

ANO 2022

PROCESSO Nº



Câmara Municipal de Bebedouro

SECRETARIA

ESPÉCIE *Projeto de Lei nº 63/2022*

OBJETO *Suprime e desafeta de categoria de bem de uso comum do povo e incorpora como bens dominicais parte de área da Estrada Municipal BBD-472, autoriza alienar área de terra que especifica e dá outras providências.*

Apresentado em sessão do dia *06/06/2022*

Autoria *Poder Executivo*

Encaminhamento às Comissões de

Prazo final

Aprovado em *05/09/2022* Rejeitado em /..... /.....

Autógrafo de Lei nº *5549/2022*

Lei nº *5597 DE 08 DE SETEMBRO DE 2022*



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

LEI Nº. 5597 DE 08 DE SETEMBRO DE 2022

Suprime e desafeta de categoria de bem de uso comum do povo e incorpora como bens dominicais de parte área da Estrada Municipal BBD-472, autoriza alienar área de terra que especifica 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 suprimida e desafetada da categoria de bem de uso comum do povo, e incorporada como de bem dominical, parte da área da via pública denominada de BBD-472, localizada nas confrontações do Sítio Ana Maria, de matrícula n. 23.001, Sítio Marina, de matrícula n. 24.121, e Sítio Santa Cruz, de matrícula n. 15.044, neste município, com as seguintes características e confrontações:

TRECHO DA ESTRADA MUNICIPAL BBD-472
ÁREA = 1,18724 ha - PERÍMETRO = 2.013,4106 m

"Tem início no vértice 1, situado no limite do Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha com a Área desmembrada da Fazenda Recreio (Matrícula 23.005) de propriedade de Luiz Fabiano Zaccarelli Cunha e s/m Cristina Aparecida Santi Cunha e outros; daí, segue confrontando com a Área Desmembrada da Fazenda Recreio com azimute **168°17'29"** e uma distância de **12,00 m** até o vértice 2, situado no limite da Área Desmembrada da Fazenda Recreio com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina com azimute **256°45'05"**, e uma distância de **617,30 m**, até vértice 3; deste, segue com azimute **207°49'40"**, e uma distância de **78,50 m**, até o vértice 4; deste, segue com azimute **228°44'15"**, e uma distância de **25,77 m**, até o vértice 5, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **228°31'34"**, e uma distância de **70,95 m**, até o vértice 6; deste, segue com azimute **232°10'06"**, e uma distância de **76,98 m**, até o vértice 7; deste, segue com azimute **218°38'51"**, e uma distância de **64,84 m**, até o vértice 8; deste, segue com azimute **214°33'30"**, e uma distância de **59,68 m**, até vértice 9, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-351; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimute **1°20'35"**, e uma distância de **21,91 m**, até o vértice 10, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **34°33'29"**, e uma distância de **41,78 m**, até o vértice 11; deste, segue com azimute **38°38'51"**, e uma distância de **66,69 m**, até o vértice 12; deste, segue com azimute **52°10'06"**, e uma distância de **78,40 m**, até o vértice 13; deste, segue com azimute **48°34'06"**, e uma distância de **72,58 m**, até o vértice 14, situado no limite do Sítio Santa Cruz com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina, com azimute **48°34'06"**, e uma distância de **21,19 m**, até o vértice 15; deste, segue com azimute **27°49'40"**, em uma distância de **81,76 m**, até o vértice 16, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de

"Deus Seja Louvado"



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

propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Ana Maria com azimuth de **76°45'05"**, e uma distância de **623,08 m**, até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de **11.872,40 m²** ou **1,1872 ha**".

Parágrafo único. O mapa com a delimitação da área a ser desapetada é parte integrante do **Anexo 1** desta lei.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a vender, mediante concorrência pública e por preço não inferior ao da respectiva avaliação, parte integrante do **Anexo 2** desta lei, ou a permutar a referida área desapetada para pagamento de outras áreas, com fins de abertura de novas estradas, ou aplicação em melhorias das estradas municipais existentes.

Art. 3º Em igualdade de preços e condições será garantida a preferência aos atuais ocupantes da área mencionadas, confrontantes ao trecho da parte da área desapetada da estrada BBD-472.

§ 1º O parcelamento do preço de alienação será limitado até 5 (cinco) anos.

§ 2º Os valores parcelados constarão em UFM - Unidade Fiscal do Município - para fins de pagamento das parcelas.

Art. 4º Na documentação a ser expedida serão consignadas as cláusulas disciplinares, sob pena de nulidade do ato e consequente reversão do seu objeto ao Patrimônio do Município de Bebedouro.

Art. 5º É vedado ao beneficiário alienar o imóvel ou transferir o bem a terceiros sem quitação do contrato ou autorização da municipalidade, sem prejuízo da retomada do imóvel.

