



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

OFÍCIO/SJMRI Nº 0142/2021

Em 2 de junho de 2021

Ao

Excelentíssimo Senhor

ALUÍSIO BRAZ

Vereador e Presidente da Câmara Municipal de Araraquara

Rua São Bento, 887 – Centro

14801-300 - ARARAQUARA/SP

Senhor Presidente:

Nos termos da Lei Orgânica do Município de Araraquara, encaminhamos a Vossa Excelência, a fim de ser apreciado pelo nobre Poder Legislativo, o incluso Projeto de Lei que autoriza a alienação, por licitação na modalidade concorrência, do imóvel público municipal de matrícula nº 150.047, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, e dá outras providências.

No ponto, a presente propositura tem por objetivo autorizar a alienação do Centro de Treinamento do Pinheirinho, localizado no Parque do Pinheirinho, atualmente objeto de permissão de uso outorgado em favor da Ferroviária S/A por meio do Decreto nº 10.992, de 2 de outubro de 2015, para o treinamento de suas equipes de futebol.

Inicialmente, necessário que se esclareça que já há um bom tempo o Centro de Treinamento do Pinheirinho não vem sendo utilizado na execução das políticas públicas municipais de esporte – seja pelo fato de que tais políticas têm escopo mais amplo que a prática do futebol, seja pelo fato de que a prática do futebol, no contexto destas políticas, se dá em espaços distintos do Centro Treinamento do Pinheirinho.

Paralelamente a esta constatação, deve-se destacar que a permissionária do uso do Centro de Treinamento do Pinheirinho passou, ao longo dos tempos, por um processo de liquidação de seu patrimônio, cuja reversão vem sendo implementada paulatinamente, não mais se verificando interesse público do Município em consentir que a Ferroviária utilize o Centro de Treinamento do Pinheirinho a título de permissão de uso.

De outra sorte, não se pode deixar de mencionar que, com os recursos auferidos a partir da alienação do Centro de Treinamento do Pinheirinho, a Administração Municipal poderá realizar melhorias em sua infraestrutura esportiva, atendendo as mais diversas modalidades esportivas – inclusive o futebol amador, ressalte-se.

Assim, considerando que a alienação do Centro de Treinamento do Pinheirinho não traria qualquer impacto negativo na execução das políticas públicas municipais de esporte – mas, ao contrário, poderia constituir aspecto positivo, eis que permitiria investimentos na infraestrutura esportiva municipal –, entende-se haver elementos robustos suficientes para suportar a presente propositura, a qual entende-se estar plenamente justificada e que, por certo, irá merecer a aprovação desta Casa de Leis.



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Por julgarmos esta propositura como medida de urgência, solicitamos seja o presente Projeto de Lei apreciado dentro do menor prazo possível, nos termos do art. 80 da Lei Orgânica do Município de Araraquara.

Valemo-nos do ensejo para renovar-lhe os protestos de estima e apreço.

Atenciosamente,

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

PROJETO DE LEI Nº

Autoriza a alienação, por licitação na modalidade concorrência, do imóvel público municipal de matrícula nº 150.047, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, e dá outras providências.

Art. 1º Fica desafetado do uso especial o imóvel público municipal de matrícula nº 150.047, do Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, estando o Poder Executivo autorizado a aliená-lo, mediante licitação na modalidade concorrência.

§ 1º A avaliação do imóvel de que trata o “caput” deverá ser atualizada pelo órgão competente da Prefeitura do Município de Araraquara previamente à abertura do certame licitatório, levando-se em conta as condições de mercado vigentes na ocasião.

§ 2º A alienação de que trata o “caput” deste artigo se dará “ad corpus”, conforme o § 3º do artigo 500 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 2º As despesas com a execução desta lei onerarão as dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO RUBENS CRUZ”, 2 de junho de 2021.

EDINHO SILVA
Prefeito Municipal



MATRÍCULA

150.047

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-6

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

DATA

05 de Maio de 2021

FICHA

01

IMÓVEL: Área "B" do desmembramento do imóvel denominado "PINHEIRINHO", situado em Araraquara, com a superfície de 138.230,14 metros quadrados ou 5,712 alqueires paulista, compreendido dentro do seguinte perímetro: "Inicia-se no marco M1-A, localizado na intersecção desta área com o alinhamento predial da Avenida Francisco Vaz Filho e com a Área "C" (M.150.048); daí segue em curva de concordância com desenvolvimento de 10,667 metros (raio de 9,00 metros) até encontrar o marco M-31; daí segue sentido SW e por 49,53 metros até encontrar o marco M-32; daí segue em curva de concordância à esquerda com desenvolvimento de 11,408 metros (raio de 9,00 metros) até encontrar o marco M-33; daí segue sentido SW e por 148,05 metros até encontrar o marco M-34; daí segue sentido NE e por 23,96 metros até encontrar o marco M-35; daí segue sentido SW e por 45,07 metros até encontrar o marco M-36; daí segue sentido SE e por 34,91 metros até encontrar o marco M-37; daí segue sentido NE e por 14,72 metros até encontrar o marco M-38; daí segue sentido SE e por 22,69 metros até encontrar o marco M-39; daí segue sentido SW e por 4,96 metros até encontrar o marco M-40; daí segue sentido SE e por 131,76 metros até encontrar o marco M-41; daí segue sentido SW e por 102,34 metros até encontrar o marco M-28A, na divisa com a propriedade de Manoel Rodrigues, sendo que do marco M-1A ao marco 28A o imóvel confronta com a Área "C" (M.150.048); daí segue sentido SE e por 75,66 metros até encontrar o marco M-28; daí segue sentido SE 85,59 metros até encontrar o marco M-27A; sendo que do marco M-28A ao marco M-27A, o imóvel confronta com a propriedade de Manoel Rodrigues; daí deflete à direita e segue sentido NE e por 250,458 metros até encontrar o ponto 9; daí deflete à esquerda e segue sentido NW e por 235,335 metros até encontrar o ponto 8; daí segue em curva de concordância com desenvolvimento de 17,561 metros (raio igual 11,266 metros) até encontrar o ponto 7; daí segue sentido SW e por 200,882 metros até encontrar o ponto 6; daí pequena deflexão à direita e segue sentido SW e por 96,824 metros até encontrar o ponto 5; daí deflete à esquerda e segue sentido SE e por 22,527 metros até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue sentido SW e por 38,646 metros até encontrar o ponto 3; daí segue em curva de concordância à esquerda com desenvolvimento de 51,855 metros (raio igual 28,664 metros) até encontrar o ponto 2; daí segue sentido NW e por 9,72 metros até encontrar o ponto 1; daí segue em curva de concordância a esquerda com desenvolvimento de 28,991 metros (raio

CONTINUA NO VERSO

1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Araraquara - SP

11109-6 - AA 622927

11109-6-600001-640000-1120



MATRÍCULA

150.047

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

ARARAQUARA - SP

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 11.109-8

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

01

VERSO

igual 27,262 metros) até encontrar o marco M1-B confrontando do marco M-27-A até o marco M1-B com a Área "A" (M.150.046); daí finalmente segue sentido NW por 167,17 metros confrontando com a Avenida Francisco Vaz Filho até encontrar novamente o marco M-1A".

