



# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

Taguaí: Capital das Confecções.  
CNPJ – 46.223.723/0001-50



## PROJETO DE LEI N.º 11/2025 DE 04 DE DEZEMBRO DE 2025.

*"Dispõe sobre a autorização para a aquisição onerosa do bem imóvel que especifica pela Prefeitura Municipal de Taguaí, estado de São Paulo, e dá outras providências".*

**ÉDER CARLOS FOGAÇA DA CRUZ**, Prefeito do Município de Taguaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, em especial, com fulcro no disposto no inciso X do artigo 34 c.c. artigo 120 c.c. o inciso I do artigo 67, todos da Lei Orgânica Municipal, RESOLVE apresentar o seguinte

### PROJETO DE LEI:

**Art. 1.º** Fica a Prefeitura Municipal de Taguaí, estado de São Paulo, autorizada a adquirir, onerosamente, o bem imóvel localizado na Rua Cipriano Romano da Silva, n.º 03, Centro, no município de Taguaí, estado de São Paulo, inserido na Quadra 104 e no Lote 40, matriculado sob o n.º 12.470 no Livro n.º 02 do Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Fartura, estado de São Paulo com edificação composta por pavimento térreo e pavimento superior, totalizando área construída de 1.244,03 m<sup>2</sup>, pelo valor de R\$ 3.110.075,00 (três milhões, cento e dez mil e setenta e cinco reais).

**§ 1º** A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis procedeu a análise do imóvel citado no 'caput', com o auxílio de assessoria especializada, a qual emitiu Parecer Técnico segundo o qual o valor do bem foi estimado entre os valores de R\$ 3.056.599,57 (três milhões, cinquenta e seis mil, quinhentos e noventa e nove reais e cinquenta e sete centavos) e R\$ 3.455.286,47 (três milhões, quatrocentos e cinquenta e cinco, duzentos e oitenta e seis reais e quarenta e sete centavos).

**§ 2º** A aquisição será formalizada por intermédio da lavratura de escritura pública de compra e venda com cláusula 'ad corpus' e posterior registro na matrícula no imóvel.

  
Praça: Expedicionário Antonio Romano de Oliveira nº 44 – Tel / Fax (14) 3386-9040  
CEP. 18.890-091 – Taguaí – S.P. E-Mail: gabinete@taguai.sp.gov.br – www.taguai.sp.gov.br



# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

Taguaí: Capital das Confeções.  
CNPJ – 46.223.723/0001-50



**§ 3º** O Poder Executivo incorporará, por ato próprio, ao patrimônio da municipalidade os bens de que trata esta Lei.

**Art. 2º** A aquisição do imóvel será perfectibilizada com amparo no inciso V do artigo 74 da Lei Federal n.º 14.133/2.021.

**Art. 3º** As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

**Art. 4º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Taguaí,  
em 04 de dezembro de 2.025.

  
**ÉDER CARLOS FOGAÇA DA CRUZ**  
- Prefeito Municipal -





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

Taguaí: Capital das Confeções.  
CNPJ – 46.223.723/0001-50



## JUSTIFICATIVA

Exma. Sra. Presidente,  
Nobres Srs. Vereadores.

Em atenção as disposições do inciso X do artigo 34, bem como a previsão prescrita no artigo 120, ambos da Lei Orgânica Municipal, o presente projeto de lei tem por finalidade a concessão de autorização do Poder Legislativo para que a Prefeitura possa adquirir, onerosamente, o imóvel urbano que especifica com a finalidade de abertura de nova unidade escolar, ampliando o número de vagas escolas.

Logo de início é importante destacar os motivos que originaram a demanda ora em debate, ou seja, a Secretaria Municipal de Educação, levando em consideração a necessidade de planejamento dos trabalhos da pasta, elaborou um detalhado estudo técnico sobre o setor, constando, inclusive, projeções para os anos seguintes. Esse documento apontou para o aumento significativo na demanda por vagas no Ensino Fundamental, especialmente nos anos iniciais, com destaque para o 4º e 5º ano.

Atualmente, a rede municipal atende 328 alunos em período integral e 521 alunos em período parcial, o que exige reorganização do atendimento e ampliação da capacidade da rede para garantir adequação pedagógica, segurança e qualidade.

As escolas existentes operam próximas do limite de sua capacidade física e não dispõem de espaços suficientes para atender novas turmas, tampouco para assegurar as condições estruturais necessárias às atividades da jornada escolar integral, conforme previsto no Plano Nacional de Educação (PNE) e na Lei Federal nº 14.640/2023, que instituiu o Programa Escola em Tempo Integral.

**Praça: Expedicionário Antonio Romano de Oliveira nº 44 – Tel / Fax (14) 3386-9040**  
**CEP. 18.890-091 – Taguaí – S.P. E-Mail: gabinete@taguai.sp.gov.br – www.taguai.sp.gov.br**





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

Taguaí: Capital das Confeções.  
CNPJ – 46.223.723/0001-50



Além disso, a programação educacional municipal projeta aumento gradativo do número de matrículas no Ensino Fundamental, alcançando 925 alunos até 2029, o que reforça a necessidade de reorganizar o fluxo escolar e distribuir melhor os estudantes no território.

Assim, resta clara e cristalina a necessidade urgente de ampliação do número de vagas escolares para atender toda nossa população.

A parte disso, levantamento realizado pela atual gestão atestou a inexistência de imóvel público adequado para servir como instalação de uma nova unidade escolar ou, até mesmo, para receber uma ampliação dentro dos critérios exigidos.

Dessa forma, torna-se indispensável a aquisição de um imóvel com infraestrutura adequada, que permita absorver parte da demanda e ofertar atendimento integral com segurança, acessibilidade e condições apropriadas ao desenvolvimento das atividades pedagógicas.

Nesse cenário, identificou-se um imóvel cuja aquisição representa solução direta e proporcional ao problema identificado. Localizado na Rua Cipriano Romano da Silva, n.º 03, Taguaí/SP, o imóvel permite a criação imediata de 100 novas vagas para atendimento em período integral, reduzindo a pressão sobre as unidades existentes e garantindo condições adequadas para a oferta de jornada ampliada.

O imóvel conta com 1.244,03 m<sup>2</sup> de área construída, conforme planta arquitetônica apresentada, distribuída de maneira compatível com as necessidades de funcionamento de uma escola de Ensino Fundamental Integral. As dependências existentes incluem, no pavimento térreo, 5 salas de aula, com áreas entre 35,50 m<sup>2</sup> e 47,15 m<sup>2</sup>, sala de professores (20,84 m<sup>2</sup>), copa/cozinha (10,54 m<sup>2</sup>),

**Praça: Expedicionário Antonio Romano de Oliveira nº 44 – Tel / Fax (14) 3386-9040**  
**CEP. 13.890-091 – Taguaí – S.P. E-Mail: gabinete@taguai.sp.gov.br – www.taguai.sp.gov.br**





## MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

Taguaí: Capital das Confecções.  
CNPJ – 46.223.723/0001-50



despensa/almojarifado (aprox. 8 m<sup>2</sup>), refeitório (aprox. 14 m<sup>2</sup>), hall de entrada (112,34 m<sup>2</sup>) e corredores amplos, sanitários para alunos masculino e feminino (aprox. 10,70 m<sup>2</sup> cada), sanitários para servidores masculino e feminino (aprox. 2,30 m<sup>2</sup> cada) e quadra poliesportiva (362,01 m<sup>2</sup>).

No pavimento superior, atualmente inacabado, contém 5 salas adicionais, com dimensões que permitem uso como salas de aula após adequação, sanitários e circulações, estrutura já compatível com finalização para fins educacionais.

Por já ter abrigado anteriormente uma escola particular, o imóvel demonstra vocação natural para uso educacional, reduzindo significativamente a necessidade de reformas e possibilitando sua utilização em curto prazo pela rede municipal de ensino.

Além disso, o prédio se encontra em local privilegiado, atendendo a demanda de vários bairros e, em especial, está próximo do terreno onde serão construídas as novas unidades de casas populares do CDHU (doc. 01).

O prédio sobre o qual se pretende a aquisição passou por criteriosa avaliação da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, com auxílio de assessoria técnica contratada para tal finalidade, com o escopo de aferir o valor comercial real do imóvel.

O imóvel passou por criteriosa avaliação tanto da Comissão de Avaliação de Imóveis (doc. 02), quanto de empresa especializada na avaliação de valor de mercado (doc. 03).





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

Taguaí: Capital das Confeções.  
CNPJ – 46.223.723/0001-50



Segue em anexo também a proposta (dos. 04) e, por fim, lei municipal dispondo sobre crédito adicional especial criando a dotação necessária para o pagamento da transação onerosa que se pleiteia (doc. 05).

Assim, a aquisição do imóvel constitui medida necessária, oportuna e vantajosa, pois permitirá: a) criação imediata de 100 novas vagas em período integral, com possibilidade futura de ampliação mediante finalização do pavimento superior; b) a reorganização do fluxo escolar e a redistribuição das turmas dos anos iniciais; c) a adequação da rede às metas nacionais e municipais de expansão do tempo integral; d) a melhoria das condições estruturais, pedagógicas e de segurança dos estudantes e e) a redução de necessidade de despesas futuras com locação, fortalecendo o patrimônio público.

Dessa forma, a aquisição do imóvel mostra-se plenamente justificada e alinhada ao planejamento estratégico da educação municipal, respondendo diretamente ao problema diagnosticado e promovendo condições adequadas para o desenvolvimento integral dos estudantes do 1º ao 5º ano.

Por tais razões, pleiteamos o apoio de Vossas Excelências votando favoravelmente ao projeto e, desta forma, autorizando que o Executivo faça a compra do imóvel nos moldes já descritos.

Atenciosamente.

Prefeitura Municipal de Taguaí,  
em 04 de dezembro de 2025.

  
ÉDER CARLOS FOGAÇA DA CRUZ  
- Prefeito Municipal -





# **MUNICÍPIO DE TAGUAÍ**

*Taguaí: Capital das Conferções*

**Proposta de Preço**

## PROPOSTA DE PREÇO – VENDA DE IMÓVEL

Taguaí/SP, 28 de novembro de 2025.

À

**Prefeitura Municipal de Taguaí**

A/C: Exmo. Sr. Eder Carlos Fogaça da Cruz

Prefeito Municipal

**Assunto: Proposta comercial para venda de imóvel.**

Senhor Prefeito,

A empresa **Oliveira de Taguaí Administradora de Bens Ltda.**, inscrita no CNPJ nº 27.069.286/0001-42, por intermédio de sua representante legal, **Edna Cristina de Oliveira Camargo**, apresenta a **proposta comercial** referente à venda do imóvel de sua propriedade, localizado na:

Rua Cipriano Romano da Silva, nº 3, Centro, Taguaí/SP  
Matrícula nº 12.470 – Cartório de Registro de Imóveis competente  
Área construída: 1.244,03 m<sup>2</sup>

### 1. Valor ofertado para venda:

Valor total proposto para venda do imóvel: R\$ 3.110.075,00  
(três milhões, cento e dez mil e setenta e cinco reais).

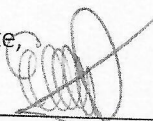
### 2. Condições de pagamento:

- **Pagamento à vista**, em parcela única, mediante depósito em conta bancária a ser indicada oportunamente.
- A posse será transmitida após a assinatura da escritura e comprovação do pagamento.
- O proprietário apresentará toda a documentação necessária à formalização da transferência.

### 3. Validade da proposta

A presente proposta é válida por **90 (noventa) dias**, podendo ser renovada mediante solicitação da Prefeitura Municipal.

Atenciosamente,



**Oliveira de Taguaí Administradora de Bens Ltda.**

**Edna Cristina de Oliveira Camargo**

Representante Legal

CPF: 318.492.518-86

RG: 34.012.309-6





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

*Taguaí: Capital das Confeções*

**Lei Ordinária nº 1283/2025**

**Crédito Adicional**





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

Capital das Confeções

CNPJ 46.223.723/0001-50

**LEI ORDINÁRIA Nº 1283/2025**  
**DE 19 DE NOVEMBRO DE 2025**

"Autoriza o Poder Executivo a abrir crédito adicional especial na importância de R\$3.300.000,00 (Três milhões e trezentos mil reais), destinados as despesas relativas à aquisição de imóvel destinado a Coordenadoria Municipal De Educação e dá outras providências"

**Eder Carlos Fogaça Da Cruz**, Prefeito Municipal de Taguaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais, que lhe são conferidas por Lei:

Faz saber que a Câmara Municipal de Taguaí, aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

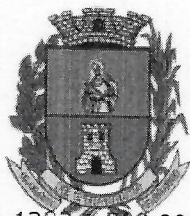
**Artigo 1º** - Fica o Poder Executivo autorizado a abrir junto a Contabilidade Municipal um Crédito Adicional Especial, na importância de R\$3.300.000,00 (três milhões e trezentos mil reais), destinados a dotar o orçamento municipal de rubrica orçamentária destinadas a suportar despesas relativas à aquisição de imóvel destinado a Coordenadoria Municipal de Educação, com as seguintes classificações orçamentárias:

|  |                 |
|--|-----------------|
| 02 - Poder Executivo   |                 |
| 02.03 - Serviço Municipal de Educação                                    |                 |
| 02.03.21 - Ensino Fundamental  |                 |
| 12.361.1202.2.503.0000 - Manutenção da Coordenadoria de Educação         |                 |
| 4.5.90.61.00 - Aquisição de Imóveis                                      |                 |
| Fonte de Recurso = 01 - Tesouro  |                 |
| C.A. = 220.000 - Ensino Fundamental                                      |                 |
| Ficha = 610  | R\$2.000.000,00 |
| Fonte de Recurso = 05 - Transferências e Convênios Federais - Vinculados |                 |
| C.A. = 282.000 - Recursos Salário Educação - Ensino Fundamental          |                 |
| Ficha = 611  | R\$1.300.000,00 |

**Artigo 2º** - Para cobertura do presente Crédito Adicional Especial serão utilizados recursos provenientes de anulação parcial de dotações consignadas no orçamento vigente com as seguintes classificações:

|  |                 |
|--|-----------------|
| 02 - Poder Executivo   |                 |
| 02.03 - Serviço Municipal de Educação  |                 |
| 02.03.21 - Ensino Fundamental  |                 |
| 12.361.1202.1.508.0000 - Infraestrutura Física da Rede Estadual do Ensino - PAINSP |                 |
| 4.4.90.51.00 - Obras e Instalações   |                 |
| Fonte de Recurso = 02 - Transferências e Convênios Estaduais - Vinculados          |                 |
| C.A. = 220.077 - Painsp  |                 |
| Ficha = 152  | R\$1.000.000,00 |





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

Capital das Confeções

CNPJ 46.223.723/0001-50

12.361.1202.1.510.0000 - Estruturação da Rede Municipal de Ensino  
(Construção/Reformas/Adequações  
4.4.90.51.00 - Obras e Instalações  
Fonte de Recurso = 01 - Tesouro  
C.A. = 220.000 - Ensino Fundamental  
Ficha = 153

R\$1.100.000,00

02 - Poder Executivo  
02.03 - Serviço Municipal de Educação  
02.03.20 - Educação Infantil  
12.365.1201.1.510.0000 - Estruturação da Rede Municipal de Ensino  
(Construção/Reformas/Adequações  
4.4.90.51.00 - Obras e Instalações  
Fonte de Recurso = 01 - Tesouro  
C.A. = 212.000 - Educ. Infantil - Creche  
Ficha = 91

R\$200.000,00

02 - Poder Executivo  
02.03 - Serviço Municipal de Educação  
02.03.21 - Ensino Fundamental  
12.306.1202.1036.0000 - Aquisição de Veículo Dest. Transporte - Merenda  
4.4.90.52.00 - Equipamentos e Material Permanente  
Fonte de Recurso = Transferências e Convênios Estaduais-Vinculados  
C.A. = 100.092 - Estado - Convênio Capital  
Ficha = 140

R\$100.000,00

02 - Poder Executivo  
02.03 - Serviço Municipal de Educação  
02.03.21 - Ensino Fundamental  
12.361.1202.1.510.0000 - Estruturação da Rede Municipal de Ensino  
(Construção/Reformas/Adequações  
4.4.90.51.00 - Obras e Instalações  
Fonte de Recurso = 05 - Transferências e Convênios Federais-Vinculados  
C.A. = 282.000 - Recursos Salário Educação-Ensino Fundamental  
Ficha = 156

R\$200.000,00

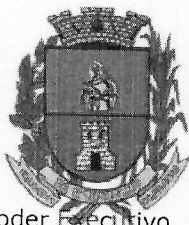
02 - Poder Executivo  
02.04 - Serviço Municipal do Esporte e Recreação  
02.04.01 - Desporto Amador  
27.812.2701.1.507.0000 - Ampliação e/ou reforma do Centro Esportivo  
4.4.90.51.00 - Obras e Instalações  
Fonte de Recurso = 02 - Transferências e Convênios Estaduais-Vinculados  
C.A. = 100.092 - Estado - Convênio Capital  
Ficha = 246

R\$200.000,00

02 - Poder Executivo  
02.05 - Serviços Urbanos  
02.05.03 - Serviços de Utilidade Pública  
15.452.1502.1.011.0000 - Constr. Reformas/Praças/Parques/Jardins  
4.4.90.51.00 - Obras e Instalações  
Fonte de Recurso = 01 - Tesouro  
C.A. = 110.000 - Geral  
Ficha = 279

R\$100.000,00





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

Capital das Confeções

CNPJ 46.223.723/0001-50

02 - Poder Executivo

02.05 - Serviços Urbanos

02.05.03 - Serviços de Utilidade Pública

15.452.1502.1.011.0000 - Constr.Reformas/Praças/Parques/Jardins

4.4.90.51.00 - Obras e Instalações

Fonte de Recurso = 05 - Transferências e Convênios Federais-Vinculados

C.A. = 100.091 - União Convênio Capital

Ficha = 281

R\$100.000,00

02 - Poder Executivo

02.05 - Serviços Urbanos

02.05.03 - Serviços de Utilidade Pública

15.452.1502.1.505.0000 - Ampliação e/ou reforma do Cemitério

4.4.90.51.00 - Obras e Instalações

Fonte de Recurso = 01 - Tesouro

C.A. = 110.000 - Geral

Ficha = 282

R\$20.000,00

02 - Poder Executivo

02.05 - Serviços Urbanos

02.05.03 - Serviços de Utilidade Pública

15.452.1502.1.506.0000 - Implantação e/ou ampliação do Aterro Sanitário

4.4.90.51.00 - Obras e Instalações

Fonte de Recurso = 01 - Tesouro

C.A. = 110.000 - Geral

Ficha = 283

R\$180.000,00

02 - Poder Executivo

02.07 - Serviço Municipal de Estradas

02.07.01 - SERM

26.782.2601.1027.0000 - Implantação da Garagem Municipal

4.4.90.51.00 - Obras e Instalações

Fonte de Recurso = 01 - Tesouro

C.A. = 110.000 - Geral

Ficha = 432

R\$100.000,00

**Artigo 3º** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Taguaí,  
19 de novembro de 2025.

  
**Eder Carlos Fogaça Da Cruz**  
Prefeito Municipal

Publicada e registrada na Secretaria da Prefeitura Municipal de Taguaí, na data supra.

  
**Kelly Cristina Carniato**  
Secretária Municipal





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

*Taguaí: Capital das Confecções*

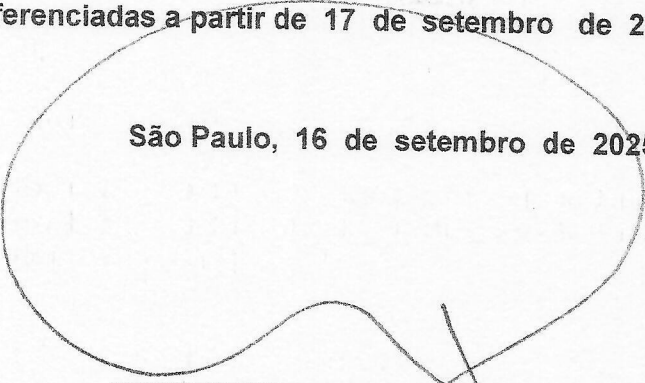
**Ordem de Serviço CDHU**




**ORDEM DE INÍCIO DE SERVIÇOS (O.I.S) – OBRAS****OIS 0395/25****OBRA/ETAPA:** AGRUPAMENTO LOTE 2 – Taguaí D1**PROCESSO:** 10.50.018**LOTE:** Lote – 2 – ITAPEVA**OBJETO:** Execução de obras e serviços de engenharia para a edificação de 109 unidades habitacionais e demais serviços no empreendimento denominado Taguaí D1.**CONTRATO:** 1.20.04.00/6.00.00.00/0395/25**VALOR:** R\$21.570.500,27**PRAZO CONTRATUAL:** 15 (quinze) meses.**CONTRATADA:** CONSÓRCIO CREDLAR / OCTA**CNPJ n.º:** 07.095.113/0001-67

Pela presente, e, de acordo com o disposto no contrato, fica autorizado o início das obras supra referenciadas a partir de 17 de setembro de 2025.

São Paulo, 16 de setembro de 2025

  
\_\_\_\_\_  
Sílvio Vasconcellos  
Diretor de Engenharia e Obras

  
\_\_\_\_\_  
Marcelo Cardinale Branco  
Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitação





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

*Taguaí: Capital das Confeções*

**Laudo de avaliação de Imóvel**





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA

---

**O**

**INTERESSADO, GABINETE PREFEITO MUNICIPIO DE TAGUAI.**

**Jonathan Kurt Osaki Kirschner**, Engenheiro Civil, Responsável Técnico, venho por meio deste, muito respeitosamente apresentar Laudo Técnico de Vistoria de Imóvel.

**LAUDO TÉCNICO DE VISTORIA DE IMÓVEL URBANO – L0001**

Taguai, 25 de novembro de 2025.

---

✉ engreinaldofilho@gmail.com    ☎ (14) 99793-7140

📍 R. Rio de Janeiro, 1079 – Centro, Ourinhos – SP, CEP 19900-002





## **LAUDO TÉCNICO**

### **1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

#### **1.1 INFORMAÇÕES GERAIS**

- **FINALIDADE:** Avaliação das condições de um imóvel e seu valor de mercado;
- **SOLICITANTE:** Prefeitura Municipal de Taguaí;
- **PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELO LAUDO TÉCNICO:**  
Engenheiro Civil Jonathan Kurt Osaki Kirschner;
- **ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:**  
2620252142757
- **EMPRESA CONTRATADA:** REINALDO FILHO ASSESSORIA DE ENGENHARIA E PROJETOS.

#### **1.2 FINALIDADE**

O presente Laudo Técnico tem por finalidade avaliar as condições atuais do imóvel, por meio de vistoria técnica presencial, registro fotográfico completo e análise documental, abrangendo a verificação da área construída, sistemas estruturais, elementos de vedação, coberturas, revestimentos, instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, acessos, entorno e condições gerais de uso. O documento contempla a identificação de falhas, anomalias e patologias construtivas, com indicação de possíveis causas, consequências e classificação de criticidade e risco, apresentadas em quadro-resumo específico.

Além do diagnóstico físico, o laudo inclui a avaliação do valor de mercado do imóvel, elaborada conforme os preceitos da ABNT NBR 14653, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e o Método do Custo de Reprodução com Depreciação, com base no custo unitário de construção (SINDUSCON/SP – jun/2025). Também são analisadas a adequação do imóvel ao uso pretendido, sua conformidade com normas técnicas aplicáveis, incluindo acessibilidade (NBR 9050),





segurança predial, requisitos mínimos para AVCB, bem como a verificação de pendências ou restrições documentais e urbanísticas.

Como produto, este laudo consolida: descrição detalhada do imóvel, metodologia, análise técnica, parecer conclusivo, recomendações de intervenção, croqui ou planta atualizada, memorial técnico simplificado, relatório fotográfico e quadro-resumo das patologias, constituindo documento técnico completo destinado a subsidiar decisões administrativas, operacionais, imobiliárias ou periciais, especialmente quanto à viabilidade do imóvel para funcionamento como instituição de ensino.

## **2 FUNDAMENTAÇÃO NORMATIVA**

A elaboração deste laudo está fundamentada nas seguintes normativas técnicas e legais:

- ABNT NBR 14.653-1: Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais;
- ABNT NBR 14.653-2: Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos;
- ABNT NBR 13.752 – Perícias de Engenharia;
- ABNT NBR 5.674 – Manutenção de edificações.

## **3 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO ADOTADA**

Para a avaliação do estado físico do imóvel, adotou-se vistoria técnica presencial, realizada na data registrada neste documento, contemplando inspeção visual direta de seus elementos construtivos, acompanhada de registro fotográfico das condições atuais e das patologias identificadas, sem procedimentos destrutivos, invasivos ou





ensaios laboratoriais. Para determinação do valor de mercado do bem, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, fundamentado na análise de imóveis similares em padrão construtivo, tipologia, localização e condições de oferta na região. Complementarmente, aplicou-se o Método do Custo de Reprodução com Depreciação (Ross-Heidecke), empregado para apuração do valor das edificações a partir do custo unitário de construção (referência SINDUSCON/SP, jun/2025), considerando o percentual de depreciação física conforme idade estimada, estado de conservação e vida útil remanescente do imóvel.

## **4 DAS VISTORIAS**

### **4.1 DATAS DAS VISTORIAS**

A vistoria foi realizada no dia 20 de novembro de 2025 no imóvel em questão com a permissão e acompanhamento do representante legal.

#### **4.1.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL VISTORIADO**

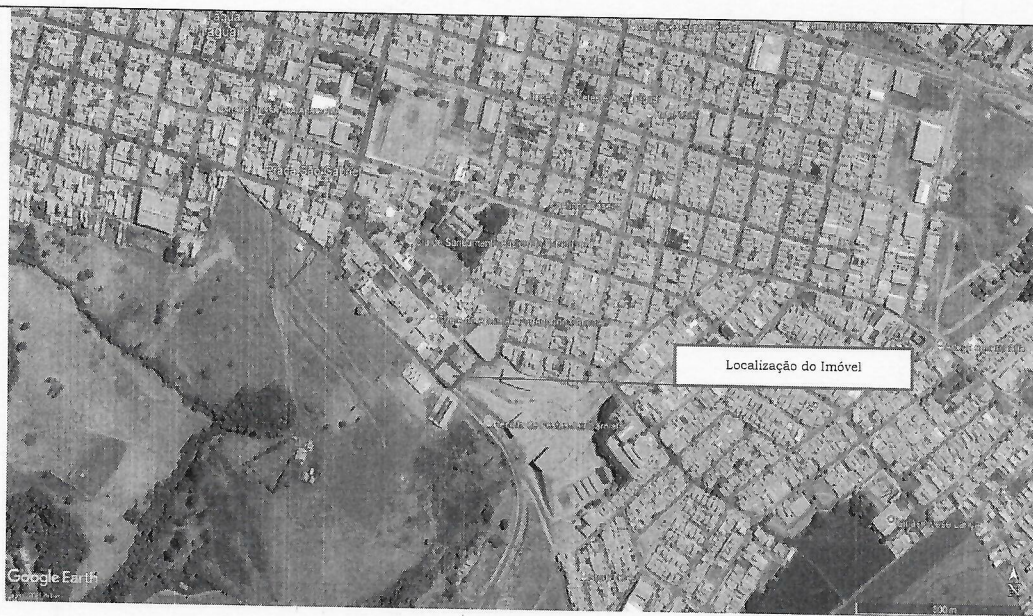
De acordo com as informações fornecidas pelo solicitante, foi vistoriado o seguinte imóvel urbano conforme qualificados abaixo:

- **Imóvel n.º 01:** Edificação assobradada, (Atividade comercial), localizada na Rua Cipriano Romano da Silva, n.º 03, Cento, Taguaí/SP.





**Figura n.º 01,** Imagem Google Earth em 21/11/2025, localização do imóvel vistoriado, Rua Cipriano Romano da Silva, nº 03, Centro, Taguai/SP.



## **5 PRELIMINARES DO IMÓVEL**

Trata-se de edificação composta por pavimento térreo e pavimento superior, totalizando área construída de 1.244,03 m<sup>2</sup>, situada na Rua Cipriano Romano da Silva, nº 03, Centro, município de Taguaí/SP, inserida na Quadra 104, Lote 40. A construção utiliza sistema convencional em estrutura de concreto armado, com vedações em alvenaria cerâmica e cobertura metálica com telhas termoacústicas do tipo sanduíche. O pavimento térreo é constituído por quadra poliesportiva, quatro salas de aula, sala de professores, almoxarifado, sanitários, cozinha e refeitório. O pavimento superior, acessado por rampa metálica, encontra-se parcialmente executado, dispondo de estrutura concluída, alvenarias erguidas e subdivisões previstas para cinco salas de aula, sanitários masculino e feminino e almoxarifado.

A edificação possui equipamentos de proteção e combate a incêndio instalados englobando extintores, hidrantes e placas de sinalizações.

