



**Prefeitura do Município de Bragança Paulista  
Gabinete do Prefeito**

**Ofício CM- 51/2026**

Bragança Paulista, 12 de março de 2026.

Ao Exmo. Sr.

**SEBASTIÃO GARCIA AMARAL**

DD. Presidente da Câmara Municipal de Bragança Paulista

Prezado Senhor,

A par de meus cumprimentos, sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Excelência os Laudos de Avaliação de Valor dos Terrenos destinados à doação ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR, os quais seguem anexos, solicitando o devido entranhamento aos autos dos Processos Legislativos que tramitam os Projetos de Lei Complementar nº 07/2026 e nº 08/2026, em conformidade com o disposto no parágrafo único do artigo 1º de ambos os Projetos.

Sem outro motivo, reitero a Vossa Excelência e aos nobres Edis dessa Colenda Câmara, minhas expressões da mais alta estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

ASSINADO DIGITALMENTE  
EDMIR JOSE ABI CHEDID

A conformidade com a legislação pode ser verificada em:  
<https://serpro.gov.br/assinador-digital>

Serpro

**EDMIR CHEDID**  
**Prefeito Municipal**

00-001 - C H E S P - 12-MAR-2024-15:41-00059-1/2

X

Bragança Paulista, 17 de outubro de 2025.

**MEMO SMH Nº. 099/2025**

De: **SMH** – Secretaria Municipal de Habitação  
Para: **SMO** – Secretaria Municipal de Obras

**Ref.: Laudo de Avaliação de Valor de Terreno para Doação ao Fundo de Arrendamento Residencial — FAR**


Prezados Senhores,

A Secretaria Municipal de Habitação de Bragança Paulista – SMH, com sede no Paço Municipal e representada neste ato por seu Secretário, Mateus Cruz, vem, por meio deste, solicitar a Comissão de Avaliação que informe o valor das áreas discriminadas a seguir, procedimento necessário para elaboração da minuta de lei complementar para doação de terreno:

- **CH Tarquinio Tomazzeto:**
  - Endereço: Avenida sem Denominação antiga Avenida Projetada, do loteamento “Vila Romana”;
  - Matrícula: 81.188;
  - Inscrição Municipal: 1.00.00.50.0018.0001.00.00
  - Código: 455308
  
- **CH Tokio Kitami:**
  - Endereço: Rua Mons. Lelio Zappa Dantas, S/N, do loteamento “Jardim Vista Alegre”;
  - Matrícula: 59.407;
  - Inscrição Municipal: 1.00.00.78.0016.0010.00.00
  - Código: 443336

Certos de contar com a habitual atenção e colaboração, renovamos nossos votos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente  
 **MATEUS DE PAULA CRUZ**  
Data: 17/11/2025 17:06:16-0300  
Verifique em <https://validar.itf.gov.br>

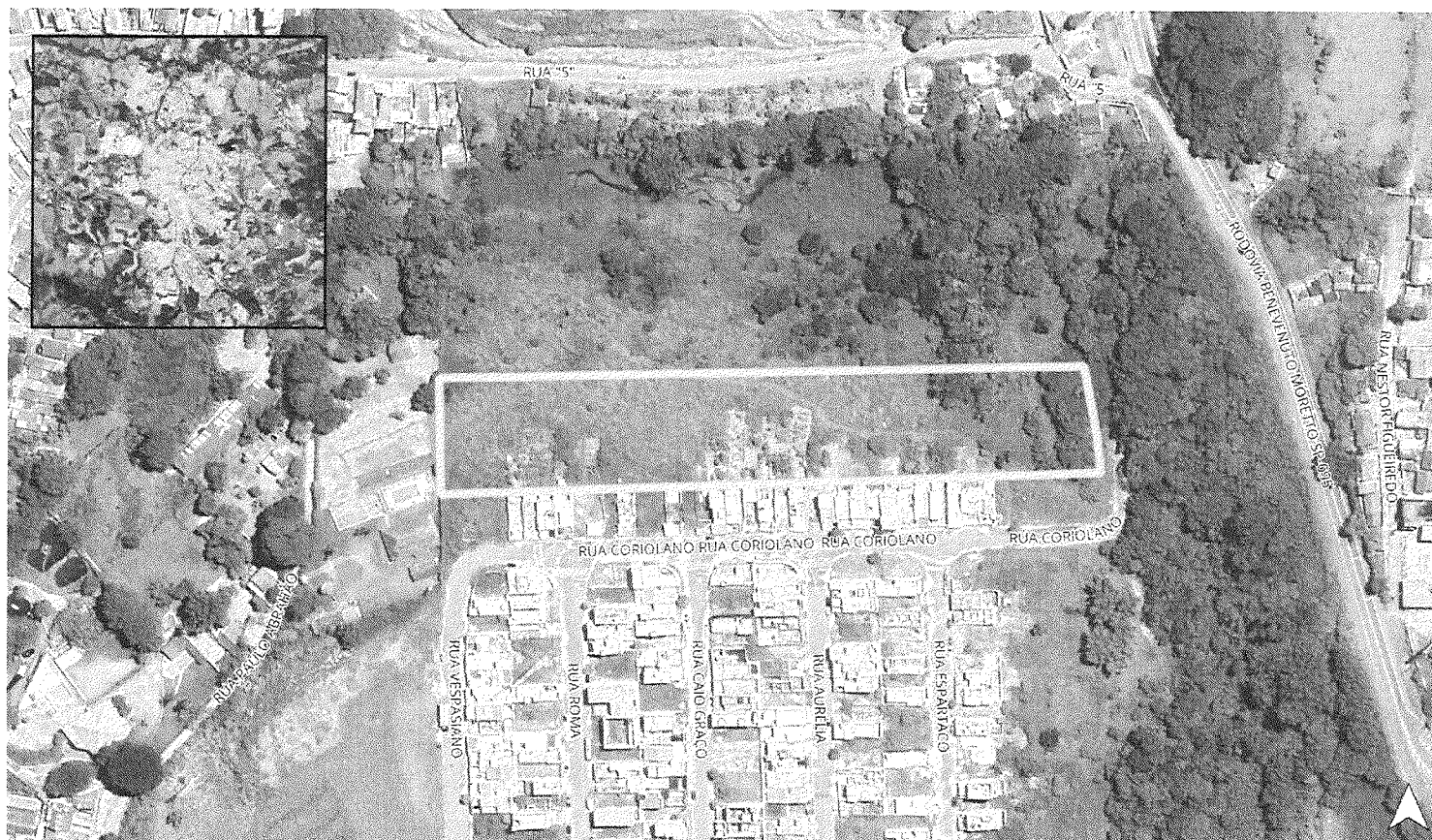
**Mateus Cruz**  
**Secretário Municipal de Habitação**



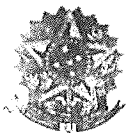
# Prefeitura do Município de Bragança Paulista

## Secretaria Municipal de Habitação

### ANEXO II – CROQUI DO TERRENO



	<b>PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA</b> <b>SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO</b>	
	ASSUNTO: CROQUI DE LOCALIZAÇÃO REFERÊNCIA: RUA CORIOLANO - VILA ROMANA INSCRIÇÃO: 1.00.00.50.0018.0001.00.00   MATRÍCULA: 81.888	FOLHA: 1/1 AUTOR: ISABELA E PEDRO
DATA: 24/07/2025	ESCALA: SEM ESCALA	



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

CNM: 120329.2.0081188-57

COMARCA BRAGANÇA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO	LIVRO	REGISTRO GERAL		FLS.
	2	ANO 2013	Matrícula nº 81.188	DATA 07/outubro/2013.-

**IMÓVEL:** "ÁREA INSTITUCIONAL", situada na Avenida Sem Denominação antiga Avenida Projetada, do loteamento "VILA ROMANA", bairro do Uberaba, nesta cidade e comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, medindo de quem da rua olha para o terreno 286,97m do lado direito confrontando com a Área Verde 01 (um), 295,31m em reta do lado esquerdo confrontando com os lotes da quadra 01 (um), 51,11m em reta nos fundos confrontando com a Associação dos Servidores da Companhia Estadual de Casas Populares (ASCECAP), e na frente 51,61m em reta confrontando com a Avenida Sem Denominação antiga Avenida Projetada, encerrando uma área de 14.889,99m² (catorze mil oitocentos e oitenta e nove virgula noventa e nove metros quadrados).

