DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE BÁLSAMO

Conforme Lei Municipal nº 2.249, de 08 de fevereiro de 2017

www.balsamo.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/balsamo

SUMÁRIO

PODER EXECUTIVO DE BÁLSAMO	2
Atos Oficiais	2
Outros atos	2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Bálsamo, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Bálsamo poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.balsamo.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/balsamo
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Bálsamo
CNPJ 45.142.353/0001-64
Rua Rio de Janeiro, 695 - Centro
Telefone: (17) 3264-1209
Site: www.balsamo.sp.gov.br

Câmara Municipal de Bálsamo
CNPJ 51.847.507/0001-16
Rua São Paulo, 740 - Jd. São Domingos
Telefone: (17) 3264-1518
Site: www.cmbalsamo.sp.gov.br

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Bálsamo garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.balsamo.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/balsamo

DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE BÁLSAMO
Conforme Lei Municipal nº 2.249, de 08 de fevereiro de 2017

PODER EXECUTIVO DE BÁLSAMO

Atos Oficiais | **Outros atos**

Prefeitura Municipal de Bálsamo

Administração 2017/2020
Construindo uma nova História!

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO FINANCEIRA

A Prefeitura Municipal de Bálsamo, pela Comissão Avaliadora, instituída pelo Decreto nº 1.940, de 11 de Janeiro de 2.018, em atendimento ao § 2º, do artigo 2º, da Lei nº 2.276, de 06 de Dezembro de 2.017, passa a tecer o quanto segue:

I) OBJETIVO:

Apresentar os reais e contemporâneos valores de mercado, dos lotes disponibilizados dos desmembramentos São José I, II, III e IV, para serem alienados conjuntamente mediante concorrência pública, condicionada a construção de moradias populares no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida, com a receita auferida destinada a aquisição de área para implantação de um novo distrito industrial.

II) ASPECTOS GERAIS DOS LOTES:

A) Qualitativos:

A1) Após vistorias "in loco", concluí-se que, referidos lotes possuem topografia plana, geometria bastante regular e estão aptos para receber edificações;

A2) Localizam-se entre o Jardim Adélia Pelissoni Geraldes, Conjunto Habitacional Governador André Franco Montoro, Residencial São José e a linha férrea da extinta Rede Ferroviária Federal S.A. – RFFSA. Esses conjuntos habitacionais são todos de natureza residencial; e,

A3) As vias de acesso não só permitem a interligação ao centro da cidade e a outros bairros próximos, como também facilitam o alcance da Rodovia Euclides da Cunha, através de uma saída secundária pelo entorno do Residencial Parque do Sol.

B) Quantitativos:

1

Rua Rio de Janeiro, 695 - Fones: (17) 3264-1209 - 3264-1468 - CNPJ: 45.142.353/0001-64 - CEP 15.140-000 - BÁLSAMO - SP

Prefeitura Municipal de Bálsamo
Administração 2017/2020
Construindo uma nova História!

B1) Dos 03 (três) conjuntos habitacionais que circundam os desmembramentos, 02 (dois) são de interesse social, com o André Franco Montoro implantado pela CDHU e o São José pelo programa Minha Casa Minha Vida, e, apenas 01 (um), o Jardim Adélia, empreendimento particular voltado para a classe média baixa;

B2) Os 49 (quarenta e nove) lotes disponibilizados apresentam formatos, dimensões e áreas superficiais variadas, totalizando 7.680,07 m²;

B3) No tocante ao formato geométrico e as áreas superficiais, são 10 (dez) lotes irregulares de esquina, correspondendo a 1.754,20 m²; 06 (seis) lotes irregulares de meio de quadra, correspondendo a 891,37 m²; e, 33 lotes regulares, sendo: 20 (vinte) com área superficial de 152,00 m² (total de 3.040,00 m²), 07 (sete) com área superficial de 161,50 m² (total de 1.130,50 m²) e 06 (seis) com área superficial de 144,00 m² (total de 864,00 m²), correspondendo a 5.034,50 m²; e,

B4) Individualmente o lote de menor dimensão (L10/Q04) possui área superficial de 134,83 m², o lote de maior dimensão (L14/Q01) possui área superficial de 195,01 m² e o lote adotado como padrão área superficial de 152,00 m².

