



Prefeitura do Município de Caieiras

Avenida Professor Carvalho Pinto, 207 - CEP 07700-000

Caieiras - Estado de São Paulo

Ofício nº 547-97

Em 18 de abril de 1997.

SENHOR PRESIDENTE:

Câmara Municipal de Caieiras
Expediente do Legislativo

Servimo-nos do presente para solicitar a retirada de tramitação do Projeto de Lei apenso à Mensagem nº 2431, para melhores estudos técnicos.

Aproveitamos a oportunidade para renovar a Vossa Excelência, os protestos de nossa real estima e distinta consideração.


PROF. PEDRO SÉRGIO GRAF NUNES

-PREFEITO MUNICIPAL-

PAULO CELSO ARANHA DÁRTORA

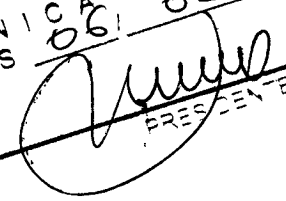
-CHEFE DE GABINETE-

EXMO. SR.

JOSÉ SOARES

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
CAIEIRAS-SP

APROVADO
UNICA DISCUSSÃO
SS 06/05/97


PRESIDENTE

13/4/97

AT





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS

Avenida Professor Carvalho Pinto, 207
CEP 07700-000 - telefone: 431-2088 431-2005

Gabinete do Prefeito

Ofício nº 491 -97

Em 09 de Abril de 1997.

SENHOR PRESIDENTE:

Valho-me do presente para encaminhar a
Vossa Excelência, o Projeto de Lei abaixo discriminado, acompanhado da seguinte Mensagem:
**Nº 2 4 3 1 - Dispõe sobre: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ADQUIRIR
MEDIANTE COMPRA, PARA PAGAMENTO PARCELADO, IMÓVEL QUE
ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Aproveito a oportunidade para renovar a
Vossa Excelência, os protestos de minha real estima e distinta consideração.

PROF. PEDRO SERGIO GRAF NUNES
-PREFEITO MUNICIPAL-

EXMO.SR.

JOSÉ SOARES

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE

CAIEIRAS-SP


ma/pc

*Reb
14/4/97
CH*



Prefeitura do Município de Caieiras

Avenida Professor Carvalho Pinto, 207 - CEP 07700-000

Caieiras - Estado de São Paulo

M E N S A G E M N º 2 4 3 1

(08 DE ABRIL DE 1997)

SENHOR PRESIDENTE,

SENHORES VEREADORES:

Trago a apreciação dessa R. Casa de Leis, o presente Projeto de Lei, que dispõe sobre: **AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ADQUIRIR MEDIANTE COMPRA, PARA PAGAMENTO PARCELADO, IMÓVEL QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

Tal Propositura, Senhores Vereadores, visa dar maior comodidade aos setores da Administração Pública Municipal, a qual encontra-se estagnada no Prédio Central da Prefeitura, além de dar atendimento à Indicação nº 091/97 subscrita por todos os Vereadores desta Casa, que inaugurou estudos sobre a aquisição ora proposta.

Com o recebimento da mencionada indicação, foi iniciado estudo, por comissão especialmente designada para tal mister, a qual realizou avaliação do imóvel, consultando empresas do ramo, chegando-se ao valor justo, levando-se em conta alguns redutores, já que o imóvel conta com acessórios que não interessam à Municipalidade, porém de impossível exclusão física.

AS COMISSÕES DE
JUSTIÇA, FUNDOS
S.S. em
PRESIDENTE



Prefeitura do Município de Caieiras

Avenida Professor Carvalho Pinto, 207 - CEP 07700-000

Caieiras - Estado de São Paulo

M E N S A G E M N° 2 4 3 1

-2-

(08 DE ABRIL DE 1997)

Por outro lado, por tratar-se de imóvel de alto padrão para a região, o que dificulta sua venda, a Comissão considerou como fator de redução também esse motivo.

Há que ser ainda, ressaltado que com a aquisição pretendida, o Patrimônio Público será sensivelmente aumentado, por um custo efetivamente abaixo do mercado, pelas razões acima mencionadas, bem como por estar dentro das disponibilidades financeiras atuais.

Assim expondo, solicito de Vossas Excelências, a apreciação da matéria ora apresentada.

PROF. PEDRO SÉRGIO GRAF NUNES
-PREFEITO MUNICIPAL-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS

Avenida Professor Carvalho Pinto, 207
CEP 07700-000 - telefone: 431-2088 431-2005

Gabinete do Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 3022/97

(08 DE ABRIL DE 1997)

Dispõe sobre: **AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ADQUIRIR MEDIANTE COMPRA, PARA PAGAMENTO PARCELADO, IMÓVEL QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

FAÇO SABER, que a Câmara do Município de Caieiras aprova, e eu, **Prof. PEDRO SÉRGIO GRAF NUNES**, na qualidade de Prefeito do Município de Caieiras, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

ARTIGO 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir mediante compra, para pagamento parcelado, o imóvel localizado na Rua Cajamar nº 297, na Vila Miraval, no Bairro do Serpa, Município de Caieiras, para exploração de serviço público.

ARTIGO 2º - O imóvel a ser adquirido tem área construída total de 1.454,51 m² (mil, quatrocentos e cinquenta e quatro metros e cinquenta e um centímetros quadrados), incluído muro de arrimo, erigida em um terreno com área total de 7.228,00m² (sete mil, duzentos e vinte e oito metros quadrados), encontrando-se devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha-SP, junto à transcrição nº 7.748, feita aos 28 de julho de 1975.