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA, com sede na Prefeitura Municipal, situada nesta cidade, na Avenida Antonio Pires Pimentel, 2015, centro, inscrito no CNPJ/MF sob número 46.352.746/0001-65.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula número 73.310 - livro número 2, datada de 1º de dezembro de 2010; Do Loteamento: Registro número 04, da mesma matrícula, datado de 07 de outubro de 2013, protocolado nesta Serventia sob número sob número 199.828, em data de 29 de julho de 2013, com reingresso aos 27 de agosto de 2013, onde se observa a inscrição de um parcelamento, que resultou, dentre outros, o imóvel aqui descrito. Nada se deve pela prática deste ato. Bragança Paulista, 07 de outubro de 2013. O Substituto do Oficial *[Assinatura]* (Edmilson Rodrigues Bueno).

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP**  
**SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, tendo sido expedida à vista do disposto no art. 1º, § 1º, da Lei 6.015/73, Bragança Paulista, data e hora abaixo indicadas.

Maurício Alves da Fonseca  
Escrivente

*[Assinatura]*

Sérgio Busso - OFICIAL

Ao Oficial..... R\$ 44,20  
 Ao Estado..... R\$ 0,00  
 Ao SEFAZ..... R\$ 0,00  
 Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00  
 Ao Trib. Just..... R\$ 0,00  
 Ao Município..... R\$ 0,00  
 Ao FEDMP.... R\$ 0,00  
**Total Pagara: 4 R\$ 44,20**

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia útil anterior.  
 Bragança Paulista 30 de maio de 2025  
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60 "c").  
 Pedido: 198934  
 Nº Selo: 1203293E31989340011188253  
**SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA**



EM BRANCO

EM BRANCO





REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

CNM: 120329.2.0059407-22

COMARCA BRAGANÇA PAULISTA ESTADO DE SÃO PAULO	LIVRO	REGISTRO GERAL		FLS.
	2	ANO 2006	Matrícula nº 59.407	DATA 09 de outubro de 2006.-

**IMÓVEL: ÁREA INSTITUCIONAL 01 (um) – no Loteamento denominado “JARDIM VISTA ALEGRE”, bairro do Uberaba, desta cidade e comarca de Bragança Paulista, que assim se descreve:** Inicia-se no ponto de Alinhamento da Rua 04 (quatro) e o Alargamento da Estrada Municipal; deste ponto segue 15,79m (quinze metros e setenta e nove centímetros) em curva com raio de 9,00m (nove metros) de frente para a Rua 04 (quatro); daí segue 143,63m (cento e quarenta e três metros e sessenta e três centímetros) de frente para as Ruas Projetadas 01 (um) e 04 (quatro); daí segue 90,53m (noventa metros e cinquenta e três centímetros) confrontando com a propriedade de João Valle; daí segue 162,59m (cento e sessenta e dois metros e cinquenta e nove centímetros) confrontando com a propriedade Jardim Alvorada, sendo 26,33m (vinte e seis metros e trinta e três centímetros) em reta, daí deflete a esquerda e segue 132,08m (cento e trinta e dois metros e oito centímetros) também em reta, daí deflete a esquerda e segue 4,18m (quatro metros e dezoito centímetros) também em reta; daí segue 10,92m (dez metros e noventa e dois centímetros) de frente para o Alargamento da Estrada Municipal, até o ponto de início desta descrição, encerrando uma área de 9.548,03m<sup>2</sup> (nove mil e quinhentos e quarenta e oito vírgula zero três metros quadrados).

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA, com sede na Prefeitura Municipal, situada nesta cidade, na Avenida Antonio Pires Pimentel, 2015, inscrita no CNPJ/MF sob número 46.352.746/0001-65.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula número 4.454 – Livro 2 (dois), datada de 03 de novembro de 1977; Do Loteamento: Registro número 14, da mesma matrícula, datado de 09 de outubro de 2006, protocolado nesta Serventia sob número 145.278, em 25 de agosto de 2006, onde se observa a inscrição de um parcelamento, que resultou, dentre outros, o imóvel aqui descrito. Nada se deve pela prática deste ato. Bragança Paulista, 09 de outubro de 2006. Eu, Nelson José Rodrigues Costa (Nelson José Rodrigues Costa), Escrevente, a digitei. O Substituto do Oficial, Edmilson Rodrigues Bueno (Edmilson Rodrigues Bueno).

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BRAGANÇA PAULISTA-SP**  
**SÉRGIO BUSSO - OFICIAL**

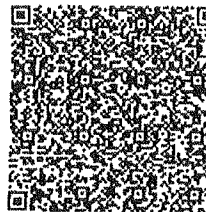
Certifico e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, tendo sido expedida à vista do disposto no art. 19, § 1º, da Lei 6.015/73, Bragança Paulista, data e hora abaixo indicadas.

Maurício Alves da Fonseca  
Escrevente

Sérgio Busso - Oficial

Ao Oficial..... R\$ 44,20  
 Ao Estado..... R\$ 0,00  
 Ao SEFAZ..... R\$ 0,00  
 Ao Reg. Civil..... R\$ 0,00  
 Ao Trib. Just..... R\$ 0,00  
 Ao Município..... R\$ 0,00  
 Ao FEDMP..... R\$ 0,00  
 Total...Página: R\$ 44,20

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia útil anterior.  
 Bragança Paulista 30 de maio de 2025  
 Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60 "c").  
 Pedido: 198932  
 Nº Selo: 1203293E3198932001940725Q  
**SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA**



Pag.: 001/001 M.59407

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos  
Comarca de Bragança Paulista - SP

120329 AA 0627145 0025

EM BRANCO

EM BRANCO



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**

# **AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**ÁREA INSTITUCIONAL**

**AV. PROJETADA - VILA ROMANA**  
**BRAGANÇA PAULISTA - SP**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

**RESUMO**

Os elementos de mercado utilizados na pesquisa, bem como os parâmetros e procedimentos adotados para o tratamento e homogeneização dos dados, encontram-se detalhados nos anexos deste laudo, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas Normas da ABNT NBR 14.653 e pelas orientações do IBAPE.

Com base nesse tratamento técnico, obteve-se os seguintes valores de referência para o bem avaliando:

**ÁREA DO TOTAL DO TERRENO AVALIADO = 14.889,99 m<sup>2</sup>**

**VALOR M<sup>2</sup> DO TERRENO CALCULADO = R\$ 351,17/m<sup>2</sup>**

**VALOR DO TERRENO = R\$ 5.230.000,00**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**

Bragança Paulista, 28 de novembro de 2025

**Para: Secretaria Municipal de Habitação - SMH**  
**De: Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**  
**PA N°: 43.316/2025**  
**Assunto: Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano**

Os membros desta Comissão, nomeados pela Portaria n° 13.280, de 17 de junho de 2025, PA n° 23.980/2025, têm a função de avaliar imóveis urbanos, para atendimento à Secretaria solicitante.

## **OBJETIVO**

Identificar o valor do imóvel para fins de elaboração de minuta de lei complementar para doação de terreno ao Fundo de Arrendamento Residencial – FAR.

