

ANO ..2017.....

PROCESSO Nº



Câmara Municipal de Bebedouro

SECRETARIA

ESPÉCIE ..Projeto de Lei nº 94/2017.....

OBJETO ..Autoriza o Poder Executivo a firmar acordo de dação em pagamento e dá outras providências.....

Apresentado em sessão do dia 11/12/2017.....

Autoria ..Poder Executivo.....

Encaminhamento às Comissões de

Prazo final

Aprovado em ..11/12/2017..... Rejeitado em / /.....

Autógrafo de Lei nº ..528/2017.....

Lei nº 5254 DE 12 DE DEZEMBRO DE 2017.....

DIÁRIO OFICIAL



MUNICÍPIO DE BEBEDOURO

<http://sp.portaldatransparencia.com.br/prefeitura/bebedouro/>



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

REPUBLICADA POR TER SIDO PUBLICADA INCOMPLETA

LEI N. 5254 DE 12 DE DEZEMBRO DE 2017

Autoriza o Poder Executivo a firmar acordo de dação em pagamento e dá outras providências.

O **Prefeito Municipal de Bebedouro**, usando de suas atribuições legais, Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a firmar acordo de dação em pagamento do débito oriundo do parcelamento franqueado pelas Leis Municipais n. 3.440/2005, 3.529/2005 e 3.534/2005, no valor total atualizado de R\$ 393.014,06 (trezentos e noventa e três mil quatorze reais e seis centavos), em que figura como credor o Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Bebedouro - SAAEB -, autarquia municipal, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o n. 44.405.967/0001-29, devendo a dação em pagamento operar-se sobre o imóvel objeto da matrícula n. 2.575, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade.

Parágrafo único. O imóvel descrito no caput deste artigo foi avaliado em R\$ 445.305,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil trezentos e cinco reais), valor médio apurado pelos Laudos de Avaliação anexos, que passam a fazer parte integrante desta lei.

Art. 2º A dação em pagamento de que trata esta lei somente será efetivada quando da lavratura da Escritura Pública de Dação em Pagamento.

Art. 3º A diferença encontrada entre o valor das parcelas em atraso e a importância pecuniária atribuída ao imóvel objeto da dação em pagamento será destinada ao pagamento de parcelas futuras, conforme autoriza a Lei Municipal n. 3.440/2005.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 5º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bebedouro 12 de dezembro de 2017.

Fernando Galvão Moura
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria da Prefeitura a 12 de dezembro de 2017.

Ivanira A de Souza
Secretaria



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.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

Terreno ,atualmente com benfeitorias (Barragem para represamento , Estação Elevatória de Água , Ambientes para Abrigo de Casa de Bombas e Painéis Elétricos, Banheiros e Escritório, além de outra benfeitorias com fechamentos em alambrados) , onde atualmente funciona a Estação de Captação de Água do município (ECA 2) , terreno este doado pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo , atualmente de propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro , conforme matrícula do CRI local anexa , com área de 9.554,00 m².

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 .

2.2) Edificação

Adotou-se o Método do Custo de Reprodução . Este método considera o custo das benfeitorias de uma exata duplicata ou réplica , aos preços correntes do mercado ,

Wagner S. ...
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005.510-9
Mat. 1893



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

utilizando-se os mesmos materiais , projeto arquitetônico e a mesma qualidade de mão-de-obra ; atribuindo-se a este valor final o desconto da depreciação do imóvel (Deterioração Física , Obsolescência Funcional e Obsolescência Econômica) .Para obtermos este custo de reprodução utilizou-se o processo de custo pór metro quadrado de construção . Para o cálculo da Depreciação a ser descontada devido a idade do imóvel (Depreciação Física) utilizou-se o Método de Ross-Heidecke , pela praticidade e rapidez dos cálculos .

3) Conclusão e Encerramento

Valor estimado = R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte 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 3 páginas, anexos – Documentos de Registro e Dados do Instituto de Economia Agrícola da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo

Bebedouro / SP, 29 de Novembro de 2017.

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel -- Objeto da Matrícula Nº 2.575
Variante Lourenço Santim - Bebedouro (SP)

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

1. Objetivo da Avaliação

A Prefeitura do Município Bebedouro (SP) tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel:

- Um terreno atualmente com benfeitorias, Objeto da Matrícula nº 2.575 situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Variante Lourenço Santim, com uma área total de 9.554,00 metros quadrados;

2. Metodologia de Avaliação

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.

3. Caracterização dos Imóveis

3.1. Topografia

A área onde encontra-se o imóvel objetos deste trabalho está em local úmido e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Variante Lourenço Santim.

3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

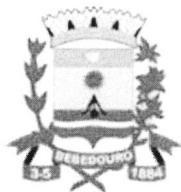
- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e
- pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Pela Variante Lourenço Santim, distante 2.000,00m (dois mil metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.
- uso do solo: Agrícola e Floresta
- possuem regular localização e regular possibilidades de utilização e valorização



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

4. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao terreno, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Bebedouro (SP), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno.

Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada - a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

4.1. Valor de Mercado Terreno

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terreno no Jardim São Carlos, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

RS 240,00/m² (duzentos e quarenta reais por metro quadrado).

4.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores provêm de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

4.3. Fator Topográfico

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi considerado.

4.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- água 0,15
- esgoto 0,10
- luz pública 0,10
- luz domiciliar 0,15
- guias e sarjetas 0,10
- pavimentação 0,30
- telefone 0,10

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

4.5. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados não encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais/comerciais, e o imóvel objeto deste trabalho não está incluso neste padrão, este fator foi considerado em 1,00.

4.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados não encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais/comerciais, este fator foi considerado.

4.7. Valor Unitário Básico

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de:

R\$ 54,00/m² (cinquenta e quatro reais por metro quadrado)

5. Conclusão – Valor de Mercado do Imóvel Urbano

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos, localizado no Jardim São Carlos são os seguintes:

- Valor de Mercado do imóvel, nas proximidades do Loteamento Jardim São Carlos, objeto da matrícula nº. 2.575 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 9.554,00 metros quadrados.

R\$ 515.916,00 (quinhentos e quinze mil e novecentos e dezesseis reais.)

7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 04 (quatro) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Bebedouro (SP), 29 de Novembro de 2017.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Interessado:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
PRAÇA JOSE STAMATO SOBRINHO, Nº45
CENTRO – BEBEDOURO S.P.

De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado na Variante Lourenço Santin, neste município comarca de Bebedouro S.P, descrito abaixo:

Trata-se de um terreno, com benfeitorias, objeto de matrícula nº 2575, com frente para a Variante Lourenço Santin, com uma área de 9.554,00m²

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona e padrão do logradouro. Avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais).

Atenciosamente,

MARCOS EDUARDO PEREIRA GOMES
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA: 060.106.643.0



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br



2575

75

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - V. REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno, sem benfeitorias, parte de área maior, situado na Floresta Estadual de Bebedouro, neste município, com as seguintes medidas e confrontações: Tem início no ponto situado sobre a ponte do Córrego Retiro, da Estrada Municipal Bebedouro-Pitangueiras, seguindo referida estrada em direção a Pitangueiras, na distância de 53,00 metros, confrontando com a mesma, até encontrar o segundo ponto, deste deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 100,00 metros confrontando com entrada do Morro Florestal, até encontrar o terceiro ponto, deste deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 195,00 metros, confrontando ainda com o mesmo próprio estadual, até encontrar o quarto ponto, deste, deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com Antonio Santella, na distância de 20,00 metros, até encontrar o quinto ponto, deste deflete à direita e segue em linha reta, pelo meio do referido córrego, na distância de 29,00 metros até encontrar o sexto ponto, deste, deflete, à esquerda e segue em linha reta, pelo meio do referido córrego, na distância de 127,50 metros, até encontrar o sétimo ponto, deflete, à esquerda e segue em linha reta, pelo meio do referido córrego, na distância de 135,00 metros, até encontrar o ponto inicial, perfazendo esses alinhamentos e distância a área de 9.554,02 m².

PROPRIETÁRIO: Fazenda do Estado de São Paulo. **TÍTULO AQUISITIVO:** Escritura de 12 de março de 1.937, em notas do 11º Tabelionato da Capital, transcrita no livro 3-B, ss. fls. 194, sob nº de ordem 2.204.-Bebedouro, 2 de março de 1.978.-O Oficial, *J. Silva*

R.01/2575.-Bebedouro, 02 de março de 1.978.-IMÓVEL.-o acima matriculado.-
AQUIRENTE: Prefeitura Municipal de Bebedouro.-**TRANSMITENTE:** o acima proprietário.-**TÍTULO:** doação.-**FORMA DO TÍTULO:** Escritura de 24 de fevereiro de 1.978, em notas do 1º Ofício de comércio, livro 128--fls.43.-**VALOR:** -Cr\$ 95,54.-O Oficial, *J. Silva*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Roberto Silveira - Oficial
Débora Lopes de Souza - Oficial Substituto
Gedália P. Vieira Berenguel
Ana Alice Garcia Campos
Renata C. R. Bartholo Nílio
Reginaldo R. da Fonseca
Escritores Autorizados
Bebedouro - Estado de São Paulo

CERTIDÃO
CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 10 § 1º da Lei nº 6.016 de 31 de Dezembro de 1978.
CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 2575, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ÔNUS REAIS ou PESSOAIS REPERSECUTORIAS, além do que consta da presente. Dou fé.
Bebedouro, 10 de Abril de 2017

PROR VERBA

Wagner Silveira
Wagner Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005.510-9
Mat. 1893

121020-AA 06910E

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil. Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

OEC/634/2017 - je

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 12 de dezembro de 2017.