ARTIGO 3º - O preço certo e previamente ajustado para pagamento do imóvel de que trata esta Lei é de R\$ 1.300.000,00 (Um milhão e trezentos mil reais).

PARÁGRAFO ÚNICO - O valor acima pactuado será pago da seguinte forma: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) no ato da assinatura da respectiva Escritura Pública de Promessa de Venda e Compra; 02 (duas)

(08 DE ABRIL DE 1997)

parcelas mensais, iguais e sucessivas de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) no prazo de 30 (trinta) e 60 (sessenta) dias, respectivamente, contados da data da assinatura da Escritura Pública citada. O saldo remanescente no valor de R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais) será pago em 20 (vinte) parcelas mensais e consecutivas, no valor de R\$ 37.500,00 (trinta e sete mil e quinhentos reais), reajustadas de acordo com a variação da Unidade Fiscal de Referência (UFIR), iniciando-se o pagamento 90 (noventa) dias contados também da data da assinatura da Escritura Pública de Promessa de Venda e Compra.

ARTIGO 3º - Os gastos cartorários serão suportados pela Municipalidade.

ARTIGO 4º - Para atender as despesas decorrentes desta Lei, fica o Poder Executivo autorizado a abrir créditos adicionais especiais ou suplementares, se necessário.

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

. . . Prefeitura Municipal de Caieiras, em 08 de Abril de 1997.

PROF. PEDRO SÉRGIO GRAF NUNES
-PREFEITO MUNICIPAL-



LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL EM AVALIAÇÃO

NOME CDB COMPUTADORES SA	CIDADE Caieiras	ESTADO SP
ENDEREÇO Rua Cajamar, 297 - Bairro do Serpã		

PRELIMINARES

INTERESSADO CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
PROPRIETÁRIO JOSUÉ PEREIRA DA CRUZ
DOCUMENTAÇÃO Escritura de Compra e Venda datada de 11.07.75 no 1º CARTÓRIO DE NOTAS DE FRANCO DA ROCHA/ S.P. e Planta Aprovada (Processo 3698/80 da P.M. de CAIEIRAS)

OBJETIVO

Avaliação para fins de garantia
--

AVALIAÇÃO

MÉTODO UTILIZADO Terreno- Comparativo Direto Benfeitorias- Reprodução de Custo	JUSTIFICATIVA Mais adequado ao caso. Por se tratar de imóvel atípico na região (Residência de alto padrão - ausência de ofertas para comparação).
NÍVEL DE PRECISÃO NORMAL	

DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

☒ ESCRITURA DO IMÓVEL	☐ MATRÍCULAS
☒ PLANTAS	☐
☒ IPTU	
☐ REGISTRO DE IMÓVEL	

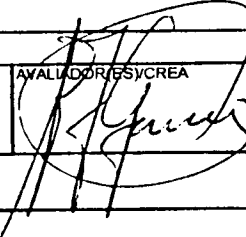
CONSIDERAÇÕES

Por se tratar de imóvel atípico para a região onde se situa, ou seja, residência de alto padrão (mansão) em bairro modesto de cidade de pequeno porte, julgamos que seu potencial de liquidez é baixo, devendo, pois, ser considerado um fator redutor de liquidez de 0,67.

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 1.675.887,71 (Hum milhão, seiscentos e setenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e setenta e um centavos).

LOCAL E DATA

SÃO PAULO, 11 de dezembro de 1996.	AVALIADOR/ESYCREA  Américo Joaquim Garcia ENG. CIVIL - CREA 23.387/D-SP
ANEXO(S) ACOMPANHAM 05 (CINCO) FOLHAS EM ANEXO.	

CÁLCULO DO VALOR DA AVALIAÇÃO
TRATAMENTO TÉCNICO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

PARADIGMA:

Frete 12,00m
Prof. 20,00-40,00m

HOMOGENEIZAÇÃO

IMÓVEL	VUA VALOR UNITARIO ATUAL R\$/M2	FATOR OFERTA	FATOR FRENTE	FATOR PROF.				VUH VALOR UNITARIO HOMOGENEIZADO R\$/M2
1	65,48	0,90	1,00	1,00				58,93
2	66,29	0,90	1,00	1,00				59,66
3	49,24	0,90	1,00	1,00				44,32
4	83,33	0,90	1,00	1,02				76,50
5	50,00	0,90	1,00	1,00				47,25
6	60,00	0,90	1,00	1,00				56,70
7	-	-	-	-	-	-	-	-
8	-	-	-	-	-	-	-	-
9	-	-	-	-	-	-	-	-
10	-	-	-	-	-	-	-	-
11	-	-	-	-	-	-	-	-
12	-	-	-	-	-	-	-	-
13	-	-	-	-	-	-	-	-

OBSERVAÇÕES

Critério de Chauvenet para saneamento das amostras:
 $\bar{x} + c.s$ $c = 1,73$
Limite Superior= R\$ 76,90
Limite Inferior= R\$ 37,55
Não há elementos discrepantes.