### **Base legal e técnica:**

- NBR 14.653 (Partes 1 e 2 – Avaliação de bens e imóveis urbanos)
- IBAPE (VEIU – 2019)

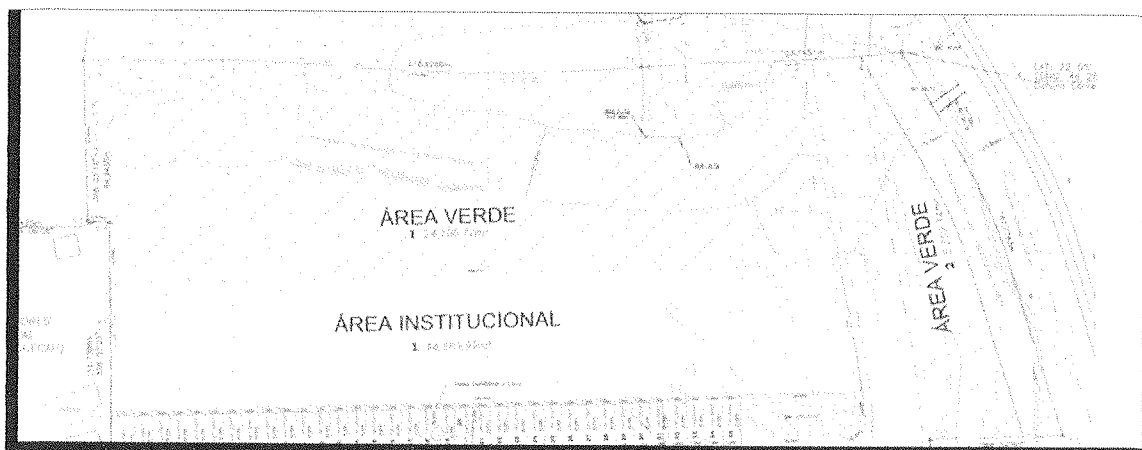
## **1. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

A área a ser avaliada não possui edificação. Trata-se de terreno denominado “Área Institucional” objeto da matrícula n° 81.188, com área de 14.889,99m<sup>2</sup> (quatorze mil oitocentos e oitenta e nove vírgula noventa e nove metros quadrados), localizado na Av. Projetada, Vila Romana, Bragança Paulista - SP.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

### Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis



A presente avaliação está fundamentada nas disposições da Norma Técnica ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em suas Partes 1 – Procedimentos Gerais, e Parte 2 – Imóveis Urbanos.



*Foto aérea do terreno (Google Earth)*

A análise baseia-se na documentação apresentada, presumindo-se que os dados estão corretos e que o imóvel se encontra regularizado junto aos órgãos públicos competentes, tais como Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis.

Ressalta-se, contudo, que não foram realizadas diligências específicas para verificação da veracidade ou autenticidade dos documentos fornecidos, tampouco



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

### Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

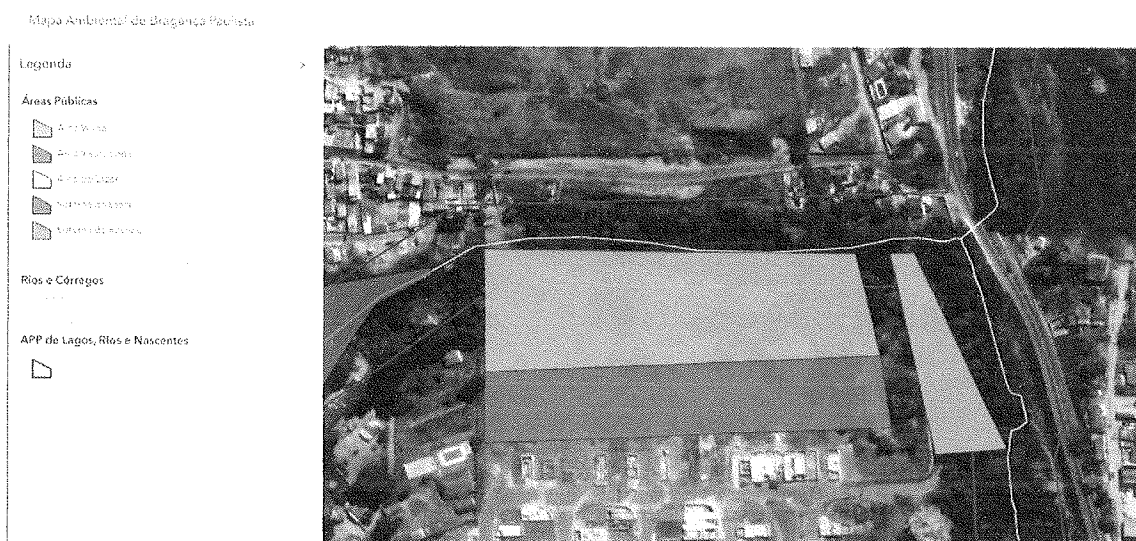
quanto à identificação do legítimo proprietário. Dessa forma, este Laudo não constitui reconhecimento ou validação de direito de propriedade sobre o bem avaliado.

#### 1.1 PROPRIETÁRIO

A área a ser avaliada é de propriedade do Município de Bragança Paulista.

#### 1.2 TERRENO

- Não possui Área de Preservação Permanente (*APP*).
- A topografia do terreno apresenta um declive transversal de aproximadamente 10% de inclinação.
- O terreno encontra-se fora de Área de Preservação Permanente (*app*), sem interferências ambientais.
- Imagem do Mapa Ambiental de Bragança Paulista (em vermelho):



#### 1.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel em avaliação.

- Área: 14.889,99 m<sup>2</sup>
- Matrícula: n° 81.188



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

### Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

- Topografia: declive transversal 10%
- Tipo de Solo: seco
- Testada principal: 51,61 m

## 2. SERVIÇOS E INFRAESTRUTURA

A área em questão está provida da seguinte infraestrutura:

- ✓ Abastecimento de água,
- ✓ Pavimentação asfáltica,
- ✓ Guias e sarjetas,
- ✓ Energia elétrica,
- ✓ Rede de distribuição, rede de coleta águas pluviais,
- ✓ Iluminação pública,
- ✓ Rede de telecomunicações, arborização,
- ✓ Coleta de lixo,
- ✓ Placas de sinalização de trânsito.
- ✓ Equipamentos comunitários na região do imóvel avaliando: escolas, áreas de lazer, unidades de saúde, transporte coletivo etc.

## 3. USO CARACTERÍSTICO DA REGIÃO

Predominantemente residencial, com presença de alguns lotes de uso misto.

## 4. ZONEAMENTO URBANO

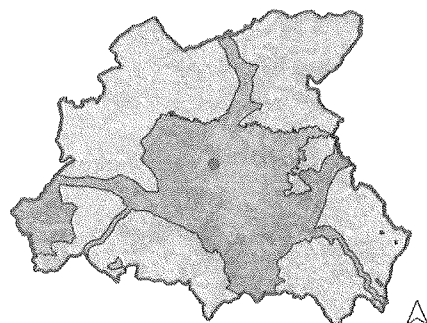
Conforme o disposto na Lei Complementar nº 893/2020, Plano Diretor, e da Lei Complementar nº 556/2007, Código de Urbanismo, o terreno objeto da presente avaliação apresenta o seguinte zoneamento:

Macrozona Urbana (MZU) / Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU1) / Zona Especial 8 (ZE8)



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

## Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis



- MZU
- PERÍMETRO MUNICIPAL
- MZR
- ÁREA ANALISADA

### MACROZONEAMENTO: **Macrozona Urbana (MZU)**

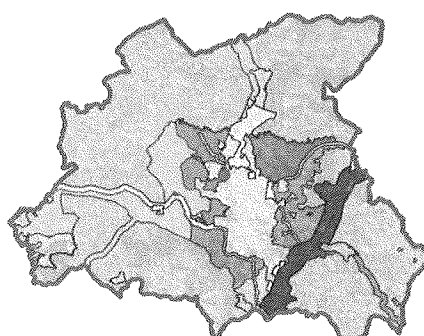
**DESCRIÇÃO:** Integra o perímetro urbano, que corresponde à porção urbanizada do território e mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanos, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo e padrões diferenciados de urbanização, além da área destinada à expansão urbana.



