



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



## AUTÓGRAFO DE LEI 5727/2025 À MENSAGEM AO PROJETO DE LEI 38/2025

**Autoriza o Poder Executivo a conceder o subsídio tarifário à concessionária do serviço de transporte público coletivo urbano no Município de Bebedouro e autoriza a dação em pagamento de bens imóveis para pagamento de débitos e dá outras providências.**

De autoria do Poder Executivo

A MESA DA CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO/ESTADO DE SÃO PAULO, usando de suas atribuições legais, regimentais e constitucionais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo autorizado a conceder o subsídio tarifário à concessionária do serviço de transporte público coletivo urbano no Município de Bebedouro, nos termos desta Lei e em consonância com os princípios, diretrizes e objetivos da Política Nacional de Mobilidade Urbana, instituída por meio da Lei Federal nº 12.587, de 2 de janeiro de 2012.

**§ 1º** - Para os fins desta Lei, entende-se por subsídio tarifário o aporte financeiro destinado ao custeio do serviço de transporte coletivo público de passageiros, correspondente à diferença entre a tarifa pública paga pelo usuário e a tarifa de remuneração devida ao prestador do serviço.

**§ 2º** - O subsídio tarifário referido no *Caput* visa a assegurar a modicidade da tarifa pública, a universalidade do transporte público coletivo urbano e a preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão.

**Art. 2º.** O subsídio tarifário se destina a cobrir a existência de diferença a menor entre a remuneração devida pela prestação do serviço de transporte público de passageiros e os valores arrecadados pela concessionária.

**Parágrafo único:** As tarifas públicas serão fixadas por Decreto do Poder Executivo, observadas as disposições legais, do Contrato de Concessão e seus aditivos, especialmente quanto ao seu reajuste e revisões.

**Art. 3º.** Aplica-se subsidiariamente a esta Lei as disposições da Política Nacional de Mobilidade Urbana, instituída por meio da Lei Federal nº 12.587, de 2 de janeiro de 2012.

**Art. 4º.** Fica autorizado ao Poder Executivo Municipal, conforme permitido pela alínea "a" do inciso I do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, a dação em pagamento à concessionária do serviço de transporte público coletivo urbano do Município de Bebedouro, para a quitação do débito reconhecido, proveniente da prestação dos serviços objeto do Contrato de Concessão nº 01/2015, firmado em virtude da Concorrência Pública nº. 01/2014, por meio da transferência de propriedade dos seguintes bens imóveis públicos dominicais, livres e passíveis de transmissão:

*“Deus Seja Louvado”*

**RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 – CEP 14700-425 – TELEFONE: (17) 3345-9200**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