VALOR UNITÁRIO ADOTADO

STUDENT

Média Aritmética	Média Saneada	Desvio Padrão	Intervalo adotado mínimo	máximo
R\$ 57,23	R\$ 57,23	R\$11,37	R\$50,38	R\$64,08

CÁLCULO DO VALOR DE AVALIAÇÃO

Área terreno (m2)	Unitário R\$/m2	Fator Frente= 1,19 Fator profundidade=1,00	Total R\$ (1)
7228,00m2	R\$57,23		R\$492.253,54
Benfeitorias	Área (m2)	Unitário R\$/m2	Depreciação
Edificação principal	725,49	4x R\$464,16	0,851
Edificação Secundária	61,02	1,55xR\$464,16	0,0851
		H82QN-OUT/96 R\$464,16	
Valor total de avaliação (1) + (2)	R\$1.675.887,71 Um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e setenta e um centavos		

FICHA DE VISTORIA

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E LOGRADOURO

ZONEAMENTO			
ZONA			
DIMENSÕES			
☐ REGULAR	Frete (m) 188,00 m	Lado direito (m) 62,00 m	Area (m2) 1.228,00
☒ IRREGULAR	Fundos (m) 173,00 m	Lado esquerdo (m)	
CONDIÇÕES DE SUPERFÍCIE			
☐ em nível	☒ desnível	☒ seco	brejoso alagadiço
SERVIÇOS PÚBLICOS			
☒ água	☒ esgoto	☒ luz	☒ telefone
☒ guias	☒ pavimentação	☒ iluminação pública	
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS			
☒ transporte coletivo	☒ ensino	☒ saúde	☒ comércio
☒ banco	☒ recreação		

BENFEITORIAS

Áreas(m2)		Privativa		comum		construída		garagem	
		m2		m2		768,51*		m2	
EDIFICAÇÃO EM CONDOMÍNIO									
☐ entrada social	☐ entrada serviço	n.º de elevadores		n.º de pavimentos		☐ salão de festas			
☐ "play-ground"	☐ piscina	☐ interfone		☐ quadra					

DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO (CONSTITUIÇÃO E OBSERVAÇÕES)

A descrição do imóvel encontra-se anexa.

A área construída aprovada e averbada. O imóvel possui além desta área averbada, a área construída de 263,00 m2 a regularizar, composta de salão de festas com 143,00 m2, garagem coberta externa com 60,00 m2, churrasqueira com 36,00 m2, vestiário e caixa d'água elevada da quadra de tênis com 24,00 m2.

UTILIZAÇÃO		PADRÃO DE CONSTRUÇÃO			
☒ residencial		☒ alto	☒ superior	☒ bom	
☐ comercial		☐ médio		regular	
☐ industrial		☐ mínimo	☐ inferior	mal	
				Idade 08 Anos-aparente	

PESQUISA DE DADOS

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 1

INFORMANTE	ENDEREÇO				
Montreal Im.	Loteamento Nova Caieiras III				
431-4912					
(Luiz Antonio)					
Q.P.I.	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	EST. DE CONSERVAÇÃO
	336,00m ²				
TIPO	CARACTERÍSTICAS				
Terreno	12,00 X 28,00m				
IDADE					
DATA	☒ oferta ☐ venda		VALOR() R\$ 22.000,00 - R\$ 65,48/m ²		
Nov.96					

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 2

INFORMANTE	ENDEREÇO				
Idem	Loteamento Nova Caieiras IV				
Q.P.I.	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	EST. DE CONSERVAÇÃO
	264,00m ²				
TIPO	CARACTERÍSTICAS				
Terreno	12,00 X 22,00m				
IDADE					
DATA	☒ oferta ☐ venda		VALOR() R\$ 17.500,00 - R\$ 66,29/m ²		
Nov.96					

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 3

INFORMANTE	ENDEREÇO				
Idem	Loteamento Nova Caieiras IV				
Q.P.I.	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	EST. DE CONSERVAÇÃO
	264,00m ²				
TIPO	CARACTERÍSTICAS				
Terreno	12,00 X 22,00m				
IDADE					
DATA	☒ oferta ☐ venda		VALOR() R\$ 13.000,00 - R\$ 49,24/m ²		
Nov.96					

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 4

INFORMANTE	ENDEREÇO				
Idem	Loteamento Nova Caieiras I				
Q.P.I.	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	EST. DE CONSERVAÇÃO
	504,00m ²				
TIPO	CARACTERÍSTICAS				
Terreno	12,00 X 42,00m				
IDADE					
DATA	☒ oferta ☐ venda		VALOR() R\$ 42.000,00 - R\$ 83,33/m ²		
Nov.96					

OBSERVAÇÕES

PESQUISA DE DADOS

12
100

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 5

INFORMANTE Montreal Im. 431-4912 Luiz Antonio	ENDEREÇO Rua Nelson Cerca Jardim dos Eucaliptos				
Q.P.I.	ÁREA DO TERRENO 200,00m ²	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	EST. DE CONSERVAÇÃO
TIPO Terreno	CARACTERÍSTICAS 10,00 X 20,00m				
IDADE					
DATA Nov.96	☒ oferta ☐ venda	VALOR() R\$ 10.000,00 - R\$ 50,00/m ²			

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL 6

INFORMANTE Alice/Marisa 431-3090	ENDEREÇO Rua Jaime de Caires Bairro Serpa				
Q.P.I.	ÁREA DO TERRENO 250,00m ²	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	EST. DE CONSERVAÇÃO
TIPO Terreno	CARACTERÍSTICAS 10,00 X 25,00m				
IDADE					
DATA Nov.96	☒ oferta ☐ venda	VALOR() R\$ 15.000,00 - R\$ 60,00/m ²			

