIÇÃO DA SITUAÇÃO PARADÍGMA

Em posse do valor médio dos lotes no bairro, obtido através de pesquisa junto ao mercado imobiliário, é necessário promover a transposição desse valor paradigma para cada caso em especial.

Referida transposição será dada através de fatores de caracterização, tais como topografia, solo, cobertura, localização.

Aplicando-se os fatores de cada imóvel objeto de estudo ao valor paradigma, tem-se o valor unitário dos terrenos.

3.2.3 – CÁLCULO DO VALOR DOS IMÓVEIS

Com os valores unitários calculados, obtém-se o valor de mercado dos terrenos, multiplicando esse unitário pela área superficial de cada lote.

3.3 – VALORIZAÇÃO TOTAL

A valorização imobiliária total de cada imóvel, entre o período compreendido antes da obra de pavimentação (março/2016) e após a execução da citada obra (novembro/2017), será dado pela diferença do valor de mercado antes e após o período em estudo.

Salienta-se que a Valorização Total, no caso em pauta, é compreendida pela somatória de duas parcelas de valorização parcial:

- Valorização Parcial Natural, decorrente da majoração de preços através de fenômenos naturais (inflação, correção monetária, etc) ao longo do tempo, assim como especulações imobiliárias inerentes à obra de pavimentação.

- Valorização decorrente da Obra de Pavimentação; logicamente trata-se da valorização que se obteve no imóvel apenas e tão somente relacionada à obra pública de pavimentação.

3.4 – VALORIZAÇÃO PARCIAL NATURAL

A valorização natural do imóvel, entre períodos, decorrentes de fenômenos inflacionários naturais, é calculada através da comparação do índice monetário denominado "INDICE FIPEZAP DE PREÇOS DE IMÓVEIS ANUNCIADOS".

O Índice FipeZap de Preços de Imóveis Anunciados é o primeiro indicador com abrangência nacional que acompanha os preços de venda e locação de imóveis no Brasil. O índice é calculado pela Fipe (*Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas*) com base nos anúncios de apartamentos prontos publicados na página do ZAP Imóveis e em outras fontes da Internet, formando uma base de dados com mais de 500.000 anúncios válidos por mês.

Dividindo-se o índice de novembro/2017 pelo de abril de 2016 (203,42/200,27), tem-se a evolução natural de 1,57**%,** que pode ser considerado o percentual de valorização natural dos imóveis no período em estudo.

3.5 – VALORIZAÇÃO RELATIVA À PAVIMENTAÇÃO

A valorização imobiliária dos terrenos relativa à obra pública de pavimentação é calculada subtraindo-se a valorização natural da valorização total, conforme explanado nos itens anteriores.

O valor advindo desse cálculo será o acréscimo de valor, ou valorização, que o terreno experimentou no mercado imobiliário em decorrência dos benefícios gerados a partir das obras de pavimentação na rua de acesso.

Prefeitura da Estância de Atibaia

Estado de São Paulo

Comissão Avaliadora Destinada a Apurar a Valorização Imobiliária Decorrente de Obra Pública