- ZEPEC 1 - REGIÃO CENTRAL
- ZEPEC 2 - GUARIPOCABA
- ZEPEC 3 - REGIÃO DA SERRINHA
- ZEPAM
- PERÍMETRO MUNICIPAL
- ÁREA ANALISADA

Zona Especial de Proteção Ambiental:  
**A área não incide sobre ZEPAM**

Zona Especial de Preservação Cultural:  
**A área não incide sobre ZEPEC**



- ÁREA ANALISADA
- PERÍMETRO MUNICIPAL
- ZDU 1
- ZDU 2
- ZDU 3
- ZDE 1
- ZDE 2
- ZEU
- MZR

**DESCRIÇÃO:** Embora esteja inserido na ZDU 1, o loteamento possui zoneamento específico definido em seu processo de aprovação, devendo, portanto, ser seguido o zoneamento aprovado.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

### Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis



Zoneamento da aprovação do loteamento

- Classificação Coeficiente Urbanístico: 4
- Área Mínima do Lote (m<sup>2</sup>): 250
- Taxa de Ocupação Básica Total (%): 70
- Coeficiente de Aproveitamento: 1.5
- Taxa de Impermeabilização Máxima Total (%):
- Gabarito de Altura (nº de pavimentos acima do solo): 4
- Testada Mínima: 10
- Recuo Mínimo Frontal: 0
- Recuo Mínimo Lateral (Direito): Conforme Código Sanitário Estadual
- Recuo Mínimo Lateral (Esquerdo): Conforme Código Sanitário Estadual
- Permissões de Uso: Edifícios e espaços públicos de esportes, recreação, lazer, áreas verdes, áreas de preservação, equipamentos urbanos, equipamentos comunitários, cemitérios, igrejas, cinemas, teatros, entidades beneficentes, associações e similares.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
 Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

**5. ACESSIBILIDADE UNIVERSAL**

Acesso	-----	<b>OBSERVAÇÃO: NÃO SE APLICAM as restrições à Acessibilidade Universal prevista na NBR 9050 / 2020 – por se tratar de terreno sem edificação</b>
Circulação	-----	
Sinalização	-----	
Sanitário PNE	-----	
Acessórios	-----	
Estacionamento	-----	

**6. DA AVALIAÇÃO**

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme estabelecido pela ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de Imóveis Urbanos, e pelas diretrizes do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Esse método consiste na identificação do valor de mercado do bem avaliando por meio da análise e tratamento técnico dos atributos que influenciam a formação de seu valor, considerando a tendência de mercado observada na localidade e na data de referência da avaliação.

Para tanto, foram coletadas amostras de imóveis com características físicas e locacionais semelhantes ao imóvel objeto deste laudo. As informações utilizadas referem-se a ofertas de mercado obtidas em plataformas públicas e sites de imobiliárias da cidade de Bragança Paulista. As amostras passaram por processo de seleção e homogeneização, visando garantir a representatividade e confiabilidade dos dados.

O método é tecnicamente aceito e amplamente utilizado para fins de avaliação de imóveis urbanos.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**

Foram inicialmente selecionadas 7 (sete) amostras de imóveis, todas consideradas aptas para compor a amostra final utilizada na avaliação. As amostras selecionadas referem-se a terrenos urbanos de uso misto, com características similares às do imóvel objeto deste laudo, conforme demonstrado na tabela de cálculo em anexo, parte integrante deste documento.

A pesquisa foi conduzida com base em informações coletadas no mercado imobiliário local — Município de Bragança Paulista — utilizando-se diversas fontes de consulta que pudessem contribuir para o esclarecimento de aspectos relevantes à valoração do imóvel. O objetivo foi aumentar a confiabilidade dos dados de mercado utilizados, assegurando maior precisão e representatividade nos resultados obtidos.

### **6.1 AVALIAÇÃO**

Através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” para comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através do saneamento e homogeneização das amostras, aplicando os fatores determinados para o cálculo, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

A planilha do tratamento de dados, contendo os valores saneados e calculados das amostras segue anexa.

### **6.2 METODOLOGIA**

- ✓ Lote Misto: residencial, comercial e industrial
- ✓ Área do terreno: 14.889,99 m<sup>2</sup>
- ✓ Testada avaliando: 51,61 m
- ✓ Número de testada: 1
- ✓ Topografia do terreno: Declive transversal 10%
- ✓ Terreno NÃO possui Área de Preservação Permanente (APP)



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**

**VALOR DO TERRENO:**

$$V_t = (A_t \times V_{ut.})$$

V<sub>t</sub> = valor do terreno

A<sub>t</sub> = Área total do terreno = **14.889,99 m<sup>2</sup>**

V<sub>ut</sub> = Valor em Reais por metro quadrado de área de terreno = **R\$ 351,17/m<sup>2</sup>**, de acordo com o saneamento e homogeneização das amostras e memorial de cálculo na tabela anexo 1, para terreno urbanizado com obras de infraestrutura urbana (guias / sarjetas / drenagem / pavimentação asfáltica / água / esgotos / iluminação pública / acessibilidade / paisagismo).

V<sub>t</sub> = (A<sub>t</sub> x V<sub>ut</sub>)

V<sub>t</sub> = (14.889,99 m<sup>2</sup> x R\$ 351,17/m<sup>2</sup>) = R\$ 5.228.917,79

Ajuste em até 1,00% do valor estimado > **R\$ 5.230.000,00**

**R\$ 5.230.000,00**  
**(cinco milhões duzentos e trinta mil reais)**

**CONSIDERAÇÕES E PONDERAÇÕES FINAIS**

A presente avaliação foi realizada considerando que toda a documentação técnica referente ao imóvel se encontra devidamente regularizada e aprovada junto à Prefeitura Municipal, ao Oficial de Registro de Imóveis, bem como aos demais órgãos públicos pertinentes ao objeto em questão.

Ressalta-se que a análise e conferência dos referidos documentos, assim como a verificação de eventuais pendências ou irregularidades de natureza jurídica ou administrativa, são de responsabilidade do setor jurídico da Prefeitura, ao qual compete a devida instrução do processo de formalização administrativa.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis


**ANEXOS**

Planilha de tratamento de dados


Ficha cadastral

**ENCERRAMENTO**


O presente laudo é composto por 13 (treze) páginas digitadas em uma só face, além de tabela de cálculo anexa, assinada pelos membros que compõem esta Comissão Avaliadora, que se responsabilizam pelas informações e valores aqui apresentados.

Documento assinado digitalmente  
 **ADRIANO BERNARDO DAS CHAGAS**  
Data: 04/12/2025 15:12:28-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**Engº Adriano Bernardo das Chagas**  
Membro comissão de avaliação – SMO/DIOP.

Documento assinado digitalmente  
 **ANDRE MONTEIRO**  
Data: 02/12/2025 10:07:22-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**Engº André Monteiro.**  
Membro comissão de avaliação – SMO/DIOP.

Documento assinado digitalmente  
 **NELSON KENJI REIS OKAMOTO**  
Data: 02/12/2025 10:46:54-0300  
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**Engº Nelson Kenji Reis Okamoto**  
Membro comissão de avaliação – SMO/DIOP.

(Continua)

(Continuação Laudo PA nº 43.316/2025)



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**

**JESSICA**  
**SALMASO:4**  
**0552165808**

Assinado digitalmente por  
JESSICA  
SALMASO:40552165808  
Razão: Eu sou o autor deste  
documento  
Localização: Bragança Paulista  
Data: 2025.12.04  
15:58:50  
-03'00'

**Arq. e Urb. Jéssica Salmaso**  
Presidente da comissão de avaliação – SMP/DIPLAN



Documento assinado digitalmente  
CECILIA MARTINS MOLINA  
Data: 04/12/2025 16:26:30-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Arq. e Urb. Cecilia Martins Molina**  
Membro comissão de avaliação – SMP/DIPLAN

**VILMA**  
**MARIA**  
**ARRUDA:10**  
**789488876**

Assinado de forma  
digital por VILMA  
MARIA  
ARRUDA:10789488  
876  
Dados: 2025.12.05  
09:04:37 -03'00'

**Vilma Maria Arruda**  
Membro comissão de avaliação – SMP/DIPA



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO ESTIMATIVO DE ÁREA DE TERRENO**

**TABELA DE CÁLCULO DO VALOR POR M² DE TERRENO PARA AVALIAÇÃO**

**Grupo II - 4ª Zona Incorporações Padrão Popular**

IMÓVEL : ÁREA INSTITUCIONAL 1 : ÁREA TOTAL DE **14.889,99 M²** - COM FRENTE PARA AVENIDA PROJETADA - BAIRRO VILA ROMANA - BRAGANÇA PAULISTA - SP - MATRÍCULA - 81.188