- a) Imóvel matriculado sob nº. 10.488 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro, localizado na Rua Brandão Veras, com área de 426.00 m<sup>2</sup>, conforme descrito: Uma Casa geminada de tijolos e coberta de telhas à rua Brandão Veras nº 677 e 687, nesta cidade, edificada para dentro do alinhamento em um terreno foreiro que mede inclusive a parte ocupada pela casa, 15 metros de frente, igual medida na linha dos fundos, por 28,40 metros da frente aos fundos em ambos os lados, encerrando uma **área de 426,00 m<sup>2</sup>**; confrontando em sua integridade pela frente com aquela rua, por um lado com a Cooperativa, por outro com José Augusto de Carvalho e pelos fundos com o Espólio avaliada em \$110.000,00, cabendo à viúva meeira Rosa Runge Muniz, uma parte de \$49.596,00 e aos herdeiros Alice Muniz Ribeiro, Alvaro Runge Muniz e Artur Muniz Netto, uma parte de \$20.134,53 à cada um; Cadastrada na Prefeitura Municipal local sob nº 0098.105.035.00, e de acordo com a AV.08/10.488, do dia 16 de dezembro de 2014 – do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro—Conforme instrumento particular, Certidão e CND supra mencionados, procedo a presente averbação para ficar constando que os prédios objetos desta matrícula, com área existente de 171,43m<sup>2</sup>, foi totalmente demolido.
- b) Imóvel matriculado sob nº 9534 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro, localizado na Rua Brandão Veras, com área de 1.366,72m<sup>2</sup>, conforme descrito: Um prédio comercial, de tijolos e coberto de telhas, situado nesta cidade, com frente para a rua Brandão Veras nº 665, contendo nos fundos um prédio de nº 673 da mesma rua, edificados num terreno de forma irregular que mede 16,70 metros no alinhamento da rua Brandão Veras; daí, à direita segue numa distância de 28,80 metros, onde confronta com Rosa Runge Muniz e outros; daí, à direita, segue numa distância de 15,50 metros, onde confronta com a mesma Rosa Runge Muniz e outros; daí, vira à esquerda e segue numa distância de 14,20 metros onde confronta com herdeiros de José Augusto de Carvalho; daí, vira a direita e segue numa distância de 3,25 metros, onde confronta com os mesmos herdeiros; daí, vira à esquerda e segue numa distância de 7,00 metros onde confronta com herdeiros de José de Mello; daí, vira à esquerda e segue numa distância de 22,00 metros; daí vira à direita e segue numa distância de 4,00 metros, confrontando nessas duas medidas com Julio Cezar Durigan e outro; daí, vira à esquerda e segue numa distância de 22,00 metros, confrontando com herdeiros de Alberico Finocchio; daí, vira a esquerda e segue numa distância de 11,00 metros, confrontando com Lino Paganelli e Irmãos; daí, vira à esquerda e segue numa distância de 7,70 metros, daí, vira à direita e segue numa distância de 44,00 metros, confrontando nessas duas últimas medidas com Maria Patah Bispo e outros, até o mencionado alinhamento da rua Brandão Veras, encerrando o roteiro, com uma **área de 1.366,72m<sup>2</sup>**; Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 0098.105.042.00, e de acordo com a AV.05/9.534, do dia 22 de dezembro de 2014 – do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro -Pelo instrumento particular, Certidão e CND supra mencionados, procedo a presente averbação, para ficar constando que os prédios objetos desta matrícula foram totalmente demolidos.

*“Deus Seja Louvado”*

**RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 – CEP 14700-425 – TELEFONE: (17) 3345-9200**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



- c) Um Imóvel matriculado sob nº 27023 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro, consistente numa gleba de terras, desmembrada da Fazenda Paiol, com área de 8.941,11 m<sup>2</sup>, conforme descrito: Uma GLEBA DE TERRAS, desmembrada da Fazenda Paiol, situada nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para Avenida 01, esquina com a alça de acesso da Variante Hamleto Stamato, de formato irregular. Inicia-se na confluência deste com a alça de acesso da Variante Hamleto Stamato ( antiga Variante de acesso à Rodovia Estadual Matão - Bebedouro), deste deflete à direita com curva de concordância de 11,46 metros de desenvolvimento, confrontando à esquerda com a Avenida 01 e à direita com a área em descrição ; deste segue no alinhamento da Avenida 01 em uma distância de 60,28 m, confrontando à esquerda com a Avenida 01 e à direita com a área em descrição ; deste deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 121,25 m , confrontando à esquerda com o Lote 03 e à direita com a área em descrição; deste deflete novamente à direita e segue em linha reta em uma distância de 64,03 m , confrontando à esquerda com o Lote 01 e à direita com a área em descrição; deste deflete à direita e segue em linha reta em uma distância de 19,50, confrontando à esquerda com a estrada municipal e à direita com a área em descrição; daí deflete à esquerda com curva de concordância de 25,03 metros de desenvolvimento, confrontando à esquerda com a estrada municipal e à direita com a área em descrição ; deste segue em linha reta em uma distância de 5,94 metros, confrontando à esquerda com a estrada municipal e a direita com a área em descrição; daí deflete à direita com curva de concordância de 8,15 m de desenvolvimento, confrontando à esquerda com a estrada municipal e à direita com a área em descrição; deste segue em linha reta até encontrar o ponto inicial de descrição, em uma distância de 58,89 metros, confrontando à esquerda com a alça de acesso da Variante Hamleto Stamato ( antiga Variante de acesso à Rodovia Estadual Matão - Bebedouro ) e à direita com a área em descrição, totalizando uma área de **8.941,11 m<sup>2</sup>**. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 074.160.001-00”.