134

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

INFORMANTE	ENDEREÇO				
Q.P.I.	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	EST. DE CONSERVAÇÃO
TIPO	CARACTERÍSTICAS				
IDADE					
DATA	☐ oferta ☐ venda	VALOR()			

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

INFORMANTE	ENDEREÇO				
Q.P.I.	ÁREA DO TERRENO	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA PRIVATIVA	PADRÃO CONSTRUÇÃO	EST. DE CONSERVAÇÃO
TIPO	CARACTERÍSTICAS				
IDADE					
DATA	☐ oferta ☐ venda	VALOR()			

OBSERVAÇÕES

--

13
000

- Dimensões e Área do Terreno

- *frente principal (Rua Cajamar)* 188,00 m
- *lado direito (Rua Valinhos)* 62,00 m
- *fundos* 173,00 m

- área encerrada* 7228,00 m²

- Memorial Descritivo

Residência Principal

Pavimento Superior:

- 6 amplos dormitórios, todos acarpetados e revestidos, com armários embutidos em madeira de lei, sendo 4 deles suítes com terraço e uma suíte master com hidromassagem;
- Living, sala de estar/jantar, com 110 m² e terraço voltado para a piscina, com lareira decorada em pedra sabão e piso em tábuas largas de ipê sem emendas;
- Escritório acarpetado com armário;
- Lavabo com piso de granito e forro de madeira;
- Sala íntima de TV acarpetada;
- Banheiro social com piso e banca de pia de granito e paredes de epóxi;
- Copa/cozinha/despensa com armários em madeira de lei e bancas de pia de granito e inox; e
- Lavanderia e dependências de empregados com 2 quartos e BWC.



Pavimento Inferior :

- Garagem coberta para 5 veículos, com piso em pedra ardósia e amplo pátio para estacionamento e manobras;
- Sala de estar com bar decorado em estilo "inglês", lavabo e lareira;
- Adega refrigerada para duzentas garrafas de vinho;
- Salão de jogos com piso de granito natural e mesclado com forro em madeira de lei;
- Sala de ginástica com sauna semi úmida e dois banheiros completos, um masculino e outro feminino; e
- Amplo salão de festas, com piso de granito natural voltado para a piscina.

Benfeitorias Diversas

- A propriedade encontra-se protegida em todo o seu perímetro com muro de 3,5 m de altura, com duas guaritas para seguranças e portão de entrada acionado por controle remoto;
- Casa de caseiro com amplas acomodações;
- Piscina medindo 14 m x 6 m, com casa de máquinas equipada com filtros e bombas "Jacuzzi";
- Quadra oficial de tênis medindo 16m x 32 m, com torres de iluminação a vapor de sódio, dotada de vestiários e chuveiros próprios e toda cercada com alambrado;
- Viveiro para criação de aves e oficina para jardinagem;
- Caixa d'água com capacidade para 20.000 m³, com sistema de pressurização, tanto para a água fria, como para a água quente. Os aquecedores de água, no total de 3, são elétricos e da marca "Cumulus";
- Cabine primária de força com transformador próprio de 45 kWA, sendo que toda a área externa é iluminada com postes em ferro fundido e estilizados;
- Ruas internas em pedra paralelepípedo, circundadas por amplos jardins gramados e arborizados;
- Churrasqueira dotada de um balcão frigorífico e equipamento completo para choperia; e
- Canil totalmente azulejado e piso de pedra ardósia, dividido em 3 boxes para animais, com fossa independente para a limpeza.



IMOBILIÁRIA OLINDA - CRECI 2906 - J

IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA.

RUA AMÁLIA SESTINI, 181 - SALA 2 - TELEFONE: 432-2707 - FRANCO DA ROCHA - SP

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO: R. CAJAMAR 297- BAIRRO DO SERPA, MUNICÍPIO DE CAIEIRAS
PROPRIETÁRIO: JESUÉ PEREIRA DA CRUZ
DOCUMENTAÇÃO: ESCRITURA DE COMPRA E VENDA DATADA DE 11.07.75 NO 1º CARTÓRIO DE NOTAS DE FRANCO DA ROCHA-SP E PLANTA APROVADA (PROCESSO 3968/80 DA P.M. DE CAIEIRAS)
REQUERENTE: COMISSÃO DE AVALIAÇÃO (PREF. MUN. DE CAIEIRAS)
DOCUMENTOS CONSULTADOS: ESCRITURA DO IMÓVEL, PLANTAS, IPTU.

DIMENSÕES E ÁREA DO IMÓVEL

FRENTE PRINCIPAL(RUA CAJAMAR):	188,00 M2
LADO DIREITO(RUA VALINHOS):	62,00 M2
FUNDOS:	173,00 M2
FORMATO:	IRREGULAR
SERVIÇOS PÚBLICOS:	ÁGUA, ESGOTO, LUZ, TEL, GUIAS,PAVIMENTAÇÃO, IL. PUBL.
SERVIÇOS COMUNITÁRIOS:	TRANSP. COL., ENSINO, SAÚDE, COM. BANCO,RECREAÇÃO
ÁREA CONSTRUÍDA:	AVERBADA: 786.51 M2 NÃO AVERBADA: 263.00 M2