CADASTRO MUNICIPAL: 25.119.006. **PROPRIETÁRIO:** **MUNICÍPIO DE ARARAQUARA**, pessoa jurídica de direito público interno, com Paço Municipal em Araraquara, na Rua São Bento nº 840, inscrito no CNPJ/ME sob número 45.276.128/0001-10. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição número 18.378, livro 3-V, fls.111, de 13.03.2020, transportada para a M.70.972 e Av.1/M.70.972.

Antonio Reinaldo Fiscarelli
Escrevente Autorizado

CERTIDÃO

JOÃO BAPTISTA GALHARDO

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ARARAQUARA, ESTADO DE SÃO PAULO,

CERTIFICA que a presente certidão foi lavrada em inteiro teor e extraída em forma reprográfica, nos termos do § 1º do art. 19 da Lei 6.015/73. É o que tem a certificar de conformidade com o pedido feito. O referido é verdade e dá fé. Araraquara, data e hora abaixo indicadas.

Escrevente autorizado

1º OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
ARARAQUARA - SP

FERNANDA LOUREIRO MASCIA
Escrevente Autorizado

Para verificar a autenticidade do documento, acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça : <https://selodigital.tisp.jus.br>

ISENTO DE SELOS
REQUISIÇÃO
ORDEM JUDICIAL

Certidão expedida às 17:17:02 horas do dia 06/05/2021.

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

Código de controle de certidão :

Selo Digital nº: 1110963C3150047C171703213



150047060521

Pag.: 002/002





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Laudo de Avaliação

Objetivo:

Determinar o valor de mercado do imóvel onde atualmente abriga o Centro de Treinamento de Futebol do Pinheirinho, situado dentro do Parque Pinheirinho, imóvel com entrada pela Avenida Francisco Vaz Filho, entrada do Parque, próximo ao Jardim Pinheiros e Pinheiros II, terreno com superfície de 138.230,14 m², firme e superficialmente seco, com declividade da frente para aos fundos, distante aproximadamente 5.618 metros em linha reta do principal centro comercial e bancário da cidade de Araraquara - SP.

Neste trabalho computamos como correto os elementos consultados e as informações prestadas por terceiros de boa fé e confiáveis.

A presente avaliação trata-se somente do terreno e construção civil.

Proprietário:

Município de Araraquara

Área:

Terreno com	138.230,14 m ²
Sanitários com construção com	52,20 m ²
Vestiários com construção com	504,20 m ²
Alambrado com	1.809,00 m
01 Caixa d'água capacidade 15.000 litros	
Campo 01 com	9.444,00 m ²
Campo 02 com	9.444,00 m ²
Campo 03 com	9.444,00 m ²
Campo 04 com	8.064,00 m ²
Campo 05 com	7.178,00 m ²

Matrícula 150.047 do 1º CRI do Município

Desenho: 1-5-3741 da Secretaria do Desenvolvimento Urbano

Memorial Descritivo 007/2020 - Guichê 019.645/2020 Processo 007/2020

Cadastro Municipal 25-119-001 - Processo 28254/2021

Obs: Dados fornecidos conforme projetos no computador do Sr.

Ederson.

Método e Nível de Rigor Adotado:

Para avaliação do terreno:

Critério: o presente trabalho obedece como diretrizes gerais, as técnicas e recomendações da NBR-14651-2 da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, e as normas para avaliações imobiliárias do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Metodologia: será utilizado o método direto (comparativo), em que o valor do imóvel é obtido através de comparação de dados do mercado imobiliário relativos a outros de características similares na região.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Pesquisas de Valores:

Obtidas através de ampla pesquisa imobiliária direcionada para o local e região, em consulta junto a imobiliárias idôneas, corretores credenciados, ofertas para venda e compra, anuncio classificado em jornais especializados etc, concluindo-se pela cifra média unitária de R\$ 86,00/m² para áreas de terras padrão da região.

1) BORSARI IMÓVEIS - Joel

Rua Maria Janasi Biagioni, 556 - Centro
Telefone 16 3301-1020

Ofertando para o local o valor de R\$ 400,00/ de terreno. Para gleba de terra o valor de R\$ 100,00/m².

2) MORADA CENTER - João

Rua Nove de Julho, 498 - Centro
Telefone 16 3301-5955

Reputando para o local o valor de R\$ 300,00/m² de terreno. Para gleba de terra reputa o valor de R\$ 40,00/m².

3) IMOBILIARIA MORADA DO SOL - Marquinho

Avenida Octaviano de Arruda Campos, 511 - Vila Xavier
Telefone 16 3337-1711

Reputando para o local o valor de R\$ 330,00/m² de terreno para o Jardim Pinheiros II.

4) EDUARDO DELFINO IMÓVEIS - Silvio ou Eduardo

Rua Comendador Pedro Morganti, 2412 - Centro
Telefone 16 3336-6669 ou 3335-5385

Reputando para o local glebas de terra o valor de R\$ 70,00/m², levando-se em conta as características da gleba, inclusive declividade. A

5) IMOBILIARIA BRASIL - Erik

Rua Gonçalves Dias, 1663 - Centro
Telefone 16 3336-1424

Reputando para o local a valor de R\$ 60,00/m² para gleba de terra, de acordo com as características do local.

O valor para lotes de terreno padrão para o local em R\$ 330,00/m²

6) TOSCANO IMÓVEIS - Ricardo

Avenida Osorio, 157 - Centro
Telefone 16 3114-2829

Reputando para o local a valor de R\$ 90,00/m² de gleba de terreno.
Para lotes de terreno valor de R\$ 300,00/m² a R\$ 350,00/m²

Para lotes de terreno padrão da região, lotes do Jardim Pinheiros II, vizinho da área avalianda, consideraremos o valor médio de R\$ 330,00/m².



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Tendo em vista alguns valores acima apurado ser para lotes residenciais padrão da região, e a área de terra ser uma gleba de terra, e transportando para o valor de gleba, aplicaremos a fórmula do Engenheiro Oscar Olave (Método Involutivo Simplificado), descrito na Obra de Engenharia de Avaliação de Sergio Antonio Abunahman, temos a saber:

$$Vg = \frac{S \times (1-K) \times q - D}{1 + L}$$

Sendo:

Vg = valor bruto da gleba

S = área total da gleba

K = perdas do arruamento e áreas livres (em %) = 40% (conforme Município),

q = preço médio de venda do m² de lote na região

D = despesas legais com urbanização = 30% de S x (1-K) x q

L = lucro razoável do incorporador (em %) = 25%

Calculo para gleba total:

$$D = 0,30 \times 138.230,14 \text{ m}^2 \times 0,60 \times 330,00/\text{m}^2$$

$$D = 8.210.870,32$$

$$Vg = \frac{138.230,14 \times 0,60 \times 330,00/\text{m}^2 - 8.210.870,32}{1 + 0,25}$$

$$Vg = 21.895.654,18 - 8.210.870,32$$

$$Vg = \text{R\$ } 13.684.783,86 \text{ (valor da gleba total)}$$

Calculo por m² de gleba:

$$= \text{R\$ } 13.684.783,86 / 138.230,14 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 99,00/\text{m}^2$$