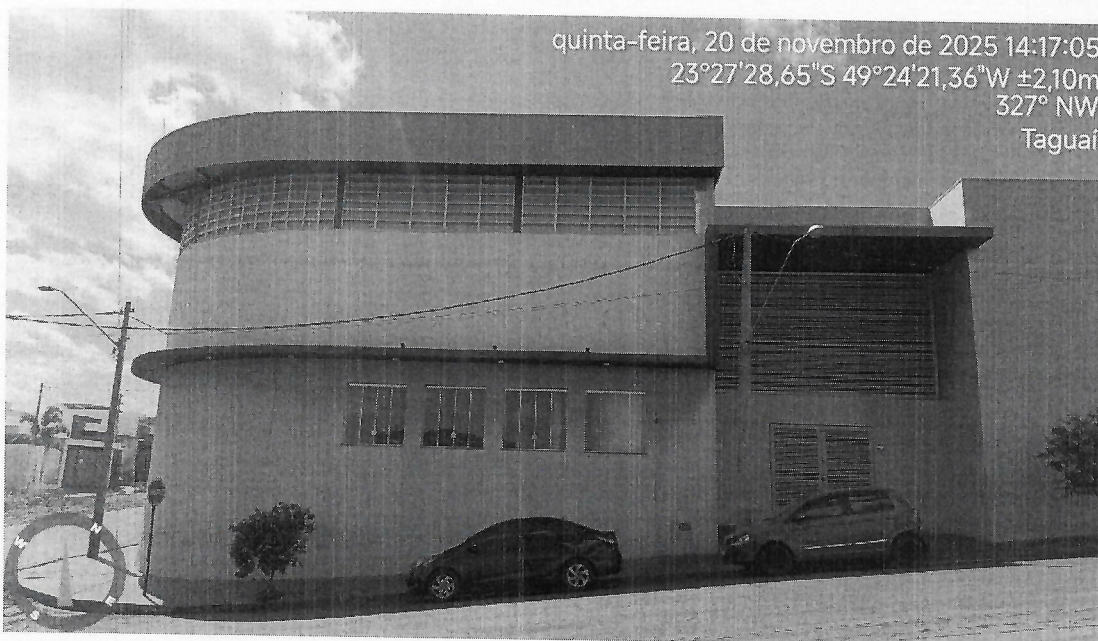




### 5.1 ANÁLISE MATRÍCULA

O imóvel objeto de análise encontra-se matriculado sob o nº 12.470 do Livro nº 02 – Registro Geral do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Fartura, o imóvel encontra-se devidamente regular e suas medidas são fiéis a descrição do imóvel, consta a averbação de uma edificação 1.244,03 m<sup>2</sup> de área construída conforme edificação já consolidada, desta forma atesto que o imóvel encontra-se regular perante ao Registro de Imóvel da Comarca de Fartura.

### 6 REGISTRO FOTOGRÁFICO



Fachada Frontal



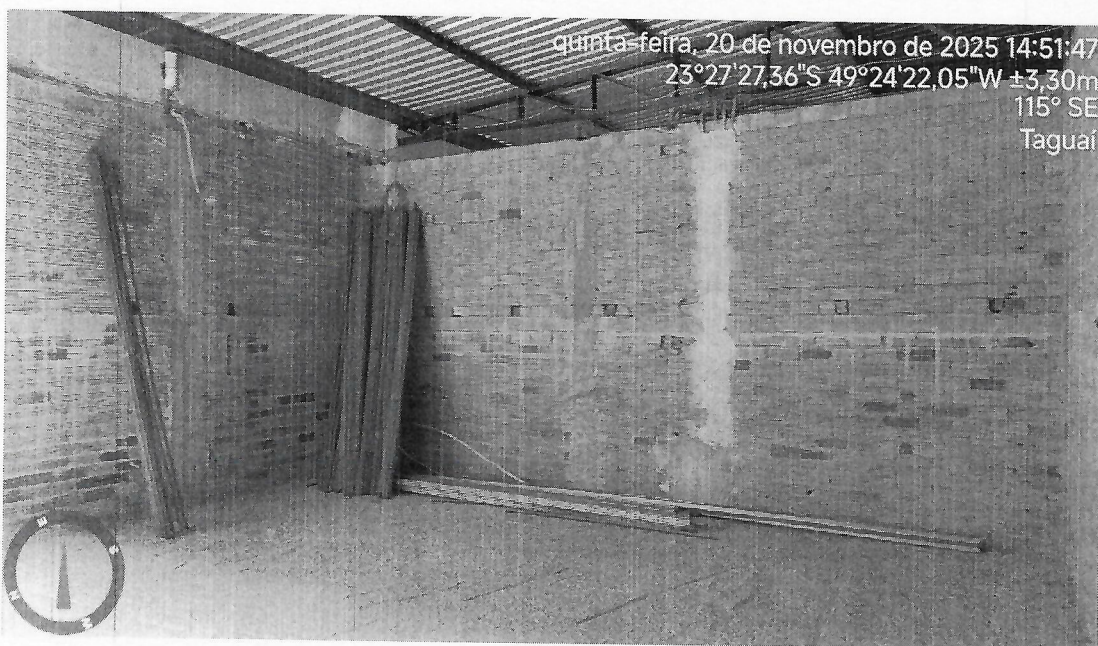


**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:15:31  
23°27'29,148"S 49°24'22,62"W ±1,50m  
46° NE  
Taguaí

Fachada Lateral



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:51:47  
23°27'27,36"S 49°24'22,05"W ±3,30m  
115° SE  
Taguaí

Sala pavimento superior

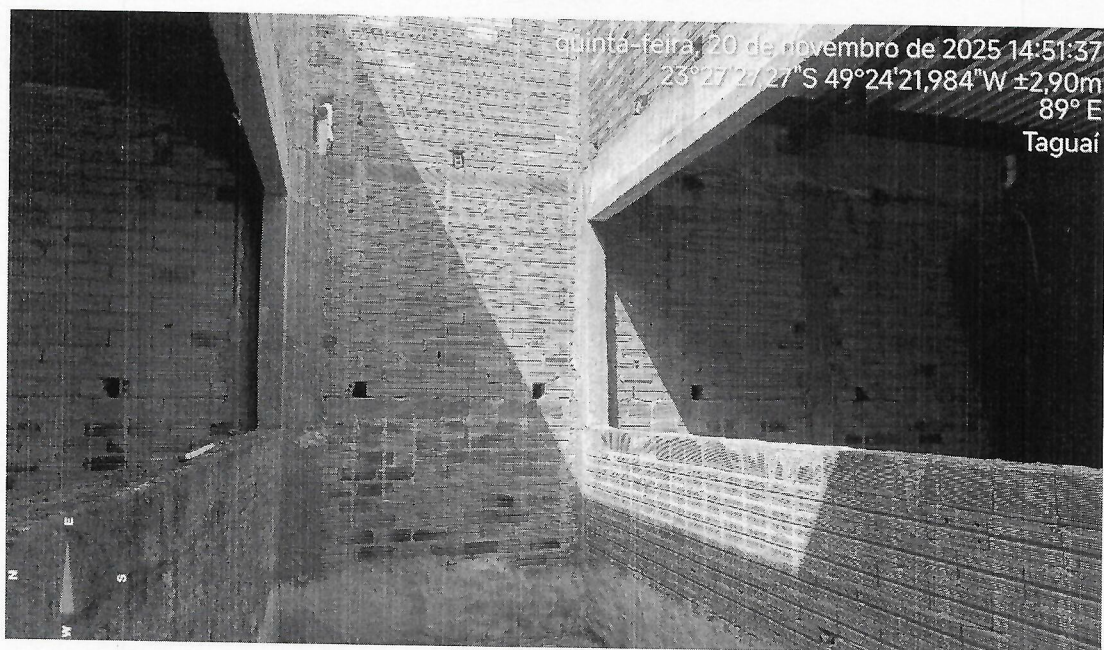
engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002





REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Fosso de iluminação



Sala pavimento superior

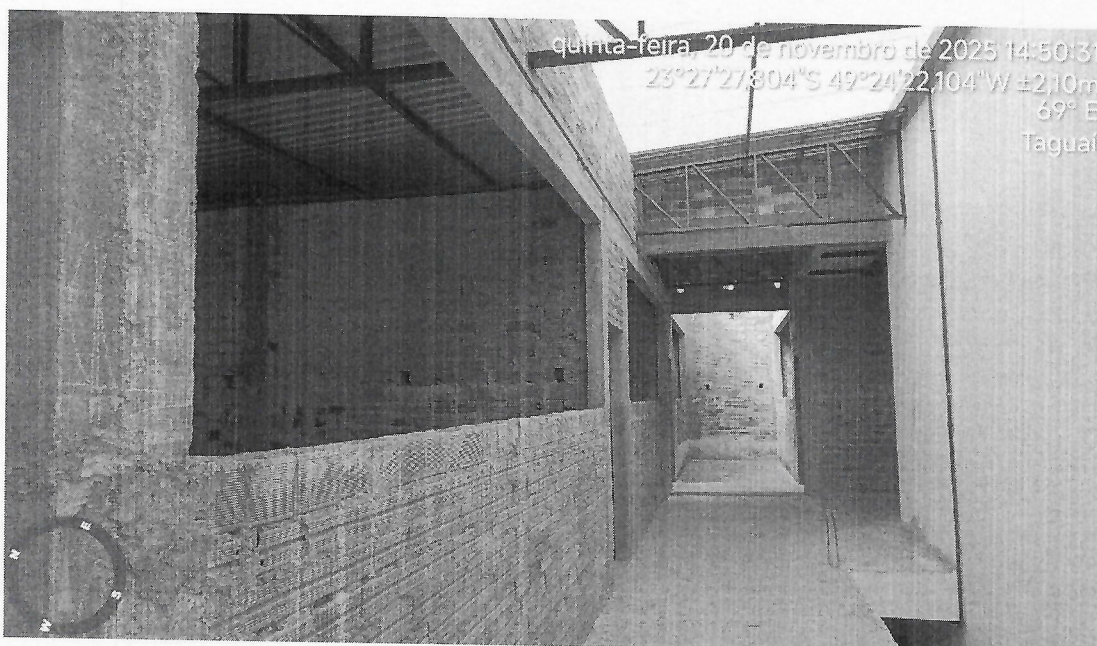
✉ engreinaldofilho@gmail.com ☎ (14) 99793-7140

📍 R. Rio de Janeiro, 1079 – Centro, Ourinhos – SP, CEP 19900-002





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:50:31  
23°27'27,804"S 49°24'22,104"W ±2,10m  
69° E  
Taguaí

Corredor



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:50:14  
23°27'27,804"S 49°24'22,104"W ±2,20m  
29° NE  
Taguaí

Sala pavimento superior

engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 – Centro, Ourinhos – SP, CEP 19900-002





REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:50:09  
23°27'27,804"S 49°24'22,104"W ±2,40m  
321° NW  
Taguaí

Sala pavimento superior



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:50:03  
23°27'27,804"S 49°24'22,104"W ±2,60m  
275° W  
Taguaí

Sala pavimento superior





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Sala pavimento superior



Sala pavimento superior

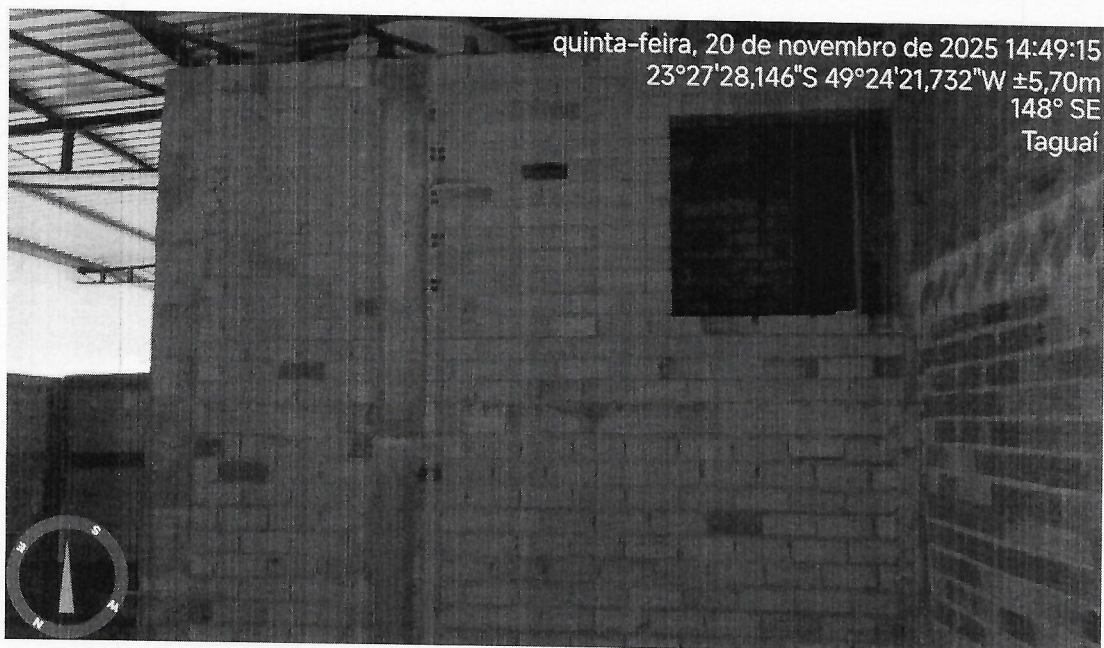
✉ engreinaldofilho@gmail.com ☎ (14) 99793-7140

📍 R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002





REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Corredor pavimento superior



W.C pavimento superior

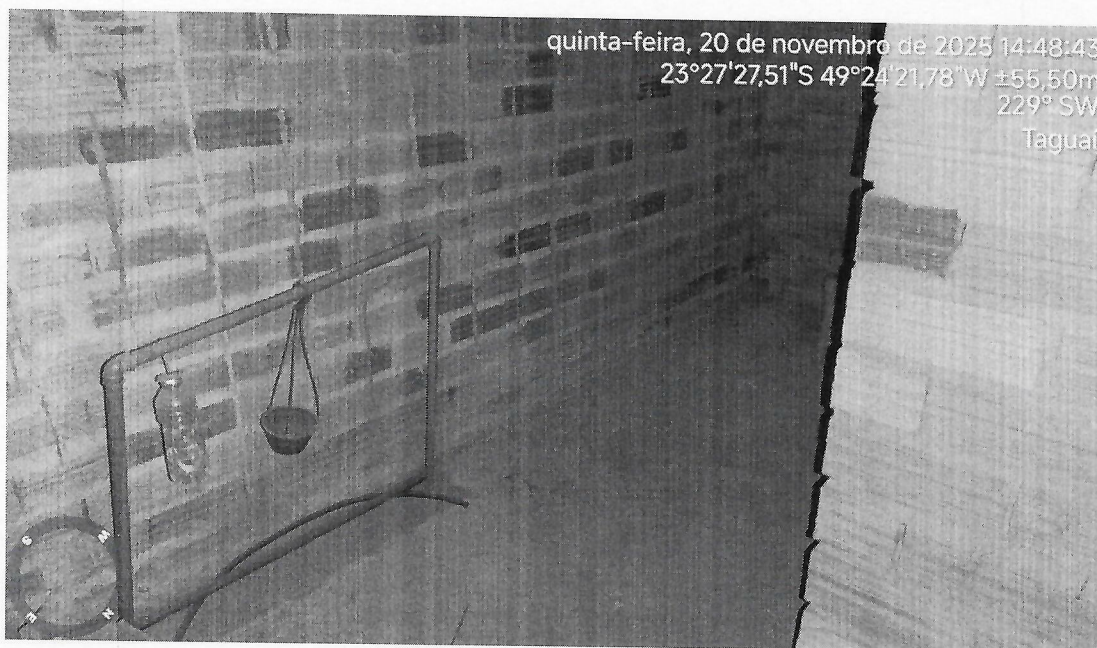
engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002

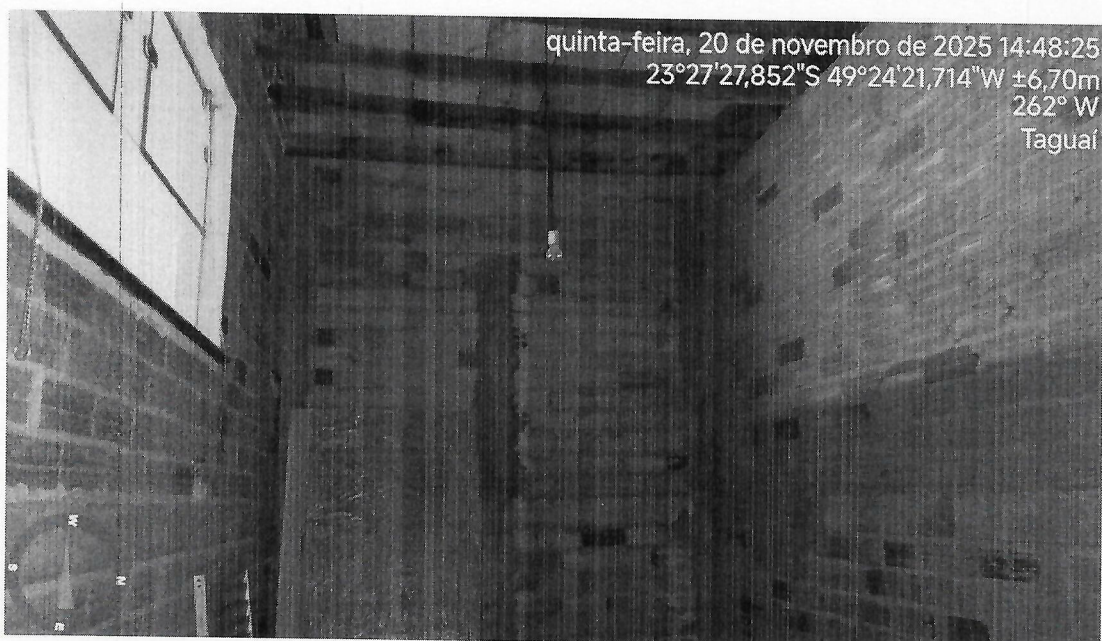




REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



W.C Pavimento superior



W.C pav superior

engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 – Centro, Ourinhos – SP, CEP 19900-002

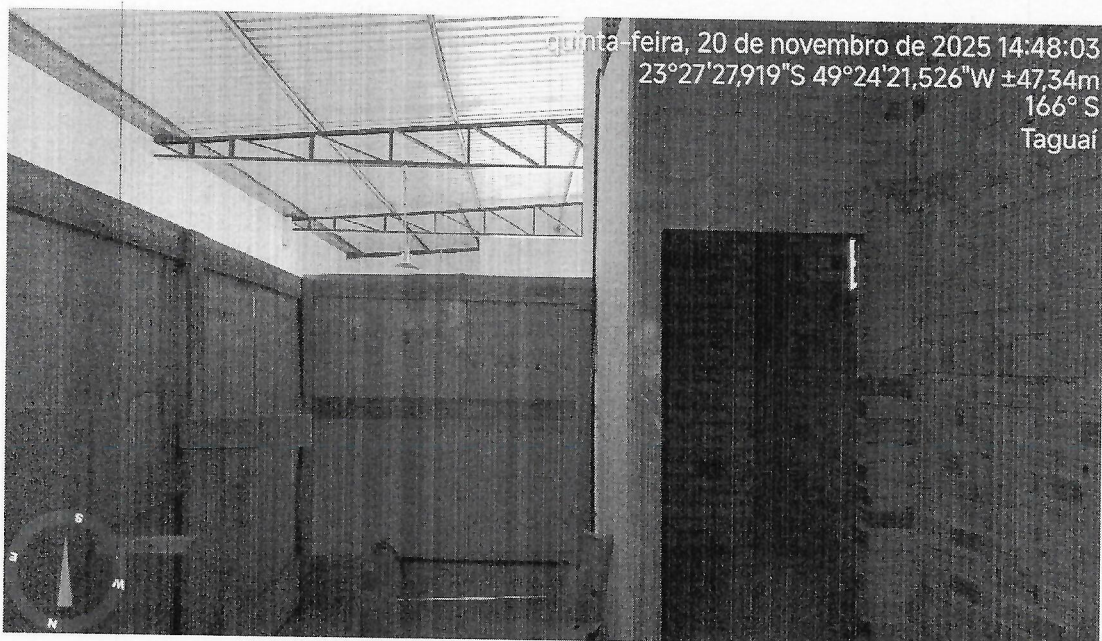




REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



W.C pav. superior



Corredor pav superior





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:47:33  
23°27'27,968"S 49°24'21,296"W ±25,64m  
298° NW  
Taguaí

Hall pavimento superior



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:47:30  
23°27'27,968"S 49°24'21,296"W ±25,64m  
308° NW  
Taguaí

Hall pavimento superior

✉ engreinaldofilho@gmail.com ☎ (14) 99793-7140

📍 R. Rio de Janeiro, 1079 – Centro, Ourinhos – SP, CEP 19900-002

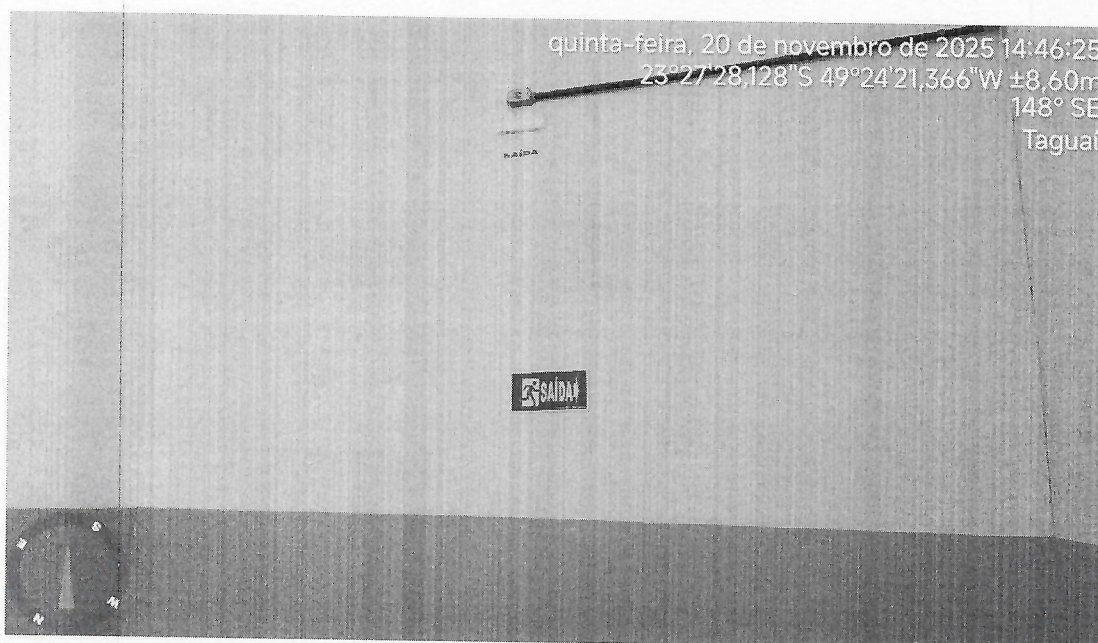




REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Rampa de acessibilidade (hall de entrada)



Rampa de acessibilidade

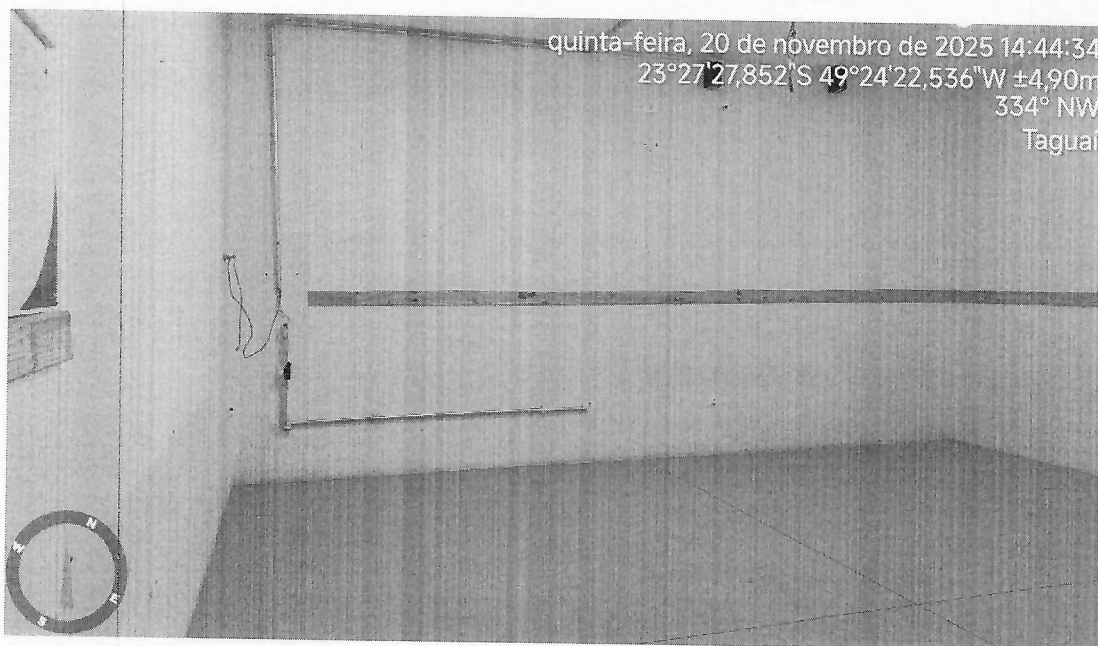




**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Sala 4



Sala 4





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Sala 4



Sala 3

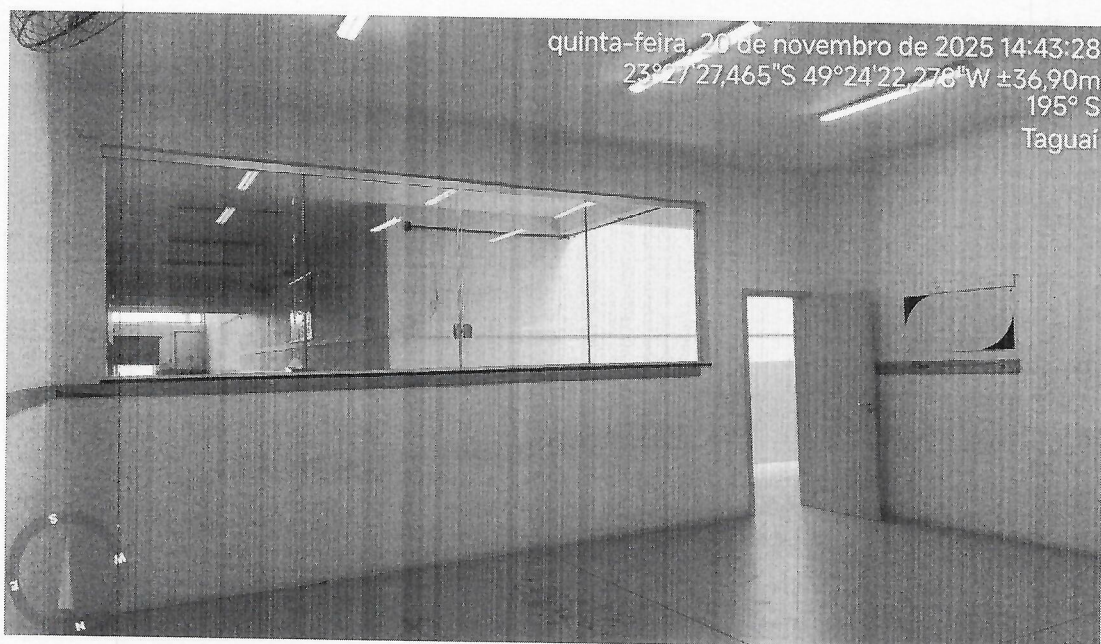




REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Sala 3



Sala 2

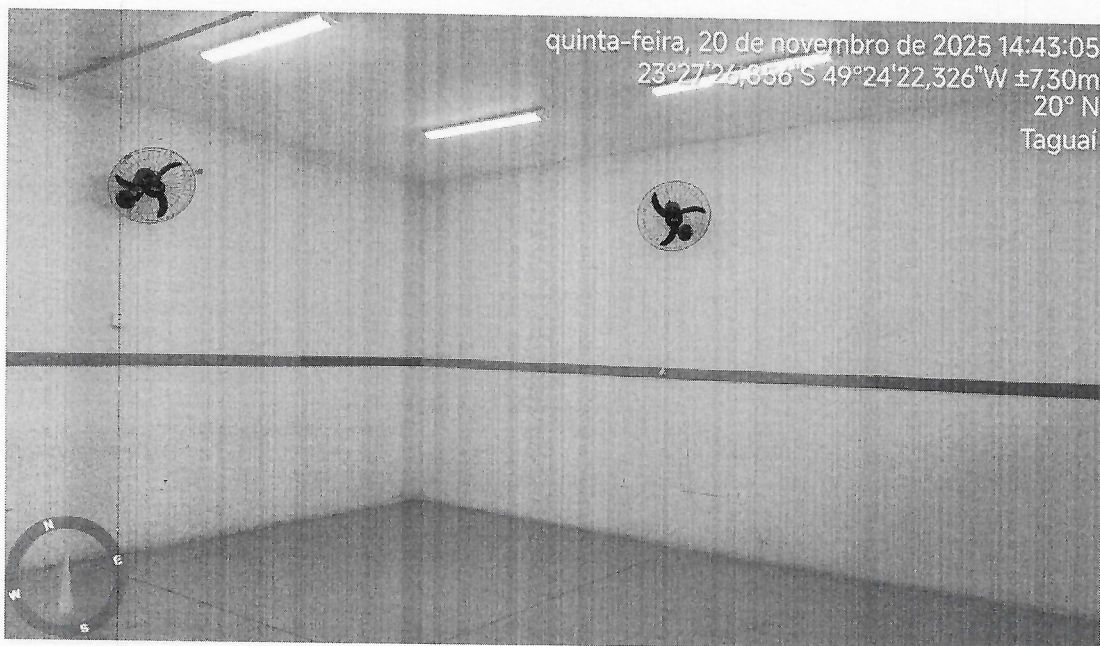
engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 – Centro, Ourinhos – SP, CEP 19900-002