MEMORIAL DESCRITIVO

PAVIMENTO SUPERIOR

= 8 AMPLOS DORMITÓRIOS, TODOS ACARPETADOS E REVESTIDOS, COM ARMÁRIOS EMBUTIDOS EM MADEIRA DE LEI, SENDO 4 DELES SUITES COM TERRAÇO E UMA SUÍTE MASTER COM HIDROMASSAGEM;
= LIVING, SALA DE ESTAR/JANTAR, COM 110 M2 E TERRAÇO VOLTADO PARA A PISCINA, COM LAREIRA DECORADA EM PEDRA SABÃO E PISO EM TÁBUAS LARGAS DE IPÊ SEM EMENDAS:
= ESCRITÓRIO ACARPETADO COM ARMÁRIO;
= LAVABO COM PISO DE GRANITO E FORRO DE MADEIRA;
= SALA ÍNTIMA DE TV ACARPETADA;
= BANHEIRO SOCIAL COM PISO E BANCA DE PIA DE GRANITO E PAREDES DE EPÓXI;
= COPA/COZINHA/DESPENSA COM ARMÁRIOS EM MADEIRA DE LEI E BANCAS DE PIA DE GRANITO E INOX; E
= LAVANDERIA E DEPENDÊNCIAS DE EMPREGADOS COM 2 QUARTOS E BWC.



IMOBILIÁRIA OLINDA - CRECI 2906 - J

IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA.

RUA AMÁLIA SESTINI, 181 - SALA 2 - TELEFONE: 432-2707 - FRANCO DA ROCHA - SP

PAVIMENTO INFERIOR

= GARAGEM COBERTA PARA 5 VEÍCULOS, COM PISO EM PEDRA ARDÓSIA E AMPLO PÁTIO PARA ESTACIONAMENTO E MANOBRAS;
= SALA DE ESTAR COM BAR DECORADO EM ESTILO "INGLÊS", LAVABO E LAREIRA;
= ADEGA REFRIGERADA PARA DUZENTAS GARRAFAS DE VINHO;
= SALÃO DE JOGOS COM PISO DE GRANITO NATURAL E MESCLADO COM FORRO EM MADEIRA DE LEI;
= SALA DE GINÁSTICA COM SAUNA SEMI ÚMIDA E DOIS BANHEIROS COMPLETOS, UM MASCULINO E OUTRO FEMININO; E
= AMPLO SALÃO DE FESTAS, COM PISO DE GRANITO NATURAL VOLTADO PARA A PISCINA.

BENFEITORIAS DIVERSAS

= A PROPRIEDADE ENCONTRA-SE PROTEGIDA EM TODO O SEU PERÍMETRO COM MURO DE 3,5 M DE ALTURA, COM DUAS GUARITAS PARA SEGURANÇAS E PORTÃO DE ENTRADA ACIONADO POR CONTROLE REMOTO;
= CASA DE CASEIRO COM AMPLAS ACOMODAÇÕES;
= PISCINA MEDINDO 14 M X 6 M, COM CASA DE MÁQUINAS EQUIPADA COM FILTROS E BOMBAS "JACUZZI";
= QUADRA OFICIAL DE TÊNIS MEDINDO 16 X 32 M, COM TORRES DE ILUMINAÇÃO A VAPOR DE SÓDIO, DOTADA DE VESTIÁRIOS E CHUVEIROS PRÓPRIOS E TODA CERCADA COM ALAMBRADO;
= VIVEIRO PARA CRIAÇÃO DE AVES E OFICINA PARA JARDINAGEM;
= CAIXA D'ÁGUA COM CAPACIDADE P/ 20.000 LTS COM SISTEMA DE PRESSURIZAÇÃO TANTO PARA ÁGUA QUENTE COMO FRIA. OS AQUECEDORES DE ÁGUA, NO TOTAL DE 3, SÃO ELÉTRICOS E DA MARCA "CUMULUS";
= CABINE PRIMÁRIA DE FORÇA COM TRANSFORMADOR PRÓPRIO DE 45 KWA, SENDO QUE TODA A ÁREA EXTERNA É ILUMINADA COM POSTES EM FERRO FUNDIDO E ESTILIZADOS;
= RUAS INTERNAS EM PEDRA PARALELEPÍPEDO, CIRCUNDADAS POR AMPLOS JARDINS GRAMADOS E ARBORIZADOS;
= CHURRASQUEIRA DOTADA DE UM BALCÃO FRIGORÍFICO E EQUIPAMENTO COMPLETO PARA CHOPERIA; E
= CANIL TOTALMENTE AZULEJADO E PISO DE PEDRA ARDÓSIA, DIVIDIDO EM BOXES P/ ANIMAIS, COM FOSSA INDEPENDENTE P/ LIMPEZA.



IMOBILIÁRIA OLINDA - CRECI 2906 - J

IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C LTDA.

RUA AMÁLIA SESTINI, 181 - SALA 2 - TELEFONE: 432-2707 - FRANCO DA ROCHA - SP

PLANILHA DE AVALIAÇÃO

ÁREA ENCERRADA-RUAS INTERNAS E JARDINS	7.228,00 M2	R\$	472.054,20
ÁREA CONSTR. AVERBADA((1)	768,51 M2	R\$	1.312.615,08
AREA CONSTR. NÃO AVERBADA	263.00 M2	R\$	449.204,00
MUROS	423,00 M	R\$	87.945,00
MOBILIÁRIO FIXO (2)		R\$	75.471,25
CABINE PRIMÁRIA DE FORÇA		R\$	8.000,00
SISTEMA DE TELEFONIA		R\$	3.000,00
SISTEMA DE SOM		R\$	2.500,00
SISTEMA DE AR CONDICIONADO		R\$	5.200,00
TOTAL GERAL		R\$	2.425.989,53