Aplicando-se a média ponderada, para valores reputados para glebas de terra, padrões para região, por imobiliárias idôneas, de acordo com seu tamanho, temos a saber:

$$\text{Média} = \frac{\text{R\$ } 100,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 40,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 70,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 90,00/\text{m}^2}{5}$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 72,00/\text{m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Consideração do Desvio Médio sobre a Média de } & +30\% = \text{R\$ } 93,60/\text{m}^2 \\ & -30\% = \text{R\$ } 50,40/\text{m}^2 \end{aligned}$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Considerando que as amostras de nº 1 e 2 estão fora do intervalo, serão excluídas e nova média será feita, a saber:

$$\text{Média} = \frac{\text{R\$ } 70,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 90,00/\text{m}^2}{3}$$

$$\text{Média} = \text{R\$ } 73,33/\text{m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Consideração do Desvio Médio sobre a Média de } + 30\% &= \text{R\$ } 95,33/\text{m}^2 \\ - 30\% &= \text{R\$ } 51,33/\text{m}^2 \end{aligned}$$

Considerando que todas as amostras estão dentro do intervalo, a média de valor para glebas de terra para região será, a saber:

$$\text{Valor Médio} = \text{R\$ } 73,33/\text{m}^2, \text{ onde arredondaremos para } \text{R\$ } 73,00/\text{m}^2$$

Tirando-se a média, entre valores reputados por imobiliárias idôneas e valor calculado pela fórmula do Eng. Oscar Olave, temos:

$$\text{Valor Médio para Gleba} = \frac{\text{R\$ } 73,00/\text{m}^2 + \text{R\$ } 99,00/\text{m}^2}{2}$$

$$\text{Valor Médio para Gleba} = \text{R\$ } 86,00/\text{m}^2$$

Avaliações:

Face às considerações expostas valores e dados pesquisados, sua análise, seleção e homogeneização, temos os valores, a saber:

Área de terreno com 138.230,14 m² de formato irregular, dotado de alambrados na parte frontal, lateral, e parte dos fundos, firme e superficialmente seco, dotado de 2 frentes efetivas com toda infraestrutura, em região de padrão socioeconômico médio/baixo, a saber:

$$\text{R\$ } 86,00 \text{ m}^2 \times 138.230,14 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 11.887.792,04$$

Construção: Sanitários Masculino e Feminino com 52,20 m² de construção em alvenaria de tijolos de barro, com piso cerâmico, lajota, com barrado cerâmico altura 1,80 m, cobertura de telhas de barro tipo romana, instalações elétricas e hidráulicas, esquadrias de madeira e metálicas, pintura em latex. Sanitário Masculino com 01 mictório em alumínio, 03 vasos sanitários, sendo 01 para pessoas com necessidades especiais, 05 cubas para lavatório. Sanitário Feminino com 04 vasos sanitários, sendo 01 para pessoas com necessidades especiais, 05 cubas para lavatório, ambos em estado regular de conservação.

Condições físicas e funcional necessitando de reparos simples e idade aparente de aproximadamente 30 anos.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação:

(Kd) – Critério de Ross/Reidecke (fator de obsolescências).

Método de Ross (parcela de depreciação pela idade real já decorrida)

Idade aparente: 30 anos

Vida Útil: 70 anos

Valor Residual: 20 %

$$= \frac{1}{2} \left(\frac{x}{n} + \frac{x^2}{n^2} \right) = \frac{1}{2} \left(\frac{30}{70} + \frac{30^2}{70^2} \right)$$

$$= \frac{1}{2} \left(\frac{2.100 + 900}{4.900} \right) = 0,306$$

Heidecke: c = 18,10% (estado 3)

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$$[0,306 + (1 - 0,306) 0,181] (1 - 0,20) = 0,345$$

Portanto: $1 - 0,345 = 0,65$

Kd = 0,65

Custo de reprodução de acordo com tabela custos unitários da tabela pini da revista construção mês referência março/2021, considerando média entre padrão médio e popular pelas características da construção no valor de R\$ 2.079,23/m².

CUPE

Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²)

março, 2021

Uso de Edificação	São Paulo - R\$/m ²			Rio de Janeiro - R\$/m ²			Vitória - R\$/m ²		
	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra	Global	Material	Mão-de-obra
Habitacional									
Residencial fino (1)	2.895,90	1.900,72	995,18	2.910,95	1.858,69	1.072,25	2.829,76	1.777,54	852,12
Residencial médio (2)	2.342,91	1.501,34	841,57	2.343,24	1.428,02	917,23	2.101,86	1.375,63	726,23
Residencial popular (3)	1.815,56	1.191,45	624,10	1.911,47	1.232,30	679,17	1.715,45	1.177,58	537,87
Sobrado popular (11)	2.076,59	1.321,14	749,45	2.071,61	1.258,85	812,76	1.839,76	1.201,47	638,29
Prédio com elevador fino (4)	2.487,15	1.720,16	766,99	2.434,47	1.595,51	838,96	2.198,53	1.520,70	677,83
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	2.428,17	1.486,98	941,19	2.419,22	1.390,85	1.028,38	2.189,39	1.651,27	538,12
Prédio com elevador médio (10)	2.291,30	1.672,89	618,41	2.313,43	1.638,85	674,58	2.188,84	1.366,03	822,81
Prédio sem elevador médio (5)	2.186,31	1.478,82	707,49	2.271,14	1.497,44	773,70	2.065,45	1.449,78	615,67
Prédio sem elevador popular (6)	1.753,89	1.044,87	709,02	1.776,12	1.005,50	770,62	1.548,17	838,50	609,67
Comercial									
Prédio com elevador fino (7)	2.660,76	1.894,74	766,02	2.694,92	1.607,71	987,21	2.389,78	1.599,34	790,44
Prédio sem elevador médio (8)	2.624,21	1.875,93	748,28	2.550,79	1.740,99	809,80	2.386,70	1.761,93	624,77
Clinica Veterinária (14)	2.606,85	1.696,84	904,21	2.526,28	1.688,45	837,83	2.278,80	1.804,32	674,46
Industrial									
Galpão de uso geral médio (9)	1.940,09	1.437,13	502,96	1.924,71	1.363,68	561,05	1.751,44	1.304,84	446,60

Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

$$\text{Valor Médio} = \frac{\text{R\$ } 2.342,91 + \text{R\$ } 1.815,56}{2}$$

$$\text{Valor Médio} = \text{R\$ } 2.079,23$$

Portanto o Valor do Imóvel:

$$\text{VE} = 52,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.079,23/\text{m}^2 \times 0,65$$

$$\text{VE} = \text{R\$ } 70.548,27$$

Construção: Vestiários com 504,20 m² de construção em alvenaria de tijolos de barro, com piso cerâmico, lajota, paredes revestidas com azulejo, cobertura de telhas de barro tipo romana, instalações elétricas e hidráulicas, esquadrias de madeira e metálicas, pintura em latex. Composto por 02 blocos principais com sanitários, chuveiros, lavatórios, sala técnica, massagem hidromassagem, armários, bancos, sendo que entre os dois blocos, existem 06 salas guarda volumes, e na parte da frente, local destinado a saunas e local para banho. O local é servido de sistema com placas de energia solar.