III) MEDIDAS ADOTADAS PARA O ESTABELECIMENTO DE VALOR DE MERCADO:

1) Contratação de perito para elaboração de Laudo de Avaliação (cópia anexa);

2) Utilização de Laudo Técnico de Avaliação Física e Financeira de Imóvel, elaborado por Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Bálsamo, a época, aos 19 de Janeiro de 2.011, com o objetivo de atribuir valor de mercado para desapropriação de área, sendo esta, a que resultou na implantação dos desmembramentos São José I, II, III e IV (cópia anexa);

3) Dos 03 (três) conjuntos habitacionais que circundam os lotes, adotou-se como comparativo de preços apenas os lotes do Jardim Adélia, por ser o único empreendido por particulares e voltado para a classe média baixa;

2

Rua Rio de Janeiro, 695 - Fones: (17) 3264-1209 - 3264-1468 - CNPJ: 45.142.353/0001-64 - CEP 15.140-000 - BÁLSAMO - SP

Prefeitura Municipal de Bálsamo
Administração 2017/2020
Construindo uma nova História!

4) Vistorias "in loco";

5) Relatos do item II-B)-Quantitativos, do parágrafo acima;

6) Tipo de comercialização (venda a vista, a prazo ou parcelada), venda direta ou através de corretoras e situação atual do mercado imobiliário; e,

7) Destinação dos imóveis a serem comercializados.

IV) MEMÓRIA DE CÁLCULO SIMPLIFICADA NA ATRIBUIÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

1) Os lotes oriundos dos desmembramentos São José I, II, III e IV, por estarem implantados em uma gleba considerada de pequeno porte, apresentam características físicas semelhantes, sendo portanto, tecnicamente correto atribuir um valor único por metro quadrado de lote;

2) O laudo técnico de avaliação citado no "item III-2", para chegar ao valor unitário por metro quadrado do lote (Vu-R$/m²), adotou como parâmetro o valor total do lote padrão regular do loteamento residencial Jardim Adélia (Vt-R$), ou seja, área superficial (A) de 200,00 metros quadrados e dimensões (10,00-frente/fundo x 20,00-lados) metros.
Assim aos valores de hoje teríamos:

Vu(R$/m²) = Vt(R$) : A(m²)
Vu = 60.000,00 : 200,00
Vu = R$ 300,00/m²; e,

3) O perito contratado, sem ter conhecimento e nem acesso ao laudo técnico do "item III-2", na elaboração de seu laudo de avaliação, concluiu pelo valor unitário de mercado igual ao atribuído no item "2" acima, ou seja Vu = R$ 300,00/m².

V) CONFERÊNCIAS PARA CONCLUSÃO DO VALOR UNITÁRIO DEFINITIVO (Vu) ATRAVÉS DO VALOR MÉDIO DO LOTE (Vlm):

1) Pela área total de lotes:

Lm(m²) = A(m²) : nº total de lotes
Lm = 7.680,07 : 49 = 156,74 m²

3

Prefeitura Municipal de Bálsamo
Administração 2017/2020
Construindo uma nova História!

Vlm(R$) = Vu(R$/m²) x Lm(m²)
Vlm = 300,00 x 156,74 = R$ 47.022,00

2) Pelo lote médio, utilizando dados do "item B3":
Lmesq = 1.754,20 m² : 10 lotes = 175,42 m²
Lmir = 891,37 m² : 06 lotes = 148,56 m²
Lmre = (3.040,00 + 1.130,50 + 864,00) : 33 lotes = 152,56 m²
Lm = Σ Lmesq/Lmir/Lmre : 03 lotes = 158,85 m²
Vlm(R$) = Vu(R$/m²) x Lm(m²)
Vlm = 300,00 x 158,85 = R$ 47.655,00

3) Pelo lote médio, utilizando dados do "item B4":
Lm = [(L10/Q04-menor) + (L14/Q01-maior)] : nº lotes
Lm = (134,83 + 195,01) : 02 = 164,92 m²
Vlm(R$) = Vu(R$/m²) x Lm(m²)
Vlm = 300,00 x 164,92 = R$ 49.476,00