TOTAL GERAL: R\$ 2.425.989,53 (DOIS MILHÕES QUATROCENTOS E VINTE E CINCO MIL NOVECENTOS E OITENTA E NOVE REAIS E CINQUENTA E TRÊS CENTAVOS)

OBSERVAÇÕES:

(1) VALORES APROXIMADOS PARA CONSTRUÇÃO DA PISCINA E DA QUADRA DE TÊNIS, NÃO INCLUSOS NA AVALIAÇÃO:

A) PISCINA: R\$ 17.283,00

B) QUADRA DE TÊNIS : R\$ 30.167,00

(2) COMPOSTO DE ARMÁRIOS, ESTANTES E GABINETES

NOTA: POR SE TRATAR DE IMÓVEL COM 10 ANOS DE USO, ACONSELHA-SE APLICAR UM REDUTOR DE 15% (QUINZE POR CENTO) EXCLUSIVAMENTE SOBRE O VALOR DA CONSTRUÇÃO.

FRANCO DA ROCHA, 15 DE MARÇO DE 1997.

ARGEMIRO LIMA DE SOUZA SOBRINHO
CRECI 16.307 - 2ª REGIÃO

18
/

Serpa Imóveis S/C Ltda.
- Compra - Venda - Administra -
Fone/Fax: (011) 431.5196/431.5198

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOCALIZAÇÃO Rua Cajamar, nº 297 - Bairro do Serpa -
Cidade de Caieiras - Município e Estado de São
Paulo.

PROPRIETÁRIO Josué Pereira da Cruz

DOCUMENTAÇÃO Escritura de Compra e Venda, datada de
11/07/1975, 1º Cartório de Notas da Comarca de
Franco da Rocha - Município e Estado de São
Paulo.
Plantas efetivamente aprovadas de acordo com o
processo nº 3968/80, da Prefeitura Municipal de
Caieiras.

REQUERENTE Comissão de avaliação da Prefeitura Municipal da
cidade de Caieiras - Município e Estado de São
Paulo.

CONSULTAS Escritura do Imóvel, plantas e I.P.T.U.

DIMENSÕES E ÁREA DO IMÓVEL/TERRENO

Frente Principal - Rua Cajamar.....188,00 m2

Lado direito - Rua Valinhos..... 62,00 m2

Fundos.....173,00 m2

Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, nº 2.134
Serpa Caieiras SP., CEP - 07700-000

Área encerrada.....7.228,00 m2

Dimensões.....irregular

Condições superfície.....seco

**Serviços Públicos.....água, esgoto, luz, telefone,
guias, pavimentação, iluminação
pública.**

**Serviços Comunitários.....Transporte coletivo, ensino,
saúde, comércio, bancos,
recreação.**

Área construída "averbada".....786,51 m2

Área construída "não averbada".....263,00 m2

MEMORIAL DESCRITIVO

RESIDÊNCIA PRINCIPAL

Pavimento Superior:

- A) 8 (oito) amplos dormitórios, todos acarpetados e revestidos, com armários embutidos em madeira de lei, sendo 4 (quatro) deles suítes com terraço e uma suíte master com hidromassagem;**
- B) Living, sala de estar e de jantar, com 110m2 (cento e dez metros quadrados), e, terraço voltado para piscina, com lareira decorada em pedra sabão e piso de tábuas largas de ipê sem emendas;**

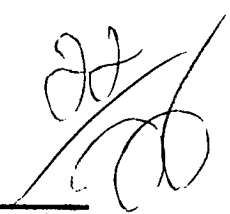
Benfeitorias Diversas

- A) A propriedade encontra - se protegida em todo o seu perímetro com muro de 3,5m (tres metros e meio) de altura , com guaritas para seguranças e portão de entrada acionado por controle remoto;
- B) Casa de caseiro com amplas acomodações;
- C) Piscina medindo 14m x 6m (catorze, por, seis metros), com casa de máquinas equipada com filtros e bombas "Jacuzzi";
- D) Quadra oficial de tenis medindo 16m x 32m (dezeséis, por, trinta e dois metros), com torres de iluminação a vapor de sódio, dotada de vestiários e chuveiros próprios e toda cercada com alambrado;
- F) Viveiro para criação de aves e oficina para jardinagem;
- G) Caixa d'agua com capacidade para 20.000 m³ (vinte mil metros cúbicos), com sistema de pressurização, tanto para água fria, como para água quente. - 3 (tres) Aquecedores de água, elétricos, marca "Cumulus";
- H) Cabine primária de força com transformador próprio de 45 KWA (quarenta e cinco potência de energia), sendo que toda a área externa é iluminada com postes em ferro fundido e estilizados;
- I) Diversas ruas internas em pedra de paralelepípedo, circundadas por amplos jardins gramados e arborizados;
- J) Churrasqueira dotada de um balcão frigorífico e equipamento completo para choperia;
- K) Canil totalmente azulejado e piso de pedra ardósia , dividido em 3 (tres) boxes para animais, com fossa independente para a limpeza.

- C) Escritório acarpetado com armário;
- D) Lavabo com piso de granito e forro de madeira;
- E) Sala íntima de TV acarpetada;
- F) Banheiro social com piso e banca de pia de granito e paredes de epóxi;
- G) Copa , cozinha e despensa, com armários em madeira de lei e bancas de pia de granito e inox;
- H) Lavanderia e dependências de empregados com 2(dois) quartos e BWC.