Condições físicas e funcional regular e idade aparente de 20 anos.

Depreciação pela idade aparente, características e estado de conservação:
(Kd) – Critério de Ross/Reidecke (fator de obsolescências).

Considerando o imóvel com necessidade de reparos simples (estado 3,0), cujo o coeficiente é 18,10 %, na tabela de Ross/Reidecke, a seguir

Método de Ross (parcela de depreciação pela idade real já decorrida)

Idade aparente: 20 anos

Vida Útil: 70 anos

Valor Residual: 20 %

$$f = \frac{1}{2} \frac{(x + x^2)}{n} = \frac{1}{2} \frac{(20 + 20^2)}{70}$$

$$= \frac{1}{2} \frac{(1.400 + 400)}{4.900} = 0,184$$

Heidecke: c = 18,10% (estado 3)



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

Cálculo do coeficiente de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma:

$$[0,184 + (1 - 0,184) 0,181] (1 - 0,20) = 0,265$$

$$\text{Portanto: } 1 - 0,265 = 0,73$$

$$Kd = 0,73$$

Onde:

Custo de reprodução de acordo com tabela CUB (custo unitário básico), referência mês março/2021 para construção padrão médio no valor de R\$ 2.342,91/m²

Portanto o Valor do Imóvel:

$$VE = 504,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.342,91/\text{m}^2 \times 0,73$$

$$VE = \text{R\$ } 862.345,51$$

Alambrado de Divisa altura de 2,10 metros com mourão de concreto e tela galvanizada, inclusive mureta de concreto. (cod. 98522 U - Sinapi)- Parte considerada frontal e 01 das laterais

Condições físicas e funcional regular e idade aparente com 50 anos.

Valor = R\$ 123,92/m

Fator depreciativo 0,50

$$\text{Valor: } \text{R\$ } 132,80 \times 0,50 \times 1.809,00 = \text{R\$ } 120.117,60$$

01 Caixa d'água vertical modelo taça em chapa com capacidade para 15.000 litros com conjunto de bombas e base para sustentação, incluindo fator depreciativo de idade e conservação:

Valor; R\$ 12.000,00

Campo de futebol 1 medindo 79,00 metros por 119,54 metros, totalizando 9.444 m² com alambrado em tubo galvanizado de 40 mm e tela galvanizada.

01 - Adequação da Área do Campo de Futebol com capina química de todo o gramado existentes, eliminando toda a vegetação existente.

02 - Terraplanagem e Topografia com as devidas inclinações, retirada do material excedente, aproximadamente 1.156 m³ da área do campo de futebol.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

03 - **Preparo da Base 10 cm** com fornecimento, preparação e aplicação de "top soil", composto pó de areia média, 2.312 Kg de adubo mineral e 5.780 Kg calcário dolomítico, e incorporação de insumos para formação presonalizada de "top soil", por intermédio de maquinário especializado.

04 - **Revestimento Vegetal** com fornecimento e plantio de grama tipo "bermuda tifway" 419 em big roll". Produção certificada por instituto de pesquisa norte americano, que atende aos mais altos padrões de qualidade por este setor. Posicionamento, abertura e alinhamento dos rolos. Gramado por intermédio de equipamento especializado.

05 - **Tratos culturais pós plantio** com acompanhamento da evolução do gramado recém-instalado "in loco", durante o período de 30 dias. Aplicação de procedimentos de adubação mineral durante o período de 30 dias, cortes mecanizados do gramado, controle fitossanitário por intermédio de aplicações e controle seletivos por intermédio de aplicações por período de 30 dias.

A Campanelli - Gramados Esportivos e Implantação de Áreas Verdes, empresa especializada em gramados padrão Fifa, de acordo com a Sr^a Renata reputa para construção de campo de futebol novo, nesses mesmos padrões, e dimensões o valor aproximado de R\$ 800.000,00.

A Unigrass - Gramas em tapetes e plantas em geral, Sr^a Regina reputa o valor de R\$ 900.000,00 para campo novo no mesmo padrão e dimensões.

Tirando-se a média, temos: $R\$ 800.000,00 + R\$ 900.000,00/2 = R\$ 850.000,00$.

Aplicando fator oferta de 0,90 = R\$ 765.000,00

Aplicando fator depreciativo de acordo com estado atual de 25%

= R\$ 765.000,00 x 0,75 = R\$ 573.750,00

Valor do Campo 1 = R\$ 573.750,00

06 - **Alambrado** em tubo galvanizado, diâmetro de 2", altura de 1,80 metros, com tela de arame galvanizada fio 2,11 mm, malha 5x5 cm: 718,99 m² (cod. 74.244/1U - Sinapi)

Fator de Depreciação devido ao estado atual = 0,50

= 718,99 m² x 174,49/m² x 0,50 = R\$ 62.728,28

Valor do Campo 1 + Alambrado = R\$ 636.478,28

Campo de futebol 2 medindo 79,00 metros por 119,54 metros, totalizando 9.444 m² com alambrado em tubo galvanizado de 40 mm e tela galvanizada.

01 - **Adequação da Área do Campo de Futebol** com capina química de todo o gramado existentes, eliminando toda a vegetação existente.

02 - **Terraplanagem e Topografia** com as devidas inclinações, retirada do material excedente, aproximadamente 1.156 m³ da área do campo de futebol.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

03 - **Preparo da Base 10 cm** com fornecimento, preparação e aplicação de "top soil", composto pó de areia média, 2.312 Kg de adubo mineral e

5.780 Kg calcário dolomítico, e incorporação de insumos para formação personalizada de "top soil", por intermédio de maquinário especializado.

04 - **Revestimento Vegetal** com fornecimento e plantio de grama tipo "bermuda tifway" 419 em big roll". Produção certificada por instituto de pesquisa norte americano, que atende aos mais altos padrões de qualidade por este setor. Posicionamento, abertura e alinhamento dos rolos. Gramado por intermédio de equipamento especializado.

05 - **Tratos culturais pós plantio** com acompanhamento da evolução do gramado recém-instalado "in loco", durante o período de 30 dias. Aplicação de procedimentos de adubação mineral durante o período de 30 dias, cortes mecanizados do gramado, controle fitossanitário por intermédio de aplicações e controle seletivos por intermédio de aplicações por período de 30 dias.

A **Campanelli** - Gramados Esportivos e Implantação de Áreas Verdes, empresa especializada em gramados padrão Fifa, de acordo Sr^a Renata reputa para construção de campo de futebol novo, nesses mesmos padrões, e dimensões o valor aproximado de R\$ 800.000,00.

A **Unigrass** - Gramas em tapetes e plantas em geral, Sr^a Regina reputa o valor de R\$ 900.000,00 para campo novo no mesmo padrão e dimensões.

Tirando-se a média, temos: $R\$ 800.000,00 + R\$ 900.000,00/2 = R\$ 850.000,00$.