Excelentíssimo Senhor,

Informo-lhe que na 11ª sessão extraordinária, realizada ontem, foi aprovado o Projeto de Lei n. 96/2017, de autoria do Poder Executivo.

Informo-lhe também que na 12ª sessão extraordinária, realizada na mesma data, foi aprovado o Projeto de Lei n. 97/2017.

Por último, informo-lhe que 38ª sessão ordinária, realizada ontem, foram aprovados os Projetos de Lei n. 92, 93 e 94/2017, todos três de autoria do Poder Executivo, o Projeto de Lei Complementar n. 14/2017, de autoria do Poder Executivo, o Projeto de Lei n. 95/2017, de autoria do vereador Nasser José Delgado Abdallah, e o Substitutivo ao Projeto de Lei n. 84/2017, de autoria dos vereadores Jorge Emanuel Cardoso Rocha, Juliano Cesar Rodrigues, Sebastiana Maria Ribeiro Tavares, Rogério Alves Mazzone e Fernando José Piffer.

Para prosseguimento do processo legislativo, encaminho-lhe em anexo os Autógrafos de Lei de n. 5205 a 5211/2017, bem como o Autógrafo de Lei Complementar n. 128/2017.

Atenciosamente,


José Baptista de Carvalho Neto
PRESIDENTE

Excelentíssimo Senhor
Fernando Galvão Moura
PREFEITO MUNICIPAL
BEBEDOURO - SP

*Recebido
15/12/17
Baptista*

Deus Seja Louvado

Rua Lucas Evangelista, 652 – Fone (17) 3345-9200 – CEP 14.700-425
BEBEDOURO – ESTADO DE SÃO PAULO

25



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

AUTÓGRAFO DE LEI N. 5208/2017

Autoriza o Poder Executivo a firmar acordo de dação em pagamento 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 firmar acordo de dação em pagamento do débito oriundo do parcelamento franqueado pelas Leis Municipais n. 3.440/2005, 3.529/2005 e 3.534/2005, no valor total atualizado de R\$ 393.014,06 (trezentos e noventa e três mil quatorze reais e seis centavos), em que figura como credor o Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Bebedouro - SAAEB -, autarquia municipal, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o n. 44.405.967/0001-29, devendo a dação em pagamento operar-se sobre o imóvel objeto da matrícula n. 2.575, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade.

Parágrafo único. O imóvel descrito no caput deste artigo foi avaliado em R\$ 445.305,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil trezentos e cinco reais), valor médio apurado pelos Laudos de Avaliação anexos, que passam a fazer parte integrante desta lei.

Art. 2º A dação em pagamento de que trata esta lei somente será efetivada quando da lavratura da Escritura Pública de Dação em Pagamento.

Art. 3º A diferença encontrada entre o valor das parcelas em atraso e a importância pecuniária atribuída ao imóvel objeto da dação em pagamento será destinada ao pagamento de parcelas futuras, conforme autoriza a Lei Municipal n. 3.440/2005.

Art. 4º As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 5º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 12 de dezembro de 2017.

José Baptista de Carvalho Neto
PRESIDENTE

Sebastiana Maria Ribeiro Tavares
1ª SECRETÁRIA

Carlos Renato Serotine
2º SECRETÁRIO

“Deus Seja Louvado”

00 24



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
C.N.P.J. 49.159.668/0001-75
www.camarabebedouro.sp.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 94/2017: Autoriza o Poder Executivo a firmar acordo de dação em pagamento e dá outras providências.

PARECER DA COMISSÃO DE ASSUNTOS GERAIS

Diante das atribuições pertinentes a COMISSÃO DE ASSUNTOS GERAIS (vide art. 78 da Resolução 64, de 09 de dezembro de 2002 - RICMB) passamos a emitir nosso parecer acerca da propositura em epígrafe.

Após analisada a propositura referida na epígrafe, parece-nos inexistirem motivos que possam obstar sua tramitação legislativa. Portanto, votamos pela REGULARIDADE da propositura.

Esse é nosso parecer s.m.j.

Bebedouro (SP), capital nacional da laranja, 07 de dezembro de 2017.

Silvio Delfino
RELATOR

Jorge Emanuel Cardoso Rocha
PRESIDENTE

Mariangela Ferraz Mussolini
MEMBRO



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
C.N.P.J. 49.159.668/0001-75
www.camarabebedouro.sp.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 94/2017: Autoriza o Poder Executivo a firmar acordo de dação em pagamento e dá outras providências.

PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Diante das atribuições pertinentes a COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO (vide art. 77 da Resolução 64, de 09 de dezembro de 2002 - RICMB) passamos a emitir nosso parecer acerca da propositura em epígrafe.

Após analisada a propositura referida na epígrafe, parece-nos inexistirem motivos que possam obstar sua tramitação legislativa. Portanto, votamos pela REGULARIDADE da propositura.

Esse é nosso parecer s.m.j.

Bebedouro (SP), capital nacional da laranja, 07 de dezembro de 2017.