**Parágrafo único.** As áreas e bens imóveis públicos referidos no caput deste artigo deverão estar alienáveis no momento da transferência.

**Art. 5º.** Fica concedida a isenção do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) nas operações de dação em pagamento dos bens imóveis de propriedade do Município de Bebedouro, a que se refere o artigo 4º desta Lei e que forem utilizadas para a extinção de dívidas do Município.

**§ 1º** A isenção de que trata o *caput* deste artigo aplicar-se-á exclusivamente à parcela da transmissão correspondente ao valor da dívida reconhecida e quitada com os imóveis público.

**§ 2º** A dação em pagamento, para fins de aplicação desta isenção, deverá ser formalizada mediante escritura pública ou termo de dação em pagamento, conforme o caso, contendo expressa menção à presente lei municipal e à isenção do ITBI.

*“Deus Seja Louvado”*

**RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 – CEP 14700-425 – TELEFONE: (17) 3345-9200**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



**Art. 6º** Os imóveis descritos no art. 4º desta Lei foram avaliados em R\$ 6.105.000,00 (seis milhões e cento e cinco mil reais), valor apurado pelos Laudos de Avaliação anexos, que passam a fazer parte integrante desta lei, conforme determina o art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021.

**Art. 7º.** A transferência dos imóveis se dará por escritura pública perante os competentes cartórios de registro de imóveis, a ser promovida pelo Município juntamente com a Concessionária do serviço de transporte público coletivo urbano do Município de Bebedouro, no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

**Art. 8º.** Efetivada a escritura pública, será emitido recibo pela Concessionária ao Poder Público Municipal, dando quitação dos valores pagos por dação em pagamento, e este fará constar em suas contas o pagamento realizado.

**Art. 9º.** Fica autorizada a Secretaria Municipal de Orçamento e Finanças, nos termos da legislação em vigor a abertura de um crédito especial no valor de R\$ 1.174.000,00 (Um milhão cento e setenta e quatro mil reais), do orçamento vigente.

**Art. 10** Para abertura do crédito a que se refere o art. 9º, será utilizada a seguinte dotação:

22.00.00	Secr. Mun. Segurança Pública e Transportes
22.01.00	Departamento de Trânsito e Transportes
3.3.60.45.00 – 15.453.8001.2387	Transferências a instituições privadas
	TOTAL R\$ 1.174.000,00

**Art. 11** No curso da execução orçamentária, fica autorizada caso seja necessário a elevação do limite de que trata o artigo 9º, nos mesmos parâmetros estabelecidos no art. 6º e 7º da Lei Municipal nº 5.746/2024.

**Art. 12** O valor do presente crédito será aberto por Decreto do Executivo, nos termos do art. 43 da [Lei Federal nº 4.320/64](#).

**Art. 13** As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de dotações próprias, consignadas no orçamento, suplementadas, se necessário.

**Art. 14.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 25 de julho de 2025.

**Artur Ernesto Henrique**  
PRESIDENTE

**Jorge Emanuel Cardoso Rocha**  
1º SECRETÁRIO

**Leonardo Moura Munhoz**  
2º SECRETÁRIO

*“Deus Seja Louvado”*

**RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 – CEP 14700-425 – TELEFONE: (17) 3345-9200**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



## ANEXO I ESTIMATIVA IMPACTO ORÇAMENTÁRIO - FINANCEIRO

Projeto de Lei que dispõe sobre a abertura de um crédito especial para conceder subsídio tarifário à concessionária do serviço de transporte público coletivo urbano no município de Bebedouro.