Área do terreno avaliando	14889,99m²	Fator oferta mercado	0,90	tabela										
F.F Terreno avaliando		Fator testada "Cf"	1,00	formula										
Testada avaliando médio (Fp)	51,61m	Fator área	1,00	tabela										
Testada referência (Fr)	0,00m	Fator profundidade "Cp"	1,00	formula	1ª condição									
Profundidade referência Pmáx.	0,00m	Tabela	Fator Topografia "Ft"	1,00	Declive									
Profundidade referência Pmin.	0,00m	Tabela	Fator frente múltiplas	1,00	duas frentes									
Profundidade equivalente	286,51m		Fator consistência terreno/geologia	1,00										
Fator complementar		Clebas -Pim/SP	Fator ambiental- Aplicar fator 0,3	1,00	Tabela de Philippe-Westin									
Fator cálculo invasão de área	1,00		no valor final do terreno											
<b>Nº AMOSTRA</b>	<b>LOCAL/BAIRRO</b>	<b>ÁREAS</b>	<b>R\$ COMERCIAL</b>	<b>R\$ / m²</b>	<b>PTU / 2022</b>	<b>INTERVALO</b>	<b>FATOR</b>	<b>VALOR R\$</b>	<b>SANEAMENTO</b>	<b>AMOSTRAS</b>	<b>AMOSTRAS</b>	<b>SANEAMENTO</b>	<b>AMOSTRAS</b>	<b>SANEAMENTO</b>
		<b>AMOSTRAS (m²)</b>			<b>3/m² VENA</b>	<b>50% ≤ FF ≤ 200%</b>	<b>FISCAL</b>	<b>HOMOGENEIZAD</b>	<b>Média ≥ 30,00%</b>	<b>Média ≤ 30,00%</b>	<b>VÁLIDAS</b>	<b>Média ≥ 30,00%</b>	<b>Média ≤ 30,00%</b>	
									<b>R\$ 456,52</b>	<b>R\$ 245,82</b>		<b>R\$ 456,52</b>	<b>R\$ 245,82</b>	
1	Jardim Palmeiras	4.016,58	RS 1.800.000,00	RS 448,14				RS 403,33	ok		RS 403,33	ok		
2	Curitibanos	2.851,77	RS 1.385.000,00	RS 485,66				RS 437,10	ok		RS 437,10	ok		
3	Guaripocaba	5.923,00	RS 1.900.000,00	RS 320,78				RS 288,71	ok		RS 288,71	ok		
4	Guaripocaba	3.804,00	RS 1.350.000,00	RS 354,89				RS 319,40	ok		RS 319,40	ok		
5	Guaripocaba	3.364,00	RS 1.010.000,00	RS 300,24				RS 270,21	ok		RS 270,21	ok		
6	Penha	4.337,00	RS 2.170.000,00	RS 500,35				RS 450,31	ok		RS 450,31	ok		
7	Chacaras Fernão Dias	9.338,00	RS 3.000.000,00	RS 321,27				RS 289,14	ok		RS 289,14	ok		
8														
9														
10														
11														
12														
13														
			<b>MEDIA</b>	RS 390,19										
Amostras coletadas em site de imobiliárias de Bragança Paulista-SP: Janeiro/2024							<b>MÉDIA</b>	RS 351,17	m²		RS 351,17	m²		
<b>VALOR FINAL ESTIMATIVO DO TERRENO</b>								<b>RS 5.228.917,79</b>						

$Cf = (Fr/Fp)^{Af}$  - Limite  $(Fr/2 < Fp < 2Fr)$   
 $Ca = (A/125)^{0,20}$   
 1ª condição:  $(P_{máx} < P_e < P_{mín})$   $Cp = 1,0$   
 2ª condição:  $(P_e < P_{máx}$  e  $P_e > P_{mín} / 2)$   $Cp = (P_{mín}/P_e)^{1/p}$   
 3ª condição:  $(P_{máx} \leq P_e \leq 3P_{mín})$   
 $(1/Cp) = (P_{máx}/P_e) - [(1-(F_{máx}/P_e)) \times (F_{máx}/P_e)^{1/p}]$   
 $1/2P_{máx} \leq P_e \leq P_{mín} = Cp = (P_{máx}/P_e)^{1/p}$   
 $P_e = 3P_{mín} = 3 \times 40,00 = 120,00m$

O fator fiscal foi desconsiderado neste estudo, tendo em conta a não localização exatas das amostras e pela variedade de fator fiscal na região



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA.

NÃO TEM VALOR DE CERTIDÃO

DATA DA EMISSÃO: 28/11/2025

FICHA CADASTRO IMOBILIARIO						
Inscrição: 1.00.00.50.0018.0001.00.00	Código do Imóvel: 455308	Matrícula: M-81.188	Status: Ativo			
ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO						
Logradouro: AV. PROJETADA / UB.	Nº: 0	Bairro: UBERABA - VILA ROMANA				
Complemento: AREA INSTITUCIONAL 1						
CEP: 12900-000	Quadra: 00018	Lote: AREA INST. 1	Loteamento:			
ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA						
Logradouro: AV. Antônio Pires Pimentel	Nº: 2015	Bairro: Centro				
Complemento:						
Município: BRAGANÇA PAULISTA	UF: SP	CEP: 12914-900				
PROPRIETARIO/COMPROMISSARIO/POSSUIDOR						
Proprietário, MUNICIPIO DE BRAGANÇA PAULISTA, Documento: 46.352.746/0001-65						
INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO						
Área M² 14.889,99	Ocupação 1 - Não Edificado	Patrimônio 1 - PARTICULAR	Imposto 2 - Isento	Taxas 2 - Isento	Frentes 1 - Uma Frente	Utilização 1 - Terreno Vago
Muro 1 - Sim	Finalidade	Passeio 1 - Sim	Árvore R - Sem Registro	Formato 2 - Irregular	Topografia	Pedologia
	Vlr M² Terreno 416.2700	Vlr Venal Terreno 3.397.386,14	Vlr Venal Const. 0,00	Vlr Venal Total 3.397.386,14	Tombamento 1 - Não	Decreto
TESTADAS						
Nome Testada	Medida	Logradouro				
1 - PRINCIPAL	51,61	PROJETADA / UB.				
Soma das Testadas:	51,61					
CONSTRUÇÃO						
Tipo	Construção	Categoria	Uso	Loc. Vertical	Vlr M²	Ano
Total Área Constr.: 0,00						
HISTÓRICO E IDENTIFICADORES AUXILIARES						
Data	Descrição					
14/06/2013 - P-2402/12:	CADASTRADO IMÓVEL - PFC					
17/06/2013 - P-2402/12:	ACERTO TESTADA - PFC					
17/06/2013 - .						
18/01/2022 -	PADRONIZAÇÃO DE MATRÍCULAS.					
03/06/2013 - 1000050001800010000						
02/08/2012 - P-2402/12						
02/08/2012 - P-18239/12						
24/07/2025 -	ALTERADO NUMERO DE MATRICULA DE 73.310 (AREA MAIOR) PARA M-81.188					



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Comissão de Avaliação de Imóveis

# AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

## ÁREA INSTITUCIONAL

RUA MONS. LÉLIO ZAPPA DANTAS – JARDIM VISTA ALEGRE –  
BRAGANÇA PAULISTA – SP.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Comissão de Avaliação de Imóveis

**RESUMO**

Os elementos de mercado utilizados na pesquisa, bem como os parâmetros e procedimentos adotados para o tratamento e homogeneização dos dados, encontram-se detalhados nos anexos deste laudo, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelas Normas da ABNT NBR 14.653 e pelas orientações do IBAPE.

Com base nesse tratamento técnico, obteve-se os seguintes valores de referência para o bem avaliando:

**ÁREA DO TOTAL DO TERRENO AVALIADO = 9.548,03 m<sup>2</sup>**

**VALOR M<sup>2</sup> DO TERRENO CALCULADO = R\$ 351,17/m<sup>2</sup>**

**VALOR DO TERRENO = R\$ 3.360.000,00**



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Comissão de Avaliação de Imóveis

Bragança Paulista, 28 de novembro de 2025.