Aplicando fator oferta de 0,90 = R\$ 765.000,00

Aplicando fator depreciativo de acordo com estado atual de 25%

= R\$ 765.000,00 x 0,75 = R\$ 573.750,00

Valor do Campo 2 = R\$ 573.750,00

06 - **Alambrado** em tubo galvanizado, diâmetro de 2", altura de 1,80 metros, com tela de arame galvanizada fio 2,11 mm, malha 5x5 cm: 718,99 m² (cod. 74.244/1U - Sinapi)

Fator de Depreciação devido ao estado atual = 0,50

= 718,99 m² x 174,49 m² x 0,50 = R\$ 62.728,28

Valor do Campo 2 + Alambrado = R\$ 636.478,28

Campo de futebol 3 medindo 79,00 metros por 119,54 metros, totalizando 9.444 m² com alambrado em tubo galvanizado de 40 mm e tela galvanizada.

01 - **Adequação da Área do Campo de Futebol** com capina química de todo o gramado existentes, eliminando toda a vegetação existente.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

02 - **Terraplanagem e Topografia** com as devidas inclinações, retirada do material excedente, aproximadamente 1.156 m³ da área do campo de futebol.

03 - **Preparo da Base 10 cm** com fornecimento, preparação e aplicação de "top soil", composto pó de areia média, 2.312 Kg de adubo mineral e

5.780 Kg calcário dolomítico, e incorporação de insumos para formação personalizada de "top soil", por intermédio de maquinário especializado.

04 - **Revestimento Vegetal** com fornecimento e plantio de grama tipo "bermuda tifway" 419 em big roll". Produção certificada por instituto de pesquisa norte americano, que atende aos mais altos padrões de qualidade por este setor. Posicionamento, abertura e alinhamento dos rolos. Gramado por intermédio de equipamento especializado.

05 - **Tratos culturais pós plantio** com acompanhamento da evolução do gramado recém-instalado "in loco", durante o período de 30 dias. Aplicação de procedimentos de adubação mineral durante o período de 30 dias, cortes mecanizados do gramado, controle fitossanitário por intermédio de aplicações e controle seletivos por intermédio de aplicações por período de 30 dias.

A **Campanelli** - Gramados Esportivos e Implantação de Áreas Verdes, empresa especializa em gramados padrão Fifa, de acordo com Sr^a Renata reputa para construção de campo de futebol novo, nesses mesmos padrões, e dimensões o valor aproximado de R\$ 800.000,00

A **Unigrass** - Gramas em tapetes e plantas em geral, Sr^a Regina reputa o valor de R\$ 900.000,00 para campo novo no mesmo padrão e dimensões.

Tirando-se a média, temos: $R\$ 800.000,00 + R\$ 900.000,00/2 = R\$ 850.000,00$.

Aplicando fator oferta de 0,90 = R\$ 765.000,00

Aplicando fator depreciativo de acordo com estado atual de 25%

= R\$ 765.000,00 x 0,75 = R\$ 573.750,00

Valor do Campo 3 = R\$ 573.750,00

06 - **Alambrado** em tubo galvanizado, diâmetro de 2", altura de 1,80 metros, com tela de arame galvanizada fio 2,11 mm, malha 5x5 cm: 718,99 m² (cod. 74.244/1U - Sinapi)

Fator de Depreciação devido ao estado atual = 0,50

= 718,99 m² x 174,49 m² x 0,50 = R\$ 62.728,28

Valor do Campo 3 + Alambrado = R\$ 636.478,28

Campo de futebol 4 medindo 72,00 metros por 112,00 metros, totalizando 8.064 m² com alambrado em tubo galvanizado de 40 mm e tela galvanizada. Obs. Condição de execução, tipo de grama, padrão inferior aos campos 1, 2, e 3.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

01 - Adequação da Área do Campo de Futebol com capina química de todo o gramado existentes, eliminando toda a vegetação existente.

$$= R\$ 1,90 \text{ m}^2 \times 8.064,00 \text{ m}^2 = R\$ 15.321,60$$

02 - Carga e transporte de material da raspagem e limpeza da área do campo de futebol, distância até 6 km.

$$= R\$ 15,15 \times 2.419,20 \text{ m}^3 = R\$ 36.650,88$$

03 - Regularização e compactação do subleito

$$= R\$ 1,64 \times 8.064,00 \text{ m}^2 = R\$ 13.224,96$$

04 - Preparo da Base para plantio da grama com fornecimento, preparação e aplicação de "top soil", composto pó de areia média.

$$= R\$ 6,43 \times 8.064,00 = R\$ 51.851,52$$

05 - Revestimento Vegetal com fornecimento e plantio de grama tipo "batatais em placas 0,40 x 0,40, com aplicação de adubo mineral, orgânico e calcário dolomítico.

$$= R\$ 15,72 \times 8.064,00 \text{ m}^2 = R\$ 126.766,08$$

06 - Fornecimento de traves, redes, pintura das linhas de divisas do campo de futebol.

$$= R\$ 12.000,00 \times 1,00 \text{ un} = R\$ 12.000,00$$

$$\text{Valor Total Campo 4} = R\$ 255.815,04 \times 0,70 (\text{fator depreciativo})$$

$$\text{Valor Total Campo 4} = R\$ 179.070,52$$

07 - Alambrado em tubo galvanizado, diâmetro de 2", altura de 1,80 metros, com tela de arame galvanizada fio 2,11 mm, malha 5x5 cm: 718,99 m² (cod. 74.244/1U - Sinapi)

$$\text{Fator de Depreciação devido ao estado atual} = 0,50$$

$$= 718,99 \text{ m}^2 \times 174,49 \text{ m}^2 \times 0,50 = R\$ 62.728,28$$

$$\text{Valor Total Campo 4} = R\$ 179.070,52 + R\$ 62.728,28$$

$$\text{Valor Total Campo 4} = R\$ 241.798,80$$

Campo de futebol 5 medindo 74,00 metros por 97,00 metros, totalizando 7.178,00 m² com alambrado em tubo galvanizado de 40 mm e tela galvanizada. Obs. Condição de execução, tipo de grama, padrão inferior aos campos 1, 2, e 3.

01 - Adequação da Área do Campo de Futebol com capina química de todo o gramado existentes, eliminando toda a vegetação existente.

$$= R\$ 1,90 \text{ m}^2 \times 7.178,00 \text{ m}^2 = R\$ 13.638,20$$



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA

02 - Carga e transporte de material da raspagem e limpeza da área do campo de futebol, distância até 6 km.

$$= R\$ 15,15 \times 2.153,40 \text{ m}^3 = R\$ 32.624,01$$

03 - Regularização e compactação do subleito

$$= R\$ 1,64 \times 7.178,00 \text{ m}^2 = R\$ 11.771,92$$

04 - Preparo da Base para plantio da grama com fornecimento, preparação e aplicação de "top soil", composto pó de areia média.

$$= R\$ 6,43 \times 7.178,00 = R\$ 46.154,54$$

05 - Revestimento Vegetal com fornecimento e plantio de grama tipo "batatais em placas 0,40 x 0,40, com aplicação de adubo mineral, orgânico e calcário dolomítico.

$$= R\$ 15,72 \times 7.178,00 \text{ m}^2 = R\$ 112.838,16$$

06 - Fornecimento de traves, redes, pintura das linhas de divisas do campo de futebol.