4) Pelo lote padrão, utilizando dados do "item B4":
Lm = 152,00 m²
Vlm(R$) = Vu(R$/m²) x Lm(m²)
Vlm = 300,00 x 152,00 = R$ 45.600,00

5) Valor médio dos lotes, pela média dos "itens 2, 3 e 4":
Vlmm (R$) = Σ Vlm2/Vlm3/Vlm4 : nº de lotes
Vlmm = (47.655,00 + 49.476,00 + 45.600,00) : 03
Vlmm = R$ 47.577,00

6) Valor unitário médio (Vu) adotando a fórmula:
Vu (R$/m²) = Vlmm(R$) x nº lotes : A(m²) =
Vu (R$/m²) = 47.577,00 x 49 : 7.680,07
Vu = R$ 303,55/m²

VI) VALOR UNITÁRIO DEFINITIVO (Vu):

Inicialmente considerar-se-á a proximidade dos valores utilizados e auferidos nos "itens 1 e 6", tanto para o valor médio do lote, bem como para o seu valor unitário em metro quadrado. Tal fator conseqüentemente acarreta diferenças muito pequenas, respectivamente de

4

Rua Rio de Janeiro, 695 - Fones: (17) 3264-1209 - 3264-1468 - CNPJ: 45.142.353/0001-64 - CEP 15.140-000 - BÁLSAMO - SP

R$ 555,00 e R$ 3,55/m², podendo assim dizer que, os referidos valores são tecnicamente corretos.

Pelo dito no parágrafo acima, a primeira opção é seguir o valor unitário por metro quadrado do lote (Vu-R$/m²), coincidente entre o laudo técnico citado no "item III-2" (relato no "item IV-2) e o atribuído pelo perito contratado (relato no "item IV-3), assim teríamos: **Vu = R$ 300,00/m² (trezentos reais por metro quadrado)**.

Entretanto os fatores relatados no "item III-6" são de suma importância para uma avaliação real e justa.

Pela realidade, ou seja, valor de mercado, a lógica é por desconto no fator "venda à vista", na economicidade pela comercialização direta (sem intermediários) e mercado imobiliário atual desaquecido. Podemos assim, praticar um percentual de desconto de 10% (dez por cento) nos levando a um novo valor unitário por metro quadrado do lote (Vu-R$/m²), conforme abaixo:

Vu (anterior) = R$ 300,00/m²
D = desconto de 10% sobre R$ 300,00/m² = R$ 30,00/m²
Aplicado o desconto, teremos:
Vu = 300,00 – 30,00
Vu = R$ 270,00/m²

Finalmente, para se chegar a um valor definitivo, não só real como também justo, cumpre aqui ressaltar o aspecto social do empreendimento pela construção de moradias populares no âmbito do programa Minha Casa Minha Vida.

Nos empreendimentos comerciais de parcelamento de solo, comumente adota-se a relação de 40% (quarenta por cento), a **"título de lucro"**, para o proprietário da gleba bruta, e, 60% (sessenta por cento) para o empreendedor. Pelo dito no parágrafo acima, nada mais justo e correto que o aqui proprietário, Município de Bálsamo abra mão de seu lucro em prol de seus moradores, aplicando o referido desconto percentual de 40% (quarenta por cento).

5

Prefeitura Municipal de Bálsamo
Administração 2017/2020
Construindo uma nova História!

Posto isso, concluí-se que, o valor unitário por metro quadrado do lote (Vu-R$/m²), passa a ser o seguinte:

Vu (anterior) = R$ 270,00/m²
D = desconto de 40% sobre R$ 270,00/m² = R$ 108,00/m²
Aplicado o desconto, teremos:
Vu = R$ 270,00 – 108,00

Vu = R$ 162,00/m² (cento e sessenta e dois reais por metro quadrado de lote).