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Sala 2



Sala 2

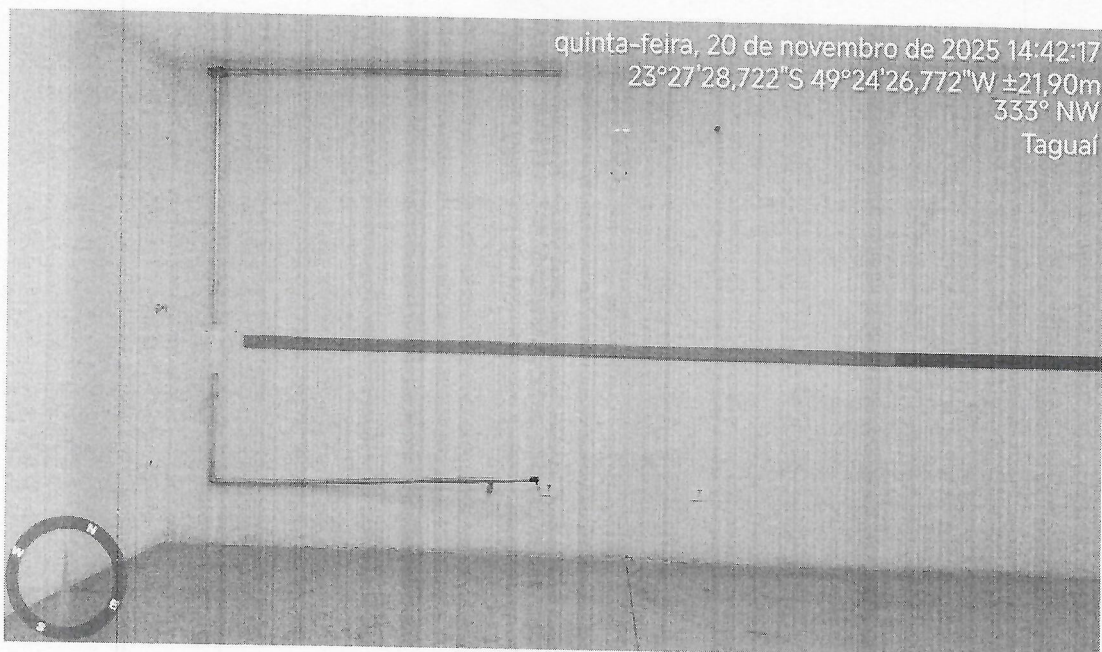
engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Sala 2



Sala 1

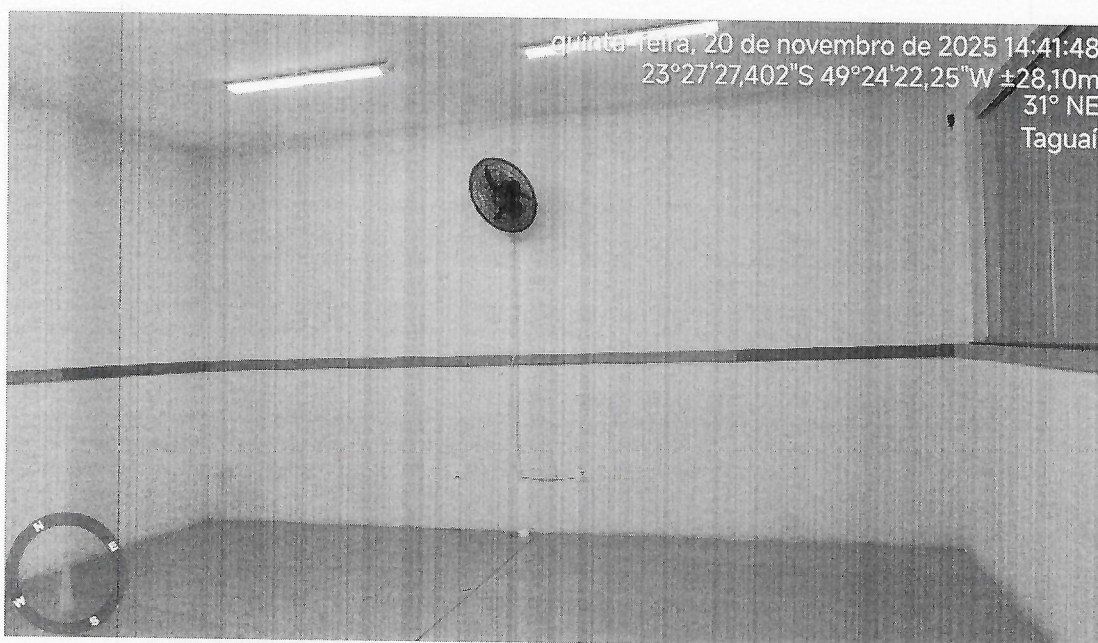




**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Sala 1



Sala 1

engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Corredor

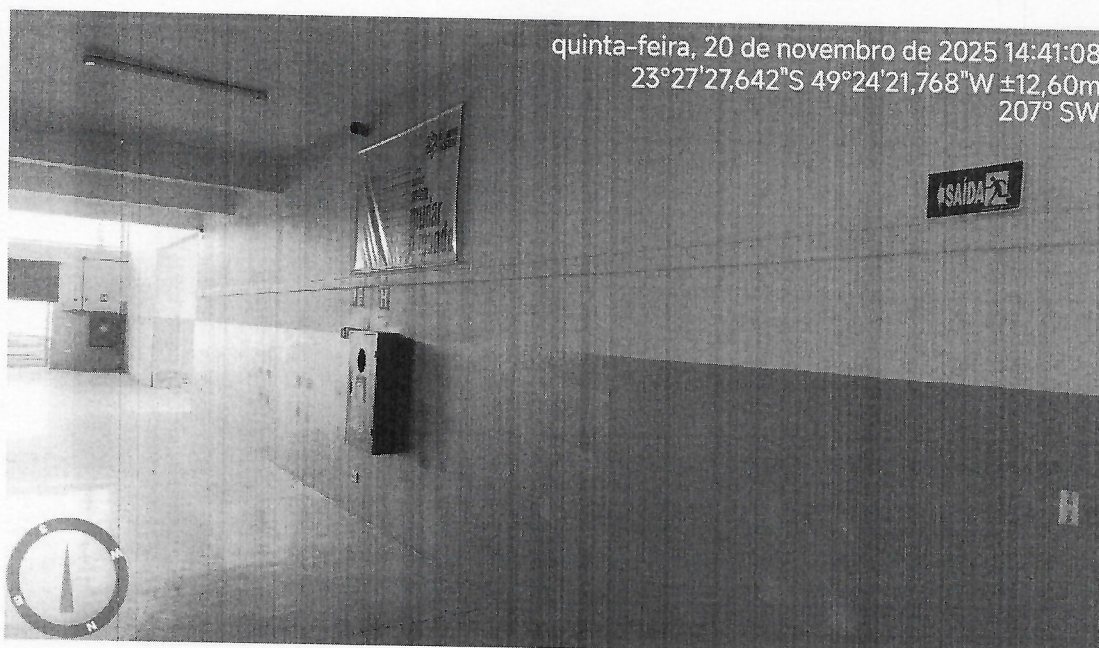


Corredor

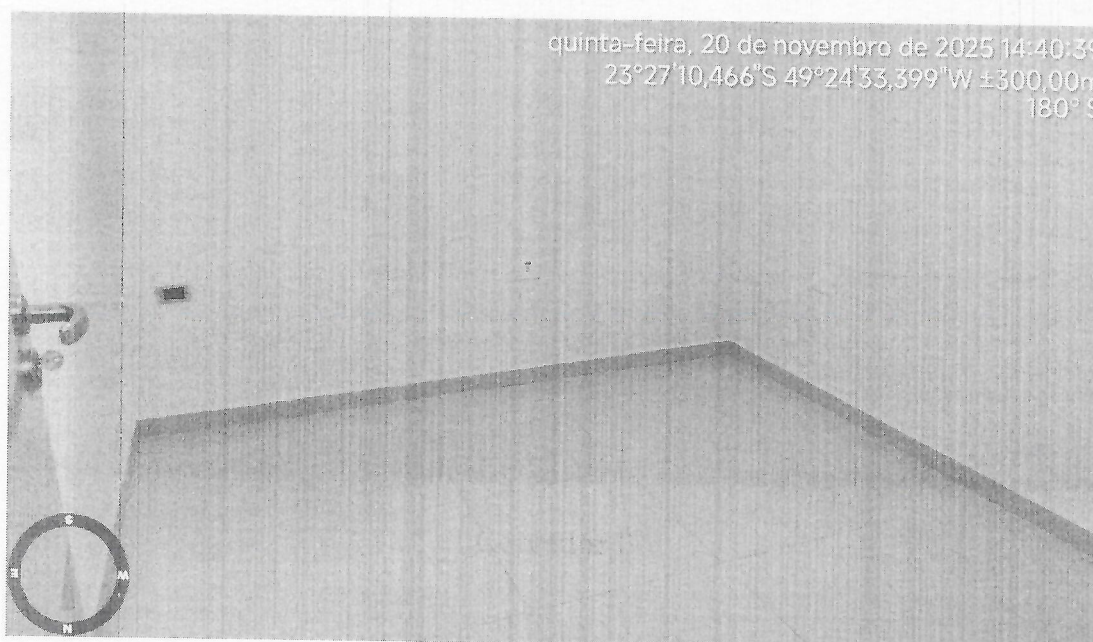




**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Corredor 3

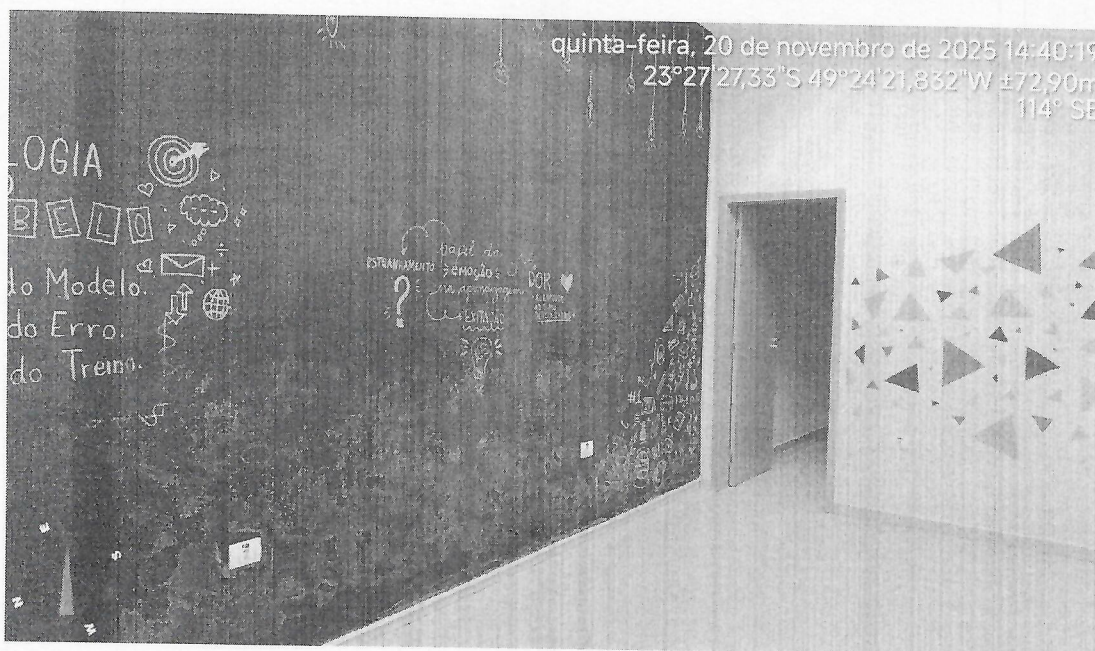


Almoxarifado

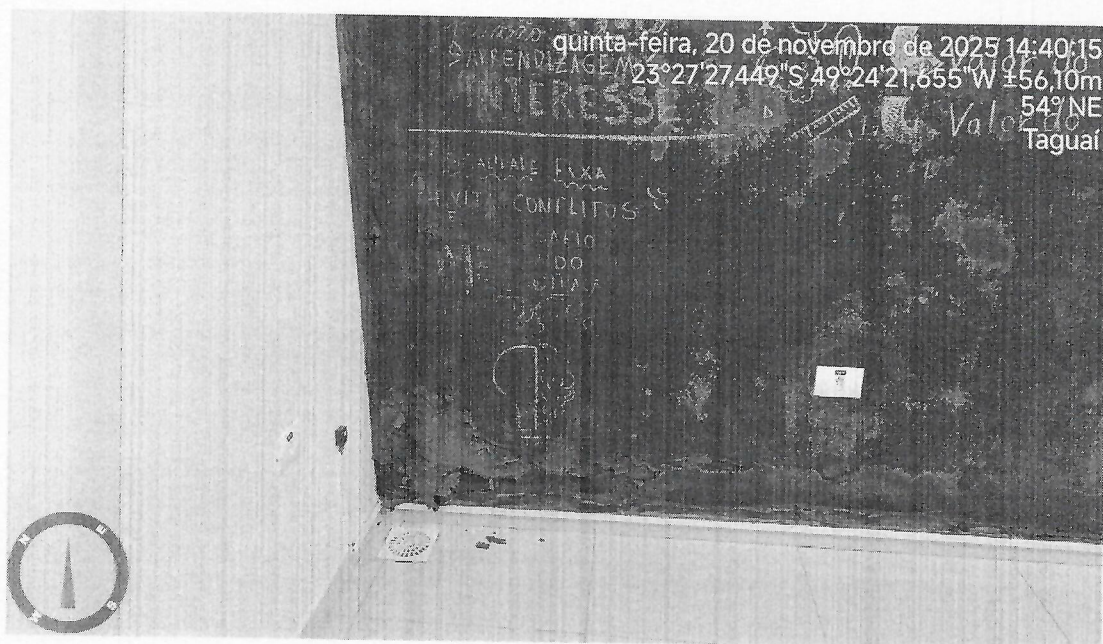




REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Sala dos professores

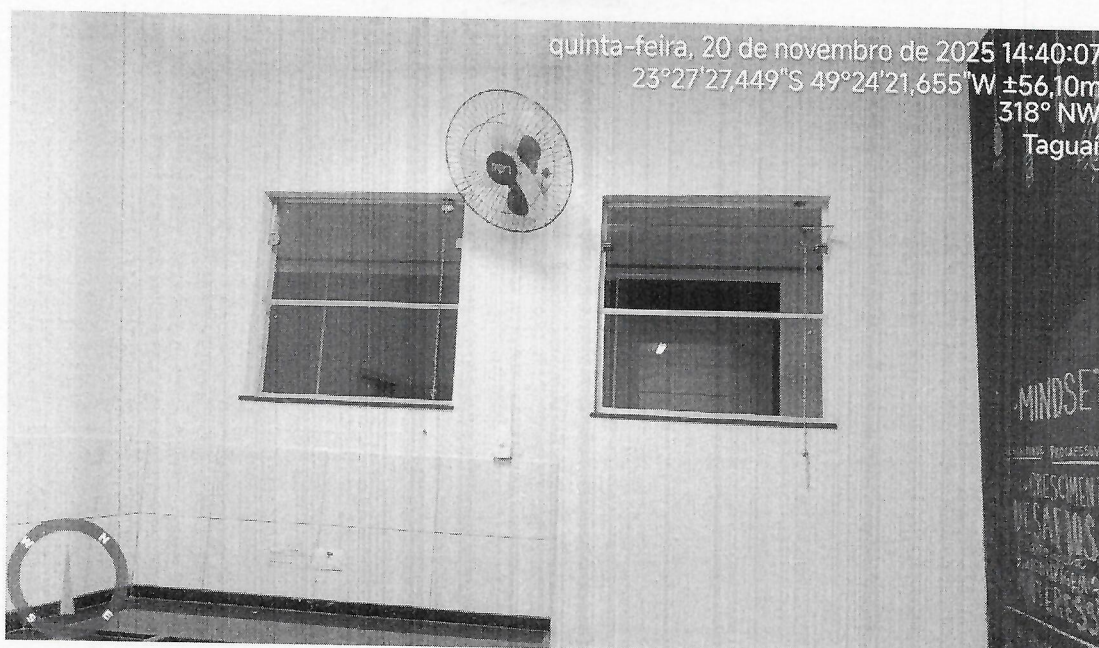


Sala de professores





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Sala de professores



Sala de professores

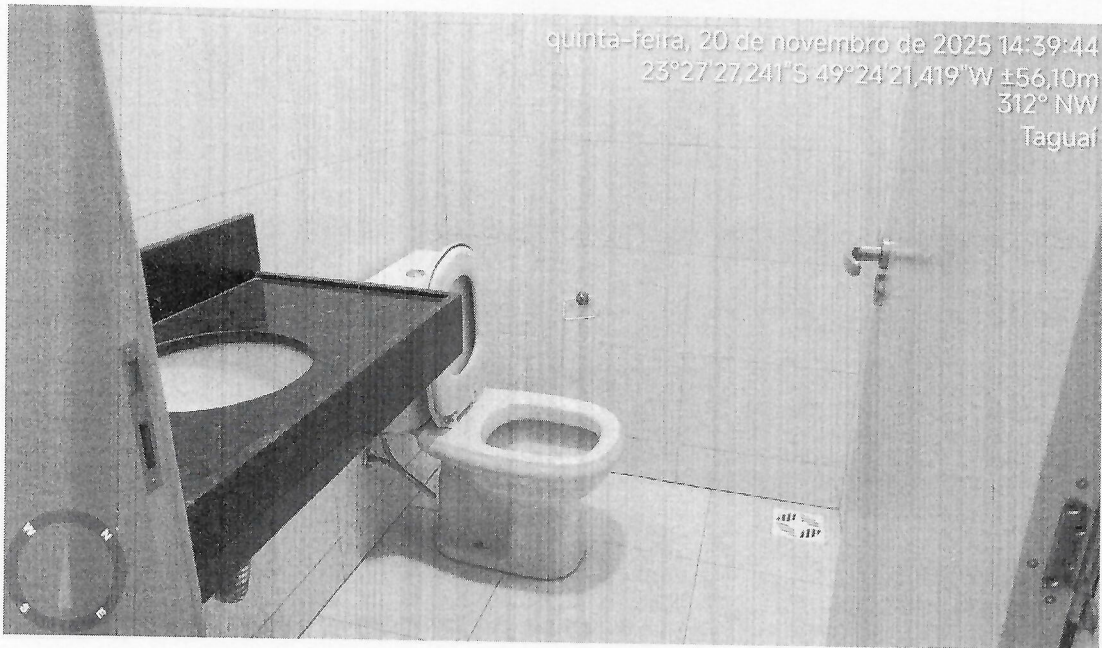
✉ engreinaldofilho@gmail.com    ☎ (14) 99793-7140

📍 R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Banheiro WC 1



Banheiro WC 2





REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Corredor 2



Banheiro Feminino

engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002





REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Banheiro Feminino



Banheiro Feminino





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Banheiro Feminino



Banheiro Masculino

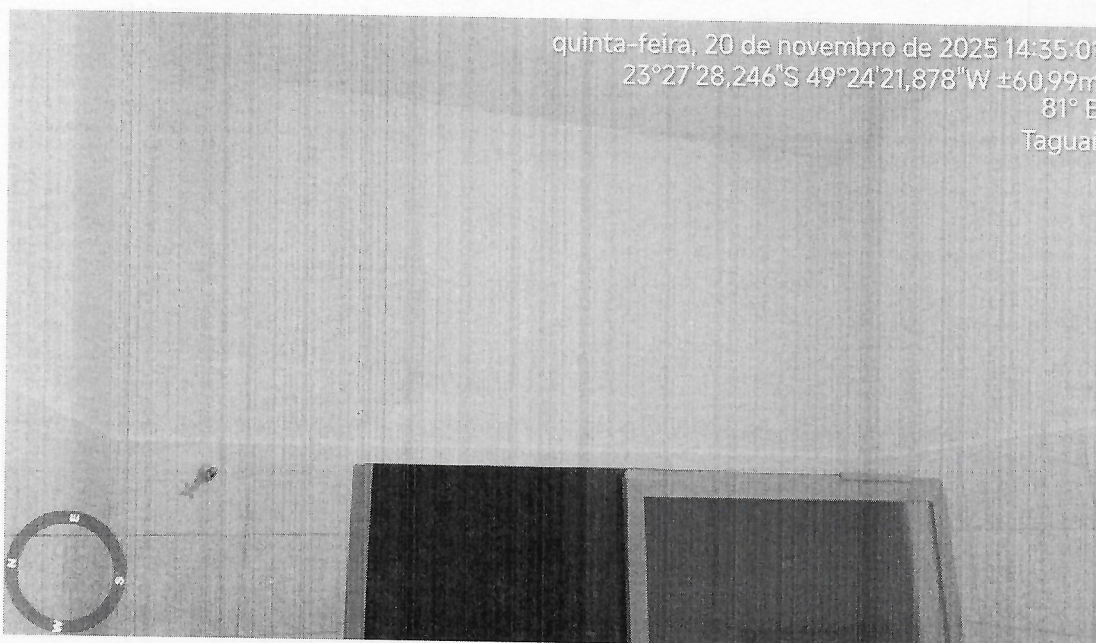




REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Banheiro Masculino, Sanitário acessível



Banheiro Masculino





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:34:57  
23°27'28,246"S 49°24'21,878"W ±60,99m  
77° E  
Taguaí

Banheiro masculino



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:34:47  
23°27'28,246"S 49°24'21,878"W ±60,99m  
20° N  
Taguaí

Banheiro Masculino



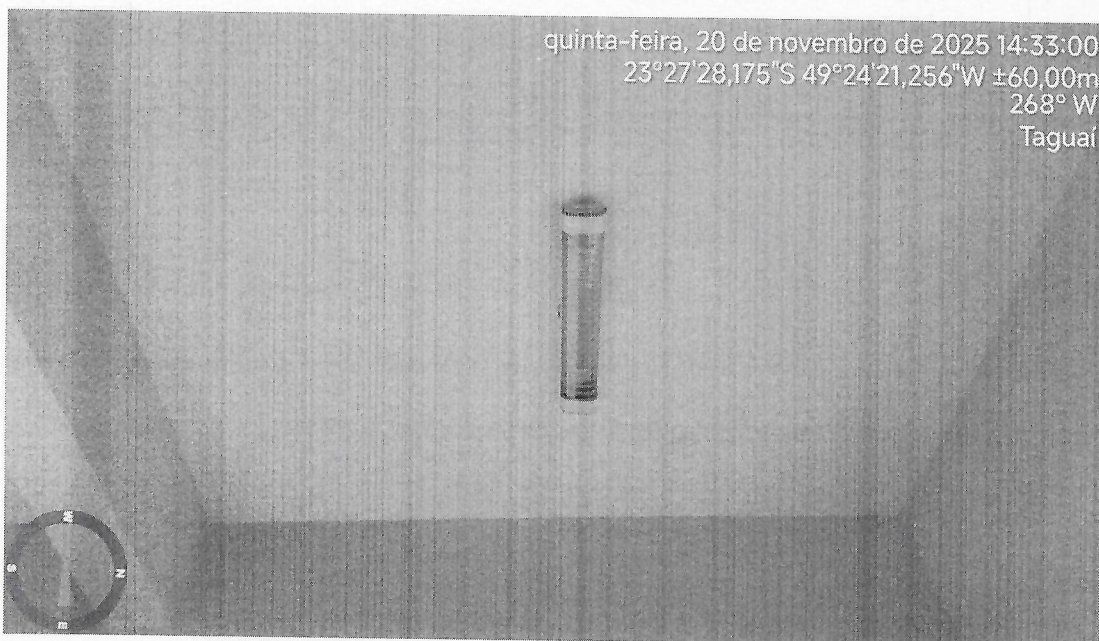


REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:34:36  
23°27'28,211"S 49°24'21,253"W ±108,17m  
49° NE  
Taguaí

Corredor (Circulação)



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:33:00  
23°27'28,175"S 49°24'21,256"W ±60,00m  
268° W  
Taguaí

Cozinha

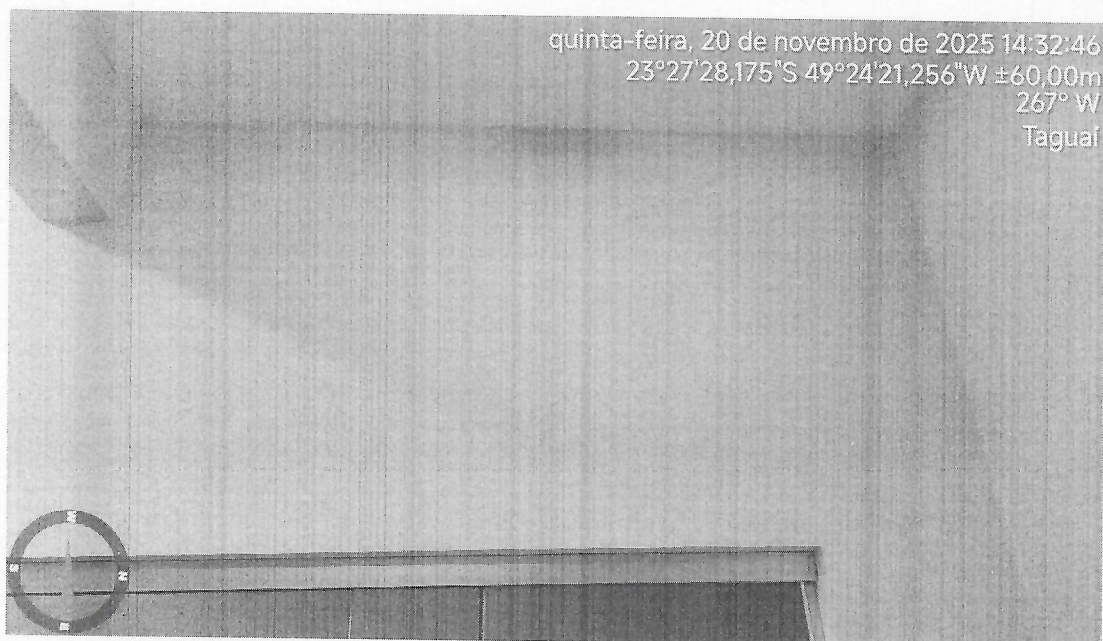




REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Cozinha



Cozinha





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Cozinha



Cozinha

engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002

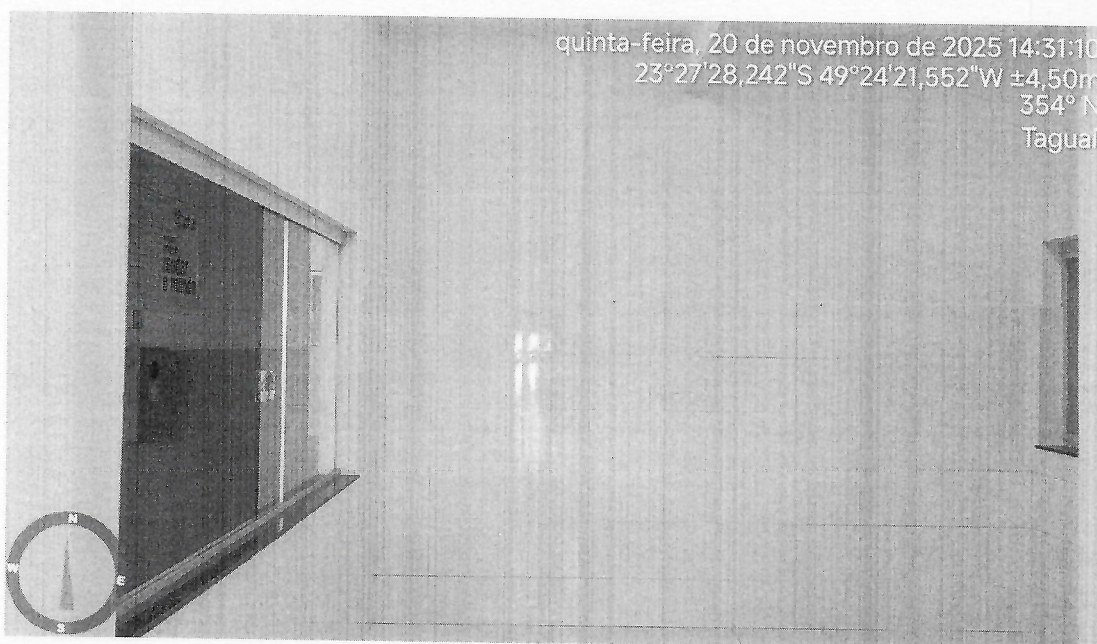




**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Refeitório



Refeitório

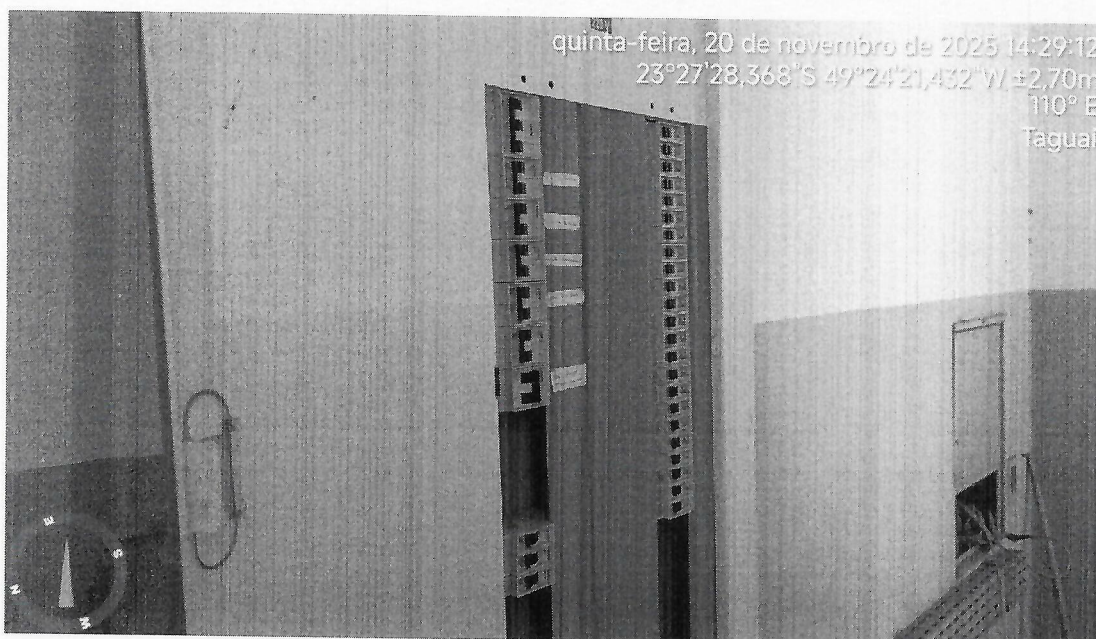




**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Hall de entrada

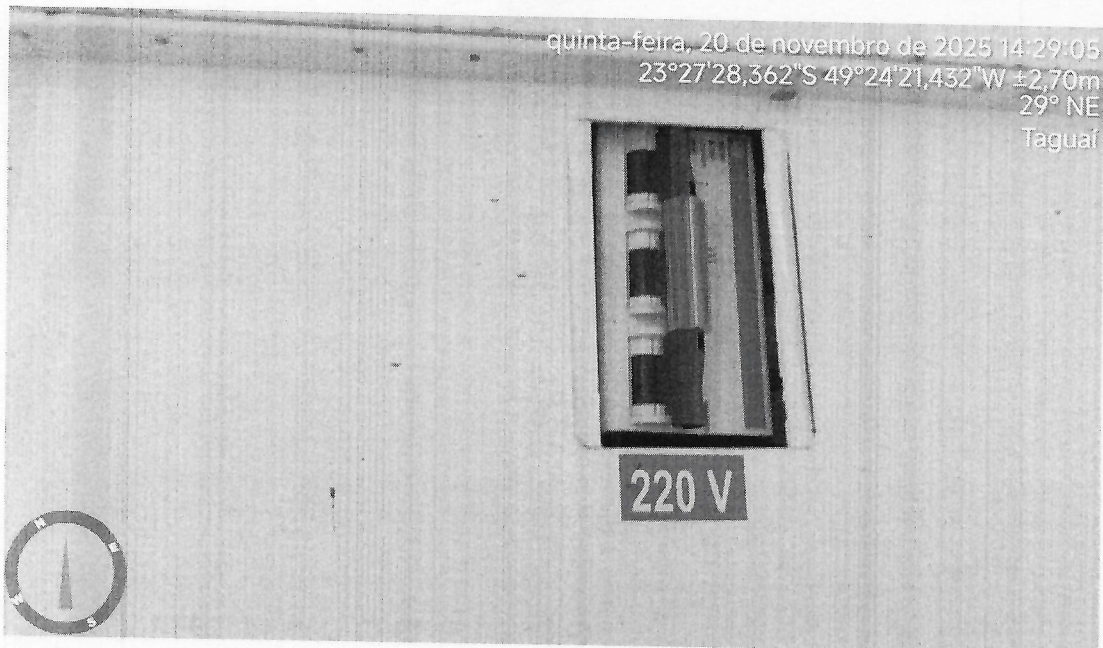


Reservatório e quadro geral





REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Reservatório e quadro geral