4 – TABELA DE VALORES

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	QUADRA	LOTE	ÁREA	Valor de Mercado do Imóvel março/16	Percentual de diferença área	Fator Homogeneização = (Área Paradígma / Área Avaliando)^n	Valor Unitário de Mercado Novembro/17 (padrão R$ 300,00 m²)	Valor de Mercado Novembro/2017	Valorização Total entre 2016 e 2017	Percentual de Valorização Imobiliária Natural (entre março/16 e novembro/17) Índice FIPEZAP	Valorização Imobiliária Natural (entre março/16 e novembro/17)	VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA SOMENTE RELATIVA AO ASFALTO
									Indice Abr/16	200,27		
					1000	N = ¼ se dif <30% N=1/8 se dif>30%	R$ 300,00		Indice Nov/17	203,42		
04.082.009.00-0097885		QUINHAO 2	3.300,00	R$ 568.498,98	230,00%	0,861	R$ 258,41	R$ 852.748,48	R$ 284.249,49	1,57%	R$ 8.941,79	R$ 275.307,70
04.082.011.00-0097897		QUINHAO 1 SL 8	716,36	R$ 155.732,23	28,36%	1,087	R$ 326,09	R$ 233.598,34	R$ 77.866,11	1,57%	R$ 2.449,48	R$ 75.416,64
04.082.015.00-0002377		QUINHAO 4	219,24	R$ 53.007,19	78,08%	1,209	R$ 362,67	R$ 79.510,79	R$ 26.503,60	1,57%	R$ 833,74	R$ 25.669,86
04.082.015.01-0127171		QUINHAO 4	219,24	R$ 53.007,19	78,08%	1,209	R$ 362,67	R$ 79.510,79	R$ 26.503,60	1,57%	R$ 833,74	R$ 25.669,86
04.082.015.02-0127172		QUINHAO 4	219,24	R$ 53.007,19	78,08%	1,209	R$ 362,67	R$ 79.510,79	R$ 26.503,60	1,57%	R$ 833,74	R$ 25.669,86
04.082.015.03-0127173		QUINHAO 4	219,24	R$ 53.007,19	78,08%	1,209	R$ 362,67	R$ 79.510,79	R$ 26.503,60	1,57%	R$ 833,74	R$ 25.669,86
04.082.015.04-0127174		QUINHAO 4	221,38	R$ 53.459,65	77,86%	1,207	R$ 362,23	R$ 80.189,47	R$ 26.729,82	1,57%	R$ 840,85	R$ 25.888,97
04.082.015.05-0127175		QUINHAO 4	221,38	R$ 53.459,65	77,86%	1,207	R$ 362,23	R$ 80.189,47	R$ 26.729,82	1,57%	R$ 840,85	R$ 25.888,97
04.082.015.06-0127176		QUINHAO 4	221,38	R$ 53.459,65	77,86%	1,207	R$ 362,23	R$ 80.189,47	R$ 26.729,82	1,57%	R$ 840,85	R$ 25.888,97
04.082.015.07-0127177		QUINHAO 4	221,38	R$ 53.459,65	77,86%	1,207	R$ 362,23	R$ 80.189,47	R$ 26.729,82	1,57%	R$ 840,85	R$ 25.888,97
04.082.015.08-0127178		QUINHAO 4	221,38	R$ 53.459,65	77,86%	1,207	R$ 362,23	R$ 80.189,47	R$ 26.729,82	1,57%	R$ 840,85	R$ 25.888,97
04.082.015.09-0127179		QUINHAO 4	221,38	R$ 53.459,65	77,86%	1,207	R$ 362,23	R$ 80.189,47	R$ 26.729,82	1,57%	R$ 840,85	R$ 25.888,97
04.082.015.10-0127180		QUINHAO 4	221,38	R$ 53.459,65	77,86%	1,207	R$ 362,23	R$ 80.189,47	R$ 26.729,82	1,57%	R$ 840,85	R$ 25.888,97
04.082.015.11-0127181		QUINHAO 4	221,38	R$ 53.459,65	77,86%	1,207	R$ 362,23	R$ 80.189,47	R$ 26.729,82	1,57%	R$ 840,85	R$ 25.888,97
04.082.032.00-0095877		**	57.755,59	R$ 6.159.567,58	5737,80%	0,533	R$ 159,90	R$ 9.235.118,84	R$ 3.075.551,26	1,57%	R$ 96.882,40	R$ 2.978.668,86
04.082.117.00-0130704		***	95.208,81	R$ 10.153.910,63	9458,64%	0,533	R$ 159,90	R$ 15.223.888,72	R$ 5.069.978,09	1,57%	R$ 159.708,49	R$ 4.910.269,60
04.082.032.01-0104040			8.675,60	R$ 1.324.469,85	767,56%	0,763	R$ 229,00	R$ 1.986.704,77	R$ 662.234,92	1,57%	R$ 20.832,28	R$ 641.402,65
04.082.057.00-0070538		QUINHAO 3	3.300,00	R$ 568.498,98	230,00%	0,861	R$ 258,41	R$ 852.748,48	R$ 284.249,49	1,57%	R$ 8.941,79	R$ 275.307,70
04.082.064.05-0117065		QUINHAO 05 P SL 06 E 07	666,00	R$ 140.142,53	33,40%	1,052	R$ 315,64	R$ 210.213,79	R$ 70.071,26	1,57%	R$ 2.204,27	R$ 67.866,99