### Exercício de 2025

Resultado financeiro 2024	<b>-82.062.800,02</b>
Receita Esperada em 2025	<b>518.944.623,00</b>
(=) Dispon. Financ. p/ despesas fixadas no orçamento programa de 2025	<b>436.881.822,98</b>
Custo da nova despesa em 2025	<b>1.173.612,88</b>
Estimativa do impacto orçamentário	<b>0,23%</b>
Estimativa do impacto financeiro	<b>0,27%</b>

### Exercício de 2026

Superavit Financeiro de 2025	<b>-73.856.520,02</b>
Receita Esperada Em 2026	<b>542.297.131,04</b>
(=) Dispon. Financ. p/ despesas fixadas no orçamento programa de 2026	<b>468.440.611,02</b>
Custo da nova despesa em 2026	<b>3.520.838,64</b>
Estimativa do impacto orçamentário	<b>0,65%</b>
Estimativa do impacto financeiro	<b>0,75%</b>

### Exercício de 2027

Superavit Financeiro de 2026	<b>-66.470.868,02</b>
Receita Esperada Em 2027	<b>566.700.501,93</b>
(=) Dispon. Financ. p/ despesas fixadas no orçamento programa de 2027	<b>500.229.633,92</b>
Custo da nova despesa em 2027	<b>3.520.838,64</b>
Estimativa do impacto orçamentário	<b>0,62%</b>
Estimativa do impacto financeiro	<b>0,70%</b>

#### Metodologia de Cálculo:

- 1- Resultado financeiro de 2024 (diferença entre o Ativo e o Passivo Financeiro constante do Balanço Patrimonial),
- 2- A Receita esperada em 2025 foi considerada a prevista;
- 3- Para o exercício de 2026 e 2027 foram considerados valores previstos na LDO vigente.

Bebedouro, 22 de julho de 2025.

Edivaldo Souza Alves  
217.262.448-90  
Secretário

Assinado de forma digital por  
Edivaldo Souza Alves  
217.262.448-90 Secretário  
Dados: 2025.07.22 14:28:49  
-03'00'

GILMAR  
AVI:18641835865

Assinado de forma digital por  
GILMAR AVI:18641835865  
Dados: 2025.07.22 14:10:54  
-03'00'

“Deus Seja Louvado”

RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 – CEP 14700-425 – TELEFONE: (17) 3345-9200



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



## ANEXO II LAUDOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**Imóvel : Terrenos objeto das Matrículas do CRI local 10.488 e 9544 totalizando área de 1.792,72 m<sup>2</sup>**

**Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**

**Local: Rua Brandão Veras, entre a Rua Tobias Lima e Rua Antônio Alves de Toledo (área central), Bebedouro/SP.**

**JULHO/2025**

**Wagner Silveira  
Engenheiro Civil  
C.R.E.A SP 506.005.510-9**

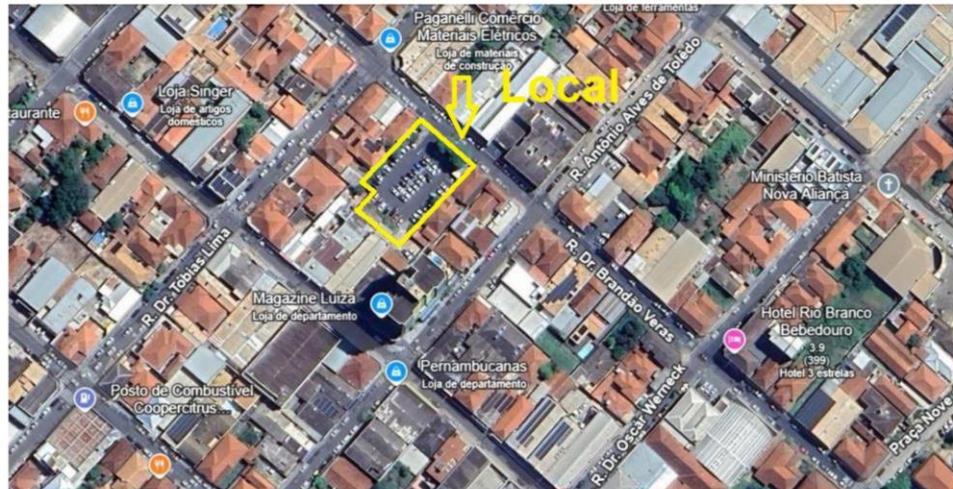
*“Deus Seja Louvado”*

**RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 – CEP 14700-425 – TELEFONE: (17) 3345-9200**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
[www.camarabebedouro.sp.gov.br](http://www.camarabebedouro.sp.gov.br)





# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

O referido laudo tem como objetivo encontrar o valor de mercado mais próximo do Imóvel abaixo descrito.