Art. 6º As despesas decorrentes de escritura, transferência, registro e demais regularizações correrão por conta do comprador.

Art. 7º As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 8º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bebedouro, 08 de setembro de 2022

Lucas Gibin Seren
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria da Prefeitura a 08 de setembro de 2022

Ivanira A de Souza
Secretaria

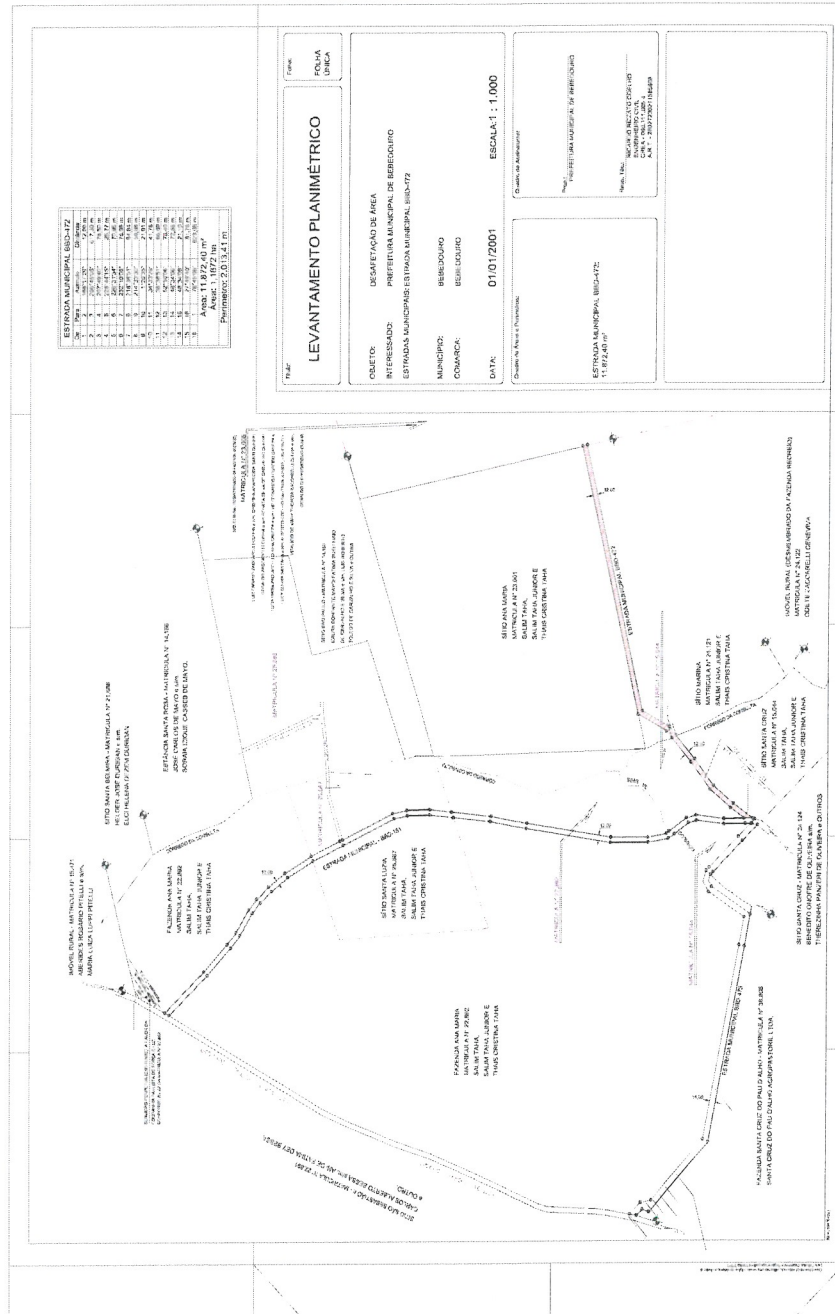
"Deus Seja Louvado"



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

ANEXO 1- MAPA DE PARTE DA ESTRADA BBD-472 A SER DESAFETADA





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

ANEXO 2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472

VTN - VALOR DA TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO - 1,1872 ha

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA ABASTECIMENTO
E MEIO AMBIENTE

MUNICÍPIO DE BEBEDOURO/SP

Engº Agrº Marco Aurélio Gonzalez
CREA nº 060057494-2
Rua Valim, 616 - Centro
Bebedouro - SP CEP 14.701-350

"Deus Seja Louvado"

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 8By Signer ou o verificador de sua preferência.