Juliano Cesar Rodrigues
RELATOR


Sebastiana Maria Ribeiro Tavares
PRESIDENTE


Rogério Alves Mazzonetto
MEMBRO



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
C.N.P.J. 49.159.668/0001-75
www.camarabebedouro.sp.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 94/2017: Autoriza o Poder Executivo a firmar acordo de dação em pagamento e dá outras providências.

PARECER DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Diante das atribuições pertinentes a COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO (vide art. 76 da Resolução 64, de 09 de dezembro de 2002 - RICMB) passamos a emitir nosso parecer acerca da propositura em epígrafe.

Isto posto, passamos a dar nosso parecer.

EXAME DO REPERTÓRIO LEGAL

DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE BEBEDOURO, atualizada até a Emenda nº 14, de 27 de setembro de 2004.

O diploma legal supra referido, trata, dentre outras matérias, das atribuições competentes ao Município de Bebedouro, sendo uma delas, o uso e alienação de seus bens, conforme se nota do artigo 11, inciso VII. Por sua vez, o PROJETO DE LEI em exame procura autorização justamente para “alienar por dação em pagamento” bem público municipal.

Quanto às medidas legais administrativas, foram ou estão elas sendo igualmente tomadas, quais sejam, “AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA” e “AVALIAÇÃO PRÉVIA” com inexigibilidade de licitação no presente caso. Não há notícias junto às matrículas imobiliária quanto aos imóveis serem de “uso comum do povo” e tão pouco de “uso especial”. Nesse sentido, ensina o mestre HELY LOPES MEIRELES (vide Direito Municipal Brasileiro, pág. 317 e seguintes):

“ALIENAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS – A administração compreende normalmente a utilização e conservação do patrimônio público, mas excepcionalmente, pode a Administração ter necessidade ou interesse na alienação de alguns de seus bens, caso em que deverá atender às exigências especiais impostas por normas superiores.

• ALIENAÇÃO é toda transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, sob a forma de venda, permuta, doação, dação em pagamento, investidura, legitimação de posse ou concessão de domínio.

A alienação de bens imóveis do patrimônio municipal exige autorização por lei, avaliação prévia e concorrência, sendo inexigível esta última formalidade nos casos de doação e dação em pagamento, permuta, legitimação de posse e investidura, por incompatíveis com a própria natureza do contrato, que tem objeto determinado e destinatário certo (Lei 8.666/93, art. 17, I).

de tal modo que verifica-se do PROJETO DE LEI em exame, bem como dos documentos anexos, que o Executivo Municipal já providenciou a “AVALIAÇÃO PRÉVIA” (vide cópias dos laudos inclusas) e vem buscando a “AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA”, para, oportunamente proceder a dação em pagamento com inexigibilidade de licitação.

“Deus seja louvado”

000 21



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
C.N.P.J. 49.159.668/0001-75
www.camarabebedouro.sp.gov.br

De tudo, pois, concluímos que **tomadas todas as medidas acima e estando o procedimento harmonizado com a lição do mestre acima citado**, bem como aferida a COMPETÊNCIA e LEGALIDADE do projeto não vemos obstáculos técnicos jurídicos que possam ser impostos.

Assim, nosso parecer é pela LEGALIDADE do projeto proposto, s.m.j.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 07 de dezembro de 2017.



Carlos Renato Serotine
RELATOR



Fernando José Piffer
PRESIDENTE



Jorge Emanuel Cardoso Rocha
MEMBRO



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

Bebedouro Capital Nacional da Laranja, 05 de dezembro de 2017.
OEP/566/2017

Senhor Presidente

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Egrégia Câmara, **em regime de urgência**, o Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo a firmar acordo de dação em pagamento e dá outras providências.

O projeto em questão refere-se a pagamento de débito com o SAAEB – Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Bebedouro, oriundo de parcelamento autorizado pelas Leis 3440/2005, 3529/2005 e 3534/2005.

Cordialmente.


Fernando Galvão Moura
Prefeito Municipal

CIENTE EM 06/12/17

PRESIDENTE

A Sua Excelência o Senhor
José Baptista de Carvalho Neto
Presidente da Câmara Municipal de Bebedouro
Bebedouro-SP.

CM355040/2017 06/12/17 14:53:07



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

APROVADO P/ UNANIMIDADE

EM 11 / 12 / 17

José Baptista do Galvão Neto
Presidente

PROJETO DE LEI Nº 94 /2017.

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A FIRMAR ACORDO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **Prefeito Municipal de Bebedouro**, no uso de suas atribuições legais,
Faz saber que a Câmara Municipal de Bebedouro aprova a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar acordo de dação em pagamento do débito oriundo do parcelamento franqueado pelas Leis Municipais nº 3.440/2005, 3.529/2005 e 3.534/2005, no valor total atualizado de R\$ 393.014,06 (trezentos e noventa e três mil, quatorze reais e seis centavos), em que figura como credor o Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Bebedouro – SAAEB, autarquia municipal, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.405.967/0001-29, devendo a dação em pagamento operar-se sobre o imóvel objeto da matrícula nº 2.575, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade.