VII) VALOR INDIVIDUALIZADO DOS LOTES:

A) Desmembramento Residencial São José I:

RESIDENCIAL SÃO JOSÉ I					
ITEM	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	UNID.	ÁREA	PU (R$)	TOTAL (R$)
1	LOTE 01 – QUADRA 01	m²	189,34	162,00	30.673,08
2	LOTE 02 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
3	LOTE 03 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
4	LOTE 04 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
5	LOTE 05 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
6	LOTE 06 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
7	LOTE 07 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
8	LOTE 08 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
9	LOTE 09 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
10	LOTE 10 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
11	LOTE 11 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
12	LOTE 12 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
13	LOTE 13 – QUADRA 01	m²	152,00	162,00	24.624,00
14	LOTE 14 – QUADRA 01	m²	195,01	162,00	31.591,62
	14 LOTES – 2.208,35 M²				RS 357.752,70

B) Desmembramento Residencial São José II:

RESIDENCIAL SÃO JOSÉ II					
ITEM	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	UNID.	ÁREA	PU (R$)	TOTAL (R$)
1	LOTE 07 – QUADRA 02	m²	152,00	162,00	24.624,00
	01 LOTE – 152,00 M²				RS 24.624,00

6

Rua Rio de Janeiro, 695 - Fones: (17) 3264-1209 - 3264-1468 - CNPJ: 45.142.353/0001-64 - CEP 15.140-000 - BÁLSAMO - SP

Prefeitura Municipal de Bálsamo
Administração 2017/2020
Construindo uma nova História!

C) Desmembramento Residencial São José III:

RESIDENCIAL SÃO JOSÉ III					
ITEM	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	UNID.	ÁREA	PU (R$)	TOTAL (R$)
1	LOTE 01 – QUADRA 03	m²	164,01	162,00	26.569,62
2	LOTE 02 – QUADRA 03	m²	161,50	162,00	26.163,00
3	LOTE 03 – QUADRA 03	m²	161,50	162,00	26.163,00
4	LOTE 04 – QUADRA 03	m²	161,50	162,00	26.163,00
5	LOTE 05 – QUADRA 03	m²	161,50	162,00	26.163,00
6	LOTE 06 – QUADRA 03	m²	161,50	162,00	26.163,00
7	LOTE 07 – QUADRA 03	m²	161,50	162,00	26.163,00
8	LOTE 08 – QUADRA 03	m²	161,50	162,00	26.163,00
9	LOTE 09 – QUADRA 03	m²	184,38	162,00	29.869,56
10	LOTE 10 – QUADRA 03	m²	183,61	162,00	29.744,82
11	LOTE 11 – QUADRA 03	m²	152,00	162,00	24.624,00
12	LOTE 12 – QUADRA 03	m²	152,00	162,00	24.624,00
13	LOTE 13 – QUADRA 03	m²	152,00	162,00	24.624,00
14	LOTE 14 – QUADRA 03	m²	152,00	162,00	24.624,00
15	LOTE 15 – QUADRA 03	m²	152,00	162,00	24.624,00
16	LOTE 16 – QUADRA 03	m²	152,00	162,00	24.624,00
17	LOTE 17 – QUADRA 03	m²	152,00	162,00	24.624,00
18	LOTE 18 – QUADRA 03	m²	172,82	162,00	27.996,84
	18 LOTES – 2.899,32 M²				R$ 469.689,84

C) Desmembramento Residencial São José IV:

RESIDENCIAL SÃO JOSÉ IV					
ITEM	IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	UNID.	ÁREA	PU (R$)	TOTAL (R$)
1	LOTE 01 – QUADRA 04	m²	186,42	162,00	30.200,04
2	LOTE 02 – QUADRA 04	m²	144,00	162,00	23.328,00
3	LOTE 03 – QUADRA 04	m²	144,00	162,00	23.328,00
4	LOTE 04 – QUADRA 04	m²	144,00	162,00	23.328,00
5	LOTE 05 – QUADRA 04	m²	144,00	162,00	23.328,00
6	LOTE 06 – QUADRA 04	m²	144,00	162,00	23.328,00
7	LOTE 07 – QUADRA 04	m²	144,00	162,00	23.328,00
8	LOTE 08 – QUADRA 04	m²	165,19	162,00	26.760,78
9	LOTE 09 – QUADRA 04	m²	141,62	162,00	22.942,44
10	LOTE 10 – QUADRA 04	m²	134,83	162,00	21.842,46
11	LOTE 11 – QUADRA 04	m²	140,32	162,00	22.731,84
12	LOTE 12 – QUADRA 04	m²	145,81	162,00	23.621,22
13	LOTE 13 – QUADRA 04	m²	151,31	162,00	24.512,22
14	LOTE 14 – QUADRA 04	m²	156,80	162,00	25.401,60
15	LOTE 15 – QUADRA 04	m²	162,30	162,00	26.292,60
16	LOTE 16 – QUADRA 04	m²	171,80	162,00	27.831,60
	16 LOTES – 2.420,40 M²				R$ 392.104,80