Reservatório e quadro geral





REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:28:39  
23°27'28,62"S 49°24'21,558"W ±2,30m  
59° NE  
Taguaí

Reservatório



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:27:48  
23°27'28,14"S 49°24'22,164"W ±3,60m  
73° E  
Taguaí

Quadra poliesportiva

✉ engreinaldofilho@gmail.com ☎ (14) 99793-7140

📍 R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002





REINALDO FILHO  
ENGENHARIA



Quadra poliesportiva



Quadra poliesportiva

engreinaldofilho@gmail.com (14) 99793-7140

R. Rio de Janeiro, 1079 - Centro, Ourinhos - SP, CEP 19900-002





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:27:17  
23°27'28,14"S 49°24'22,296"W ±3,90m  
126° SE  
Taguaí

Quadra poliesportiva



quinta-feira, 20 de novembro de 2025 14:26:37  
23°27'28,374"S 49°24'21,876"W ±2,40m  
102° E  
Taguaí

Quadra poliesportiva





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Quadra poliesportiva

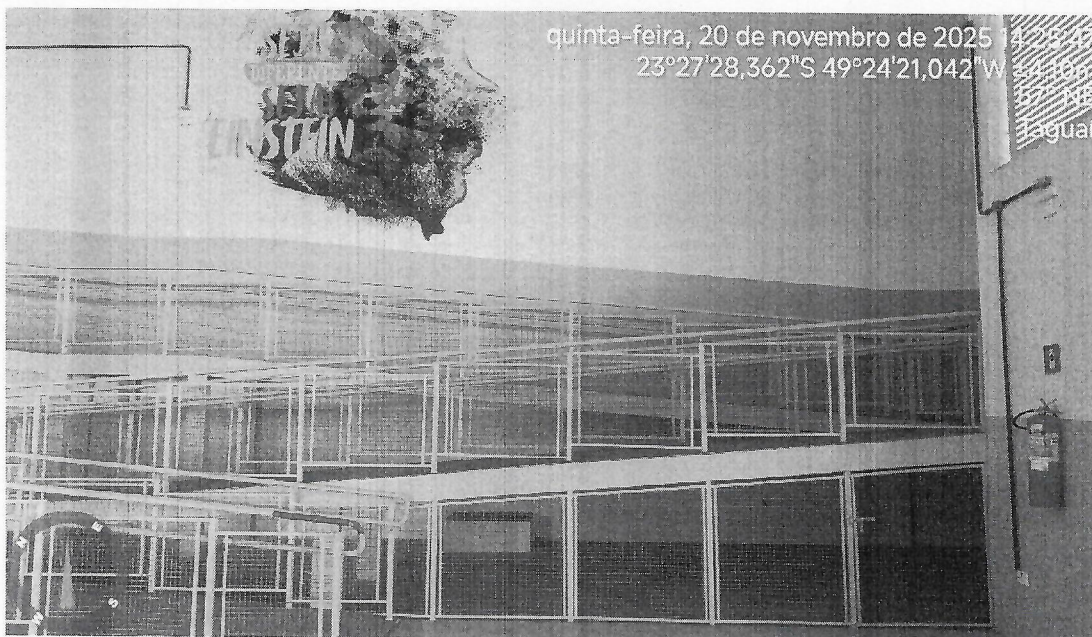


Quadra poliesportiva





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Rampa de acesso ao pavimento superior



Hall de entrada

✉ engreinaldofilho@gmail.com ☎ (14) 99793-7140

📍 R. Rio de Janeiro, 1079 – Centro, Ourinhos – SP, CEP 19900-002

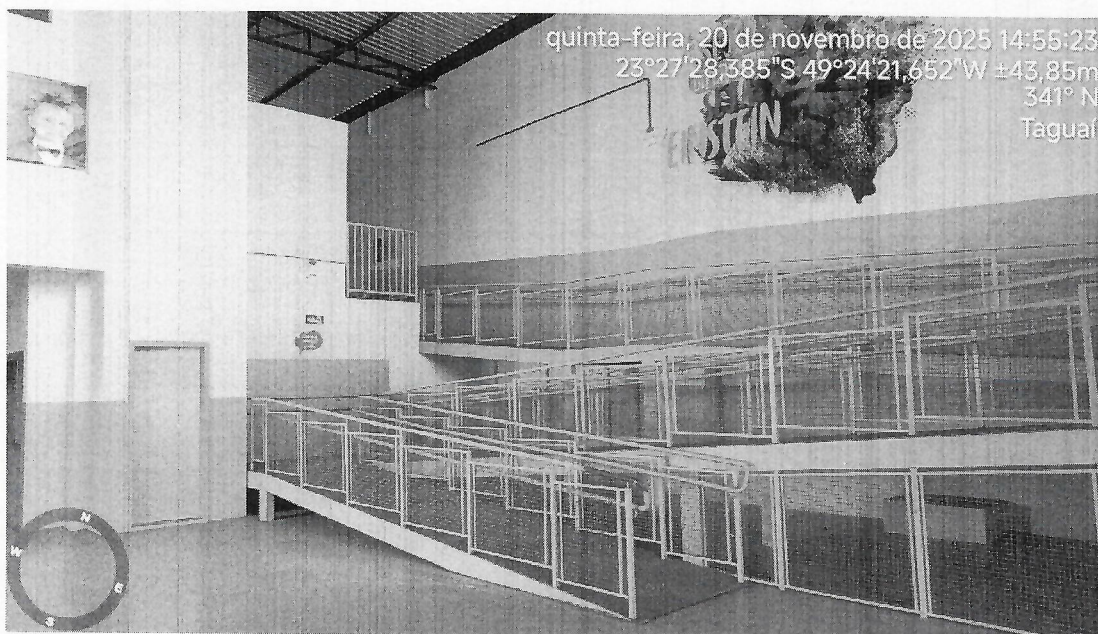




**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



Hall de Entrada



Hall de entrada – Rampa de acesso ao pavimento superior.





Hall de Entrada

## **7 CONCLUSÃO SOBRE O IMÓVEL**

O imóvel apresenta-se com boa estrutura e estado de conservação, sendo construído em estrutura de concreto armado, alvenarias de vedações, coberturas metálicas, esquadrias de vidro, portas de madeira pintadas, acabamentos de padrão normal, instalações elétricas distribuídas em circuitos distintos para tomadas e iluminação, instalações hidrossanitárias em boas condições, instalações de prevenção e combate a incêndio instaladas e em funcionamento, com a ressalva da necessidade de substituição de extintores que estão vencidos, o imóvel apresenta pequenas patologias pontuais relativos a umidade com algumas manifestações próximo a rodapés e paredes manchadas, existem algumas luminárias com defeitos e faltando algumas lâmpadas e o pavimento superior encontra-se incompleto, onde foram executadas as alvenarias, estruturas de concreto armado, algumas instalações hidráulicas.





O edifício apresenta boa estrutura para adequação a utilização de uma escola, já contendo toda a infraestrutura para funcionamento de sala de aulas, banheiros divididos por sexo, banheiros para funcionários, cozinha e refeitório.

Quanto a acessibilidade, o edifício encontra-se bem adaptado em questão de rampas e de níveis dos pisos, porém ressalta-se que as cabines para banheiros acessíveis não estão bem adequados devido ao trilho da porta de correr e ausência de barras de apoio, também não existe lavatório em altura acessível ou com barras de aproximação, também não existem alarmes dentro das cabines PCD's, para o pavimento superior ainda é necessário o prolongamento da rampa de acesso para que atinja o nível do piso consolidado, o que atualmente só é possível por degrau elevado.

O prédio é bem adequado para as rotas de fuga, ventilação e equipamentos para o sistema de combate a incêndio possuindo quase todos os preventivos já adequados ao prédio, sendo necessário a revisão dos extintores.

### 7.1 TABELA DE PATOLOGIAS

| <b>PATOLOGIA IDENTIFICADA</b> | <b>CRITICIDADE</b> | <b>RISCO</b>                        | <b>INTERVENÇÃO RECOMENDADA</b>  | <b>URGÊNCIA</b> |
|-------------------------------|--------------------|-------------------------------------|---|-----------------|
| Umidade ascendente em rodapé  | Média              | Funcional / Degradação de materiais | Correção da impermeabilização da base, execução de barreira química ou física, troca de reboco danificado e recomposição dos revestimentos. | Curto prazo     |





| <b>PATOLOGIA IDENTIFICADA</b>  | <b>CRITICIDADE</b> | <b>RISCO</b>  | <b>INTERVENÇÃO RECOMENDADA</b>  | <b>URGÊNCIA</b>        |
|--|--------------------|---|---|------------------------|
| Umidade em lajes impermeabilizadas na fachada por ausência de frisos e pingadeiras | Alta               | Segurança / Funcional / Degradação de revestimentos | Execução de frisos e pingadeiras adequados, revisão e reforço da impermeabilização, correção dos pontos de infiltração, recomposição do revestimento danificado e proteção superficial.                   | Curto prazo a Imediata |
| Ausência de lâmpadas   | Média              | Segurança/ Funcional                                | Instalação ou reposição de lâmpadas adequadas ao ambiente, revisão dos pontos elétricos e verificação do funcionamento do circuito de iluminação.   | Curto Prazo            |
| Umidade devido a falhas nos condutores das calhas                                  | Alta               | Funcional / Segurança / Degradação de materiais     | Revisão completa das calhas e condutores, correção de desníveis, desobstrução, substituição de trechos danificados, vedação das juntas, teste de estanqueidade e recomposição dos revestimentos afetados. | Curto prazo a Imediata |





## **8 MEMORIAL SIMPLIFICADO**

A edificação é executada em sistema construtivo convencional, composta por estrutura em concreto armado e vedações em alvenaria cerâmica, revestidas com argamassa cimentícia e acabamento em pintura látex PVA. As portas são em madeira pintada e as janelas constituem esquadrias de vidro temperado, dotadas de peitoris em mármore polido, apresentando bom estado geral de conservação.

Os pavimentos internos possuem, em sua maioria, piso de concreto polido, bem conservado e com juntas de dilatação devidamente executadas, sem evidências de fissuração relevante. Nos ambientes molhados, banheiros, cozinha e refeitório, o revestimento é composto por cerâmica de boa qualidade, adequadamente assentada, incluindo revestimento cerâmico nas paredes até aproximadamente 1,80 m de altura.

As instalações elétricas encontram-se em condições satisfatórias, distribuídas por circuitos independentes, protegidos por disjuntores, sem indícios de sobrecarga ou improvisações aparentes. As instalações hidrossanitárias também se apresentam em bom funcionamento, com alimentação e escoamento estanques, sem vazamentos visíveis e operando dentro dos parâmetros usuais de desempenho.

A cobertura é composta por estrutura metálica pintada, apoiada conforme projeto, e fechamento superior em telhas termoacústicas com núcleo em EPS.

Possui reservatório metálico e instalações de prevenção e combate a incêndio adequadas com necessidade de revisão de extintores.



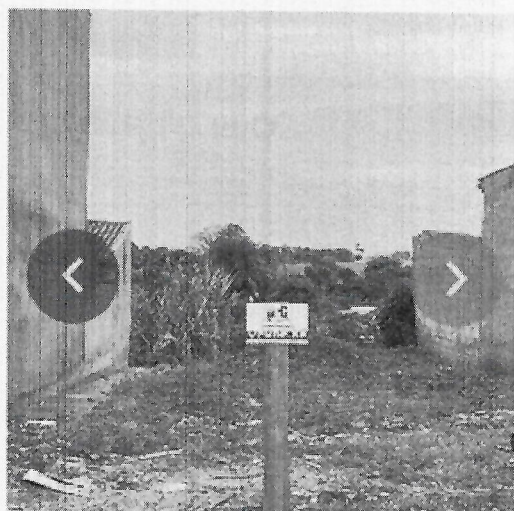


**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA

## 9 AVALIAÇÃO DE MERCADO

O imóvel analisado encontra-se localizado na Rua Cipriano Romano da Silva, nº 03, Centro, Taguaí/SP, Setor 4, Quadra 104, Lote 40, em um terreno com área de 906,09 m<sup>2</sup> e área construída total de 1.244,03 m<sup>2</sup> divididos em dois pavimentos sendo um térreo de 893,15 m<sup>2</sup> e um pavimento superior de 350,88 m<sup>2</sup>.

O valor do terreno pode ser definido através do valor de mercado.



### TERRENO À VENDA

Excelente terreno a venda no  
Bairro Colina Verde, em Fartura.

240m<sup>2</sup> de terreno.

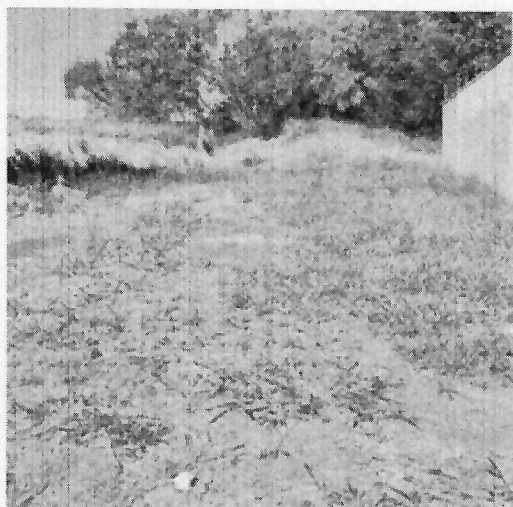
VALOR - R\$ 150.000,00





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA

JCG Imóveis



## **TERRENO À VENDA**

Ótimo terreno a venda no  
Jardim da Serra.

Rua dos Manacas

323,00 m<sup>2</sup> de terreno

VALOR - R\$ 120.000,00

JCG Imóveis

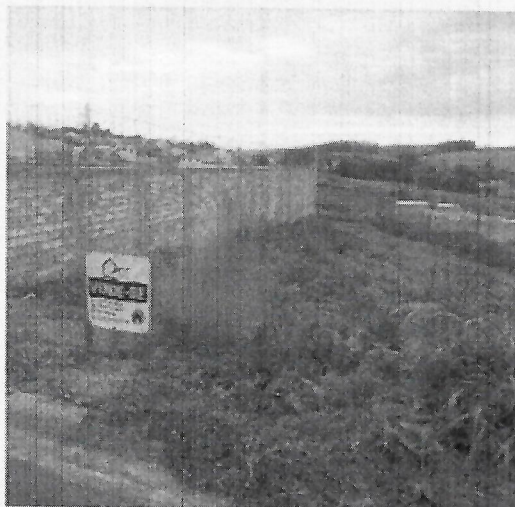
✉ engreinaldofilho@gmail.com    ☎ (14) 99793-7140

📍 R. Rio de Janeiro, 1079 – Centro, Ourinhos – SP, CEP 19900-002





**REINALDO FILHO**  
ENGENHARIA



## **TERRENO À VENDA**

Excelente terreno a venda em  
Taguaí, Loteamento Santa  
Catarina.

Avenida Apóstolo Bérnago,  
Centro.

148,50 m<sup>2</sup> de terreno.

VALOR - R\$ 65.000,00

JCG Imóveis

Como é possível observar pelos anúncios de imobiliárias da região, o metro quadrado de área de terreno está em bairros residenciais

Imóvel 1 – Área 240,00 m<sup>2</sup> - Valor R\$ 150.000,00 = R\$ 625,00/m<sup>2</sup>

Imóvel 2 – Área 323,00 m<sup>2</sup> - Valor R\$ 120.000,00 = R\$ 371,52/m<sup>2</sup>

Imóvel 3 – Área 148,50 m<sup>2</sup> - Valor R\$ 65.000,00 = R\$ 437,71/m<sup>2</sup>

✉ engreinaldofilho@gmail.com ☎ (14) 99793-7140

📍 R. Rio de Janeiro, 1079 – Centro, Ourinhos – SP, CEP 19900-002





A fim de achar o valor médio adotou-se a pesquisa de mercado em um site de imobiliária e foram utilizados imóveis locais e de cidade vizinha com características similares devido a falta de informação sobre imóveis locais. Dessa forma ao realizarmos a média entre os preços e assim temos um preço médio de R\$ 478,08 por metro quadrado de área de terreno, o imóvel analisado possui 906,09 m<sup>2</sup>, ressalta-se que estes preços tratam-se de imóveis sem benfeitorias, onde o imóvel analisado possui todo o passeio público executado em concreto, onde devido à inexistência de imóveis similares com passeio público executado, foi aplicado coeficiente técnico de majoração baseado no custo de reprodução do passeio devidamente ajustado por depreciação, adotando-se como fator de ajuste um acréscimo de 3% pelo bom-estado de conservação do passeio, e sendo assim o valor do terreno é de R\$ 492,42/m<sup>2</sup> e o valor total de R\$ 446.176,84.

Em relação as áreas construídas podemos caracterizar ela de duas formas, sendo elas parte como galpão industrial (Grupo G-1) e parte como uma construção residencial (R-1), não por sua finalidade, porém pela similaridade construtiva.

| Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, outubro de 2025 em R\$/m² |          |       |               |          |             |      |          |       |
|--|----------|-------|---------------|----------|-------------|------|----------|-------|
| Padrão Baixo   |          |       | Padrão Normal |          | Padrão Alto |      |          |       |
|  | Custo m² | % mês |               | Custo m² | %mês        |      | Custo m² | % mês |
| R-1  | 2.074,98 | 0,20  | R-1           | 2.538,83 | 0,17        | R-1  | 3.076,48 | 0,20  |
| PP-4   | 1.934,62 | 0,17  | PP-4          | 2.366,63 | 0,14        | R-8  | 2.481,34 | 0,17  |
| R-8  | 1.844,24 | 0,16  | R-8           | 2.111,61 | 0,15        | R-16 | 2.688,26 | 0,13  |
| PIS  | 1.435,99 | 0,14  | R-16          | 2.052,34 | 0,16        |      |          |       |

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

| Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, outubro de 2025 em R\$/m²               |          |       |             |          |       |
|---|----------|-------|-------------|----------|-------|
| CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular) |          |       |             |          |       |
| Padrão Normal   |          |       | Padrão Alto |          |       |
|   | Custo m² | % mês |             | Custo m² | % mês |
| CAL-8   | 2.448,83 | 0,15  | CAL-8       | 2.591,32 | 0,16  |
| CSL-8   | 2.112,97 | 0,14  | CSL-8       | 2.275,22 | 0,14  |
| CSL-16  | 2.817,29 | 0,14  | CSL-16      | 2.975,82 | 0,13  |
|   |          |       |             |          |       |
|   | Custo m² | % mês |             |          |       |
| RP1Q  | 2.253,65 | 0,09  |             |          |       |
| GI  | 1.198,96 | 0,16  |             |          |       |

(\*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secon/SindusCon-SP

1





Onde neste sentido teremos uma área total de construção distribuída da seguinte forma:

- Pavimento térreo – Tipo R-1: 261,93 m<sup>2</sup>
- Pavimento Superior – Tipo R-1: 235,95 m<sup>2</sup>
- Galpão Industrial – Tipo G1: 746,15 m<sup>2</sup>

| ETAPAS                | MÍNIMO | ADOTADO | MÁXIMO  |
|-----------------------|--------|---------|---------|
| SERVIÇOS PRELIMINARES | 2,36%  | 2,36%   | 13,24%  |
| FUNDAÇÕES             | 3,00%  | 8,00%   | 15,00%  |
| SUPRAESTRUTURA        | 3,00%  | 15,50%  | 17,50%  |
| PAREDES               | 6,00%  | 15,00%  | 17,50%  |
| ESQUADRIAS            | 1,00%  | 10,00%  | 20,00%  |
| COBERTURA E PROTEÇÕES | 10,00% | 14,00%  | 27,00%  |
| REVESTIMENTOS         | 8,80%  | 14,50%  | 27,50%  |
| PAVIMENTAÇÃO          | 3,50%  | 9,00%   | 36,50%  |
| INSTALAÇÕES           | 15,00% | 10,00%  | 44,00%  |
| COMPLEMENTARES        | 0,10%  | 1,64%   | 7,00%   |
|                       | 52,76% | 100,00% | 225,24% |

Em se tratando de construções temos esta EAP que é o intervalo usual de valores de uma construção o qual neste caso em particular temos segundo a SINDUSCON/SP de outubro de 2025 os valores usuais de construção para o Padrão R1 de acabamento normal o valor de R\$ 2.538,83/m<sup>2</sup> e para o Tipo G1 – R\$ 1.198,96/m<sup>2</sup>, para o pavimento superior teremos um decréscimo equivalente 45,15% do valor característico, pois o pavimento não se encontra concluído com ausência de esquadrias, revestimentos, pavimentação, instalações e serviços complementares. Para a área referente ao Galpão Industrial também temos um fator de correção porém relativo a um acréscimo, tendo em vista que em relação a tipificação padrão existem melhorias como o piso em concreto polido em toda a área do térreo e também o telhamento em telhas termoacústicas, paredes elevadas até a altura da cobertura e arquitetura rebuscada que agregam significativa melhoria em relação ao





padrão; o que estimo um acréscimo em seu valor comercial de cerca de 28%

Desta forma teremos então para cálculo do valor equivalente da construção, os valores adotados.

- Pavimento Térreo R1 – R\$ 2.538,83/m<sup>2</sup>
- Pavimento Superior R1 – R\$ 2.538,83 – 45,14% = R\$ 1.392,80/m<sup>2</sup>
- Construção do Tipo G1 – R\$ 1.198,96/m<sup>2</sup> + 28% = R\$ 1.534,67/m<sup>2</sup>

E assim teremos:

- Pavimento Térreo R1 – R\$ 2.538,83/m<sup>2</sup> x 350,88 m<sup>2</sup> = R\$ 890.824,67
- Pavimento Superior R1 – R\$ 1.392,80/m<sup>2</sup> x 350,88 m<sup>2</sup> = R\$ 488.705,66
- Construção do Tipo G1 – R\$ 1.534,67/m<sup>2</sup> x 542,27 m<sup>2</sup> = R\$ 832.205,50

**Custo total do imóvel e terreno – R\$ 2.657.912,67.**

### Comparação Rápida: Planta vs Pronto

| Critério         | Na Planta                          | Pronto                         |
|------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Preço            | 15-30% mais barato                 | Preço de mercado atual         |
| Prazo de Entrega | 36-48 meses                        | Imediato                       |
| Financiamento    | Mais difícil (até 50% do valor)    | Mais fácil (até 80% do valor)  |
| Valorização      | 8-15% ao ano durante obra          | Valorização padrão (4-6% a.a.) |
| Risco de Atraso  | Alto (30-40% dos casos)            | Zero                           |
| Personalização   | Alta (plantas flexíveis)           | Limitada ou inexistente        |
| Uso Imediato     | Não (espera de 3-4 anos)           | Sim                            |
| Garantias Legais | Patrimônio de Afetação obrigatório | 5 anos estrutural              |

Disponível em: <https://www.npiconsultoria.com.br/guia/imovel-planta-vs-pronto>





Porém cabe resaltar que este seria o custo de produção de um prédio com características similares, existe ainda outro fator relevante que trata-se do custo de mercado que para um imóvel pronto é de cerca de 15 a 30% superior ao imóvel na planta sendo assim, o valor intrínseco desse imóvel varia entre:

**R\$ 3.056.599,57 < Valor do Imóvel < R\$ 3.455.286,47**

Custo esse que pelo valor de metro quadrado ainda estaria em torno de **R\$ 2.457,01/m² < Valor do Imóvel < R\$ 2.777,49/m²**, custo bastante similar aos índices do SINDUSCON/SP.

O valor de aluguel deste imóvel estaria entre 0,3% a 0,5% do seu valor de mercado, estando entre:

**R\$ 10.365,86 < Valor de aluguel < R\$ 17.276,43.**

## **10 CONCLUSÃO**

Este laudo é composto por 55 páginas, possui validade técnica de 6 (seis meses) a partir da data de sua emissão, salvo alterações significativas no mercado imobiliário ou condição física dos imóveis.

Declaro, sob as penas da lei, que as informações prestadas neste laudo são verdadeiras e refletem fielmente as condições observadas na vistoria, estando em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com a legislação vigente à data da avaliação.

Taguai, 28 de novembro de 2025.

JONATHAN KURT  
OSAKI  
KIRSCHNER:417075558  
85

Assinado de forma digital  
por JONATHAN KURT OSAKI  
KIRSCHNER:41707555885  
Dados: 2025.11.28 13:46:44  
-03'00'

**JONATHAN K. O. KIRSCHNER**

ENGENHEIRO CIVIL

CREA/SP 5070651341





**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART**  
**Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977**  
**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo**

**CREA-SP**

**ART de Obra ou Serviço**  
**2620252142757**

**1. Responsável Técnico****JONATHAN KURT OSAKI KIRSCHNER**

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada: **REINALDO APARECIDO DA SILVA FILHO - ME**RNP: **2619276489**Registro: **5070651341-SP**Registro: **2081380-SP****2. Dados do Contrato**Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAGUAÍ**Endereço: **Praça Expedicionário Antônio Romano de Oliveira**Complemento: **PAÇO MUNICIPAL**Cidade: **Taguaí**Contrato: **10729/25**Valor: R\$ **12000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **18/11/2025**Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**Bairro: **Centro**UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **46.223.723/0001-50**Nº: **44**CEP: **18890-091****3. Dados da Obra Serviço**Endereço: **Rua Cipriano Romano da Silva**Complemento: **SETOR 4 - QUADRA 104**Cidade: **Taguaí**Data de Início: **18/11/2025**Previsão de Término: **18/11/2026**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário: **CENTRO EDUCACIONAL TAGUAI LTDA**Bairro: **Centro**UF: **SP**Nº: **03**CEP: **18890-027**

Código:

CPF/CNPJ: **16.598.594/0001-14****4. Atividade Técnica****Elaboração****1****Laudo****de imóveis****para fins  
comerciais**

Quantidade

**1244,03000**

Unidade

**metro quadrado**

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

ESTA ART REFERE-SE AO PEDIDO Nº 10729/25 DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TAGUAÍ/SP PARA AVALIAÇÃO DE UM PRÉDIO COMERCIAL E EMISSÃO DE LAUDO TÉCNICO AVALIATIVO PARA DETERMINAÇÃO DE SUAS CONDIÇÕES ATUAIS, PATOLOGIAS, ACESSIBILIDADE E VALOR DE MERCADO.

**6. Declarações**

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.