Parágrafo Único – O imóvel descrito no *caput* deste artigo foi avaliado em R\$ 445.305,00 (quatrocentos e quarenta e cinco mil, trezentos e cinco reais), valor médio apurado pelos Laudos de Avaliação anexos, que passam a fazer parte integrante desta lei.

Art. 2º. A dação em pagamento de que trata esta lei somente será efetivada quando da lavratura da Escritura Pública de Dação em Pagamento.

Art. 3º. A diferença encontrada entre o valor das parcelas em atraso e a importância pecuniária atribuída ao imóvel objeto da dação em pagamento será destinada ao pagamento de parcelas futuras, conforme autoriza a Lei Municipal nº 3.440/2005.

Art. 4º. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 5º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bebedouro, 05 de dezembro de 2017.

Fernando Galvão Moura
Prefeito Municipal

CM35040/2017 06/12/17 14:53:07



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.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

Terreno ,atualmente com benfeitorias (Barragem para represamento , Estação Elevatória de Água , Ambientes para Abrigo de Casa de Bombas e Painéis Elétricos, Banheiros e Escritório, além de outra benfeitorias com fechamentos em alambrados) , onde atualmente funciona a Estação de Captação de Água do município (ECA 2) , terreno este doado pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo , atualmente de propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro , conforme matrícula do CRI local anexa , com área de 9.554,00 m² .


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 .

2.2) Edificação

Adotou-se o Método do Custo de Reprodução . Este método considera o custo das benfeitorias de uma exata duplicata ou réplica , aos preços correntes do mercado ,


Wagner Siqueira
Engenheiro CIVIL - GMC
CREA 506.005.510-9
Mat. 1893



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

utilizando-se os mesmos materiais , projeto arquitetônico e a mesma qualidade de mão-de-obra ; atribuindo-se a este valor final o desconto da depreciação do imóvel (Deterioração Física , Obsolescência Funcional e Obsolescência Econômica) .Para obtermos este custo de reprodução utilizou-se o processo de custo pôr metro quadrado de construção . Para o cálculo da Depreciação a ser descontada devido a idade do imóvel (Depreciação Física) utilizou-se o Método de Ross-Heidecke , pela praticidade e rapidez dos cálculos .

3) Conclusão e Encerramento

Valor estimado = R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte 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 3 páginas, anexos – Documentos de Registro e Dados do Instituto de Economia Agrícola da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo

Bebedouro / SP, 29 de Novembro de 2017.

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel – Objeto da Matrícula N° 2.575
Variante Lourenço Santim - Bebedouro (SP)

1



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361

CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta

BEBEDOURO - Estado de São Paulo

Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

1. Objetivo da Avaliação

A Prefeitura do Município Bebedouro (SP) tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel:

- Um terreno atualmente com benfeitorias, Objeto da Matrícula nº 2.575 situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Variante Lourenço Santim, com uma área total de 9.554,00 metros quadrados;

2. Metodologia de Avaliação

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.

3. Caracterização dos Imóveis

3.1. Topografia

A área onde encontra-se o imóvel objetos deste trabalho está em local úmido e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Variante Lourenço Santim.

3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e
- pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Pela Variante Lourenço Santim, distante 2.000,00m (dois mil metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.
- uso do solo: Agrícola e Floresta
- possuem regular localização e regular possibilidades de utilização e valorização



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

4. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao terreno, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Bebedouro (SP), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno.

Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada - a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

4.1. Valor de Mercado Terreno

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terreno no Jardim São Carlos, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 240,00/m² (duzentos e quarenta reais por metro quadrado).

4.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores provêm de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

4.3. Fator Topográfico

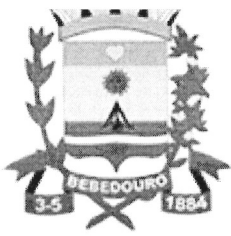
Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi considerado.

4.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- água 0,15
- esgoto 0,10
- luz pública 0,10
- luz domiciliar 0,15
- guias e sarjetas 0,10
- pavimentação 0,30
- telefone 0,10

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

4.5. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados não encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais/comerciais, e o imóvel objeto deste trabalho não está incluso neste padrão, este fator foi considerado em 1,00.

4.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados não encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais/comerciais, este fator foi considerado.

4.7. Valor Unitário Básico

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de:

R\$ 54,00/m² (cinquenta e quatro reais por metro quadrado)

5. Conclusão – Valor de Mercado do Imóvel Urbano

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos, localizado no Jardim São Carlos são os seguintes:

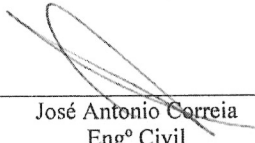
- Valor de Mercado do imóvel, nas proximidades do Loteamento Jardim São Carlos, objeto da matrícula nº. 2.575 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 9.554,00 metros quadrados.