$$= R\$ 12.000,00 \times 1,00 \text{ un} = R\$ 12.000,00$$

$$\text{Valor Total Campo 5} = R\$ 229.026,83 \times 0,70 (\text{fator depreciativo})$$

$$\text{Valor Total Campo 5} = R\$ 160.318,78$$

07 - Alambrado em tubo galvanizado, diâmetro de 2", altura de 1,80 metros, com tela de arame galvanizada fio 2,11 mm, malha 5x5 cm: 718,99 m² (cod. 74.244/1U - Sinapi)

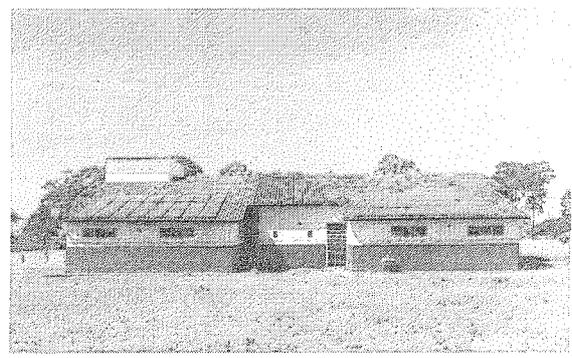
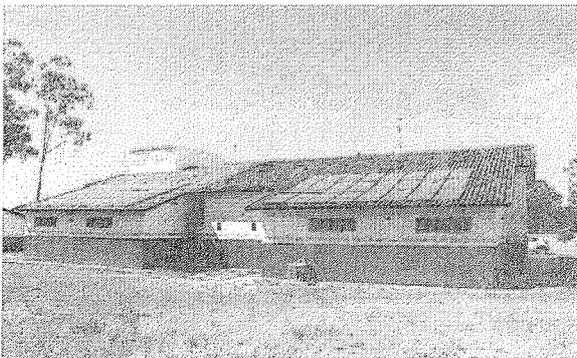
$$\text{Fator de Depreciação devido ao estado atual} = 0,50$$

$$= 718,99 \text{ m}^2 \times 174,49 \text{ m}^2 \times 0,50 = R\$ 62.728,28$$

$$\text{Valor Total Campo 5} = R\$ 160.318,78 + R\$ 62.728,28$$

$$\text{Valor Total Campo 5} = R\$ 223.047,06$$

Fotos da Área do Centro de Treinamento Parque do Pinheirinho





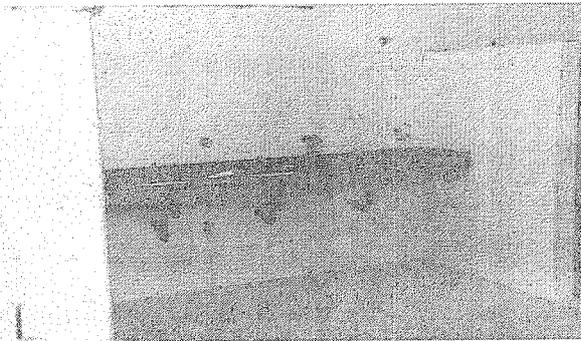
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