### 1) Características Gerais do Imóvel

Trata-se de Terrenos pavimentados com área de 1.792,72 m<sup>2</sup>, vide matrículas no CRI local nº.s 9534 e 10.488 , de propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro, sito à Rua Brandão Veras , entre a Rua Tobias Lima e Rua Antônio Alves de Toledo ( área central) , sendo apenas terreno, localização de alta valorização urbana, área central, de formato regular e pouco aclave.

### 2) Métodos de Avaliação

#### 2.1) Terreno

Adotou-se o Método do Máximo Aproveitamento Eficiente ( Também conhecido como Método Involutivo ou Residual ) . Este método considera o custo do terreno em vista do estudo das condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno, isto é , o que as posturas municipais permitem .

### 3) Cálculos

1

*“Deus Seja Louvado”*

RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 – CEP 14700-425 – TELEFONE: (17) 3345-9200



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



## LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Imóvel : Terrenos	Cad.Mun:		Data :	10/02/15
Propr.:	PREFEITURA MUNICIPAL BEBEDOURO			
End. :	Rua Brandão Veras , entre a Rua Tobias Lima e Rua Antônio Alves de Toledo ( área central)			
Área do Terreno ( m² ) :	1.792,72	Área Construída (m²)	0,00	

### 1) Cálculo de Avaliação do Terreno ( Método Involutivo )

1.1) Número Máximo de Pavimentos hipoteticamente possíveis de construir no terreno

Taxa de Ocupação ( To ) =

0,80

Coefficiente de Aproveitamento ( Ca ) =

6,00 máximo

Número máximo de Pavimentos ( Np ) =

Ca = 9,00 pav.

To considerando pavimento tipo de 1.000,00 m²

1.2) Área de Construção hipoteticamente possível de construir no terreno ( Ch )

Área do terreno ( At ) =

1.792,72 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 12.907,58 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício ( C )

Custo / m² de Construção( R\$ ) =

2.556,98

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da  
Construção Civil -SINDUSCON-SP jun-25  
CAL- Comercial Andares Livres

C = Ac x 2.556,98

C = R\$ 33.004.434,14

1.4) Custo estimado de Receita obtida pela venda do Imóvel hipoteticamente construído ( R )

R = R\$ 42.905.764,38

1.5) Valor do Terreno ( Vt )

Vt = { R x [ 1 - j - k ] - C [ 1 + ( i x t / 2 ) ] } x f

i ( taxa de juros ao mês ) =

0,50%

j ( despesa de publicidade ) =

6,00%

k ( taxa de corretagem ) =

5,00%

t ( cronograma físico ) =

20 meses

f ( coef. Valorização Urbana ) =

0,90

Coef. Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 3.178.327,01 ou R\$ 1.772,91 / m²

2

“Deus Seja Louvado”

RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 – CEP 14700-425 – TELEFONE: (17) 3345-9200



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



## LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Imóvel : Terrenos	Cad.Mun:		Data :	10/02/15
Propr.:	PREFEITURA MUNICIPAL BEBEDOURO			
End.:	Rua Brandão Veras , entre a Rua Tobias Lima e Rua Antônio Alves de Toledo ( área central)			
Área do Terreno ( m² ) :	1.792,72	Área Construída (m² )	0,00	

### 2) Cálculo de Avaliação da Edificação (Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias)

#### 2.1) Custo da Edificação considerada nova (Vn)

Área Bruta Construída ( Ab)=  m²  
Custo/m² em Reais

$V_n = Ab \times R\$ 2.556,98$

$V_n = R\$ 0,00$

#### 2.2) Depreciação da Edificação ( D ) - Método Ross-Heideck

Idade da Edificação ( I ) =  anos  
Vida Útil ( Vu ) =  anos  
% Idade c/ relação vida útil =   
Estado de Conservação =   
Fator k =