7

Rua Rio de Janeiro, 695 - Fones: (17) 3264-1209 - 3264-1468 - CNPJ: 45.142.353/0001-64 - CEP 15.140-000 - BÁLSAMO - SP

Prefeitura Municipal de Bálsamo

Administração 2017/2020
Construindo uma nova História!

VIII) QUADRO RESUMO:

RESIDENCIAL SÃO JOSÉ I, II, III E IV					
ITEM	IDENTIFICAÇÃO DO DESMEMBRAMENTO	Nº DE LOTES	ÁREA TOTAL (M²)	PU (R$)	TOTAL (R$)
1	RESIDENCIAL SÃO JOSÉ I	14	2.208,35	162,00	357.752,70
2	RESIDENCIAL SÃO JOSÉ II	01	152,00	162,00	24.624,00
3	RESIDENCIAL SÃO JOSÉ III	18	2.899,32	162,00	469.689,84
4	RESIDENCIAL SÃO JOSÉ IV	16	2.420,40	162,00	392.104,80
	TOTAL – 04 RESIDENCIAIS	49	7.680,07	162,00	1.244.171,34
	VALOR MÉDIO DO LOTE	RS 1.244.171,34/49 LOTES = RS 25.391,25			

IX) ENCERRAMENTO:

O presente Laudo Técnico de Avaliação Financeira, contem 08 (oito) folhas de um só lado, sendo todas rubricadas pela Comissão Avaliadora, exceto a última assinada, dando assim por encerrado este trabalho e nos colocando a disposição para os esclarecimentos julgados necessários.

Bálsamo, 26 de Janeiro de 2.018.

José Cândido Soler Lourenço
Engenheiro Civil – Crea/SP: 060.085.386-8
Diretor Municipal de Serviços e Obras Públicas

Fábio Alesandro Sanches Ribeiro
Engenheiro Civil Concursado – Crea/SP: 5.061.325.989

João Batista Avanço
Tesoureiro Concursado
RG: 16.517.296-4-SSP/SP

8

Rua Rio de Janeiro, 695 - Fones: (17) 3264-1209 - 3264-1468 - CNPJ: 45.142.353/0001-64 - CEP 15.140-000 - BÁLSAMO - SP

Administração 2017/2020
Construindo uma nova História!

Prefeitura Municipal de Bálsamo

Observação

O presente laudo técnico de avaliação financeira publicado está vinculado aos seguintes laudos:

1. Laudo Técnico de Avaliação Física e Financeira de Imóvel, elaborado por Comissão de Avaliação da Prefeitura Municipal de Bálsamo, a época, aos 19 de Janeiro de 2011, com o objetivo de atribuir valor de mercado para desapropriação de área, sendo esta, a que resultou na implantação dos desmembramentos São José I, II, III e IV;
2. Laudo de Avaliação elaborado pelo perito Maurício Basso Bolpato, Engenheiro Civil, registrado no CREA sob número 5.069.269.304.

Bálsamo, 19 de fevereiro de 2018.

José Cândido Soler Lourenço
Engenheiro Civil – CREA/SP: 060.085.386-8
Diretor Municipal de Serviços e Obras Públicas

Fábio Alessandro Sanches Ribeiro
Engenheiro Civil Concursado – CREA/SP: 060.085.386-8

João Batista Avanço
Tesoureiro Concursado
RG: 16.517.296-4-SSP/SP

Rua Rio de Janeiro, 695 - Fones: (17) 3264-1209 - 3264-1468 - CNPJ: 45.142.353/0001-64 - CEP 15.140-000 - BÁLSAMO - SP