## 7. Entidade de Classe

Nenhuma

## 8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_  
Local data

JONATHAN KURT OSAKI KIRSCHNER - CPF: 417.075.558-85

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAGUAÍ - CPF/CNPJ: 46.223.723/0001-50

## 9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br) ou [www.confea.org.br](http://www.confea.org.br)

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 103,03

Registrada em: 28/11/2025

Valor Pago R\$ 103,03

Nosso Número: 2620252142757

Versão do sistema

Impresso em: 28/11/2025 12:40:04

JONATHAN KURT  
OSAKI  
KIRSCHNER:41707  
555885

Assinado de forma digital  
por JONATHAN KURT  
OSAKI  
KIRSCHNER:41707555885  
Dados: 2025.11.28 13:47:05  
-03'00'



Autenticação de ART  
2620252142757



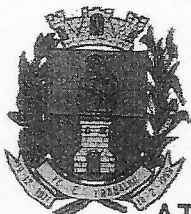


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

*Taguaí: Capital das Confeções*

**Ata final**





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

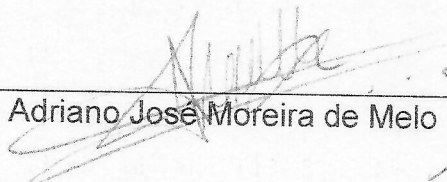
CNPJ: 46.223.723/0001-50

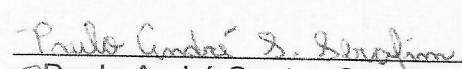
Taguaí: Capital das Confeções


## ATA DE REUNIÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE TAGUAÍ.

Aos 01 dias do mês de dezembro de 2025, às 08h00m, nas dependências da Prefeitura Municipal de Taguaí, situada na Praça Expedicionário Antônio de Oliveira Romano, nesta cidade de Taguaí, Estado de São Paulo, realizou-se reunião da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, convocada para discutir e avaliar as condições para a aquisição de imóvel pela Administração Pública, consistente em prédio destinado a atividades escolares, localizado na Rua Cipriano Romano da Silva, nº 03, Centro, Taguaí/SP. Estiveram presentes os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, designados pela Portaria nº 225/2025, de 28 de novembro de 2025, Adriano José Moreira de Melo, Paulo André Santos Serafim e Pedro Paulo Gabriel Cruz. Inicialmente, procedeu-se à análise dos documentos constantes do Processo Administrativo de Compra nº 6560/2025, bem como do laudo técnico de avaliação anexo aos autos. Em seguida, deliberou-se pela realização de vistoria in loco, com o objetivo de verificar fisicamente as condições do imóvel, registrando-se imagens de sua área interna e externa. Concluída a vistoria e retomados os trabalhos em continuação aos atos da Comissão, passou-se à deliberação acerca da necessidade, vantajosidade, possibilidade, condições de uso, preço, localização e compatibilidade do imóvel com os interesses da Administração. Após análise conjunta e criteriosa de todos os elementos, conforme disposto no Decreto Municipal nº 66/2025, de 25 de novembro de 2025, restou deliberado, por unanimidade, que a aquisição do referido imóvel configura, neste momento, a opção que melhor atende ao interesse público. Ficou consignado, ainda, que todas as considerações debatidas na reunião e as observações realizadas durante a vistoria técnica serão integralmente descritas em Laudo de Vistoria, a ser lavrado imediatamente após este ato, passando a integrar a presente ata para todos os fins. Nada mais havendo a tratar, encerra-se a presente ata que será assinada por todos os membros.

Taguaí, 01 de dezembro de 2025.

  
Adriano José Moreira de Melo

  
Paulo André Santos Serafim

  
Pedro Paulo Gabriel Cruz



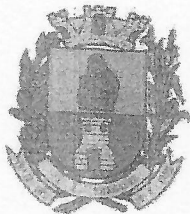


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

*Taguaí: Capital das Confecções*

**Vistoria e Avaliação do Imóvel**





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confeções

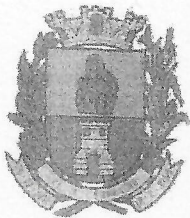
## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

### VISTORIA E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### 1. Vistoria Presencial

- No dia 01 de dezembro de 2025, às 10h00m, estivemos no local situado à Rua Cipriano Romano da Silva, 03, neste município de Taguaí/SP, para visita técnica e avaliação das condições físicas de um imóvel predial urbano particular, cuja aquisição é de interesse da Administração, realizando a vistoria por todo o ambiente interno e áreas externas, com registros fotográficos de todo o espaço.
- A elaboração desta análise baseou-se na visita in loco, bem como nos documentos anexados aos autos, além do laudo pericial técnico de avaliação elaborado para subsidiar as constatações desta comissão.
- Durante a passada, verificou-se a existência de um prédio de alvenaria, situado na Rua Cipriano Romano da Silva, 03, Centro, Taguaí/SP, contendo hall de entrada, quadra poliesportiva, corredores de acesso, quatro salas de aula, sala para professores, almoxarifado, cantina com cozinha, banheiros masculino e feminino para alunos e para professores, reservatórios de água, rampa de acesso ao piso superior (necessária adaptação); pavimento superior inacabado, contendo hall de entrada, corredores de acesso, cinco salas grandes, uma sala pequena, dois banheiros e fosso de iluminação natural.
- Verificou-se também:  
  
*Pavimento inferior:* rampas de acessibilidade na entrada principal e para acesso ao piso superior, estando está incompleta e necessitando de prolongamento para atingir o andar acima, banheiros, instalações hidráulicas, elétricas e sanitárias, quadra poliesportiva com cobertura em estrutura metálica, esquadrias de vidro, portas em madeira, quadro de energia, reservatório de água, ventiladores em todas as salas,





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50

Taguaí: Capital das Confeções

iluminação com falhas devido ao uso, luzes de emergência, hidrantes, sirenes e alarmes de incêndio;

*Pavimento superior:* acesso mediante rampa não finalizada; ausência de acabamento (reboco, pintura, revestimentos, forro, portas e janelas, tomadas), guarda corpo no corredor; instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias incompletas;

- Constatou-se ainda que o imóvel está localizado em área de fácil acesso, situada entre o centro e demais bairros do município, sendo acessível também para os bairros rurais, eis que localizada às margens da Avenida Antônio Soldeira, prolongamento da vicinal de acesso à área rural, facilitando também ao transporte público escolar. Além disso, merece especial destaque pela proximidade com o novo Bairro CDHU, em processo de construção e o Bairro Parque Europa já na fase de venda de lotes, com potencial aumento da demanda educacional e possibilidade de absorção pela real imediação. Destaca-se ainda, ante a independência dos pavimentos, que a estrutura inacabada do piso superior não prejudica o funcionamento do piso inferior, estando, portanto, apto ao uso imediato.

- Registro detalhado dos ambientes.

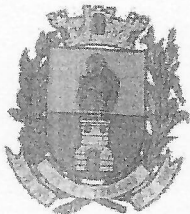
## **Piso inferior:**

**Entrada Principal:** A entrada do imóvel apresenta acesso adequado para pessoas com mobilidade reduzida, contando com passagem ampla e ausência de obstáculos que impeçam a circulação. O acesso é direto e facilita a chegada à área interna do prédio.

**Quadra Poliesportiva:** Há uma quadra poliesportiva localizada no piso inferior, em estado avançado de conclusão. O espaço conta com traves para futsal/handebol, cestas de basquete e delimitação visível da área de jogo. As estruturas físicas apresentam-se instaladas e organizadas, permitindo futura utilização para atividades esportivas escolares, após os ajustes finais necessários.

**Reservatório de Água:** Foi identificado um reservatório de água instalado no imóvel, essencial para abastecimento da unidade escolar. A estrutura se encontra





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confeções

posicionada de forma adequada, aguardando apenas inspeções técnicas e eventuais conexões complementares para pleno funcionamento.

**Quadro de Energia:** O prédio dispõe de quadro geral de energia já fixado, demonstrando que a instalação elétrica encontra-se estruturada. O equipamento está organizado e localizado em área de fácil acesso junto ao reservatório de água, permitindo manutenção, local restrito aos alunos, não oferecendo nenhum tipo de risco.

**Cantina:** A cantina conta com uma cozinha ao fundo, o espaço inclui revestimentos concluídos, estrutura adequada para preparo de alimentos e área organizada para futura instalação de equipamentos e mobiliários específicos.

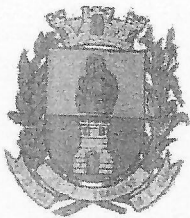
**Salas de Aula (térreo):** Ao todo são quatro salas de aula no pavimento térreo, todas com acabamento já finalizado, incluindo piso, pintura, janelas voltadas para o corredor e portas de madeira instaladas. As salas contam com ventiladores fixados no teto e encontram-se prontas para receber mobiliário escolar.

**Banheiros Masculino e Feminino:** Os banheiros destinados aos alunos estão divididos entre masculino e feminino, ambos já construídos e com um boxe para alunos com deficiência, sendo necessário apenas algumas adequações quanto à acessibilidade, apresentam portas instaladas, divisórias e espaço adequado para circulação.

**Sala dos Professores:** A estrutura conta com sala exclusiva para professores, equipada com ventiladores, pia e tomadas instaladas, o ambiente é adequado para uso administrativo e pedagógico, aguardando apenas instalação de mobiliário, possuindo também um almoxarifado aos fundos, destinado ao armazenamento de materiais escolares e demais suprimentos. O espaço encontra-se finalizado e pronto para organização interna após a conclusão e instalação do mobiliário.

**Banheiros para Professores:** Foram identificados dois banheiros de uso exclusivo para professores e gestores, ambos concluídos estruturalmente com pias, sanitários e acessórios que complementam o uso.





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções

**Complemento:** O prédio possui janelas de vidro tipo esquadria, já instaladas, permitindo entrada de luz natural e favorecendo ventilação dos ambientes. As esquadrias aparentam estar em bom estado e distribuídas ao longo dos ambientes principais.

## **Piso Superior:**

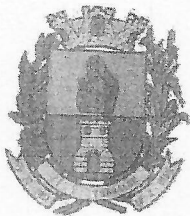
**Rampa de Acesso ao Piso Superior:** A rampa que dá acesso ao piso superior é ampla e bem construída, permitindo circulação confortável tanto para pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida quanto para os alunos sem necessidades especiais. A inclinação é adequada e favorece um deslocamento seguro, possui corrimão instalado, o que oferece maior segurança durante o deslocamento. Apesar do piso superior ainda estar inacabado, a rampa encontra-se funcional e oferece acesso seguro do ponto inicial até o final da subida, sendo necessário apenas um prolongamento para que atinja o nível superior adequado.

**Corredores de Circulação:** Os corredores que dão acesso às salas apresentam estrutura básica levantada, porém ainda sem reboco, pintura, forro e pisos. Parte da cobertura que deveria proteger essa área está incompleta, deixando um trecho exposto, o que requer finalização para garantir segurança e durabilidade do ambiente, há pontos destinados à instalação de hidrantes, com compartimentos já construídos, porém sem os equipamentos instalados.

**Salas de Aula (Superiores):** São cinco salas de aula do piso superior e possuem finalizada apenas a etapa estrutural, não contendo portas, janelas, pisos, forro, reboco, pintura, iluminação e ventiladores. Apesar disso, a estrutura geral das paredes e do espaço interno encontra-se definida, permitindo concluir que as salas estão prontas para receber as próximas etapas quando a obra for retomada.

**Banheiros para Alunos (Superiores):** Os banheiros localizados no piso superior também estão no mesmo estado que os demais ambientes do piso superior, com





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções

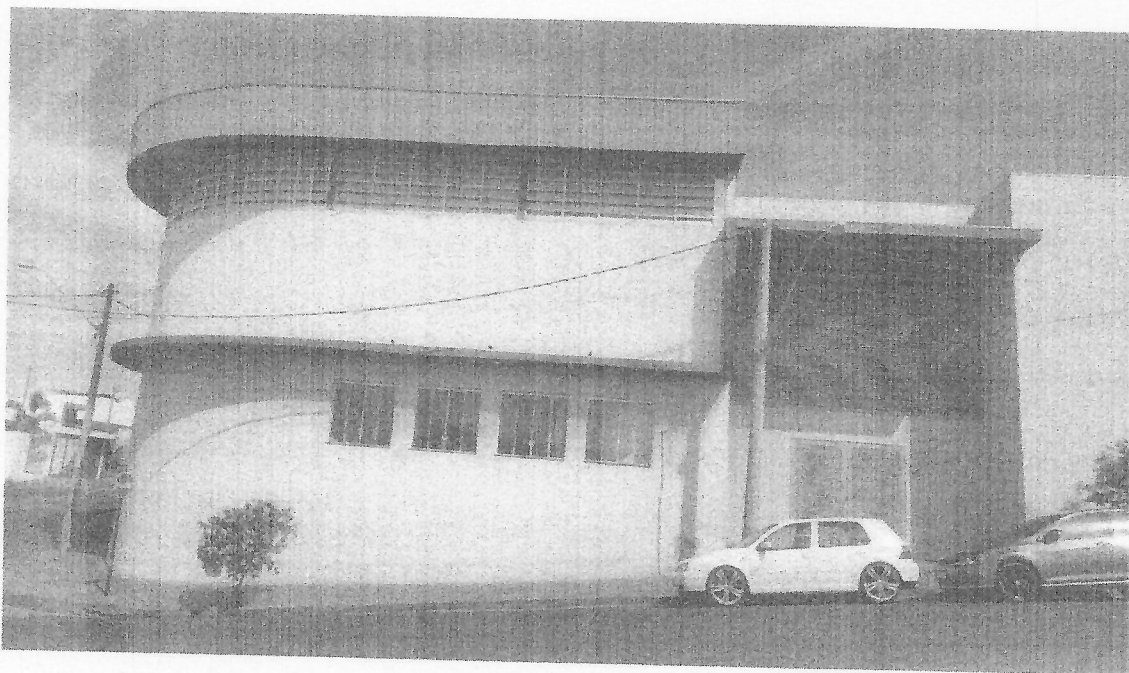
paredes levantadas, porém sem reboco, não contendo forro, pisos, revestimentos, vasos sanitários, pias, portas, instalação hidráulica finalizada.

**Área de Mezanino (Abertura Superior):** No piso superior, foi identificada uma área estruturada para funcionar como mezanino, localizada junto ao corredor de circulação. O espaço já possui a parte estrutural definida, porém ainda se encontra inacabado sendo necessária a instalação do guarda-corpo para garantir segurança dos usuários.

A infraestrutura básica está demarcada, mas o ambiente superior ainda não é utilizável e requer a finalização das obras

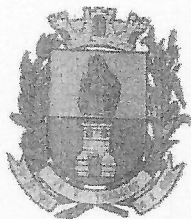
## 2. Relatório Fotográfico Completo

- Registro fotográfico interno e externo



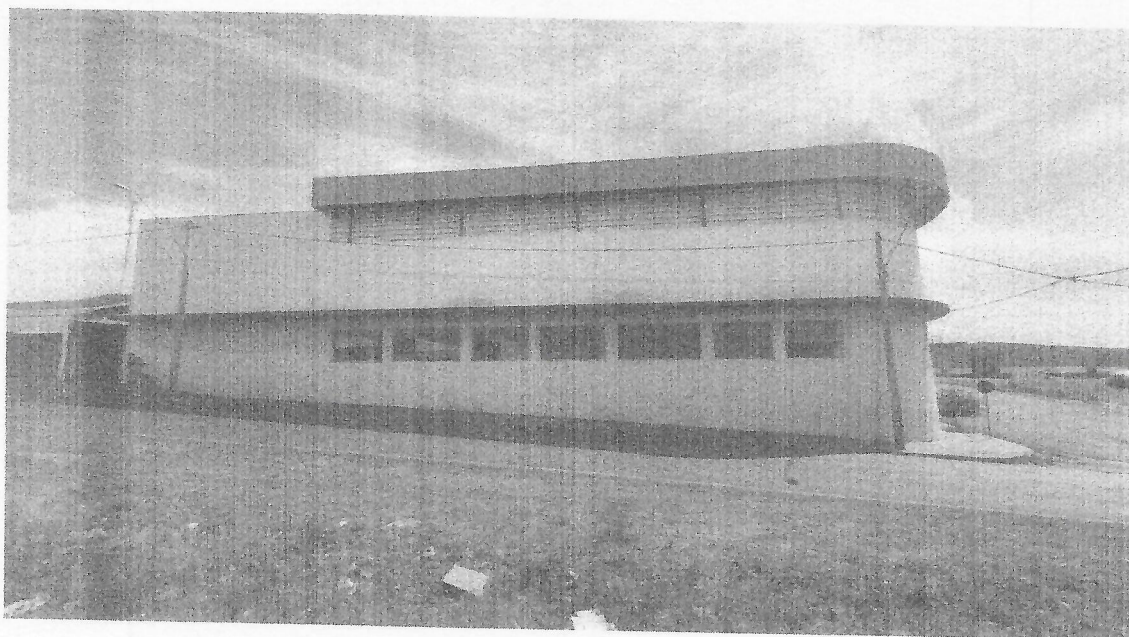
Fachada Frontal





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções

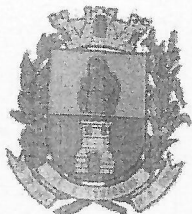


Fachada Lateral



Hall de Entrada (corredor e rampa de acesso ao pavimento superior)

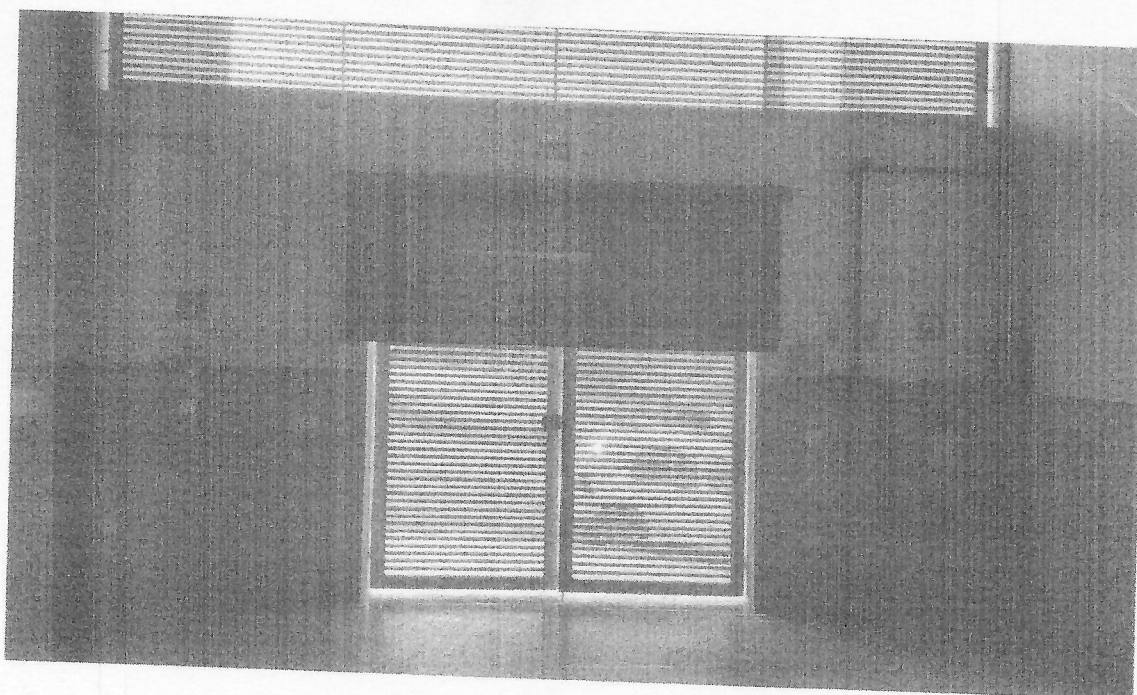




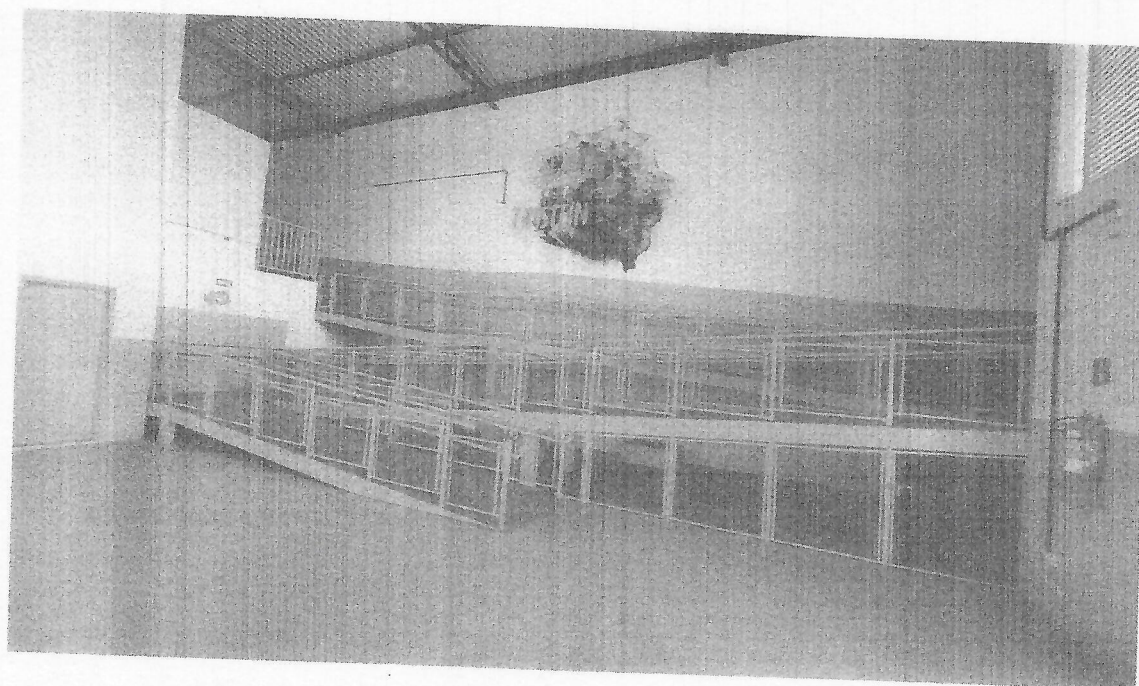
# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50

Taguaí: Capital das Confecções

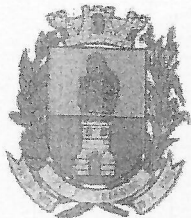


Hall de Entrada (Hidrante, extintor, alarme de incêndio, sirene e saída de emergência)



Rampa de acesso ao pavimento superior





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Quadra Poliesportiva

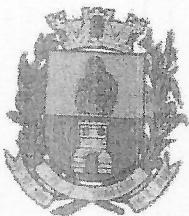


Quadra Poliesportiva

A. T. P.

R





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Quadra Poliesportiva

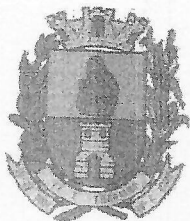


Reservatório e quadro geral

*Handwritten signature/initials*

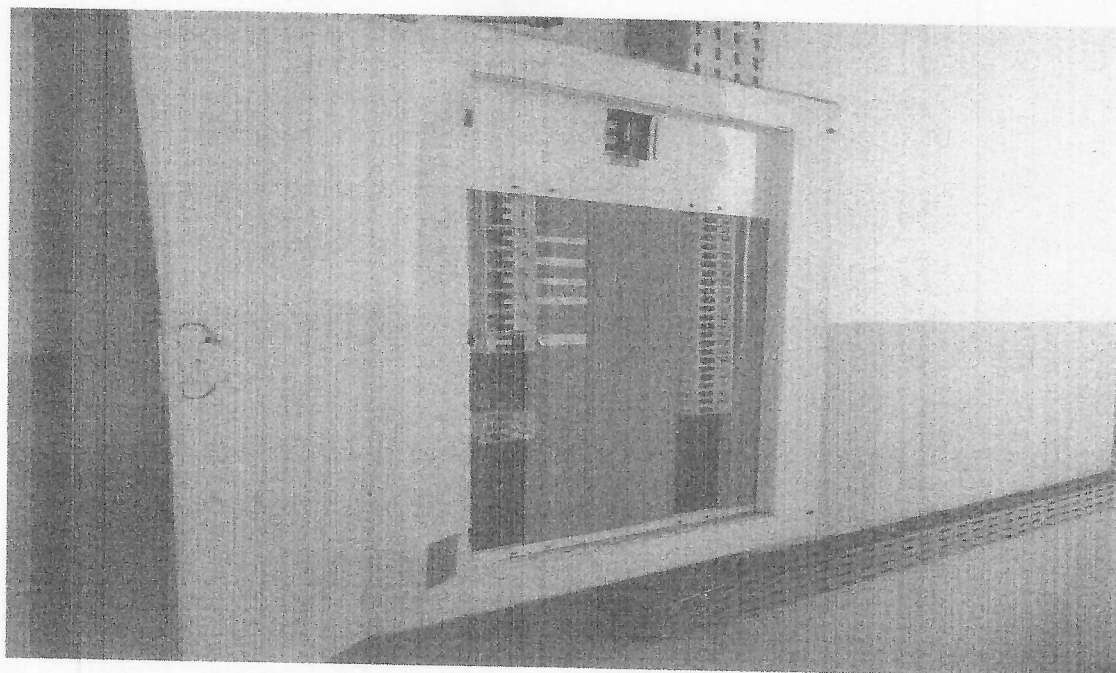
*Handwritten signature/initials*



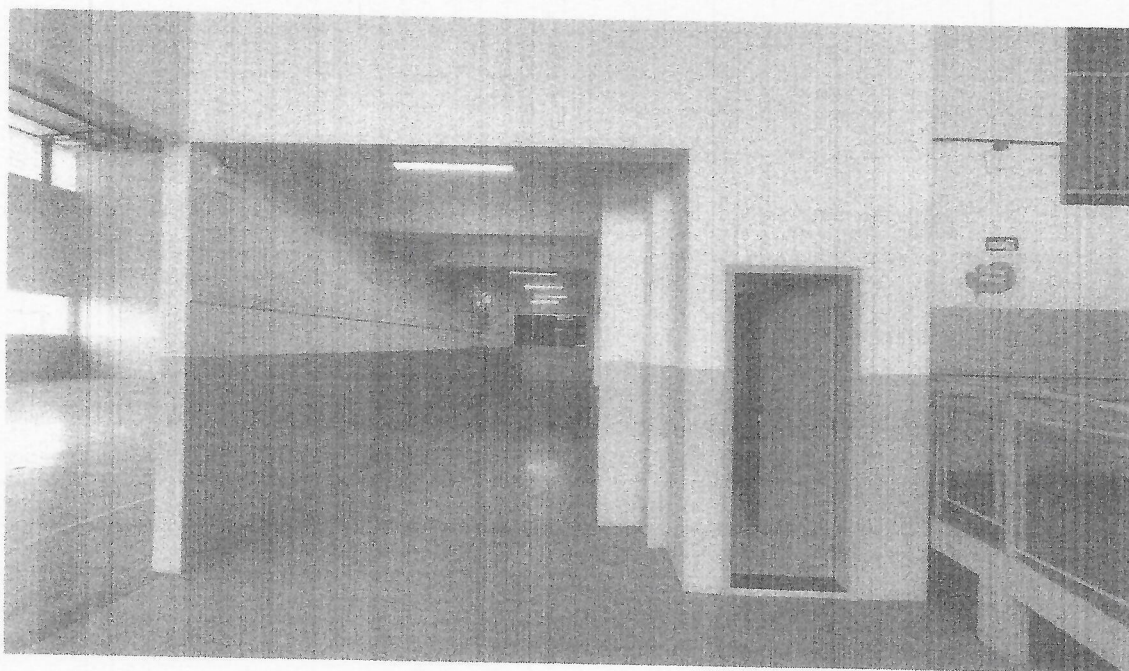


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



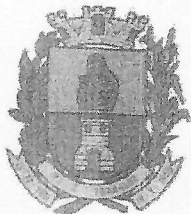
Quadro geral



Corredor de circulação

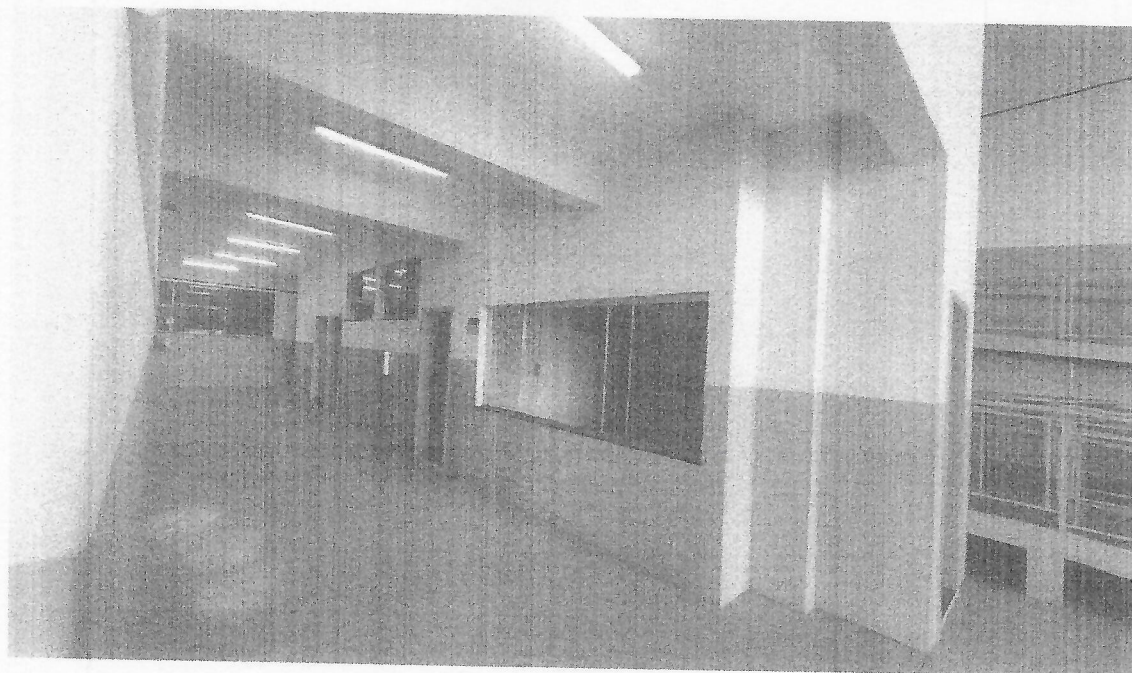
DP  
SA



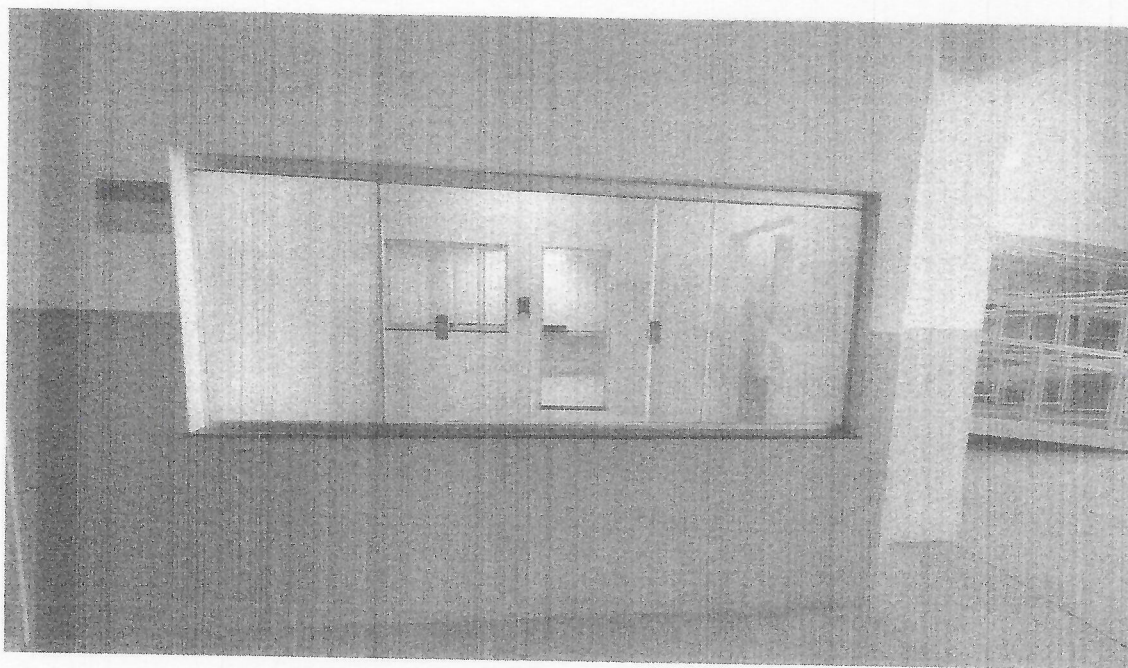


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Corredor de circulação

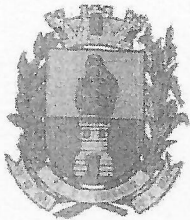


Cantina (com cozinha aos fundos)