$D = \frac{100 - k}{100}$

$D = 1,00$

#### 2.3) Valor da Edificação Depreciada

$V_{ed} = V_n \times D$

$V_{ed} = R\$ 0,00$

### 3) Cálculo de Avaliação da Edificação + Avaliação do Terreno

**Vx** ( Valor final do imóvel )

**Ved** ( Valor depreciado do custo de reprodução da edificação )

**Vt** ( Valor do Terreno )

$V_x = V_{ed} + V_t$

$V_x = R\$ 3.178.327,01$

3

“Deus Seja Louvado”



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



#### **4) Conclusão e Encerramento**

Após análise efetuada e cálculos, em função dos bens avaliando ( Terreno + Benfeitorias ) concludo pelo :

**Valor de Mercado = R\$ 3.180.000,00 ( Três Milhões , Cento e Oitenta Mil Reais)**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais de Engenharia de Avaliações , não significa uma representação rigorosamente exata , mas sim uma expressão monetária teórica mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente o imóvel ; não significando portanto que eventuais negociações possam ser efetivadas com valores diferentes deste , dependendo logicamente aos aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas .

Nada mais havendo para ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo de precisão normal, composto de 04 páginas, anexo – Tabela Custo Sinduscon/SP.

Bebedouro / SP, 18 de Julho de 2025.

**Wagner Silveira**  
**Engenheiro Civil**  
**C.R.E.A nº. 506.005.510-9**  
**Matrícula 1893**

**WAGNER** Assinado de  
forma digital por  
**SILVEIRA:** WAGNER  
SILVEIRA:0713292  
07132929 9895  
895 Dados: 2025.07.18  
15:38:02 -03'00'

#### **Bibliografia Consultada:**

"Engenharia de Avaliações" de Rubens Alves Dantas ,1a. Edição, Editora PINI – 1999.

"Princípios de Engenharia de Avaliações"de Eng.Alberto L. Moreira,2a Edição,Editora PINI – 1991

*“Deus Seja Louvado”*



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE GLEBA URBANA

**Imóvel : Gleba parte da antiga Fazenda Paiol totalizando  
área de 8.941,11 m<sup>2</sup>**

**Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE  
BEBEDOURO**

**Local: Avenida 01 esquina com alça de acesso à Variante  
Hamleto Stamato .**

**JULHO/2025**

**Wagner Silveira  
Engenheiro Civil  
C.R.E.A SP 506.005.510-9**



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
[www.camarabebedouro.sp.gov.br](http://www.camarabebedouro.sp.gov.br)



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 63EW-R675-D089-M2MX



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



Wagner Silveira

1/3

## Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS

**Ident:** Gleba ant. Faz.Paiol      **Tipo:** Laudo completo      **Solicitante:** Pref Mun Bebedouro/SP  
**Lograd.:** Av 01 c/ alça de acesso à Variante Hamleto Stamato      **Nº:**      **Complemento:**  
**Bairro:** Alto da Boa Vista      **Cidade:** Bebedouro/SP      **Estado:** São Paulo

### 1) PARÂMETROS ADOTADOS:

#### 1.1) DAS TAXAS:

Ra = Taxa mensal de juros do capital investido (%):	1,00
Rb = Taxa mensal de juros do capital realizado (%):	1,00
Ia = Alíquota anual de imposto territorial sobre a gleba bruta p/ pagamento a vista (%):	3,00
M = Taxa de desconto no imposto territ. pela transferência da gleba em lote (%):	20,00
V = Taxa média mensal de valorização dos lotes (%):	0,05

#### 1.2) DOS PRAZOS:

Ta = (Prazo total do empreendimento = Urbanização + Venda) (meses):	24,00
Na = Prazo estimado para venda dos lotes (meses):	12,00

#### 1.3) DAS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA:

Ag = Área total da gleba (m2):	8.941,11
Fu = Fator de aproveitamento da gleba (%):	65,00
Lu = Valor unitário médio dos lotes na região (R\$/m2):	1.000,00
Au = Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m2:	5.811,72
VI = Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu) R\$:	5.811.721,50