**Para: Secretaria Municipal de Habitação**  
**De: Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**  
**PA Nº: 43.316/2025**  
**Assunto: Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano.**

Os membros desta Comissão, nomeados pela Portaria nº 13.280 de 17 de junho de 2025, PA nº 23.980/2025, têm a função de avaliar imóveis urbanos, para atendimento à Secretaria solicitante.

**OBJETIVO**

Identificar o valor do imóvel para fins de elaboração de minuta de lei complementar para doação de terreno ao Fundo de Arrendamento Residencial - FAR.

**Base legal e técnica:**

- NBR 14.653 (Partes 1 e 2 – Avaliação de bens e imóveis urbanos)
- IBAPE (VEIU – 2019)

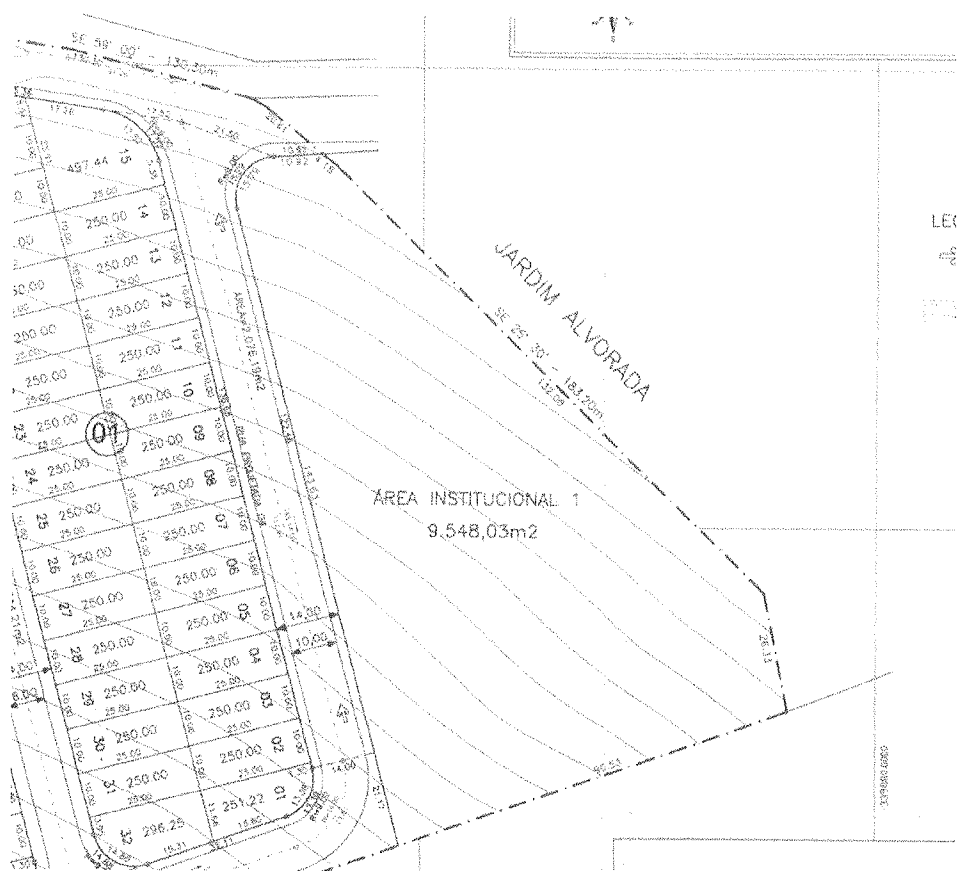
**1. OBJETO DA AVALIAÇÃO:**

A área a ser avaliada não possui edificação. Trata-se do terreno denominado "Área Institucional" objeto da matrícula nº 59.407, com área de 9.548,03 m<sup>2</sup> (nove mil quinhentos e quarenta e oito vírgula zero três metros quadrados), localizado na Rua Monsenhor Lélío Zappa Dantas, Jardim Vista Alegre, Bragança Paulista - SP.



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

## Comissão de Avaliação de Imóveis



A presente avaliação está fundamentada nas disposições da Norma Técnica ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, em suas Partes 1 – Procedimentos Gerais, e Parte 2 – Imóveis Urbanos.



Foto aérea do terreno (Google Earth)

Avenida Antônio Pires Pimentel, nº. 2015 – Centro – CEP: 12914-900 - Bragança Paulista. – SP.  
Telefone: (11) 4034-7100



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

### Comissão de Avaliação de Imóveis

A análise baseia-se na documentação apresentada, presumindo-se que os dados estão corretos e que o imóvel se encontra regularizado junto aos órgãos públicos competentes, tais como Prefeitura e Cartório de Registro de Imóveis.

Ressalta-se, contudo, que não foram realizadas diligências específicas para verificação da veracidade ou autenticidade dos documentos fornecidos, tampouco quanto à identificação do legítimo proprietário. Dessa forma, este Laudo não constitui reconhecimento ou validação de direito de propriedade sobre o bem avaliado.

#### 1.1 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

A área a ser avaliada é de propriedade do MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA.

#### 1.2 TERRENO

- Não possui Área de Preservação Permanente (*APP*).
- A topografia do terreno apresenta um declive transversal de aproximadamente 8% de inclinação.
- O terreno encontra-se fora de Área de Preservação Permanente (*app*), sem interferências ambientais.
- Imagem do Mapa Ambiental de Bragança Paulista (em vermelho):





**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Comissão de Avaliação de Imóveis

**1.3 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL**

Abaixo estão apresentadas as principais características do imóvel em avaliação.

- Área: 9.548,03 m<sup>2</sup>
- Matrícula: n° 59.407
- Topografia: declive 8%
- Tipo de Solo: seco
- Testada principal: 143,63 m

**2. SERVIÇOS E INFRAESTRUTURA**

A área em questão está provida da seguinte infraestrutura:

- ✓ Acesso a serviços comunitários como abastecimento de água,
- ✓ Pavimentação asfáltica,
- ✓ Guias e sarjetas,
- ✓ Energia elétrica,
- ✓ Rede de distribuição, rede de coleta águas pluviais,
- ✓ Iluminação pública,
- ✓ Rede de telecomunicações, arborização,
- ✓ Coleta de lixo,
- ✓ Placas de sinalização de trânsito.
- ✓ Equipamentos comunitários na região do imóvel avaliando: escolas, áreas de lazer, unidades de saúde, transporte coletivo etc.

**3. USO CARACTERÍSTICO DA REGIÃO**

Predominantemente residencial.

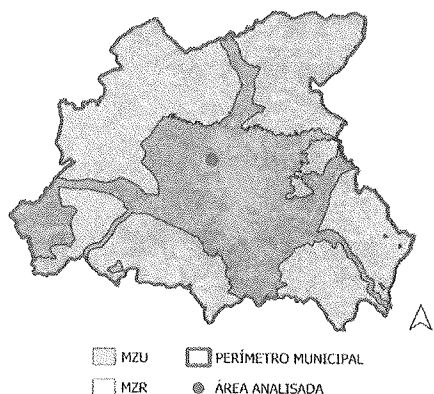


**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
 Comissão de Avaliação de Imóveis

**4. ZONEAMENTO URBANO**

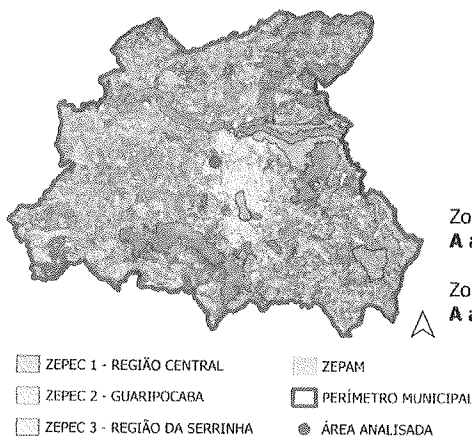
Conforme o disposto na Lei Complementar nº 893/2020, Plano Diretor, e da Lei Complementar nº 556/2007, Código de Urbanismo, o terreno objeto da presente avaliação apresenta o seguinte zoneamento:

Macrozona Urbana (MZU) / Zona de Desenvolvimento Urbano 1 (ZDU1) / Z4R1



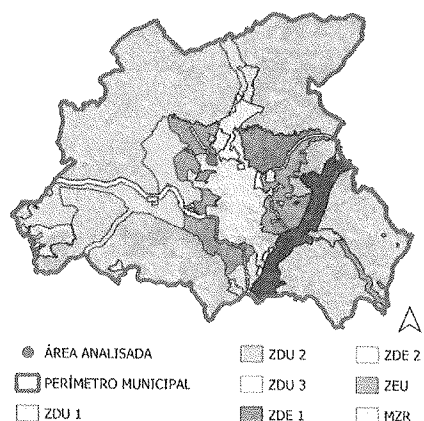
**MACROZONEAMENTO: Macrozona Urbana (MZU)**

**DESCRIÇÃO:** Integra o perímetro urbano, que corresponde à porção urbanizada do território e mais propícia para abrigar os usos e atividades urbanas, apresenta grande diversidade de padrões de uso e ocupação do solo e padrões diferenciados de urbanização, além da área destinada à expansão urbana.



Zona Especial de Proteção Ambiental:  
**A área não incide sobre ZEPAM**

Zona Especial de Preservação Cultural:  
**A área não incide sobre ZEPEC**



**ZONEAMENTO: ZDU 1**

**DESCRIÇÃO:** Corresponde parcialmente à área de abrangência do Código de Urbanismo (Lei Complementar n 556/2007) no perímetro definido como ZDU 1. Os parâmetros de uso e ocupação do solo são definidos pela citada Lei Complementar e deverão ser considerados em processos de gestão de território, com exceção do Coeficiente de Aproveitamento, conforme definido no Anexo II - Quadro 1.



## PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA

### Comissão de Avaliação de Imóveis



- Área Mínima do Lote (m<sup>2</sup>): 250,00
- Taxa de Ocupação Básica Total (%) : 70
- Coeficiente de Aproveitamento: 1.5
- Taxa de Impermeabilização Máxima Total (%): 90
- Gabarito de Altura: 4 pavimentos
- Testada Mínima (m): 10
- Recuo Mínimo Frontal (m): 0
- Recuo Mínimo Lateral Direito (m): Conforme Código Sanitário Estadual
- Recuo Mínimo Lateral Esquerdo (m): Conforme Código Sanitário Estadual
- Permissões de Uso: Residência Unifamiliar e suas construções complementares.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
 Comissão de Avaliação de Imóveis

**5. ACESSIBILIDADE UNIVERSAL**

Acesso	-----	<b>OBSERVAÇÃO: NÃO SE APLICAM as restrições à Acessibilidade Universal prevista na NBR 9050 / 2020 – por se tratar de terreno sem edificação</b>
Circulação	-----	
Sinalização	-----	
Sanitário PNE	-----	
Acessórios	-----	
Estacionamento	-----	

**6. DA AVALIAÇÃO:**

Foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, conforme estabelecido pela ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de Imóveis Urbanos, e pelas diretrizes do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Esse método consiste na identificação do valor de mercado do bem avaliando por meio da análise e tratamento técnico dos atributos que influenciam a formação de seu valor, considerando a tendência de mercado observada na localidade e na data de referência da avaliação.

Para tanto, foram coletadas amostras de imóveis com características físicas e locacionais semelhantes ao imóvel objeto deste laudo. As informações utilizadas referem-se a ofertas de mercado obtidas em plataformas públicas e sites de imobiliárias da cidade de Bragança Paulista. As amostras passaram por processo de seleção e homogeneização, visando garantir a representatividade e confiabilidade dos dados.

O método é tecnicamente aceito e amplamente utilizado para fins de avaliação de imóveis urbanos.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
 Comissão de Avaliação de Imóveis

Foram inicialmente selecionadas 7 (sete) amostras de imóveis, todas consideradas aptas para compor a amostra final utilizada na avaliação. As amostras selecionadas referem-se a terrenos urbanos de uso misto, com características similares às do imóvel objeto deste laudo, conforme demonstrado na tabela de cálculo em anexo, parte integrante deste documento.

A pesquisa foi conduzida com base em informações coletadas no mercado imobiliário local — município de Bragança Paulista — utilizando-se diversas fontes de consulta que pudessem contribuir para o esclarecimento de aspectos relevantes à valoração do imóvel. O objetivo foi aumentar a confiabilidade dos dados de mercado utilizados, assegurando maior precisão e representatividade nos resultados obtidos.

### **6.1 AVALIAÇÃO**

Através do “Método Comparativo de Dados de Mercado” para comparar as similaridades dos imóveis analisados, com tratamento técnico dos dados através do saneamento e homogeneização das amostras, aplicando os fatores determinados para o cálculo, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, parte 1: Procedimentos Gerais e parte 2: Avaliação de bens.

A planilha do tratamento de dados, contendo os valores saneados e calculados das amostras, segue em anexo.

### **6.2 METODOLOGIA**

- ✓ Lote Misto: residencial, comercial e industrial
- ✓ Área do terreno: 9.548,03 m<sup>2</sup>
- ✓ Testada avaliando: 143,63 m
- ✓ Número de testada: 1
- ✓ Topografia do terreno: Declive 8%
- ✓ Terreno NÃO possui Área de Preservação Permanente (APP)



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
 Comissão de Avaliação de Imóveis

**VALOR DO TERRENO:**

$$V_t = (A_t \times V_{ut.})$$

V<sub>t</sub> = valor do terreno

A<sub>t</sub> = Área total do terreno = 9.548,03 m<sup>2</sup>

V<sub>ut</sub> = Valor em Reais por metro quadrado de área de terreno = **R\$ 351,17/m<sup>2</sup>**, de acordo com o saneamento e homogeneização das amostras e memorial de cálculo na tabela anexo 1, para terreno urbanizado com obras de infraestrutura urbana (guias / sarjetas / drenagem / pavimentação asfáltica / água / esgotos / iluminação pública / acessibilidade / paisagismo).

V<sub>t</sub> = (A<sub>t</sub> x V<sub>ut</sub>)

V<sub>t</sub> = (9.548,03 m<sup>2</sup> x R\$ 351,17/m<sup>2</sup>) = R\$ 3.352.981,70

Ajuste em até 1,00% do valor estimado > **R\$ 3.360.000,00**

**R\$ 3.360.000,00**  
**(três milhões, trezentos e sessenta mil reais)**

**CONSIDERAÇÕES E PONDERAÇÕES FINAIS**

A presente avaliação foi realizada considerando que toda a documentação técnica referente ao imóvel se encontra devidamente regularizada e aprovada junto à Prefeitura Municipal, ao Oficial de Registro de Imóveis, bem como aos demais órgãos públicos pertinentes ao objeto em questão.

Ressalta-se que a análise e conferência dos referidos documentos, assim como a verificação de eventuais pendências ou irregularidades de natureza jurídica ou administrativa, são de responsabilidade do setor jurídico da Prefeitura, ao qual compete a devida instrução do processo de formalização administrativa.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
Comissão de Avaliação de Imóveis

**ENCERRAMENTO**

O presente laudo é composto por 12 (doze) páginas digitadas em uma só face, além de tabela de cálculo em anexo, sendo a última via assinada pelos membros que compõem esta Comissão Avaliadora, que se responsabilizam pelas informações e valores aqui apresentados.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** ADRIANO BERNARDO DAS CHAGAS  
Data: 04/12/2025 15:13:33-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Engº Adriano Bernardo das Chagas**  
Membro comissão de avaliação – SMO/DIOP.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** ANDRE MONTEIRO  
Data: 02/12/2025 10:07:22-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Engº André Monteiro.**  
Membro comissão de avaliação – SMO/DIOP.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** NELSON KENJI REIS OKAMOTO  
Data: 02/12/2025 10:48:08-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Engº Nelson Kenji Reis Okamoto**  
Membro comissão de avaliação – SMO/DIOP.