A. 11/12

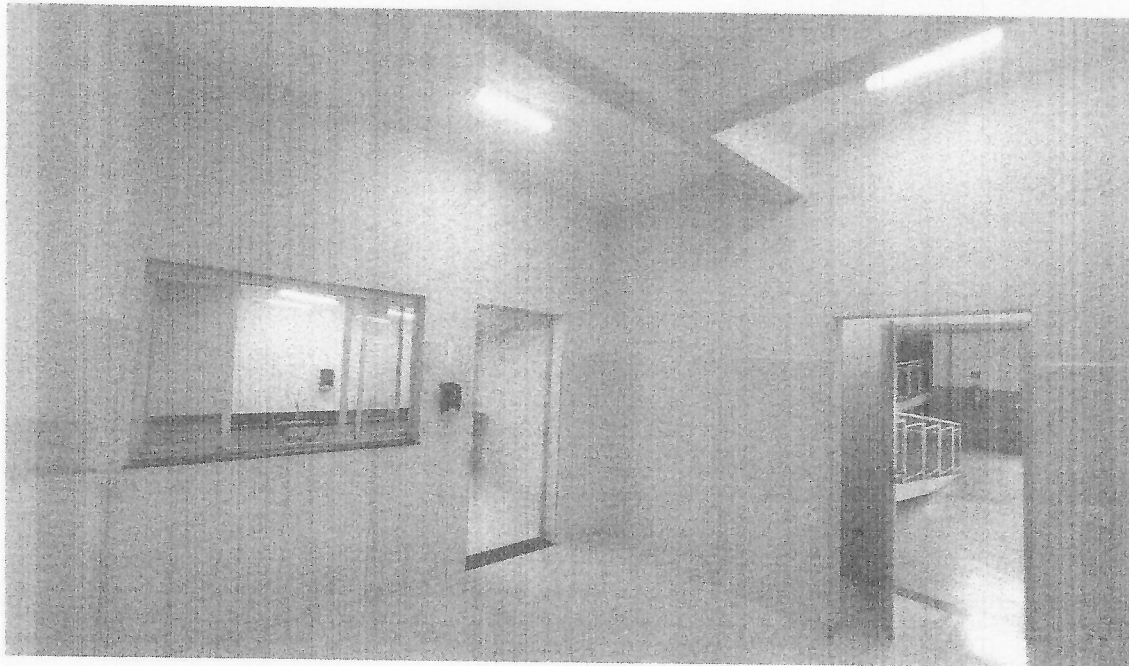
DA



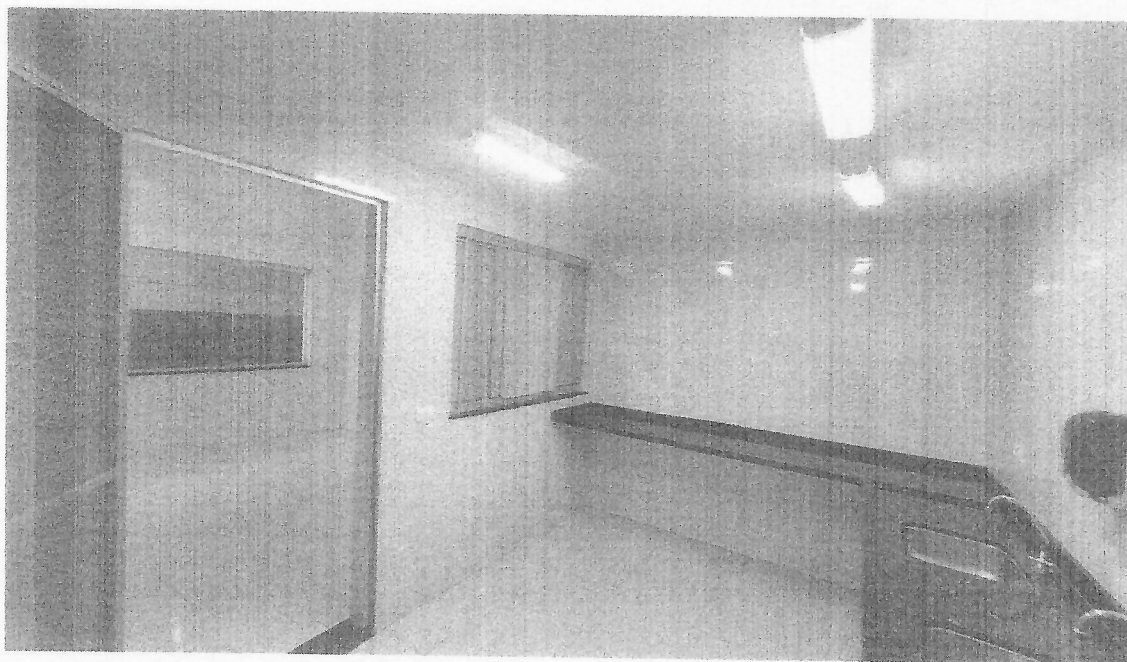


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confeções



Cantina (com cozinha aos fundos)

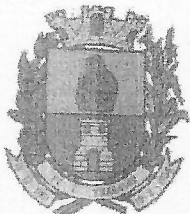


Cozinha

*Handwritten signature*

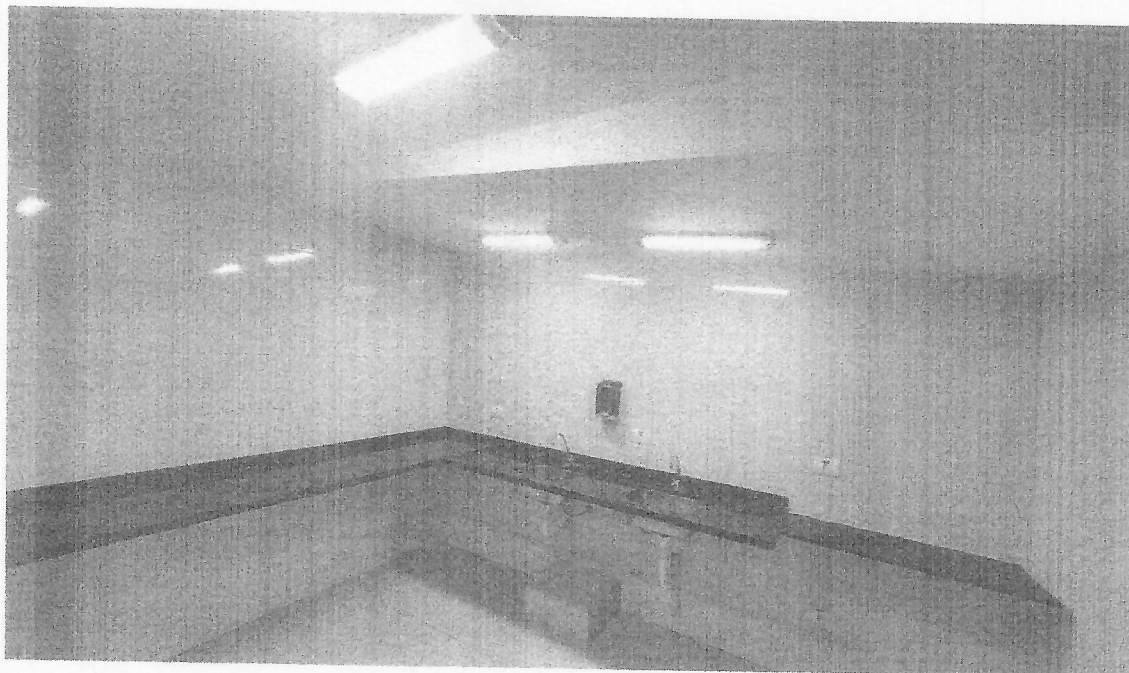
*Handwritten signature*



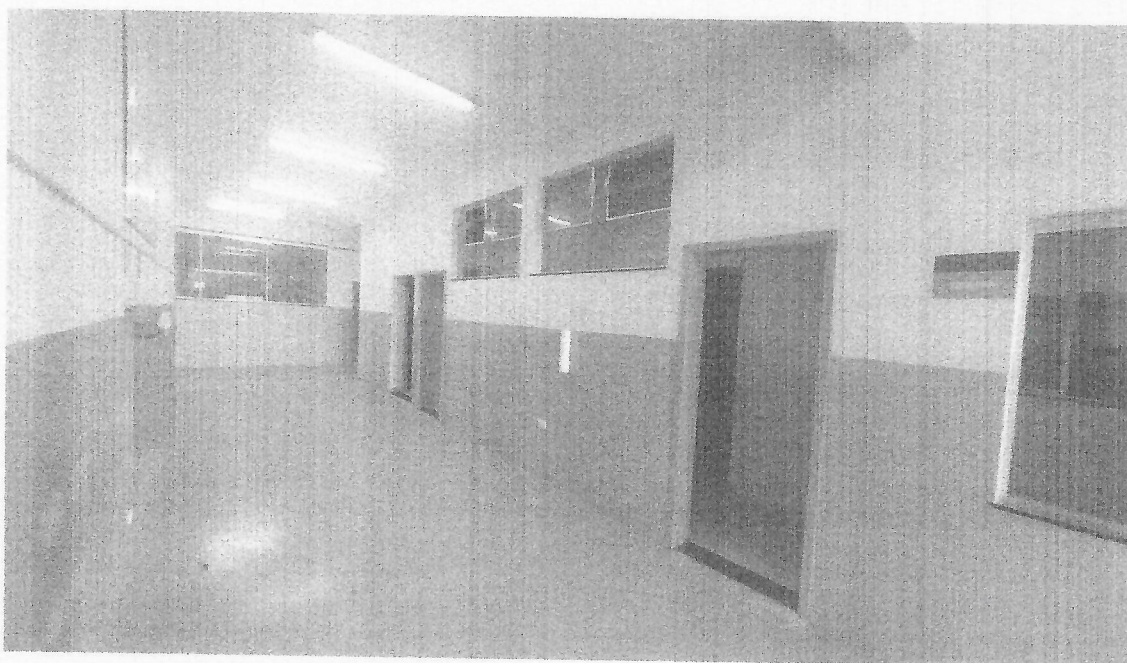


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confeções



Cozinha

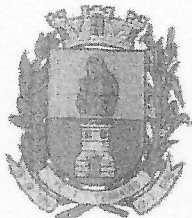


Corredor de circulação com acesso aos banheiros e a sala dos professores

*Assinatura*

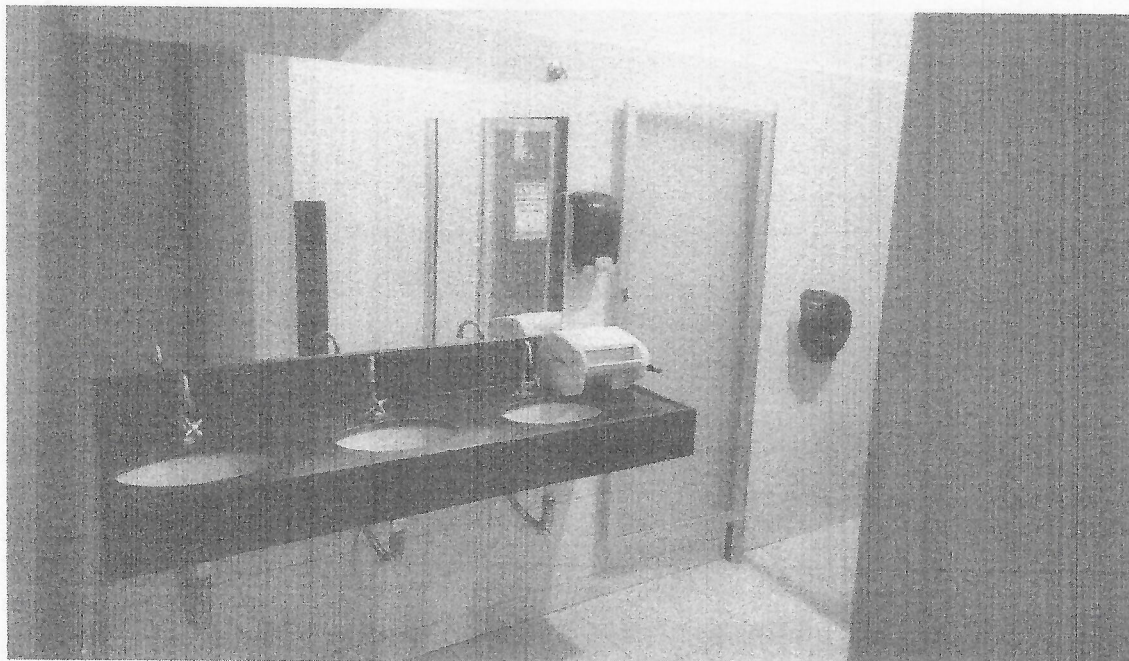
*Assinatura*



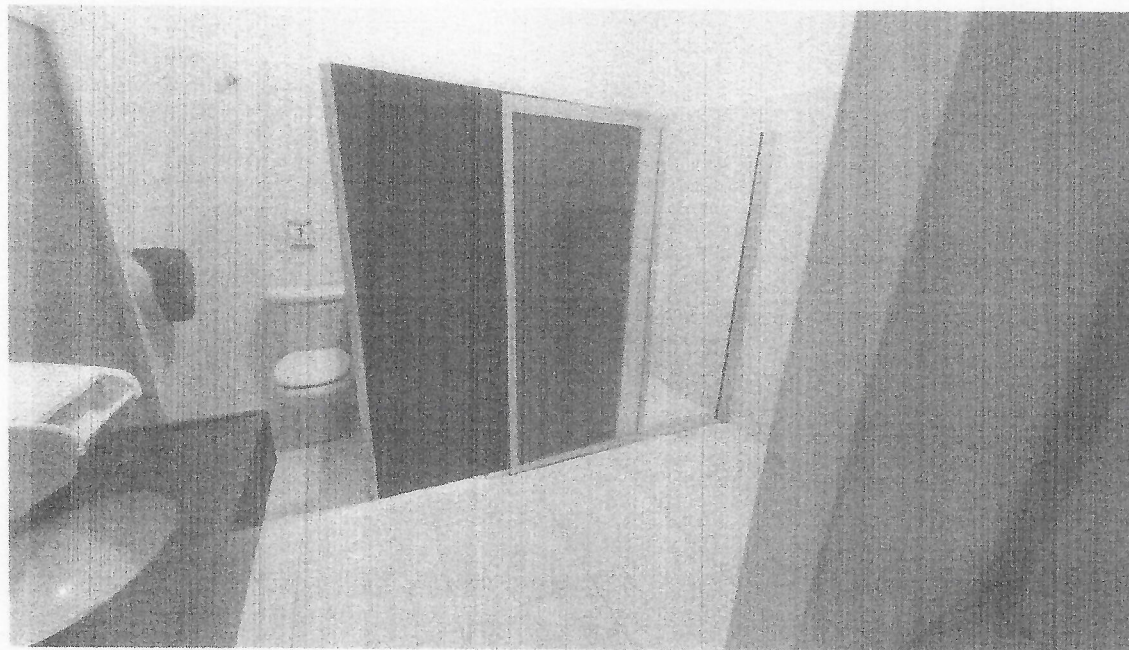


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Banheiro Masculino

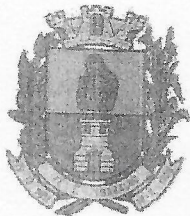


Banheiro Masculino (com sanitário acessível)

*Handwritten signature*

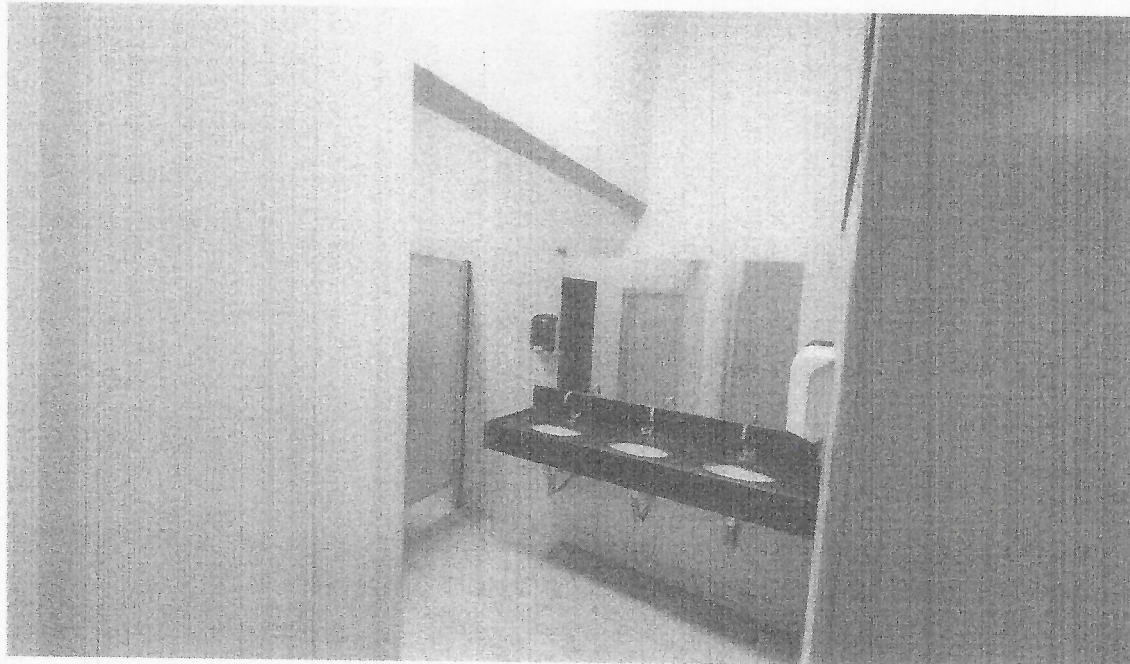
*Handwritten signature*



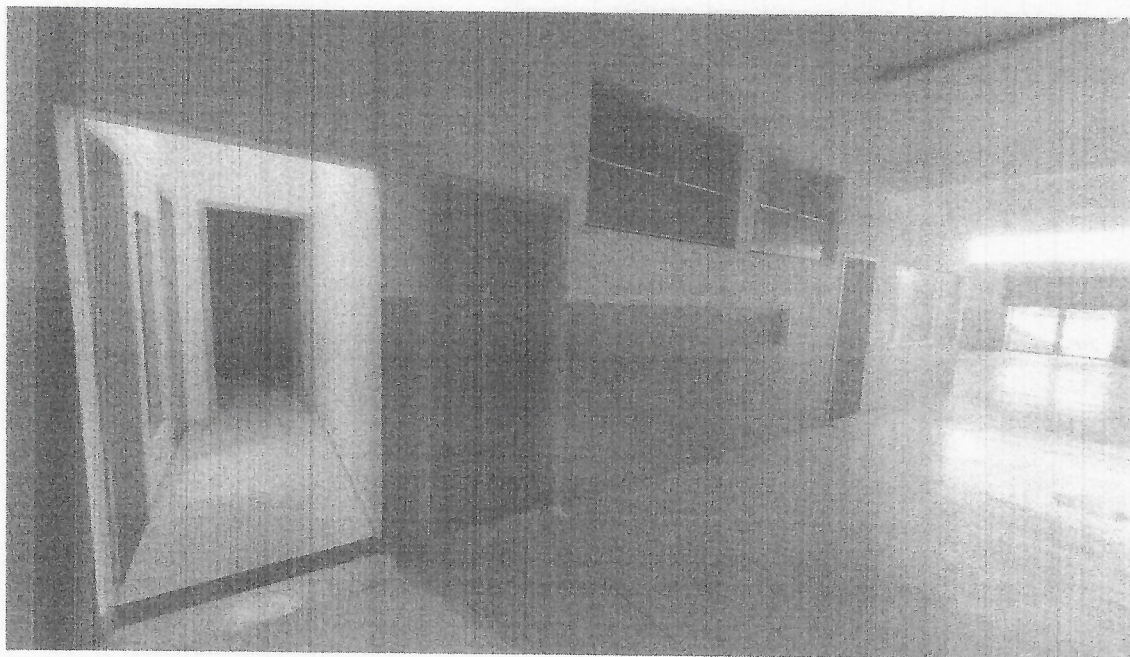


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Banheiro Feminino

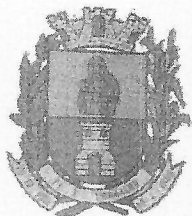


Corredor de acesso aos banheiros e a sala dos professores

*[Handwritten signature]*

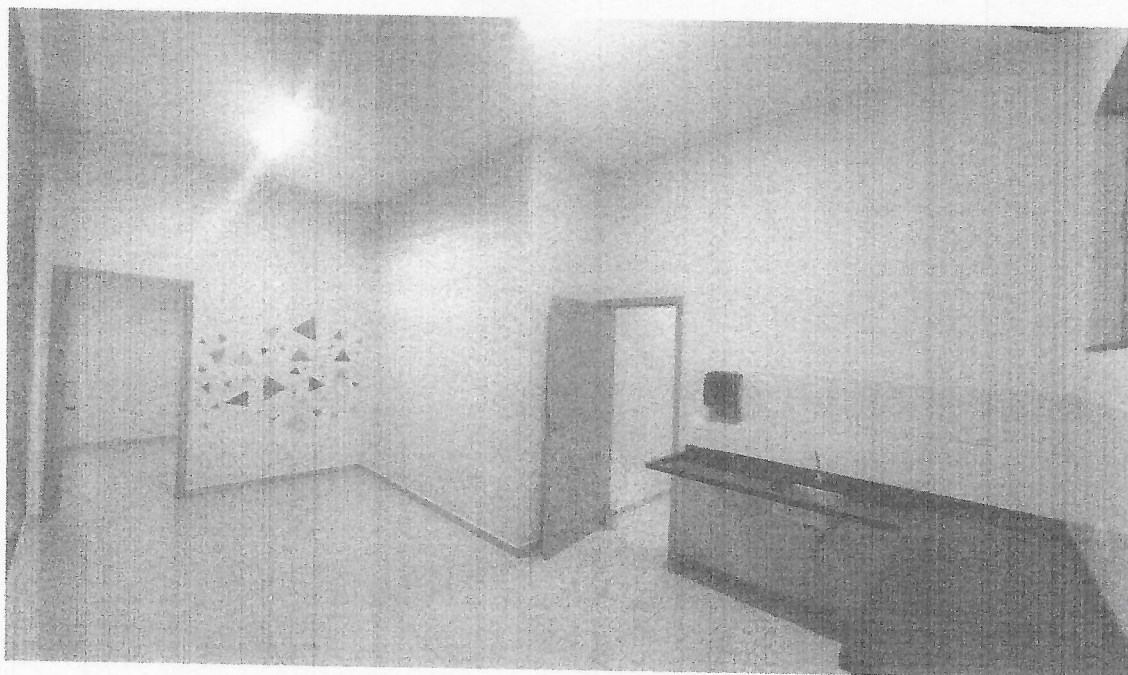
*[Handwritten signature]*



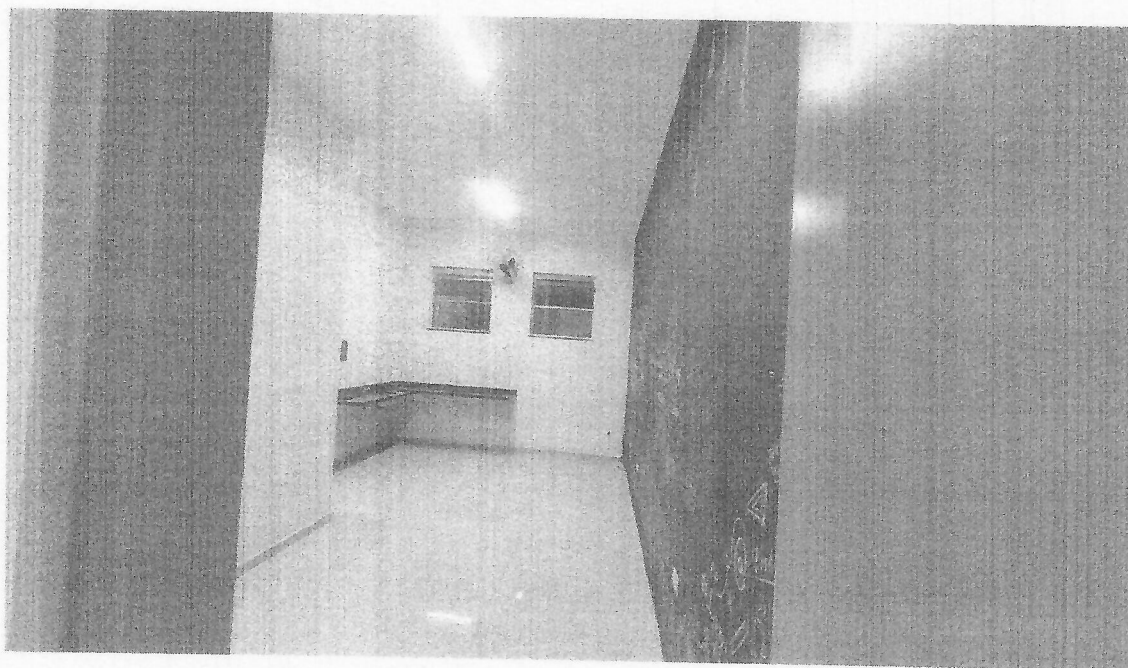


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Sala dos professores com almoxarifado aos fundos