Pavimento Inferior

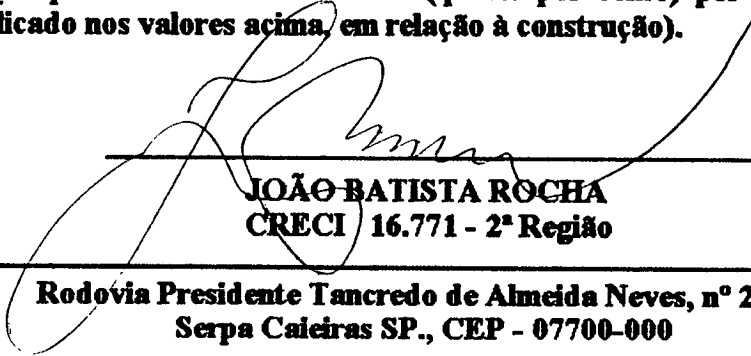
- A) Garagem coberta para 5(cinco) veículos, com piso em pedra ardósia e amplo pátio para estacionamento e manobras;
- B) Sala de estar com bar decorado em estilo "ingles", lavabo e lareira;
- C) Adega refrigerada para 200 (duzentas) garrafas de vinho;
- D) Salão de jogos com piso de granito natural e mesclado com forro em madeira de lei;
- E) Sala de ginástica com sauna semi - úmida e 2 (dois) banheiros completos, um masculino e outro feminino;
- F) Amplo salão de festas, com piso de granito natural voltado para a piscina.



PLANILHA DE AVALIAÇÃO

Área encerrada.....	R\$	599.924,00
Área construída "averbada".....	R\$	768.510,00
Área construída "não averbada".....	R\$	130.400,00
Muros.....	R\$	118.750,00
Mobiliário fixo (armários, estantes e gabinetes, mesas de centro, cadeiras, escrivaninhas, e, poltronas).....	R\$	89.000,00
Cabine primária de força 45 KWA.....	R\$	8.000,00
Sistema de telefonia.....	R\$	7.300,00
Sistema de som.....	R\$	2.500,00
Sistema de ar condicionado.....	R\$	15.000,00
Benfeitorias (arruamento interno, jardins e estacionamento).....	R\$	46.000,00
Piscina.....	R\$	20.500,00
Quadra de tênis oficial.....	R\$	35.700,00
Terraplenagem para construção.....	R\$	30.000,00
TOTAL.....	R\$	1.871.584,00

Observação : Aplicador redutivo de 15% (quinze por cento) por tratar-se de imóvel usado, já aplicado nos valores acima, em relação à construção).



JOÃO BATISTA ROCHA
CRECI 16.771 - 2ª Região

Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, nº 2.134
Serpa Calças SP., CEP - 07700-000



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS
AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO Nº 207
CAIEIRAS - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 07700-000
Tel.: (011) 431-2088 Telefax: (011) 431-4682

23
/ 06

PROCESSO INTERNO Nº 967/97

Interessada: ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Assunto: AVALIAÇÃO DO IMÓVEL SITUADO À RUA CAJAMAR, Nº 297

DA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO NOMEADA PELA PORTARIA Nº 5.660/97.
AO GABINETE DO PREFEITO

Excelentíssimo Senhor Prefeito,

Aos vinte dias do mês de março de mil novecentos e noventa e sete, as nove horas, em uma das dependências da sede da Prefeitura Municipal de Caieiras, reuniu-se a Comissão de Avaliação nomeada pela Portaria nº 5.660 de 28 de fevereiro de 1997, para proceder a avaliação do imóvel situado à Rua Cajamar, nº 297, Bairro do Serpa, neste Município de Caieiras-SP., em cumprimento à citada Portaria. Todos os membros da Comissão reiteradas vezes estiveram no local, constatando "in loco", a excelência do imóvel, rico em detalhes todos de muito bom e de primeiríssima qualidade. Sem dúvida sem igual nesta região, o que sobremaneira dificulta o trabalho de avaliação, ante a falta de parâmetros. Contudo, à Comissão foi fornecida pelo próprio proprietário do imóvel, Laudo de Avaliação datado de 11 de dezembro de 1996, encomendado pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, subscrito pelo Senhor Américo Joaquim Garcia, engenheiro civil, CREA nº 23.387/D-SP, que registra o alto padrão do imóvel e a ausência de ofertas para a comparação, por tratar-se de imóvel "atípico na região". Avaliou dito "expert" o imóvel em questão em **R\$-1.675.887,71** (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil, oitocentos e oitenta e sete reais e setenta e um centavos), desconsiderando a área construída de 263,00 metros quadrados que não foi averbada, devendo ser regularizada. A Comissão, providenciou ainda junto a outras 02 (duas) imobiliárias da região, IMOBILIÁRIA OLINDA IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS S/C. LTDA., CRECI nº 2906-J, situada à Rua Amália Sestine, nº 181, sala 02, na Cidade de Franco da Rocha-SP. e SERPA IMÓVEIS S/C. LTDA., situada à Rodovia Tancredo de Almeida Neves, nº 2.134, Serpa, Caieiras-SP.. Aquela avaliou o imóvel em Laudo datado de 15 de

27
/ 06

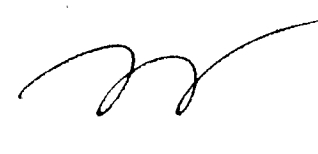


PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS
AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO Nº 207
CAIEIRAS - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 07700-000
Tel.: (011) 431-2088 Telefax: (011) 431-4682