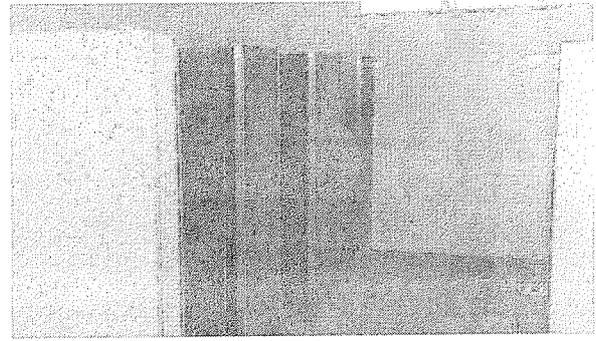
Vestiários



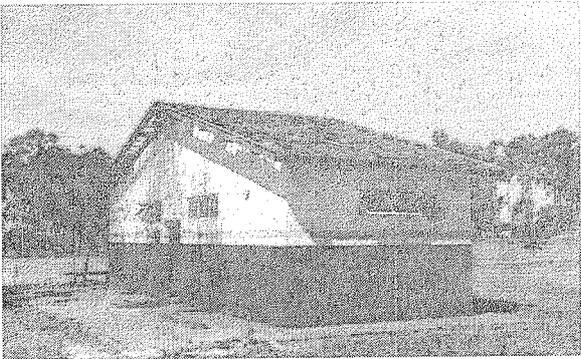
Vestiários



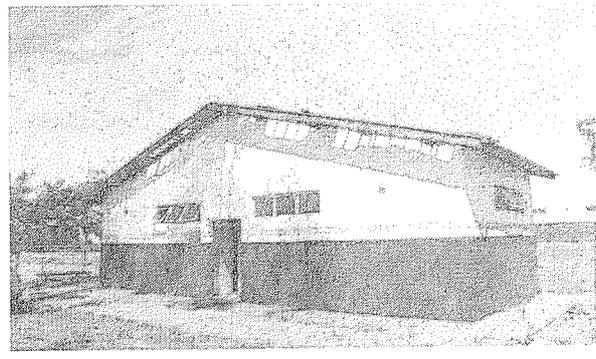
Sanitários



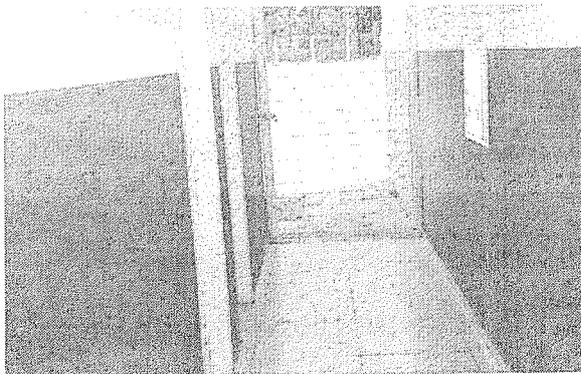
Sanitários



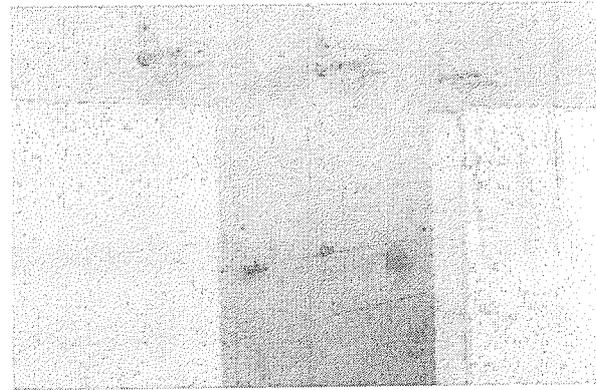
Sanitários



Sanitários



Vestiários

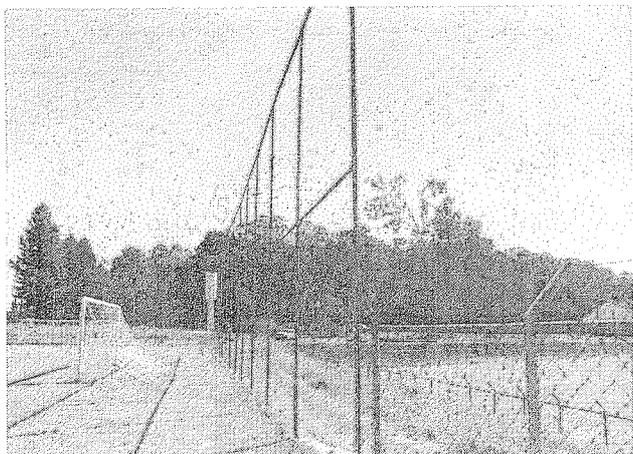


Vestiários

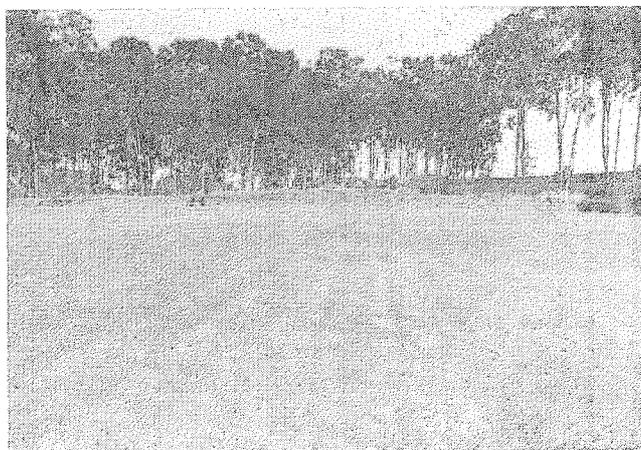
Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 - 8º andar - Avaliação e Perícia - Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