R\$ 515.916,00 (quinhentos e quinze mil e novecentos e dezesseis reais.)

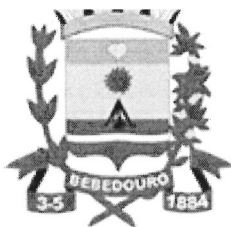
7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 04 (quatro) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Bebedouro (SP), 29 de Novembro de 2.017.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Interessado:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
PRAÇA JOSE STAMATO SOBRINHO, Nº45
CENTRO - BEBEDOURO S.P.

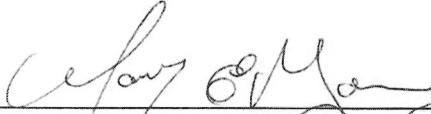
De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado na Variante Lourenço Santin, neste município comarca de Bebedouro S.P, descrito abaixo:

Trata-se de um terreno, com benfeitorias, objeto de matrícula nº 2575, com frente para a Variante Lourenço Santin, com uma área de 9.554,00m²

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona e padrão do logradouro. Avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais).

Atenciosamente,



MARCOS EDUARDO PEREIRA GOMES
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA: 060.106.643.0



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br



2575

FOLHA 75

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - V. REGISTRO GERAL

IMÓVEL:-Um terreno, sem benfeitorias, parte de área maior, situado na Floresta Estadual de Bebedouro, neste município, com as seguintes medidas e confrontações:-Tem início no ponto situado sobre a ponte do Córrego Retiro, da Estrada municipal Bebedouro-Pitangueiras, seguindo referida estrada em direção a Pitangueiras, na distância de 53,00 metros, confrontando com a mesma, até encontrar o segundo ponto, deste deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 100,00 metros confrontando com estrada do Horto Florestal, até encontrar o terceiro ponto, deste deflete à direita e segue em linha reta, na distância de 195,00 metros, confrontando ainda com o mesmo próprio estadual, até encontrar o quarto ponto, deste, deflete à direita e segue em linha reta, confrontando com Antonio Santaella, na distância de 20,00 metros, até encontrar o quinto ponto, deste deflete à direita e segue em linha reta, pelo meio do referido córrego, na distância de 29,00 metros até encontrar o sexto ponto, deste, deflete, à esquerda e segue em linha reta, pelo meio do referido córrego, na distância de 127,50 metros, até encontrar o sétimo ponto, deflete à esquerda e segue em linha reta, pelo meio do referido córrego, na distância de 135,00 metros, até encontrar o ponto inicial, perfazendo esses alinhamentos e distâncias a área de 9.554,42 m².

PROPRIETÁRIO:-Fazenda do Estado de São Paulo.-**TÍTULO AQUISITIVO:**-Escritura de 12 de março de 1.937, em notas do 11^o Tabelionato da Capital, transcrita no livro 3-B, as fls.194, sob nº de ordem 2.204.-Bebedouro, 2 de março de 1.978.-O Oficial, *[assinatura]*

R.01/2575.-Bebedouro, 02 de março de 1.978.-**IMÓVEL:**-o acima matriculado.-
ADQUIRENTE:-Prefeitura Municipal de Bebedouro.-**TRANSMITENTE:**-a acima proprietária.-**TÍTULO:**-doação.-**FORMA DO TÍTULO:**-Escritura de 24 de fevereiro de 1.978, em notas do 1^o Ofício da comarca, livro 128--fls.43.-**VALOR:**-Cr\$ 95,54.-O Oficial, *[assinatura]*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
José Roberto Silveira - Oficial
Débora Lopes de Souza - Oficial Substituta
Gedália P. Vieira Berénguel
Ana Alice Garcia Campos
Renata C. R. Bartholo Júlio
Reginaldo R. da Fonseca
Escriventos Autorizados
Bebedouro - Estado de São Paulo

PROVER VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1978.

CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 2575, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, GNUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, além do que consta da presente. Dou fé.

Bebedouro, 10 de Abril de 2017

[assinatura]
Wagner Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005.510-9
Mat. 1893

T. 3. 8. 514 - 001 - 854715

12102-0-AA

12102-0-AA



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel – Objeto da Matrícula N° 2.575
Variante Lourenço Santim - Bebedouro (SP)

09

1

1. Objetivo da Avaliação

A Prefeitura do Município Bebedouro (SP) tem por objetivo determinar o Valor de Mercado para o seguinte Imóvel:

- Um terreno atualmente com benfeitorias, Objeto da Matrícula nº 2.575 situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Variante Lourenço Santim, com uma área total de 9.554,00 metros quadrados;

2. Metodologia de Avaliação

A avaliação estará em conformidade com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE – e com a Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO, determinação do valor do bem através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, para a determinação do valor unitário básico de terreno, com nível de precisão normal.