Assinado digitalmente por  
**JESSICA**  
SALMASO:40552165808  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: Bragança Paulista  
Data: 2025.12.04  
16:00:25  
-03'00'

**Arq. e Urb. Jéssica Salmaso**  
Presidente da comissão de avaliação – SMP/DIPLAN

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** CECILIA MARTINS MOLINA  
Data: 04/12/2025 16:26:30-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Arq. e Urb. Cecilia Martins Molina**  
Membro comissão de avaliação – SMP/DIPLAN

Assinado de forma digital por VILMA MARIA  
**VILMA MARIA**  
ARRUDA:10789488876  
89488876  
Dados: 2025.12.05  
09:02:36 -03'00'

**Vilma Maria Arruda**  
Membro comissão de avaliação – SMP/DIPA



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA**  
**Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO ESTIMATIVO DE ÁREA DE TERRENO**  
**TABELA DE CÁLCULO DO VALOR POR M² DE TERRENO PARA AVALIAÇÃO**  
**Grupo II - 4ª Zona Incorporações Padrão Popular**

IMÓVEL : ÁREA INSTITUCIONAL 1 : ÁREA TOTAL DE **14.889,99 M²** - COM FRENTE PARA AVENIDA PROJETADA - BAIRRO VILA ROMANA - BRAGANÇA PAULISTA - SP - MATRÍCULA - 81.188

Área do terreno avaliando	14889,99m²	Fator oferta mercado	0,90	tabela
F.F Terreno avaliando		Fator testada "Cf"	1,00	formula
Testada avaliando médio (Fp)	51,61m	Fator área	1,00	tabela
Testada referência (Fr)	0,00m	Fator profundidade "Cp"	1,00	formula 1ª condição
Profundidade referência Pmáx.	0,00m	Fator Topografia "Ft"	1,00	Declive
Profundidade referência Pmin.	0,00m	Fator frente múltiplas	1,00	duas frentes
Profundidade equivalente	288,51m	Fator consistência terreno/geologia	1,00	
Fator complementar		Glebas -Fini/SP		
Fator cálculo invasão de área	1,00	Fator ambiental- Aplicar fator 0,3	1,00	Tabela de Philippe-Westin
		no valor final do terreno		

$Cf = (Fr/Fp)^{1/2}$  - Limite  $(Fr/2 < Fp < 2Fr)$   
 $Ca = (A/125)^{0,20}$   
 1ª condição:  $(P_{máx} < P_e < P_{mín})$   $Cp = 1,0$   
 2ª condição:  $(P_e < P_{máx}$  e  $P_e > P_{mín} / 2)$   $Cp = (P_{mín}/P_e)^{1/2}$   
 3ª condição:  $(P_{mín} \leq P_e \leq 3P_{mín})$   
 $(1/Cp) = (P_{máx}/P_e) + [(1-(P_{máx}/P_e)) \times (P_{máx}/P_e)^{1/2}]$   
 $1/2P_{máx} \leq P_e \leq P_{mín} = Cp = (P_{máx}/P_e)^{1/2}$   
 $P_e = 3P_{mín} = 3 \times 40,00 = 120,00m$

Nº AMOSTRA	LOCAL/BAIRRO	ÁREAS		R\$ COMERCIAL	R\$ / m²	IPTU / 2022	INTERVALO	FATOR	VALOR R\$	SANEAMENTO AMOSTRAS		AMOSTRAS	SANEAMENTO AMOSTRAS	
		AMOSTRAS (m²)								Média ≥ 30,00%	Média ≤ 30,00%		VÁLIDAS	Média ≥ 30,00%
										<b>R\$ 456,52</b>	<b>R\$ 245,82</b>		<b>R\$ 456,52</b>	<b>R\$ 245,82</b>
1	Jardim Palmeiras	4.016,58		R\$ 1.800.000,00	R\$ 448,14				R\$ 403,33	ok		R\$ 403,33	ok	
2	Curitibaos	2.851,77		R\$ 1.385.000,00	R\$ 485,66				R\$ 437,10	ok		R\$ 437,10	ok	
3	Guaripocaba	5.923,00		R\$ 1.900.000,00	R\$ 320,78				R\$ 288,71	ok		R\$ 288,71	ok	
4	Guaripocaba	3.804,00		R\$ 1.350.000,00	R\$ 354,89				R\$ 319,40	ok		R\$ 319,40	ok	
5	Guaripocaba	3.364,00		R\$ 1.010.000,00	R\$ 300,24				R\$ 270,21	ok		R\$ 270,21	ok	
6	Penha	4.337,00		R\$ 2.170.000,00	R\$ 500,35				R\$ 450,31	ok		R\$ 450,31	ok	
7	Chacaras Fernão Dia	9.338,00		R\$ 3.000.000,00	R\$ 321,27				R\$ 289,14	ok		R\$ 289,14	ok	
8														
9														
10														
11														
12														
13														
				<b>MEDIA</b>	R\$ 390,19									
Amostras coletadas em site de Imobiliárias de Bragança Paulista-SP: Janeiro/2024								<b>MÉDIA</b>	R\$ 351,17 /m²			R\$ 351,17 /m²		
<b>VALOR FINAL ESTIMATIVO DO TERRENO</b>														<b>R\$ 5.228.917,79</b>

O fator fiscal foi desconsiderado neste estudo tendo em conta a não localização exatas das amostras e pela variedade de fator fiscal na região



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE BRAGANÇA PAULISTA.

NÃO TEM VALOR DE CERTIDÃO

DATA DA EMISSÃO: 28/11/2025

**FICHA CADASTRO IMOBILIÁRIO**

Inscrição: 1.00.00.78.0016.0010.00.00 Código do Imóvel: 443336 Matrícula: M-59.407 Status: Ativo

**ENDEREÇO DE LOCALIZAÇÃO**Logradouro: RUA MONSENHOR LELIO ZAPPA DANTAS Nº: 0  
Complemento: AR.INST. 01 Bairro: Jardim Vista Alegre  
CEP: 12922-433 Quadra: Lote: Loteamento:**ENDEREÇO DE CORRESPONDÊNCIA**Logradouro: AV. Antônio Pires Pimentel Nº: 2015  
Complemento: Bairro: Centro  
Município: BRAGANÇA PAULISTA UF: SP CEP: 12914-900**PROPRIETÁRIO/COMPROMISSÁRIO/POSSUIDOR**

Proprietário, MUNICIPIO DE BRAGANÇA PAULISTA, Documento: 46.352.746/0001-65

**INFORMAÇÕES SOBRE O TERRENO**

Área M <sup>2</sup>	Ocupação	Patrimônio	Imposto	Taxas	Frentes	Utilização
9.548,03	1 - Não Edificado	5 - OUTROS	3 - Imune	3 - Imune	1 - Uma Frente	1 - Terreno Vago
Muro	Finalidade	Passeio	Árvore	Formato	Topografia	Pedologia
1 - Sim		1 - Sim	R - Sem Registro	2 - Irregular		
Vir M <sup>2</sup> Terreno	Vir Venal Terreno	Vir Venal Const.	Vir Venal Total	Tombamento	Decreto	
309,9800	1.929,320,16	0,00	1.929,320,16			

**TESTADAS**

Nome Testada	Medida	Logradouro
1 - PRINCIPAL	143,63	MONSENHOR LELIO ZAPPA DANTAS

Soma das Testadas: 143,63

**CONSTRUÇÃO**

Tipo	Construção	Categoria	Uso	Loc. Vertical	Vir M <sup>2</sup>	Ano
------	------------	-----------	-----	---------------	--------------------	-----

Total Área Constr.: 0,00

**HISTÓRICO E IDENTIFICADORES AUXILIARES**

Data	Descrição
18/02/2014	MGMRODRIGUES1 - ACERTO DO CEP.
23/10/2006	P-1064/05
23/10/2006	1000078001600100000
24/07/2025	ALTERADO NUMERO DE MATRICULA DE 59407/06 PARA M-59.407