04.082.064.07-0117067		QUINHAO 5 P SL 8	333,00	R$ 76.413,26	66,70%	1,147	R$ 344,20	R$ 114.619,88	R$ 38.206,63	1,57%	R$ 1.201,89	R$ 37.004,74
04.082.064.08-0117068		QUINHAO 5 P SL 9	333,00	R$ 76.413,26	66,70%	1,147	R$ 344,20	R$ 114.619,88	R$ 38.206,63	1,57%	R$ 1.201,89	R$ 37.004,74
04.082.064.09-0117069		QUINHAO 5 P SL 10	333,00	R$ 76.413,26	66,70%	1,147	R$ 344,20	R$ 114.619,88	R$ 38.206,63	1,57%	R$ 1.201,89	R$ 37.004,74
04.082.067.00-0097888		QUIN 06P SL 6A1	632,80	R$ 134.010,29	36,72%	1,059	R$ 317,66	R$ 201.015,44	R$ 67.005,15	1,57%	R$ 2.107,82	R$ 64.897,33
04.082.067.01-0111562		QUIN 06P SL 6A2	642,20	R$ 135.750,52	35,78%	1,057	R$ 317,08	R$ 203.625,78	R$ 67.875,26	1,57%	R$ 2.135,19	R$ 65.740,07
04.082.067.02-0111563		QUIN 06P SL 6A3	125,00	R$ 32.420,99	87,50%	1,297	R$ 389,05	R$ 48.631,48	R$ 16.210,49	1,57%	R$ 509,94	R$ 15.700,55
04.082.067.03-0111564		QUIN 06P SL 6A4	125,00	R$ 32.420,99	87,50%	1,297	R$ 389,05	R$ 48.631,48	R$ 16.210,49	1,57%	R$ 509,94	R$ 15.700,55
04.082.067.04-0111565		QUIN 06P SL 6A5	125,00	R$ 32.420,99	87,50%	1,297	R$ 389,05	R$ 48.631,48	R$ 16.210,49	1,57%	R$ 509,94	R$ 15.700,55
04.082.040.00-0002375		QUINHAO 4A	660,00	R$ 139.037,18	34,00%	1,053	R$ 315,99	R$ 208.555,76	R$ 69.518,59	1,57%	R$ 2.186,88	R$ 67.331,70
												R$ 9.890.116,33

** área desdobrada
*** área proporcional

4 - ENCERRAMENTO

Sem mais nada a informar, essa Comissão Avaliadora encerra o presente Laudo Avaliatório.

Atibaia, 30 de Novembro de 2017.

MEMBROS DO PODER PÚBLICO

Adriano Capecci — Carlos Henrique Ferro — Daniel Carreiro de Teves

Marco Antonio do Carmo Schmidt — Rodrigo Altieri Garcia — Vera L. F. de Moura

MEMBROS CONSULTIVOS

Celso José Turra — José Roberto do Prado

Assinado de forma digital por MUNICIPIO DE ATIBAIA:45279635000108
DN: c=BR, st=SP, l=ATIBAIA, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CNPJ A1, ou=AR SERASA, cn=MUNICIPIO DE ATIBAIA:45279635000108

Imprensa Oficial Eletrônica da Estância de Atibaia - IOE
Sábado, 6 de janeiro de 2018 - n.º 1949 - Ano XXI - Caderno B
Lei Complementar n.º 760, de 29 de setembro de 2017 | www.atibaia.sp.gov.br
Atos do Poder Executivo