3. Caracterização dos Imóveis

3.1. Topografia

A área onde encontra-se o imóvel objetos deste trabalho está em local úmido e apresenta topografia plana, levemente inclinada para a frente do imóvel.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Variante Lourenço Santim.

3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel objeto do presente trabalho está servido pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;
- guias e sarjetas e
- pavimentação asfáltica.

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

- serviços dos correios,
- serviços de transporte urbano e
- serviços de limpeza pública.

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Pela Variante Lourenço Santim, distante 2.000,00m (dois mil metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.
- uso do solo: Agrícola e Floresta
- possuem regular localização e regular possibilidades de utilização e valorização

4. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao terreno, realizou-se uma pesquisa de mercado, baseada em ofertas de lotes no mercado imobiliário e consulta a corretores imobiliários atuantes nesta Cidade e Comarca de Bebedouro (SP), determinando-se o VALOR DE MERCADO por unidade de metro quadrado de terreno.

Atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização - fator de oferta, fator topográfico, fator melhoramentos públicos, fator de profundidade e fator de testada – a fim de obterem-se valores comparáveis entre os imóveis pesquisados e o imóvel em avaliação, determina-se o VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado.

4.1. Valor de Mercado Terreno

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terreno no Jardim São Carlos, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 240,00/m² (duzentos e quarenta reais por metro quadrado).

4.2. Fator de Oferta

Considerando-se que os valores provêm de oferta, procedemos ao desconto de 10% (dez por cento) sobre os mesmos, atendendo a uma elasticidade de negócios no mercado imobiliário. Portanto, o fator de oferta empregado é de 0,85 em conformidade com as normas que regem os princípios da Engenharia de Avaliações.

4.3. Fator Topográfico

Considerando-se que todos os dados analisados são de topografia plana, situação paradigma, o fator topográfico é de 1,00. Portanto, este fator foi considerado.

4.4. Fator Melhoramentos Públicos

Para corrigir as discrepâncias entre os melhoramentos públicos disponíveis na testada de um dado de referência, em relação à situação paradigma, utiliza-se o modelo proposto pelo Eng. Ruy Carneiro, com os pesos abaixo transcritos:

- água 0,15
- esgoto 0,10
- luz pública 0,10
- luz domiciliar 0,15
- guias e sarjetas 0,10
- pavimentação 0,30
- telefone 0,10

Considerando-se que todos os dados analisados possuem os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

4.5. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados não encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais/comerciais, e o imóvel objeto deste trabalho não está incluso neste padrão, este fator foi considerado em 1,00.

4.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados não encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais/comerciais, este fator foi considerado.

4.7. Valor Unitário Básico

Conforme a análise dos valores obtidos, atribuindo-se valores adequados aos fatores de homogeneização e do tratamento dos resultados, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de:

R\$ 54,00/m² (cinquenta e quatro reais por metro quadrado)

5. Conclusão – Valor de Mercado do Imóvel Urbano

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos, localizado no Jardim São Carlos são os seguintes:

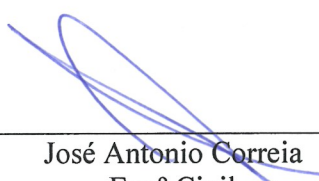
- Valor de Mercado do imóvel, nas proximidades do Loteamento Jardim São Carlos, objeto da matrícula nº. 2.575 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 9.554,00 metros quadrados.

R\$ 515.916,00 (quinhentos e quinze mil e novecentos e dezesseis reais.)

7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 04 (quatro) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Bebedouro (SP), 29 de Novembro de 2017.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano

000 06

2575

75

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - U REGISTRO GERAL

IMÓVEL:-Um terreno, sem benfeitorias, parte de área maior, situado na Floresta Estadual de Bebedouro, neste município, com as seguintes medidas e confrontações:-Tem início no ponto situado sobre a ponte do córrego Retiro, da Estrada municipal Bebedouro-Pitangueiras, seguindo referida estrada em direção a Pitangueiras, na distancia de 53,00 metros, confrontando com a mesma, até encontrar o segundo ponto, deste deflete a direita e segue em linha reta, na distancia de 100,00 metros confrontando com entrada do Horto Florestal, até encontrar o terceiro ponto, deste deflete a direita e segue em linha reta, na distancia de 195,00 metros, confrontando ainda com o mesmo próprio estadual, até encontrar o quarto ponto, deste, deflete a direita e segue em linha reta, confrontando com Antonio Santaella, na distancia de 20,00 metros, até encontrar o quinto ponto, deste deflete a direita e segue em linha reta, pelo meio do referido córrego, na distancia de 29,00 metros até encontrar o sexto ponto, deste, deflete, a esquerda e segue em linha reta, pelo meio do referido córrego, na distancia de 127,50 metros, até encontrar o sétimo ponto, deflete a esquerda e segue em linha reta, pelo meio do referido córrego, na distancia de 135,00 metros, até encontrar o ponto inicial, perfazendo esses alinhamentos e distancia a área de 9.554 m².