#### 1.4) DAS DESPESAS:

##### 1.4.1) PARA AQUISIÇÃO DA GLEBA:

Dc = Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%):	3,00
---	------

##### 1.4.2) PARA URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Projetos, aprovações, etc. (R\$ por m2 de área útil):	2,00
Administração da obra (R\$ por m2 de área útil):	3,00
Serviços topográficos (R\$ por m2 de área útil):	12,05
Terraplanagem leve (R\$ por m2 de área útil):	0,00
Terraplanagem média (R\$ por m2 de área útil):	5,97
Terraplanagem pesada (R\$ por m2 de área útil):	0,00
Rede de água potável (R\$ por m2 de área útil):	11,96
Rede de esgoto (R\$ por m2 de área útil):	28,77
Drenagem de águas pluviais - galerias (R\$ por m2 de área útil):	11,86
Drenagem de águas pluviais - guias e sargetas (R\$ por m2 de área útil):	10,04
Pavimentação (R\$ por m2 de área útil):	31,87
Rede de iluminação pública (R\$ por m2 de área útil):	3,88
Obras complementares (R\$ por m2 de área útil):	5,00
Outros (R\$ por m2 de área útil):	2,00

DI = Despesas unitárias totais com a urbanização (R\$ por m2 de área útil) 128,40



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



Wagner Silveira

2/3

## Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS

Du = Despesa global para urbanização da gleba = (DI x Au) R\$: 746.225,04

### 1.4.3) PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Dv = Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%): 6,00

L = Taxa referente ao lucro do empreendimento (%): 15,00

### 2) METODOLOGIA APLICADA:

**EQUAÇÃO FUNDAMENTAL:  $Vg + DE + L = VI$ , onde:**

Vg = Valor da gleba bruta;

DE = Despesas totais necessárias para implementação do empreendimento;

L = Lucro do empreendedor;

VI = Valor realizável com a venda do empreendimento.

Considerando o custo financeiro para implementação do empreendimento e desmembrando a equação fundamental, temos que:

**$(Vg \times W1) + (Vg \times W2) + W3 + W4 + (Vg \times W5) + W6 + W7 = W8$ , onde:**

#### 2.1) W1 = CÁLCULO DO CUSTO DA GLEBA BRUTA:

Custo investido no início do empreendimento e imobilizado durante todo o período.

$$W1 = (1 + Ra)^{Ta} = 1,26973$$

#### 2.2) W2 = DESPESA COM A COMPRA DA GLEBA BRUTA:

Despesa investida no início do empreendimento e imobilizada durante todo o período.

$$W2 = Dc \times (1 + Ra)^{Ta} = 0,03809$$

#### 2.3) W3 = DESPESAS COM A URBANIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizadas durante o período de vendas.

Seja: Fator de Capitalização (Aj) =  $\frac{((1 + Ra)^{Ta} - 1)}{Ra}$

$$W3 = (Du / (Ta - Na)) \times ((1 + Ra)^{Na}) \times Aj = R\$ 888.689,46$$

#### 2.4) W4 = DESPESAS COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ap) =  $\frac{((1 + Ra)^{Na} - 1)}{Ra}$

$$W4 = ((Dv \times VI) / (Na \wedge 2)) \times Ap \times (((1 + V)^{Ta} - (1 + V)^{(Ta - Na))) / V) = R\$ 371.774,46$$

#### 2.5) W5 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A URBANIZAÇÃO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizado durante o período de vendas.

Valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Aj) =  $\frac{((1 + Ra)^{Ta} - 1)}{Ra}$

$$W5 = (((1 + Ia)^{1/12} - 1) \times ((1 + V)^{(Ta - Na) / 2})) \times Aj \times ((1 + Ra)^{Na}) = 0,03535$$

#### 2.6) W6 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ap) =  $\frac{((1 + Ra)^{Na} - 1)}{Ra}$

$$W6 = (((1 + Ia)^{1/12} - 1) \times (1 - M) \times (VI / (2 \times Na)) \times (Na \times ((1 + V)^{Ta} - (1 + V)^{(Ta - Na)})) + ((1 + V)^{Ta - 1})) \times Ap = R\$ 79.279,65$$

#### 2.7) W7 = CÁLCULO DO LUCRO DO EMPREENDIMENTO:

Lucro distribuído uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ar) =  $\frac{((1 + Rb)^{Na} - 1)}{Rb}$

$$W7 = (L \times VI / (Na \wedge 2)) \times (((1 + V)^{Ta} - (1 + V)^{(Ta - Na)}) / V) \times Ar = R\$ 929.436,14$$

#### 2.8) W8 = CÁLCULO DO VALOR REALIZÁVEL COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Venda do empreendimento distribuída uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ar) =  $\frac{((1 + Rb)^{Na} - 1)}{Rb}$

$$W8 = (VI / (Na \wedge 2)) \times (((1 + V)^{Ta} - (1 + V)^{(Ta - Na)}) / V) \times Ar = R\$ 6.196.240,93$$



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



Wagner Silveira

3/3

## Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS



### Legenda:

- 59,91 % - Custo da Gleba Bruta
- 1,80 % - Despesas c/ a Compra da Gleba Bruta
- 14,34 % - Despesas c/ a Urbanização do Empreendimento
- 1,67 % - Custo do Imposto Territ. durante a Urbanização
- 6,00 % - Despesas c/ a Venda do Empreendimento
- 1,28 % - Custo do Imposto Territ. durante a Venda dos Lotes
- 15,00 % - Lucro do Empreendimento

### 3) CONCLUSÃO:

Grau de fundamentação ( NBR 14653 ): 1

Seja a equação fundamental desmembrada:

$(Vg \times W1) + (Vg \times W2) + W3 + W4 + (Vg \times W5) + W6 + W7 = W8$ , temos que:

$Vg \times (W1 + W2 + W5) = W8 - (W3 + W4 + W6 + W7)$  ou:

**$Vg = \text{Valor da gleba bruta} = (W8 - W3 - W4 - W6 - W7) / (W1 + W2 + W5)$ , logo:**

**$Vu = \text{Valor unitário da gleba bruta} = Vg / Ag \text{ (R\$ / m}^2\text{)} = 327,00$**

**$Vg = \text{Valor total da gleba bruta (R\$)} = 2.923.708,88$**

Dois milhões, novecentos e vinte e três mil, setecentos e oito reais e oitenta e oito centavos

### 4) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / / \_\_\_\_\_



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br



## 5) Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, em função dos bens avaliando ( Terreno + Benfeitorias ) concluo pelo :

**Valor de Mercado = R\$ 2.925.000,00 ( Dois Milhões , Novecentos e Vinte e Cinco Mil Reais)**

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais de Engenharia de Avaliações , não significa uma representação rigorosamente exata , mas sim uma expressão monetária teórica mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente o imóvel ; não significando portanto que eventuais negociações possam ser efetivadas com valores diferentes deste , dependendo logicamente aos aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas .

Nada mais havendo para ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo de precisão normal, composto de 06 páginas.

Bebedouro / SP, 18 de Julho de 2025.

**Wagner Silveira**  
**Engenheiro Civil**  
**C.R.E.A nº. 506.005.510-9**  
**Matrícula 1893**

WAGNER  
SILVEIRA:07  
132929895

Assinado de forma digital por  
WAGNER SILVEIRA:07132929895  
Dados: 2025.07.18 15:49:03 -03'00'

## Bibliografia Consultada:

"Engenharia de Avaliações" de Rubens Alves Dantas ,1a. Edição, Editora PINI – 1999.

"Princípios de Engenharia de Avaliações"de Eng.Alberto L. Moreira,2a Edição,Editora PINI – 1991

*“Deus Seja Louvado”*



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



## Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Bebedouro. Para verificar as assinaturas, clique no link: <http://177.21.38.106/Siave/documentos/autenticar?chave=63EWR675D089M2MX>, ou vá até o site <http://177.21.38.106/Siave/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

**Código para verificação: 63EW-R675-D089-M2MX**



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 63EW-R675-D089-M2MX