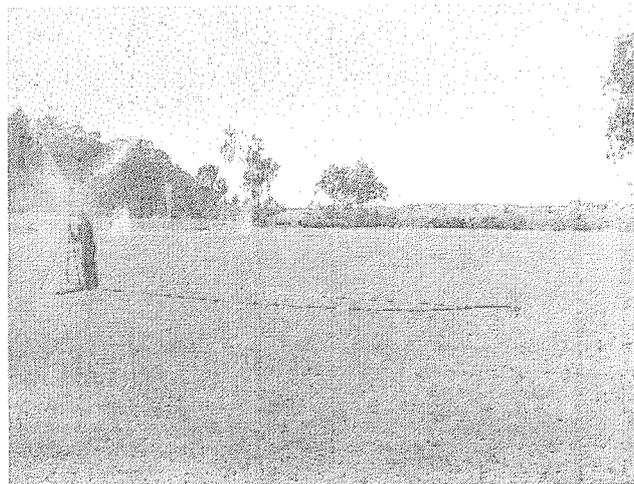
Campo 1



Campo 1



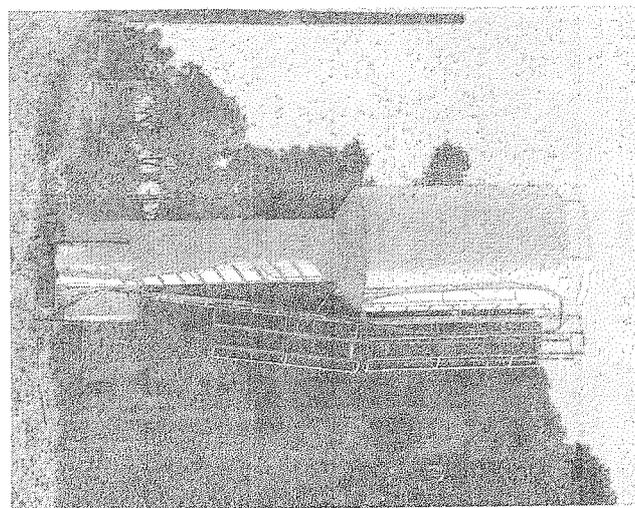
Campo 1



Campo 1



Campo 1



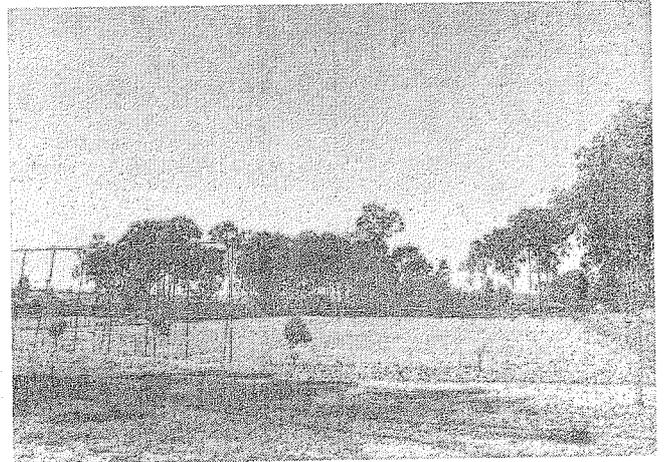
Caixa d'água 15.000 L



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



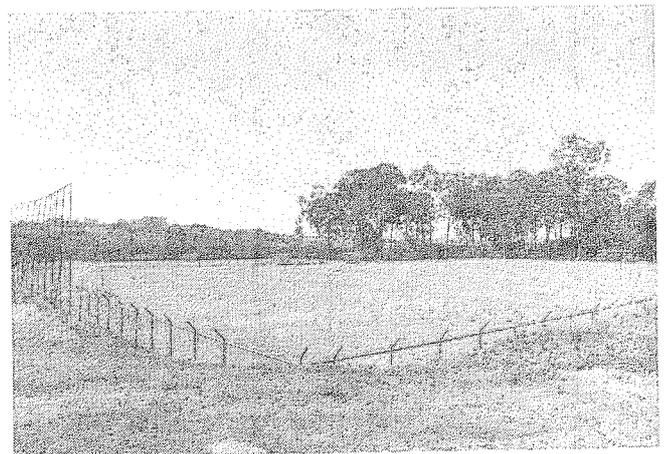
Campo 2



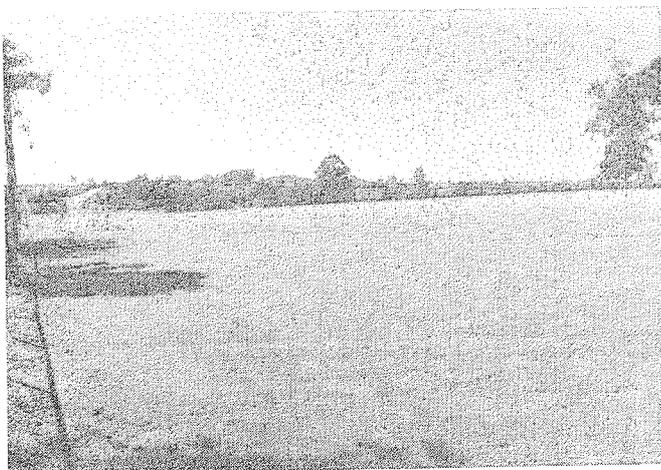
Campo 2



Campo 2



Campo 2



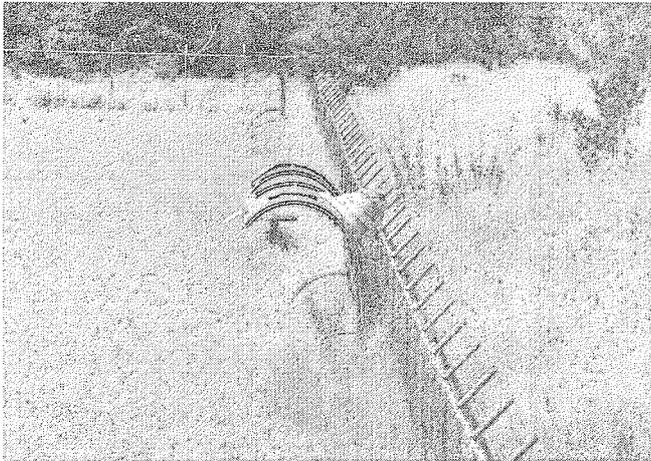
Campo 3



Campo 3



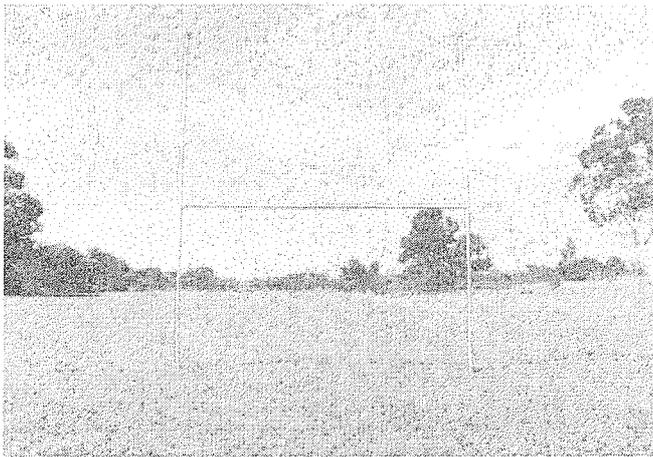
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Campo 5



Campo 5



Campo 5



Campo 5



Alambrado de Divisa



Alambrado de Divisa

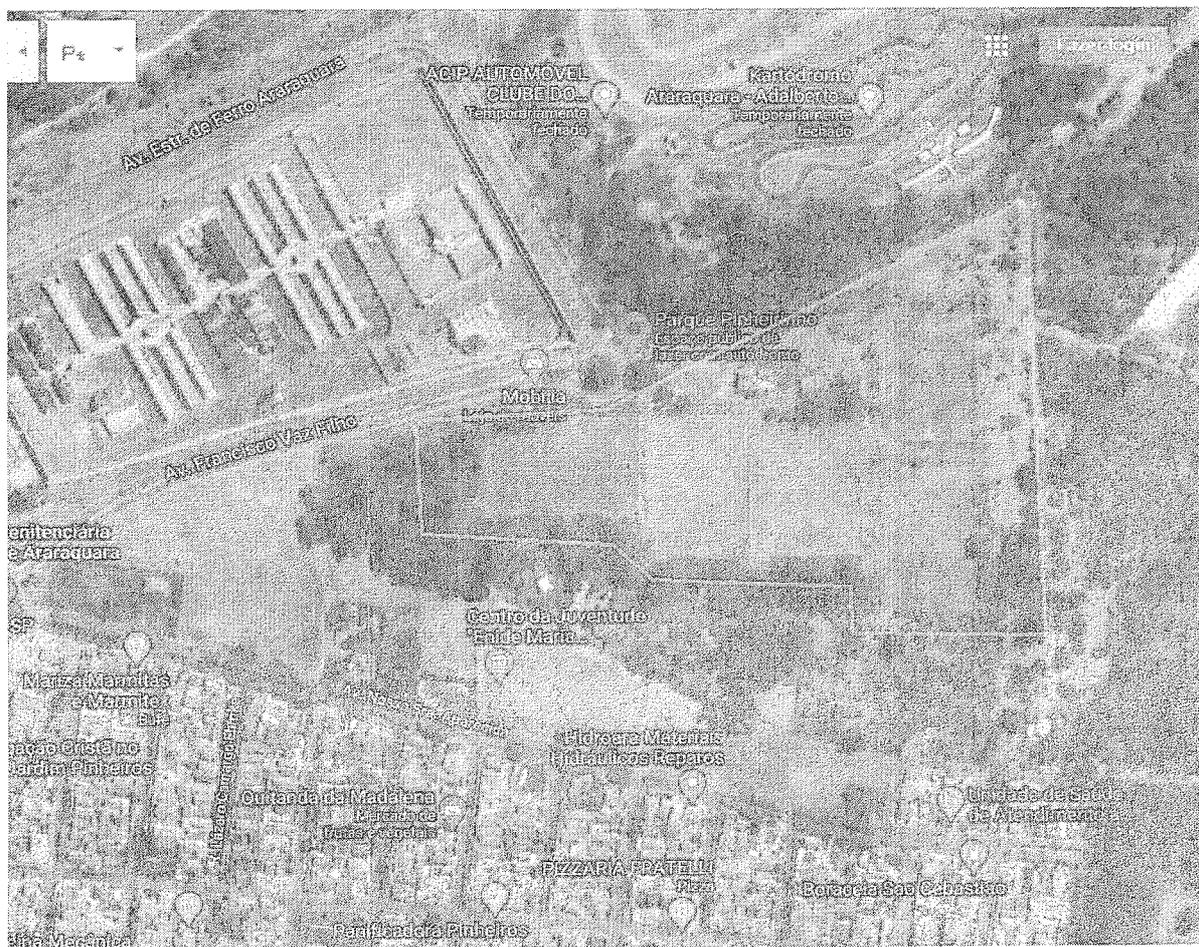


PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Vista Geral da Área

Croqui de Localização



Paço Municipal de Araraquara
Rua São Bento, n.º 840 – 8º andar – Avaliação e Perícia – Centro



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA



Valor Total da Área (terreno) + Benfeitorias

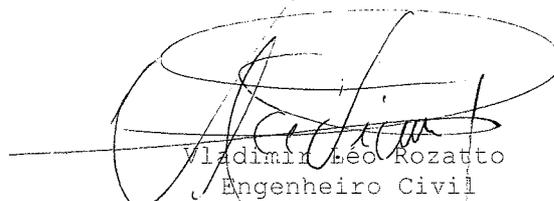
Valor da Área de Terreno	_____	R\$ 11.867.792,04
Valor do Sanitário	_____	R\$ 70.548,27
Valor do Vestiário	_____	R\$ 862.345,51
Alambrado de Divisa	_____	R\$ 120.117,60
Caixa d'Água Vertical 15.000 L	_____	R\$ 12.000,00
Campo 1	_____	R\$ 636.478,28
Campo 2	_____	R\$ 636.478,28
Campo 3	_____	R\$ 636.478,28
Campo 4	_____	R\$ 241.798,80
Campo 5	_____	R\$ 223.047,06
Total:		R\$ 15.327.084,12

Importância de quinze milhões, trezentos e vinte e sete mil, oitenta e quatro reais e doze centavos é o valor da presente avaliação.

Encerramento:

Consta o presente laudo de 19 folhas impressas de um só lado, as anteriores rubricadas e esta devidamente datada e assinada.

Araraquara, 19 de maio de 2021.


Vladimir Léo Rozatto
Engenheiro Civil
CREA 0601811360