24
/ 06

março de 1997, subscrito pelo Senhor **Argemiro Lima de Souza Sobrinho, corretor de imóveis, CRECI nº 16.307 - 2ª Região**, avaliou o imóvel em questão em R\$-2.425.989,53 (dois milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, novecentos e oitenta e nove reais e cinquenta e três centavos), excluído daí o valor da piscina e da quadra de tênis, avaliadas respectivamente em R\$-17.283,00 (dezessete mil duzentos e oitenta e três reais) e, R\$-30.167,00 (trinta mil cento e sessenta e sete reais), recomendando ainda, a aplicação de fator de redução na ordem de 15% (quinze por cento) exclusivamente sobre o valor da construção, pelo que chegou-se ao valor total de **R\$-2.195.974,90** (dois milhões, cento e noventa e cinco mil, novecentos e setenta e quatro reais e noventa centavos). Esta, apresentou Laudo de Avaliação em data de ontem, dia 19 de março de 1997, subscrito pelo Senhor **João Batista Rocha, corretor de imóveis, CRECI nº 16.771 - 2ª Região**, que atribuiu ao imóvel objeto da presente o valor de **R\$- 1.871.584,00** (um milhão, oitocentos e setenta e um mil, quinhentos e oitenta e quatro reais). Pois bem, teve-se então, 03 (três) Avaliações do imóvel cuja aquisição pretende a Municipalidade. Para chegar-se a um único valor, entendeu por bem esta Comissão extrair a média aritmética simples entre os valores apresentados pelas ilustres Avaliadoras, chegando-se ao valor de R\$-1.914.482,20 (um milhão, novecentos e quatorze mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e vinte centavos). Deste valor, entendeu ainda a Comissão, por deduzir 30% (trinta por cento), considerando a grande dificuldade na venda de imóvel de tão elevado padrão situado em bairro modesto desta Cidade de Caieiras que embora muitíssimo bem administrada, proporcionando aos munícipes rara qualidade de vida, é inegavelmente de pequeno porte, fato aliás, já dito no Laudo avaliatório elaborado para a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**. Feito isto, chega-se ao valor de **R\$-1.340.137,60** (um milhão, trezentos e quarenta mil, cento e trinta e sete reais e sessenta centavos), valor máximo que esta Comissão de Avaliação por unanimidade de seus membros **sugere em definitivo** para a eventual aquisição do imóvel por parte desta Municipalidade. Nada mais, deu-se por ecerrados os trabalhos, que ora são submetidos a ilibada apreciação de Vossa Excelência.

Certa a Comissão de que com total lisura e elevado espírito público conduziu os trabalhos confiados e esperando ter correspondido as expectativas de Vossa Excelência, coloca-se a Vossa inteira disposição para quaisquer outros esclarecimentos que por ventura sejam necessários.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAIEIRAS
AVENIDA PROFESSOR CARVALHO PINTO Nº 207
CAIEIRAS - ESTADO DE SÃO PAULO - CEP 07700-000
Tel.: (011) 431-2088 Telefax: (011) 431-4682

25/06

Por derradeiro, imperioso ressaltar a valorosa e imprescindível colaboração por parte das imobiliárias que igualmente revestidas de verdadeiro espírito público, de forma absolutamente gratuita em muito auxiliaram esta Comissão.

Caieiras, 20 de março de 1997.

JOSÉ RONALDO DE O. LEITE JR.
= Presidente =

JOSÉ DE LIMA C. FILHO
= Membro =

ANTONIO MAURO DA SILVA
= Membro =

SEBASTIÃO RODRIGUES
= Membro =

PAULO CELSO ARANHA D'ARTORA
= Membro =

CAIEIRAS, 7 DE ABRIL DE 1997.

À
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS
CAIEIRAS- SP

À Comissão de Avaliação.

PREZADOS SENHORES:

07.04.97.

CONSOANTE INTERESSE MÚTUO, DE MINHA PARTE E DA PREFEITURA DESTA
MUNICÍPIO, VENHO, ATRAVÉS DA PRESENTE, PROPOR A V. Sas. O PREÇO E AS
CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO IMÓVEL SITO A RUA CAJAMAR 297, BAIRRO DO SERPA ,
NESTE MUNICÍPIO, E CUJA DOCUMENTAÇÃO ENCONTRA-SE EM PODER DE V. Sas.:

R\$ 250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS), A TÍTULO DE ENTRADA E NO ATO DE
ASSINATURA DO TERMO DE TRANSFERÊNCIA;

R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS) 30 (TRINTA) DIAS APÓS A ASSINATURA
DO TERMO DE TRANSFERÊNCIA;

R\$ 150.000,00 (CENTO E CINQUENTA MIL REAIS) 60 (SESSENTA) DIAS APÓS A ASSINATURA
DO TERMO DE TRANSFERÊNCIA;

SALDO REPRESENTADO POR 20 (VINTE) PARCELAS MENSAIS E CONSECUTIVAS NO
VALOR DE R\$ 37.500,00 (TRINTA E SETE MIL E QUINHENTOS REAIS) CADA UMA,
CORRIGIDAS PELA UFIR (UNIDADE DE REFERÊNCIA FISCAL).

SEM MAIS, APRESENTO MINHAS CORDIAIS SAUDAÇÕES,

ATENCIOSAMENTE,



JESUÉ PEREIRA DA CRUZ
R.G. 4.304.293

À PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE CAIEIRAS
CAIEIRAS SP