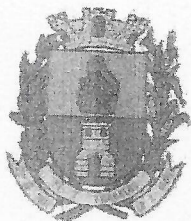


Sala dos professores

*[Handwritten signature]*

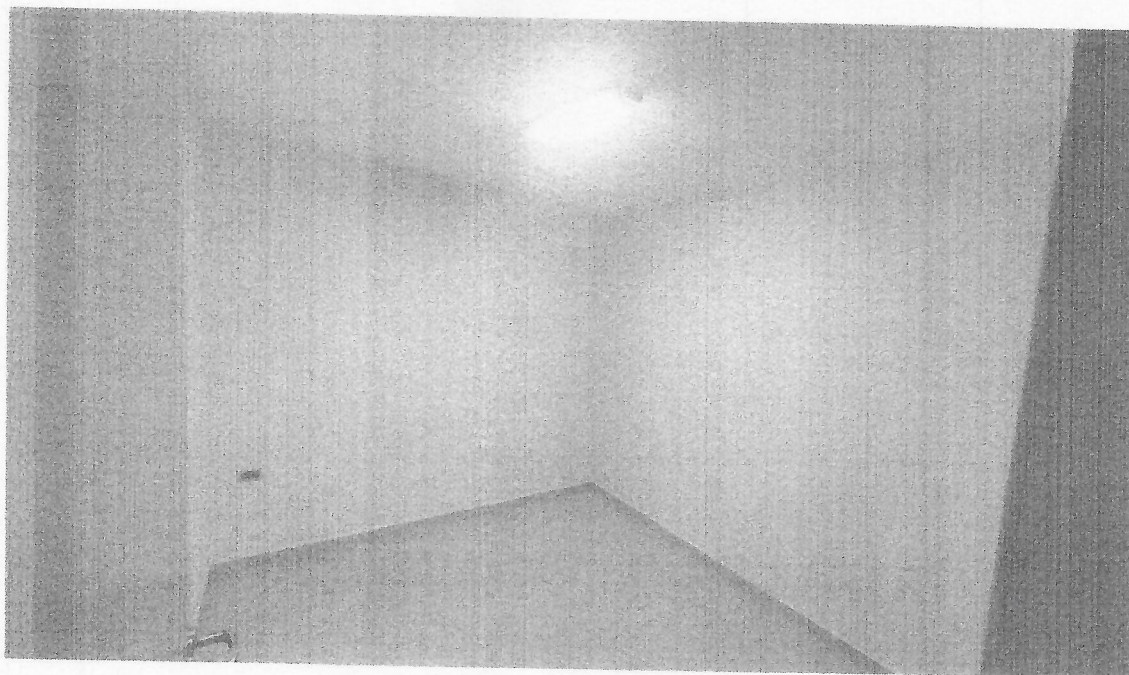
*[Handwritten initials]*



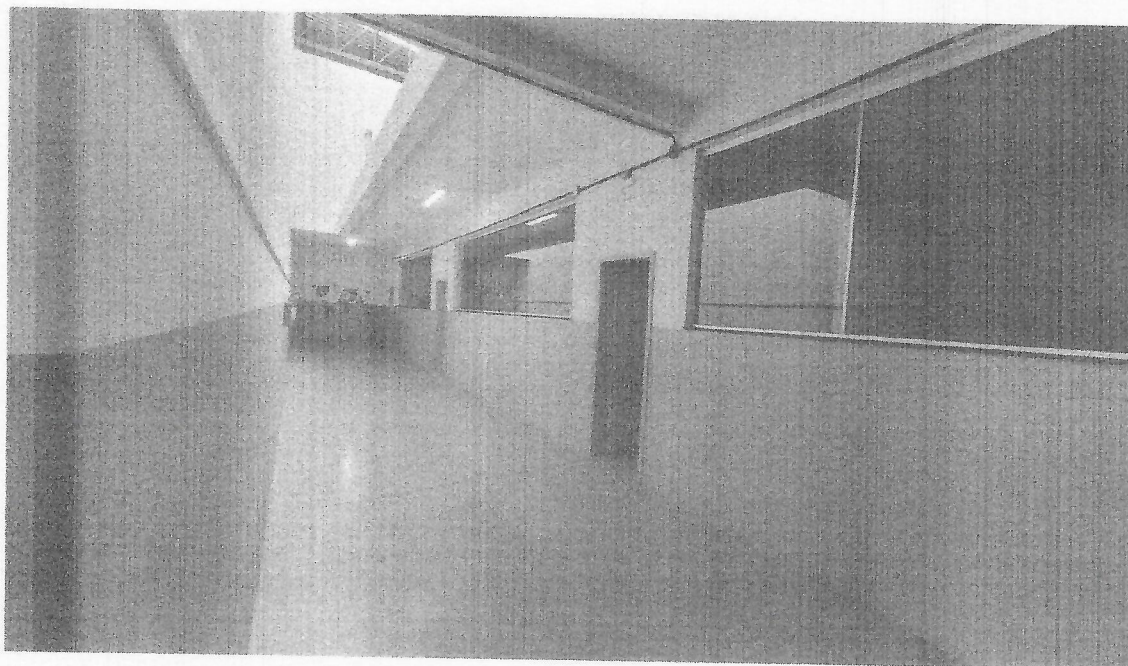


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Almoxarifado

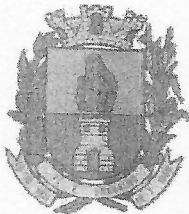


Corredor com acesso as salas

*P. B.*

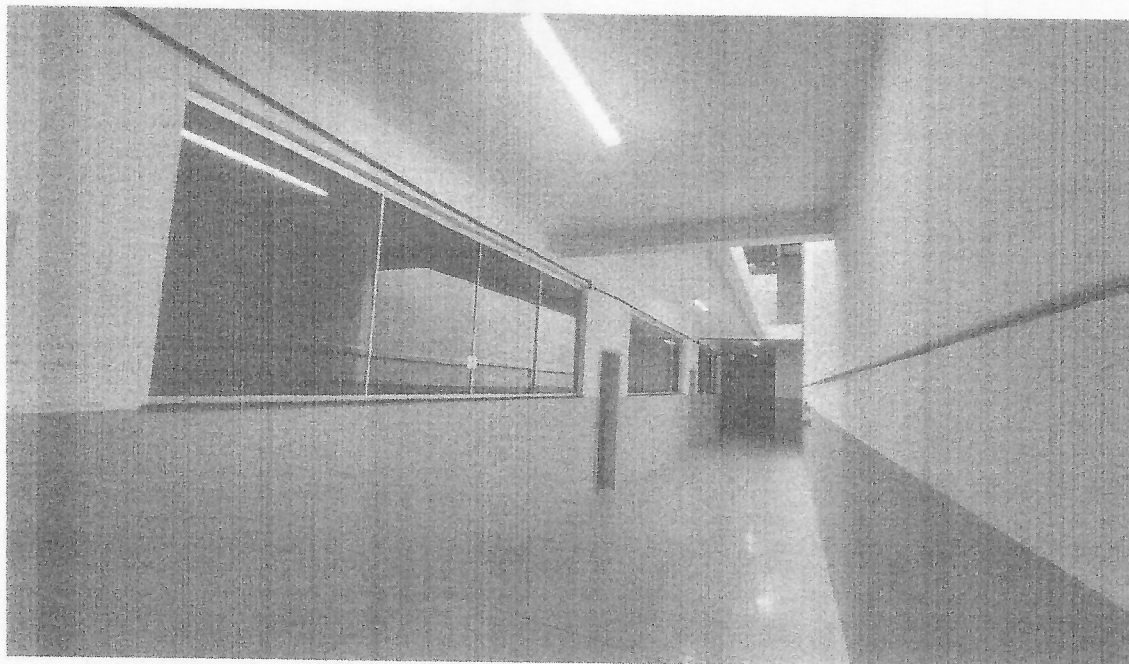
*PA*



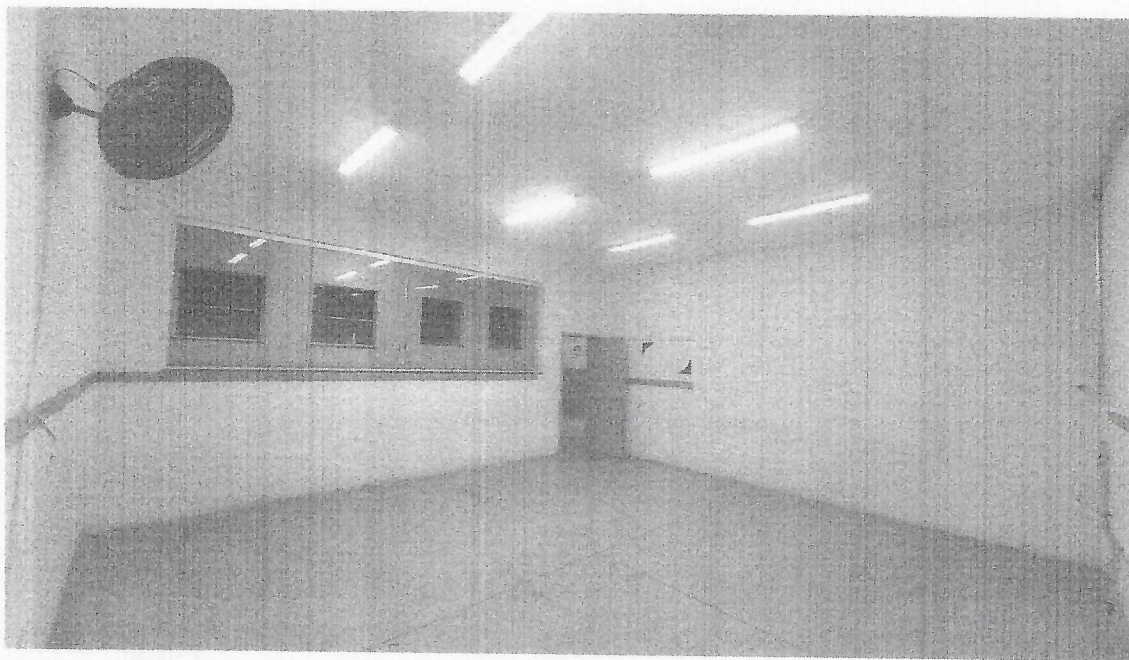


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Corredor com acesso as salas

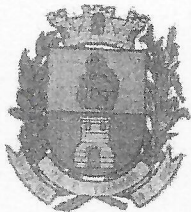


Sala 1

*Handwritten signature*

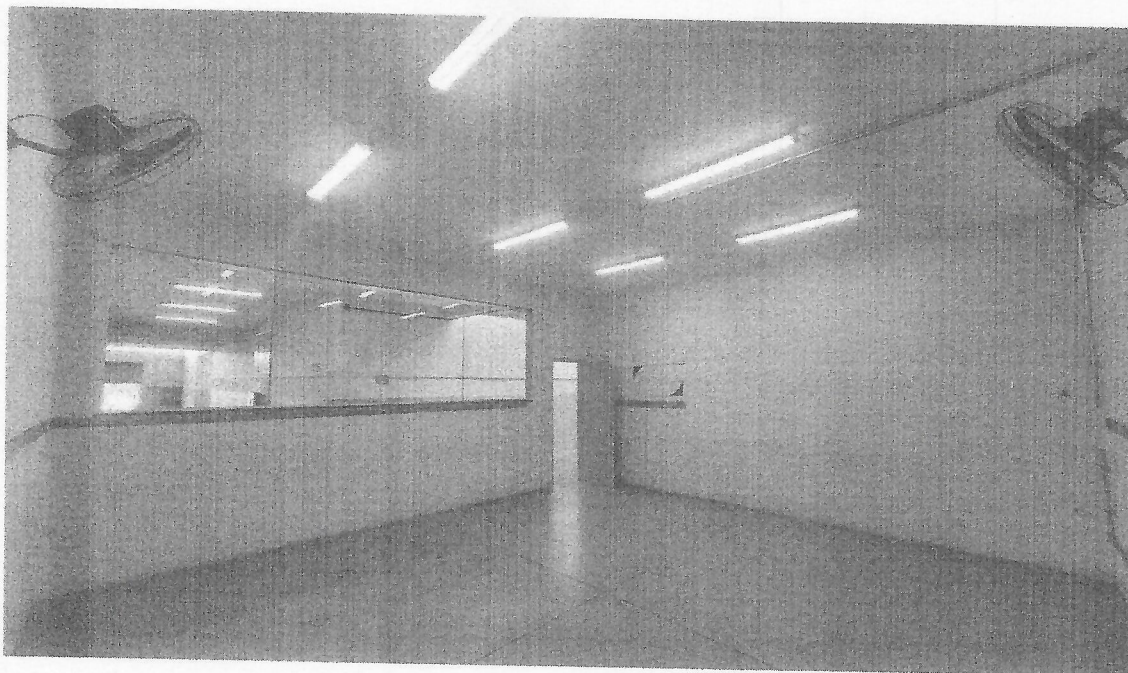
*Handwritten mark*



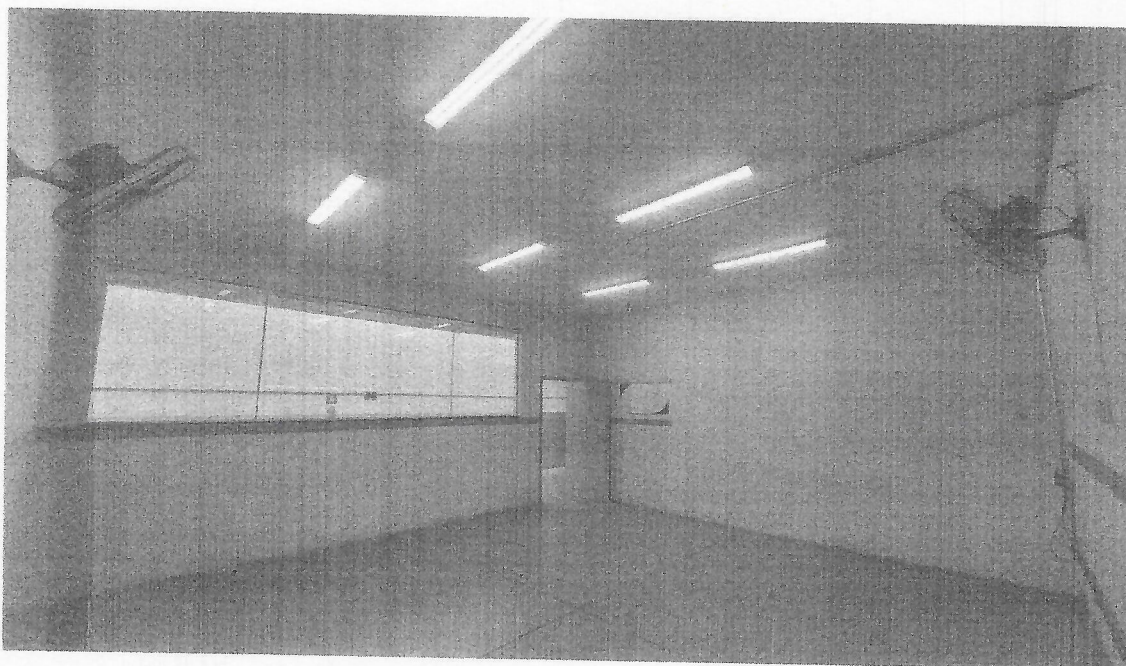


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Sala 2

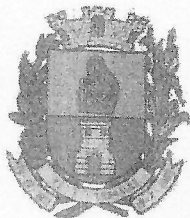


Sala 3

*Handwritten signature/initials*

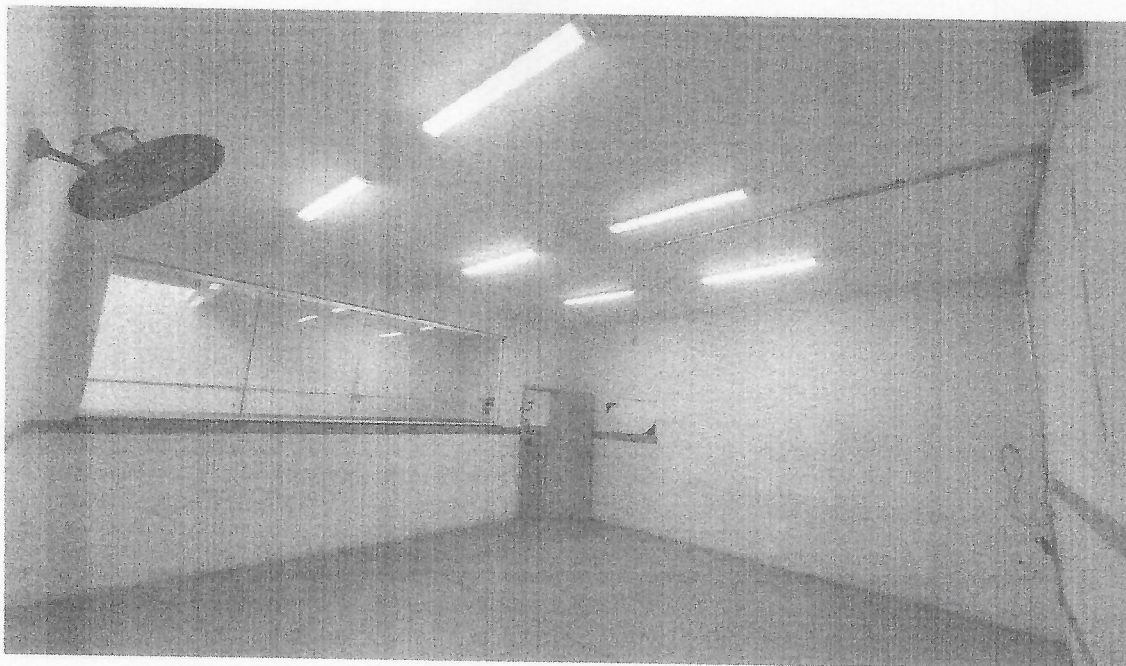
*Handwritten signature/initials*



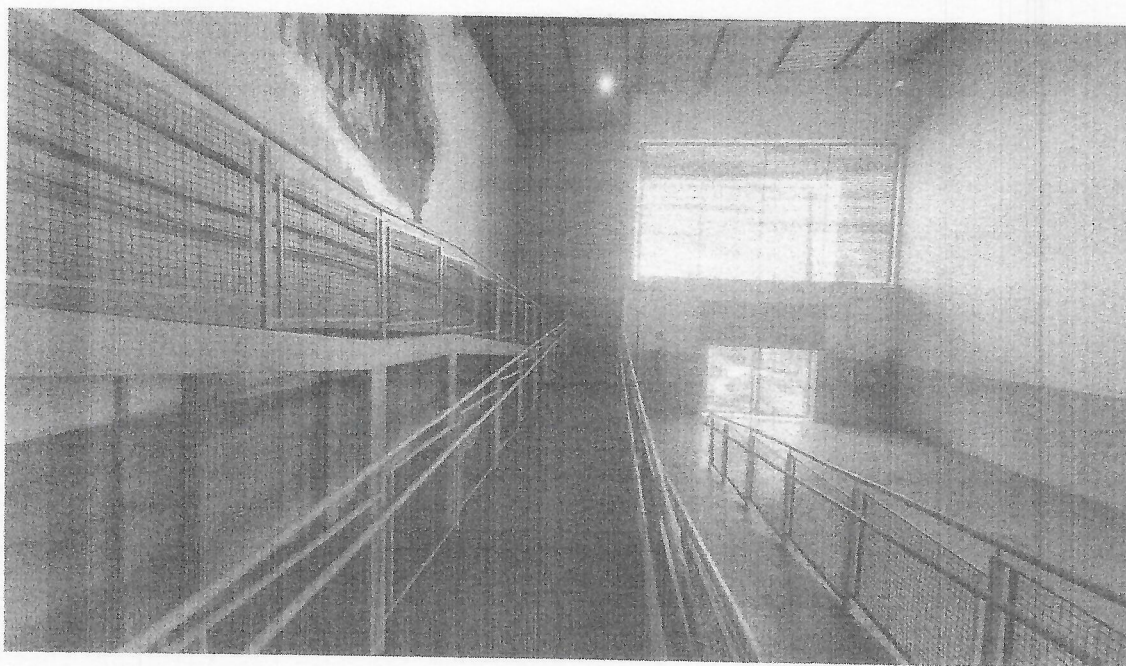


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Sala 4

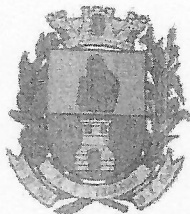


Rampa de acessibilidade (acesso para o hall pavimento superior)

*Handwritten signature/initials*

*Handwritten signature/initials*





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Rampa de acessibilidade (acesso para o hall pavimento superior)

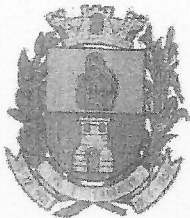


Hall pavimento superior

*[Handwritten signature]*

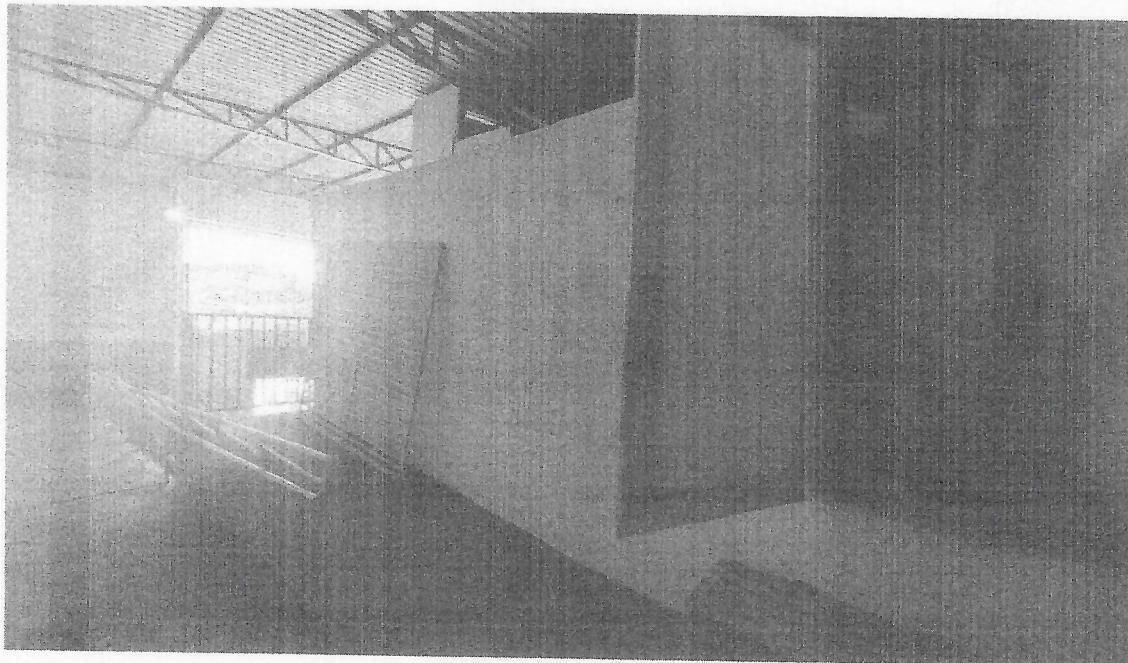
*[Handwritten signature]*



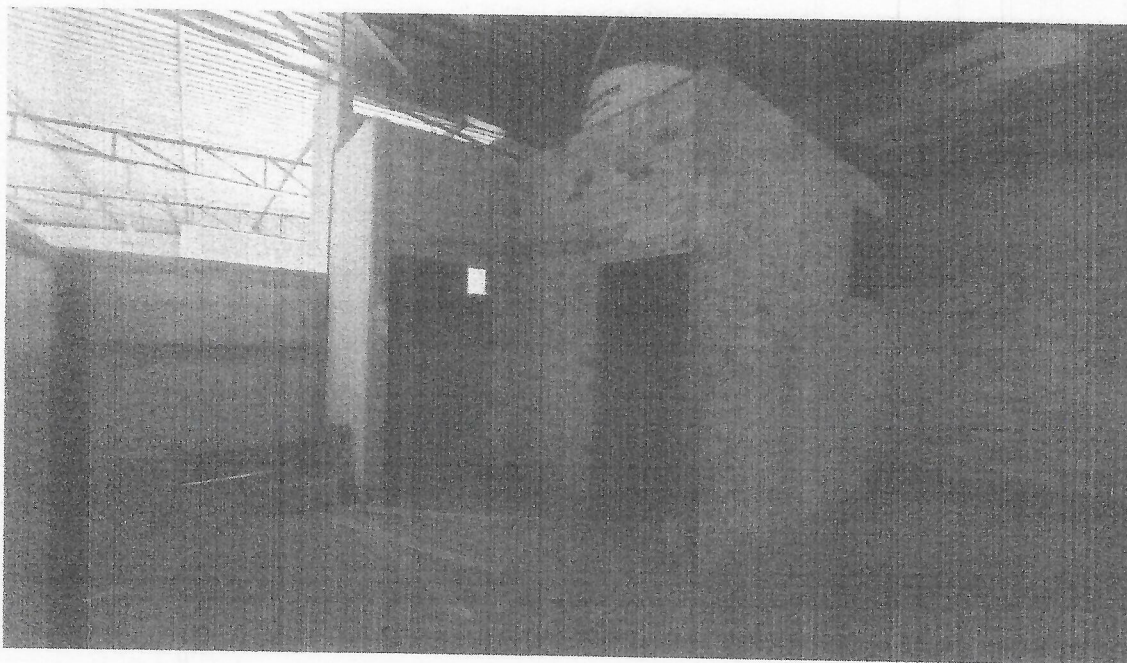


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Hall pavimento superior

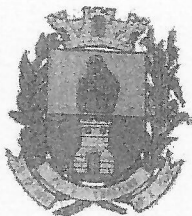


Banheiros pavimento superior

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*



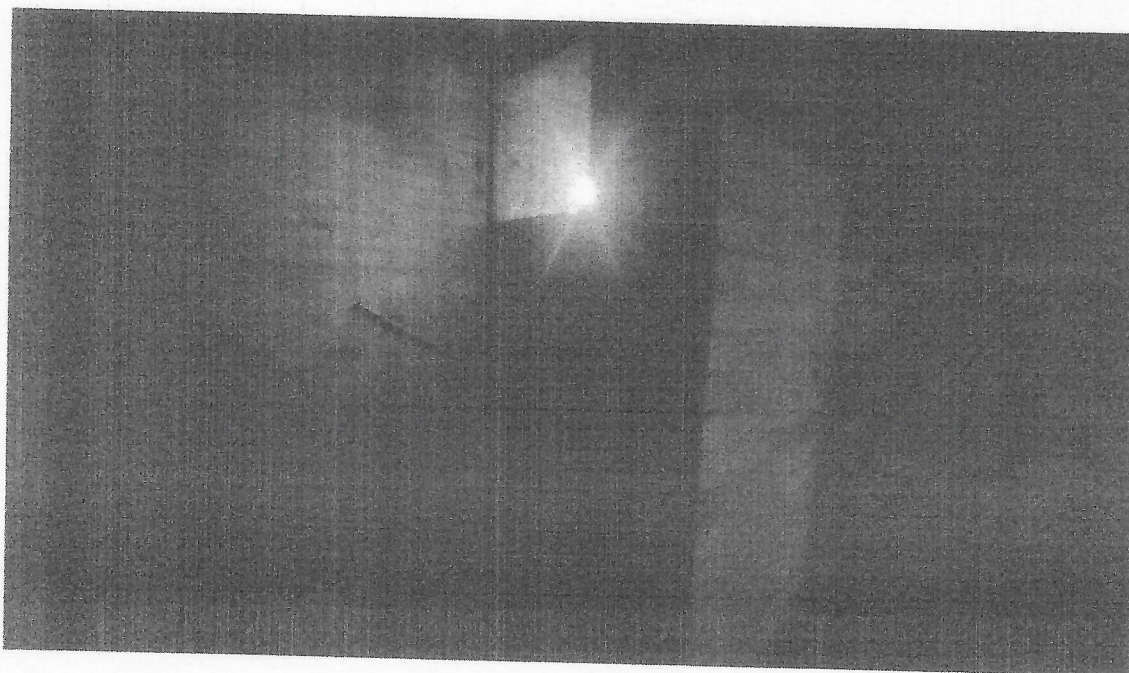


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Banheiro 1

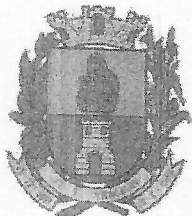


Banheiro 2

*Handwritten signature*

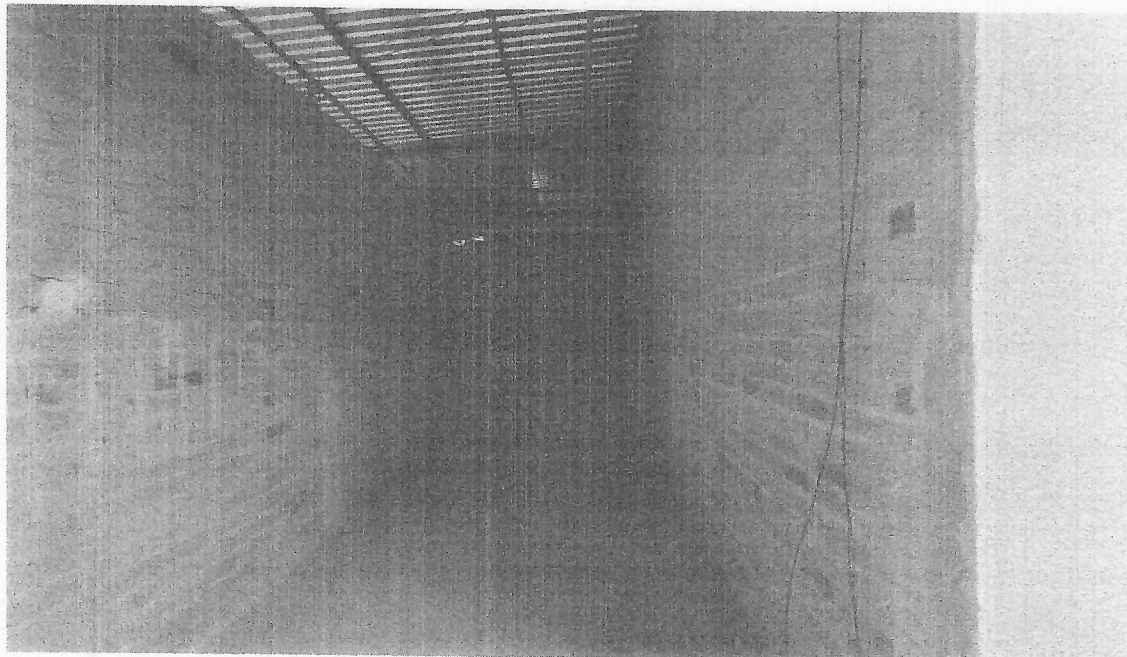
*Handwritten mark*



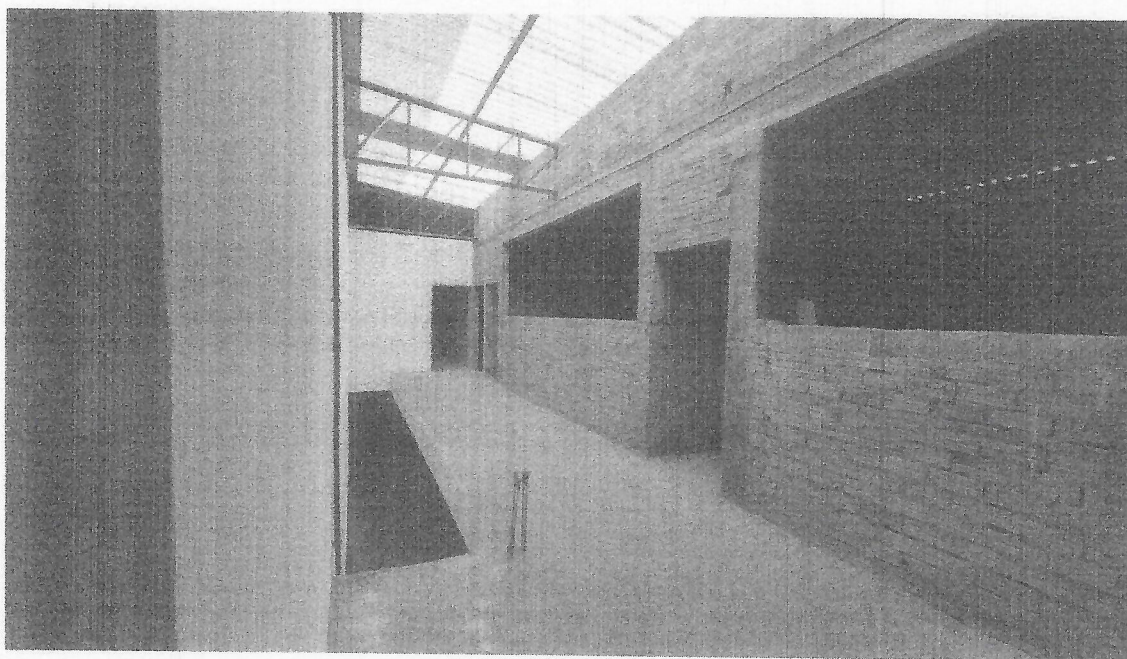


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Corredor 1 de acesso as salas