000136

**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

ÍNDICE

- 01 - REQUERENTE
 - 02 - RESPONSÁVEL TÉCNICO
 - 03 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO
 - 04 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
 - 05 - PRESSUPOSTOS
 - 06 - NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO
 - 07 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO
 - 08 - CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO
 - 09 - VISTORIA
 - 09 - 1 - DADOS GERAIS
 - a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO
 - b) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO
 - 10 - CONSULTA DE VALORES
 - 11 - FONTES
 - 12 - PESQUISA DE VALORES
 - 13 - VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA AVALIADA
 - 14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO
 - 14.01 - CÁLCULO DO VALOR DA VTN - ÁREA DA ESTR. MUN. - BBD - 472
 - 14.02 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. NÃO REPROD. - BBD - 472
 - 14.03 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. REPROD. - BBD - 472
 - 14.04 - VALOR TOTAL - TERRA NUA + BENFEITORIAS - BBD - 472
 - 15 - CONCLUSÕES
 - 16 - TERMO DE ENCERRAMENTO
- ANEXOS:**
- ANEXO 01 - FOTOS N° 01 a 10
 - ANEXO 02 - MAPA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472
 - ANEXO 03 - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE) E DER
 - ANEXO 04 - ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



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 TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472

VTN - VALOR DE TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO - 1.1872 ha

1 - REQUERENTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta

Endereço: Praça José Stamato Sobrinho nº 45 - Caixa Postal 361

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br

"Deus Seja Louvado"

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 Bfry Signer ou o verificador de sua preferência.

000134



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

2 – RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: Marco Aurélio Gonzalez

CPF: 981.619.208-00

RG: 6.271.927 SSP/SP

Profissão: Engenheiro Agrônomo

CREA/SP: 0600574942 / **CONFEA-Registro Nacional:** 260217539-0

Endereço: Rua Valim nº 616

Bairro: Centro

Município: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-350

Telefone: (17) 99128 - 9069

(17) 99632 - 1337

Email: marcaugonzalez@Gmail.com

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 BfV Signer ou o verificador de sua preferência.

“Deus Seja Louvado”

000183



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

3 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

Inscrição Estadual: Isenta

Endereço: Praça José Stamato Sobrinho nº 45 – Caixa Postal 361

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho de avaliação tem por objetivo principal a determinação do justo, real e atual Valor da Terra Nua (VTN) por hectare de 01 (uma) faixa de terra de 1,1872 hectares da Estrada Municipal BBD – 472, localizada no Município de Bebedouro, Estado de São Paulo para fins de base de Cálculo de Desafetação.

Portanto o objetivo da avaliação é a aferição de parâmetros para a desafetação da área constante da Estrada Municipal BBD – 472 para sua perfeita regularização.

“Deus Seja Louvado”



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

5 - PRESSUPOSTOS:

A Avaliação das Terras foi baseada nas áreas contidas no Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 472, nas Matrículas coletadas e respectivos valores, nas informações e nos dados apresentados pela Prefeitura Municipal e na pesquisa junto aos Cartórios, Casa da Agricultura (IEA/CATI), IBGE Agência Local, Sindicato Rural Patronal entre outros.

A área apresentada no Levantamento Planimétrico não possui Benfeitorias Reprodutivas e Não Reprodutivas.

Portanto a Avaliação solicitada não será completa por não estar levando em consideração as Benfeitorias Reprodutivas e as Não Reprodutivas.

A presente Avaliação por não ser completa (Terras + Benfeitorias) é uma Avaliação de Valor de Terra Nua - VTN, realizada pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

"Deus Seja Louvado"



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

6 – NÍVEL DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os procedimentos avaliatórios seguem as orientações preconizadas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Através das seguintes normas vigentes:

NBR 14.653-1/01 Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-3/04 Avaliação de Bens – Imóveis Rurais

A presente Avaliação de 01 (uma) faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP em tela foi avaliada com grau de fundamentação II conforme define a NBR 14.653-3/2004, vide tabela 2 abaixo:

Classificação quanto à fundamentação – subseção 9.2 da Norma NBR 14.653-3/2004.

A ABNT classifica os Laudos de Avaliação de Bens em 03 categorias:

Grau I = menor fundamentação

Grau II = Fundamentação intermediária

Grau III = maior fundamentação.

A Tabela 1 da Norma NBR 14.653-3/2004, em seu subitem 9.2.1 apresenta a seguinte pontuação quanto ao grau de fundamentação:

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

Grau	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

A subseção 9.2 no subitem 9.2.2 da Norma NBR 14.653-3/2004 apresenta a Tabela 2 com a definição da pontuação para cada parâmetro. Neste Trabalho foi obtida a pontuação abaixo:

“Deus Seja Louvado”



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

Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação								
Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	Pontuação do Imóvel Avaliado
01	Numero de dados de mercado efetivamente utilizados	>=3(k+1) e no mínimo 5	18	>=5	9	-	-	9
02	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0	7
03	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0	6
04	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por planilha específica	3	Como variável, conforme anexo A	3	5
05	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3	5
06	Apresentação do Laudo conforme seção 11	Completo	16	simplificado	1	-	-	16
07	Utilização do método comparativo direto de dados do mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12	Outros tratamentos	2	15
08	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	-	-	-	-	0
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1	-	-	1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	fotográfica	4	-	-	-	-	4
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2	-	-	2
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2					0
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2	-	-	0
Total								70

De acordo com as Tabelas 1 e 2, o presente laudo de avaliação enquadra-se no Grau II quanto à fundamentação.