PROPRIETÁRIO:-Fazenda do Estado de São Paulo.-**TÍTULO AQUISITIVO:**-Escritura de 12 de março de 1.937, em notas do 11^o Tabelionato da Capital, transcrita no livro 3-B, as fls.194, sob nº de ordem 2.204.-Bebedouro, 2 de março de 1.978.-O Oficial, *J. Silva*

R.01/2575.-Bebedouro, 02 de março de 1.978.-**IMÓVEL.**-o acima matriculado.-**ADQUIRENTE:**-Prefeitura Municipal de Bebedouro.-**TRANSMITENTE:**-a acima proprietária.-**TÍTULO:**-doação.-**FORMA DO TÍTULO:**-Escritura de 24 de fevereiro de 1.978, em notas do 1^o Ofício de comarca, livro 128--fls.43.-**VALOR:**-Cr\$ 95,54.-O Oficial, *J. Silva*

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 José Roberto Silveira - Oficial
 Débora Lopes de Souza - Oficial Substituta
 Gedália P. Vieira Berenguel
 Ana Alice Garcia Campos
 Renata C. R. Bartholo Júlio
 Reginaldo R. da Fonseca
 Escreventes Autorizados
 Bebedouro - Estado de São Paulo

POR VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. **CERTIFICO** mais que sobre a Matrícula nº 2575, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ÔNUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, além do que consta da presente. Dou fé.
 Bebedouro, 10 de Abril de 2017

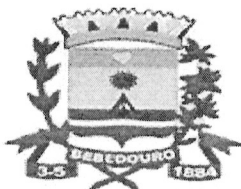
W
 Wagner Silveira
 Engenheiro Civil - GMC
 CREA 506.005.510-9
 Mat. 1893

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

12102-0-AA 068105

12102-0-066081-071025-0117

05



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.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

Terreno ,atualmente com benfeitorias (Barragem para represamento , Estação Elevatória de Água , Ambientes para Abrigo de Casa de Bombas e Painéis Elétricos, Banheiros e Escritório, além de outra benfeitorias com fechamentos em alambrados) , onde atualmente funciona a Estação de Captação de Água do município (ECA 2) , terreno este doado pela Fazenda Pública do Estado de São Paulo , atualmente de propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro , conforme matrícula do CRI local anexa , com área de 9.554,00 m² .

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

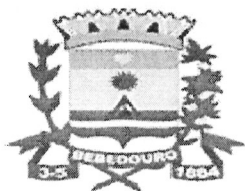
Adotou-se o Método do Máximo Aproveitamento Eficiente (Também conhecido como Método Involutivo ou Residual) . Este método considera o custo do terreno em vista do estudo das condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno, isto é , o que as posturas municipais permitem .

2.2) Edificação

Adotou-se o Método do Custo de Reprodução . Este método considera o custo das benfeitorias de uma exata duplicata ou réplica , aos preços correntes do mercado ,

Wagner S. Silva
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005.510-9
Mat. 1893

170 04



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

utilizando-se os mesmos materiais , projeto arquitetônico e a mesma qualidade de mão-de-obra ; atribuindo-se a este valor final o desconto da depreciação do imóvel (Deterioração Física , Obsolescência Funcional e Obsolescência Econômica) .Para obtermos este custo de reprodução utilizou-se o processo de custo pór metro quadrado de construção . Para o cálculo da Depreciação a ser descontada devido a idade do imóvel (Depreciação Física) utilizou-se o Método de Ross-Heidecke , pela praticidade e rapidez dos cálculos .

3) Conclusão e Encerramento

Valor estimado = R\$ 420.000,00 (Quatrocentos e Vinte 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 3 páginas, anexos – Documentos de Registro e Dados do Instituto de Economia Agrícola da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo

Bebedouro / SP, 29 de Novembro de 2017.

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

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Interessado:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
PRAÇA JOSE STAMATO SOBRINHO, Nº45
CENTRO – BEBEDOURO S.P.

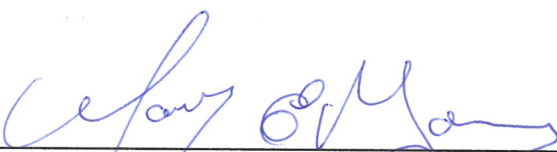
De acordo com a solicitação de V.Sa., apresento a conclusão da avaliação, quanto ao valor de comercialização do imóvel, de sua propriedade, situado na Variante Lourenço Santin, neste município comarca de Bebedouro S.P, descrito abaixo:

Trata-se de um terreno, com benfeitorias, objeto de matrícula nº 2575, com frente para a Variante Lourenço Santin, com uma área de 9.554,00m²

Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, condições de aproveitamento, características da zona e padrão do logradouro. Avaliamos o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

R\$ 400.000,00 (Quatrocentos mil reais).

Atenciosamente,



MARCOS EDUARDO PEREIRA GOMES
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA: 060.106.643.0