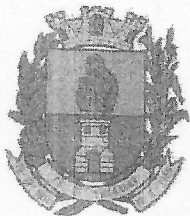


Corredor de acesso às salas com mezanino

*Handwritten signature*

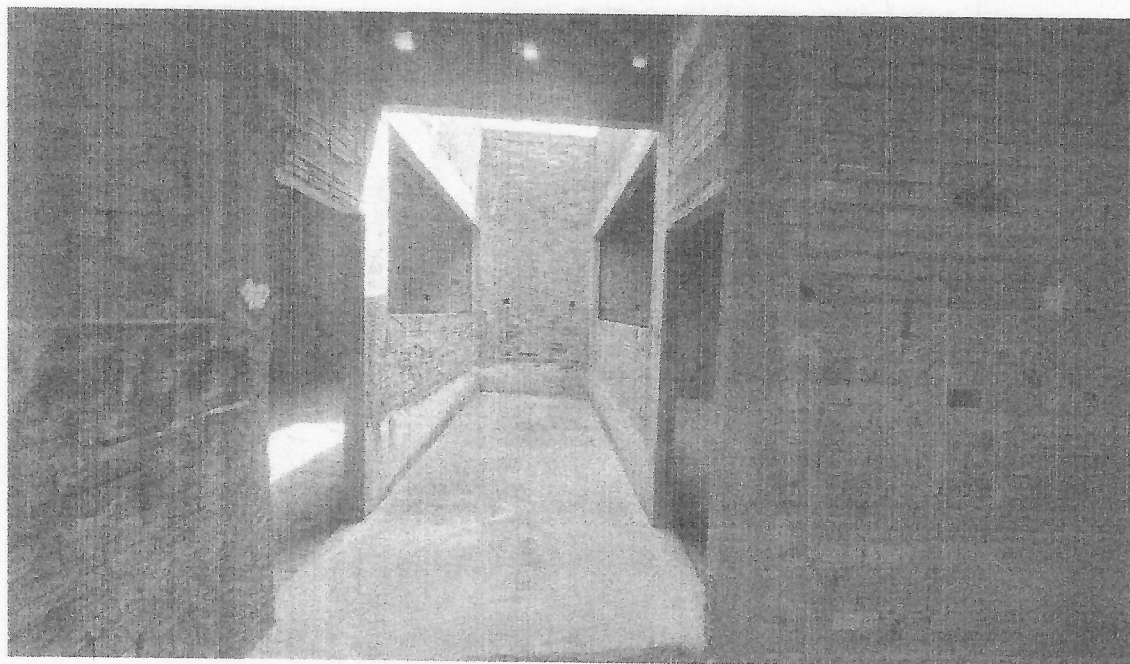
*Handwritten signature*



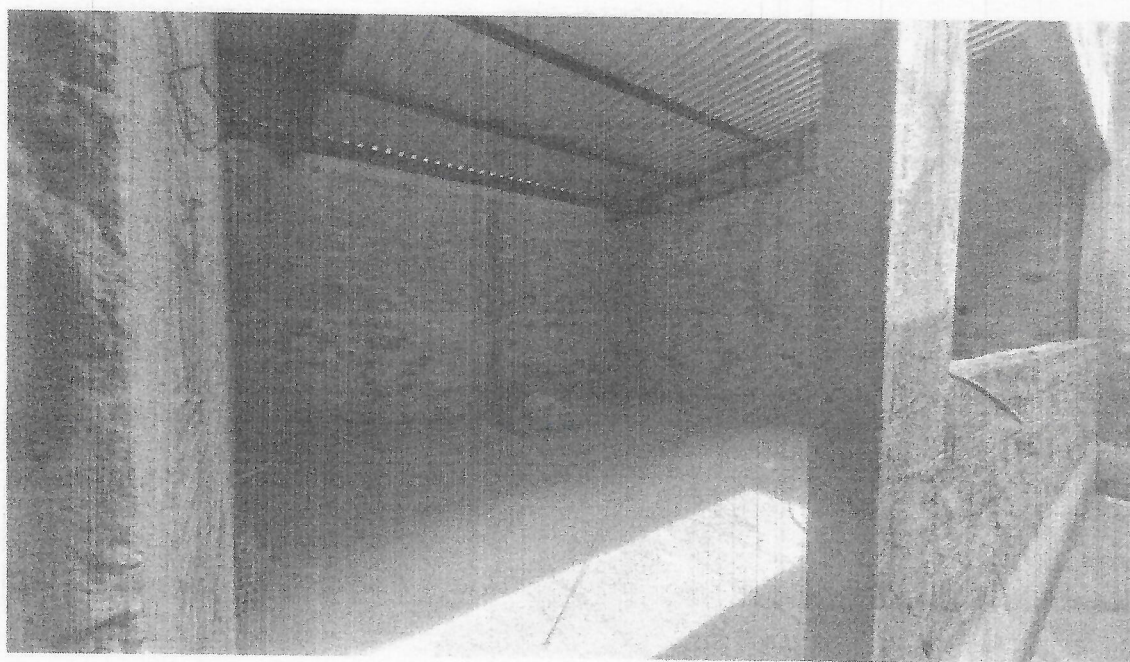


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Fosso de iluminação natural

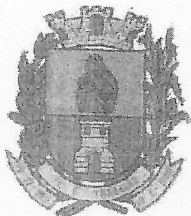


Sala 1

*Handwritten signature*

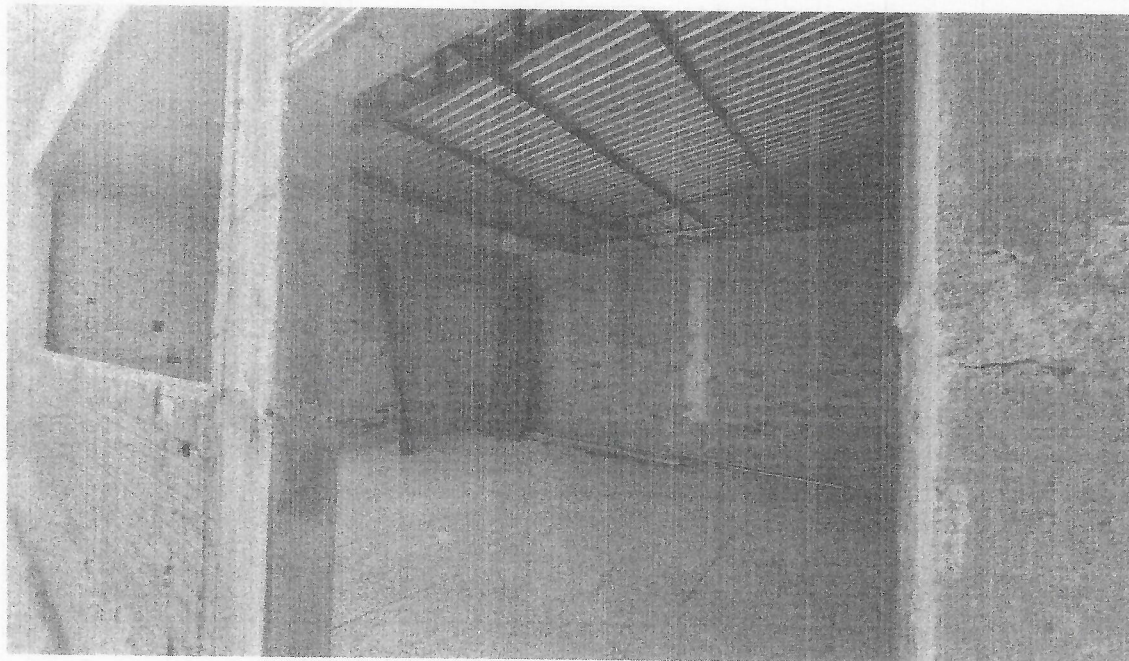
*Handwritten mark*



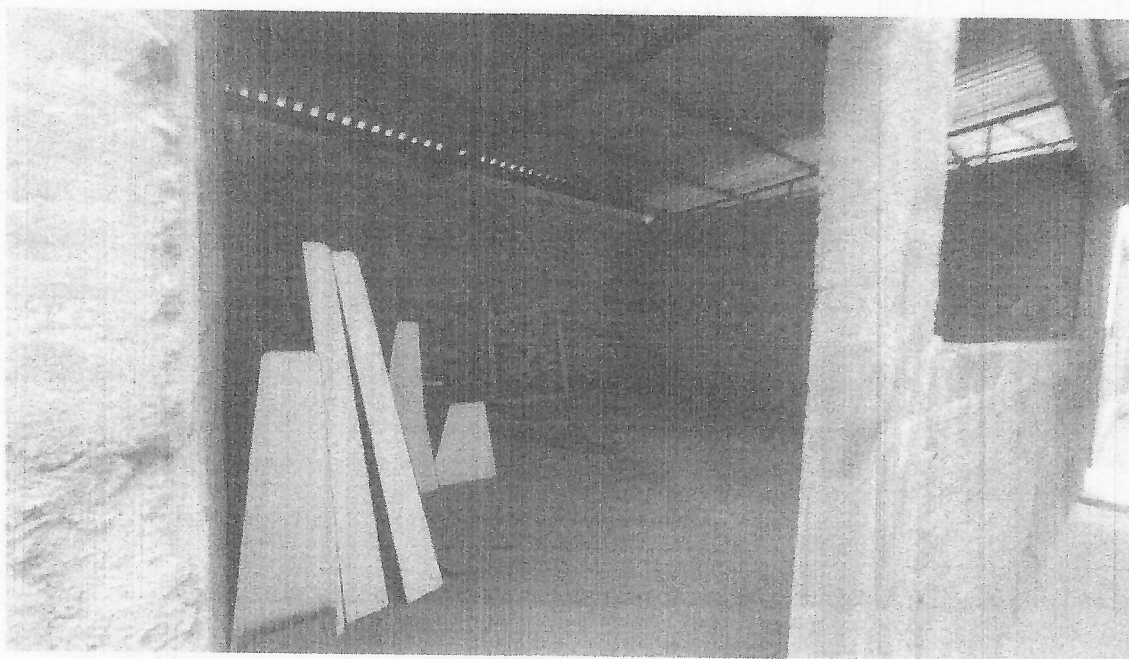


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



Sala 2

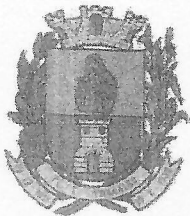


Sala 3

*Rev*  
*BP*

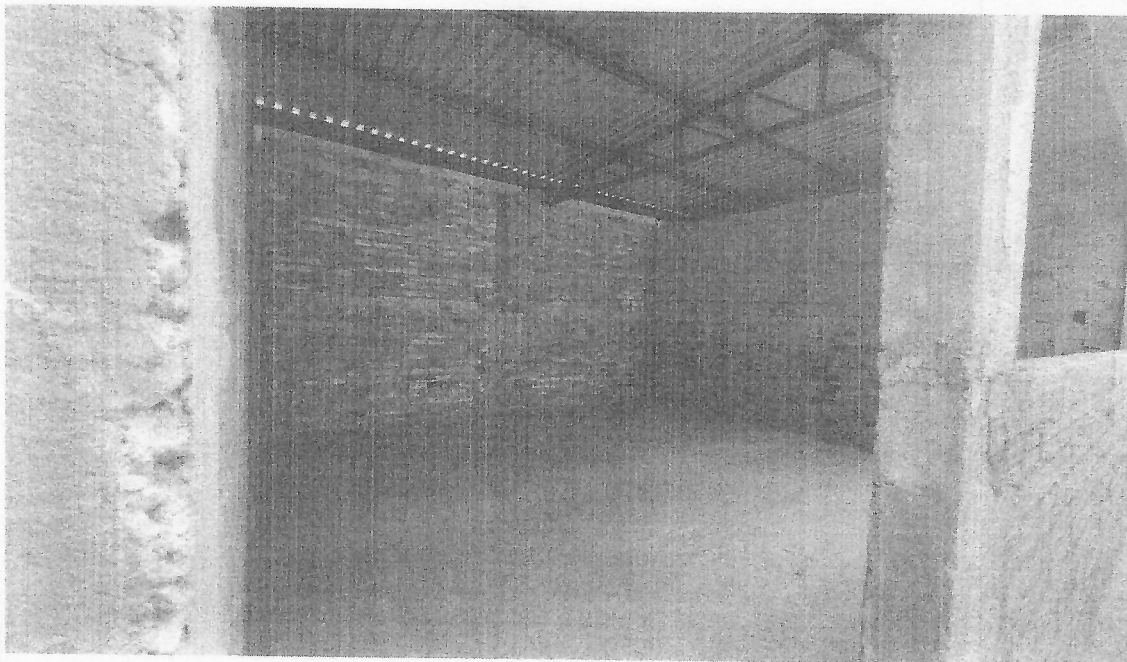
*PA*



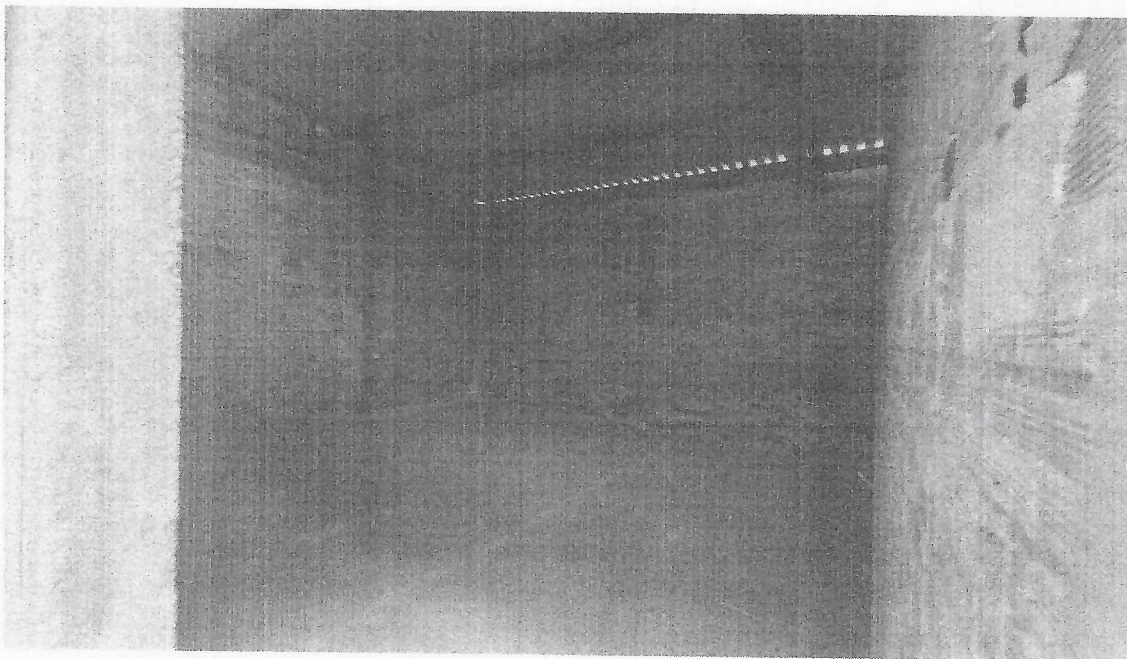


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções



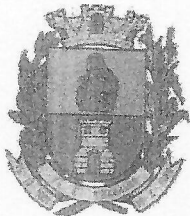
Sala 4



Sala 5

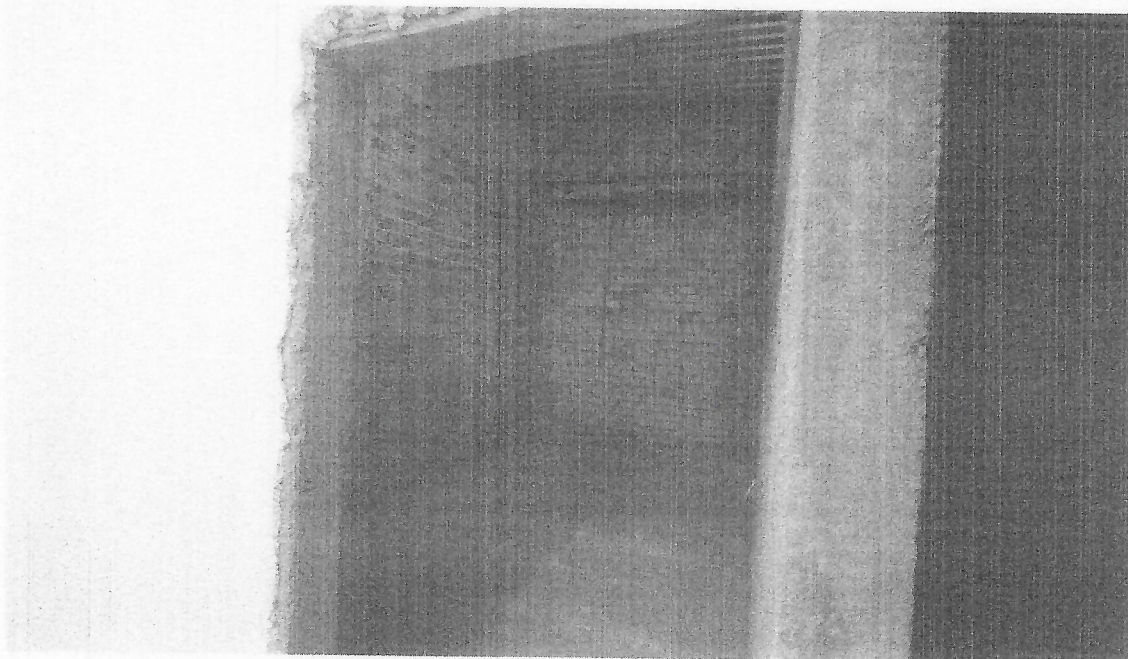
*Handwritten signatures and initials.*



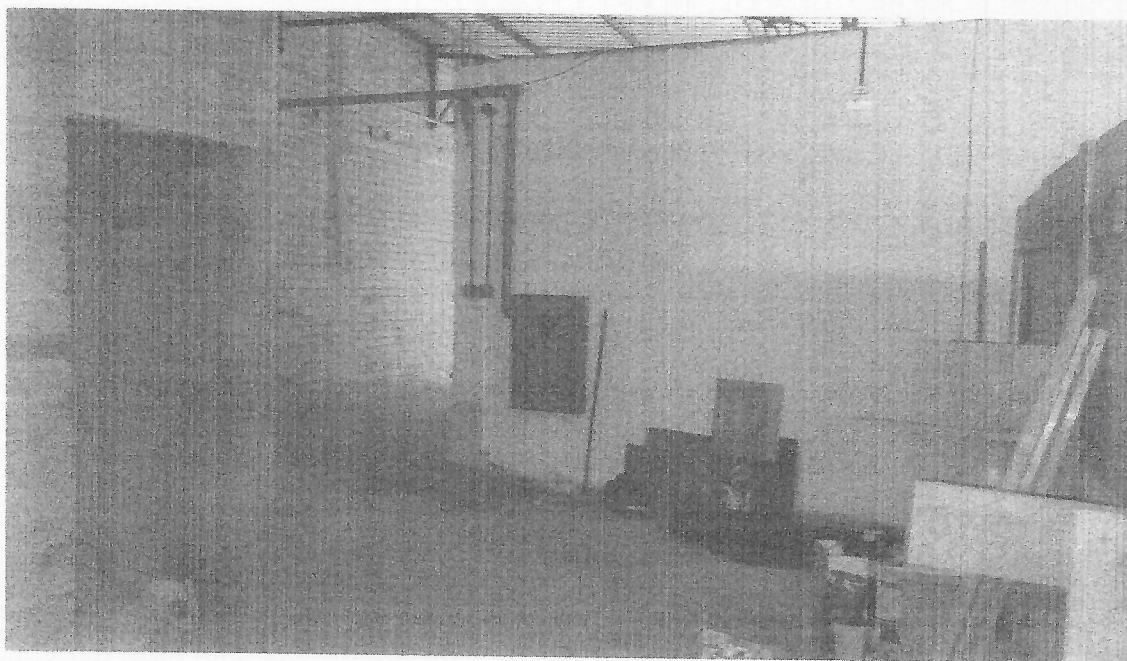


# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confeções



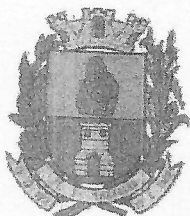
Sala pequena 6



Hall pavimento superior

*Amv*  
*BP*  
*A*





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confeções

## Falhas, Patologias e Riscos

Durante a vistoria realizada no imóvel, foram identificadas inconformidades, riscos e pendências construtivas, como: o pavimento superior encontra-se em estágio inacabado, sem aplicação de reboco, pintura, revestimento de piso e sem instalação de forro, deixando elementos estruturais e de vedação expostos e suscetíveis à ação de agentes climáticos, além de impossibilitar o uso imediato dos ambientes. Verificou-se, ainda, que parte da cobertura dos corredores superiores permanece sem conclusão, permitindo a incidência direta de intempéries, o que pode ocasionar infiltrações, degradação precoce dos materiais e comprometimento da durabilidade das superfícies.

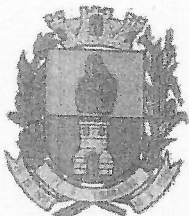
Outro ponto relevante diz respeito ao mezanino localizado no pavimento superior, que apresenta uma abertura desprovida de guarda-corpo. Tal condição configura risco de queda em altura e demanda a instalação imediata de sistema de proteção adequado, conforme normas de segurança vigentes, antes de qualquer utilização do espaço.

Da mesma forma, verificou-se que as salas situadas no pavimento superior encontram-se sem esquadrias — janelas e portas — o que compromete a segurança física dos usuários e inviabiliza o fechamento adequado dos ambientes, tornando-os suscetíveis a acidentes, interferências externas e eventuais danos estruturais ou patrimoniais.

Os sanitários do pavimento superior também se encontram inacabados, sem a instalação de vasos sanitários, lavatórios, revestimentos e sem a conclusão das redes hidráulicas, o que impossibilita sua utilização. Ademais, verificou-se que as instalações elétricas do mesmo pavimento permanecem incompletas, condição que pode representar risco de choque elétrico, falhas operacionais ou comprometimento da segurança caso sejam acionadas antes da finalização e certificação adequadas.

Embora não tenham sido encontradas patologias graves na construção, a condição atual do piso superior favorece o surgimento de problemas futuros, como infiltrações e deterioração de paredes sem proteção. Além disso, ambientes sem piso e com





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confeções

materiais expostos aumentam o risco de escorregões, tropeços e outros acidentes, especialmente em áreas onde circulam crianças.

No que se refere à acessibilidade, constatou-se que o imóvel está, em geral, bem adaptado, necessitando apenas de ajustes pontuais, tais como o nivelamento ou remoção do trilho da porta do banheiro, instalação de barras de apoio, adequação do lavatório à altura acessível e inclusão de alarmes dentro das cabines destinadas a pessoas com deficiência.

Em síntese, o piso inferior apresenta condições satisfatórias e praticamente prontas para uso, necessitando apenas de ajustes pontuais. Por outro lado, o piso superior ainda requer a finalização de diversas etapas essenciais, tais como o fechamento de ambientes, instalação de equipamentos de segurança, execução de acabamentos e conclusão da cobertura, sendo a adequação desses pontos é imprescindível para que a edificação ofereça plenas condições de uso, segurança e funcionalidade.

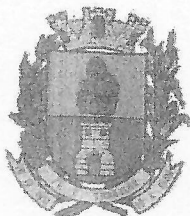
Por fim, importante mencionar ainda que o bloqueio e isolamento da parte superior da edificação não interfere no funcionamento do pavimento térreo, uma vez que todas as áreas essenciais do andar inferior encontram-se concluídas e independentes das instalações superiores. Assim, é plenamente possível utilizar o piso térreo de forma segura e adequada enquanto as obras do piso superior permanecem paralisadas ou em fase de finalização.

## **Conclusão da Comissão de Avaliação**

Após vistoria in loco, análise documental e avaliação das condições gerais do imóvel destinado à instalação de unidade escolar municipal, apresenta-se a presente manifestação, nos termos das atribuições legais desta fiscalização.

Inicialmente, realizou-se a análise preliminar do bem, observando seu estado de conservação, grau de conclusão da obra, adequações necessárias e potencial de utilização imediata, constatando-se que o pavimento térreo encontra-se concluído,





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções

com ambientes finalizados, instalações funcionais e condições que permitem seu uso imediato para atividades educacionais, demandando apenas ajustes pontuais.

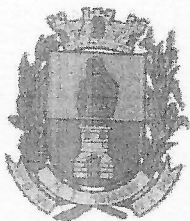
O pavimento superior, por sua vez, encontra-se inacabado, demandando a execução de revestimentos, instalação de portas e janelas, finalização das instalações hidráulicas e elétricas, conclusão da cobertura e colocação de guarda-corpo no mezanino. Tais intervenções são necessárias apenas para o uso pleno do segundo pavimento, não impedindo, contudo, o funcionamento do pavimento térreo, que pode ser utilizado de forma independente e segura.

Em relação à existência de imóveis públicos vagos que poderiam atender à mesma finalidade, o setor competente do patrimônio municipal certificou a **inexistência de outros imóveis públicos disponíveis**, tampouco estruturas escolares próprias, que possam ser utilizadas ou adaptadas para abrigar a unidade. A inexistência de imóveis públicos aptos reforça a necessidade de aquisição de bem particular que atenda às características e exigências específicas da educação municipal, não havendo alternativa viável no acervo patrimonial atual.

Quanto à justificativa da singularidade do imóvel em análise, destaca-se que sua localização apresenta condições notavelmente favoráveis ao serviço público. O imóvel situa-se em área com fácil acesso, permitindo deslocamento facilitado para alunos, servidores e comunidade, favorecendo também a operação do transporte escolar municipal, que poderá atuar com eficiência devido à posição estratégica do edifício. Além disso, está situado em local de acesso ao centro da cidade, bem como aos bairros descentralizados, incluindo o novo CDHU já em construção a poucos metros do local e o loteamento Jardim Europa, em fase de venda de lotes, situado também a poucos metros do imóvel em destaque.

Ademais, trata-se de um imóvel já edificado com estrutura escolar avançada, o que reduz custos totais do empreendimento, encurta o prazo necessário para início das atividades educacionais e evita gastos públicos maiores, que seriam inevitáveis caso a administração precisasse iniciar obra nova em outro local. Outrossim, deve-se considerar que a inutilidade imediata do pavimento superior não prejudica a finalidade imediata, uma vez que o novo CDHU possui previsão de conclusão para o final de





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções

2026, com possível aumento de demanda somente para 2027, sendo, portanto, irrelevante neste momento.

O conjunto desses fatores — estrutura parcialmente concluída, possibilidade de uso imediato do piso térreo, ausência de imóvel público disponível e localização privilegiada — evidencia a singularidade do imóvel e demonstra que sua aquisição representa vantagem significativa para o município em relação a eventuais alternativas.

Dessa forma, a Comissão entende que o imóvel avaliado reúne características compatíveis com as necessidades da administração, apresenta benefícios concretos à comunidade escolar e configura escolha adequada e vantajosa para a implantação da nova escola municipal.

Quanto ao valor de avaliação para aquisição pretendida, evidente que a conclusão deste baseia-se em laudo elaborado por profissional técnico competente, solicitado para subsidiar o trabalho desta comissão.

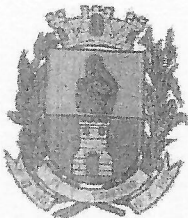
Assim, considerando o método de pesquisa de mercado adotado pelo perito técnico avaliador, baseado no custo unitário básico do Estado de São Paulo, levando em conta a média dos preços do metro quadrado da área construída acabada, inacabada e do galpão industrial (quadra poliesportiva), apurou-se que o custo total para aquisição de terreno e construção de um imóvel do mesmo padrão seria de R\$ 2.657.912,67 (dois milhões seiscentos e cinquenta e sete mil novecentos e doze reais e sessenta e sete centavos), conforme suscitado no laudo técnico anexo.

A proposta apresentada pela proprietária à Administração é de R\$ 3.110.075,00 (três milhões, cento e dez mil e setenta e cinco reais), valor compatível com o preço de mercado. Conforme destacado no laudo técnico de avaliação anexo, ao custo de produção estimado em R\$ 2.657.912,67 deve-se aplicar uma variação majorante entre 15% e 30% para aquisição do imóvel pronto, resultando em uma faixa de valor entre R\$ 3.056.599,57 e R\$ 3.455.286,47.

*[Assinatura]*

*[Assinatura]*





# MUNICÍPIO DE TAGUAÍ

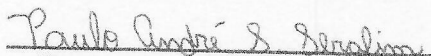
CNPJ: 46.223.723/0001-50  
Taguaí: Capital das Confecções

Assim, considerando a necessidade imediata da Administração, a inerente lentidão e complexidade dos processos licitatórios para construção de um novo imóvel pelo Poder Público, a inexistência de imóvel compatível com as exigências do setor demandante e a ausência de alternativas semelhantes disponíveis no mercado, não se mostra razoável optar pelo caminho inverso. Isso porque o valor ofertado apresenta diferença mínima em relação ao valor mínimo da avaliação de mercado, correspondendo a uma variação de 17,01% acima do custo de produção estimado, ou 2,01% do custo mínimo de mercado.

Sendo assim, esta Comissão entende que a aquisição do imóvel pelo valor ofertado configura, no presente momento, a solução mais adequada, por atender de forma mais eficiente e imediata às necessidades da Administração Pública.

Taguaí, 01 de dezembro de 2025

  
Adriano José Moreira de Melo

  
Paulo André Santos Serafim

  
Pedro Paulo Gabriel Cruz