Quanto à precisão da presente avaliação, onde se adotou o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme dados apresentados temos que a precisão é de Grau III.

"Deus Seja Louvado"

000179



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

7 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

Para a presente avaliação, será utilizado, para o Valor da Terra Nua – VTN, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Em virtude de não existir Benfeitorias, tanto Reprodutivas como Não Reprodutivas, portanto não serão avaliadas: CONSTRUÇÕES, INSTALAÇÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, CULTURAS COMERCIAIS, RECURSOS NATURAIS E OBRAS OU TRABALHOS DE MELHORIA DAS TERRAS. Como também MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS e SEMOVENTES.

Desta forma, como frisado acima, não serão avaliadas as BENFEITORIAS REPRODUTIVAS E NÃO REPRODUTIVAS da área integrante do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD – 472, do Município de Bebedouro/SP.

Os casos de Estradas Rurais e similares que são Servidão de Passagem não possuem dados comparativos no Mercado de Compra e Venda e devem ser considerados e analisados de todos os aspectos possíveis, tanto físico como funcional, para a perfeita avaliação.

Esta avaliação observa e atende as recomendações constantes das Normas Brasileiras Registradas – NBR 14.653 -1 e NBR 14.653 -3 publicado pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das instruções Técnicas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia.

A Avaliação enquadra-se como um caso de Fragmentação, e estes não possuem similares no mercado de compra e venda.

“Deus Seja Louvado”

000178



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

8 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Os cálculos do Valor da faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 472 será baseado nas Normas Brasileiras em especial a NBR 14.653 – Avaliação de Bens parte 1 (Procedimentos Gerais) e 3 (Imóveis Rurais) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O cálculo do Valor Total da faixa de terra será dividido em 03 (três) partes conforme especificado a seguir:

- 1) Valor referente a faixa de Terra Nua
- 2) Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações) quando existirem
- 3) Benfeitorias Reprodutivas (Culturas) quando existirem

Deste modo, tem-se a seguinte fórmula:

$VI = VTerra\ Nua + VB + VC$ onde:

VI = Valor Total da Faixa de Terra

VTerra Nua = Valor da Terra Nua

VB = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações)

VC = Valor das Benfeitorias Reprodutivas (Culturas)

"Deus Seja Louvado"

000177



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

9 – VISTORIA:

Atendendo solicitação da Prefeitura Municipal de Bebedouro/SP realizamos, em 05 de abril de 2.022, Vistoria Técnica "in loco" para fins de Avaliação das Terras constantes do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 472, com área total de 1,1872 hectares do Município de Bebedouro, Estado de São Paulo.

9.1 – DADOS GERAIS:

a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO:

O município de Bebedouro está localizado na Região Norte do Estado de São Paulo, com as seguintes cidades limítrofes: Colina, Monte Azul Paulista, Pirangi, Taiuva, Taiaçu, Taquaral, Pitangueiras, Viradouro, Terra Roxa e próximo as cidades de Barretos, Olímpia, Paraíso, Vista Alegre do Alto, Olímpia, Severinia, Cajobi, Palmares Paulista, Embaúba, Catanduva, Jaboticabal e Sertãozinho, distante 379 Km da capital do Estado e dos maiores Centros Consumidores Regionais que são: São José do Rio Preto em 110 km e Ribeirão Preto em 80 km. A área do município segundo o IEA – Instituto de Economia Agrícola é de 67.400,00 ha ou 674,00 Km² e segundo o IBGE é de 68.251,10 ha ou 682,511 Km². A sua fundação foi em 03 de maio de 1.884. Recebe o apelido carinhoso de "Cidade Coração".

O município é formado pela Sede e pelos distritos de Botafogo e Turvinia e pelo Povoado de Andes.

O município e a região apresentam um relevo que varia de levemente ondulado a plano, com pequenas áreas onduladas, com solos profundos de textura média a arenosa, sem impedimento para exploração agropecuária, com excelente permeabilidade, infiltração e drenagem, sendo

"Deus Seja Louvado"



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

constituído predominante dos solos pertencentes ao grande grupo Latossolos Vermelhos em sua maioria e Argissolos Vermelho-Amarelos em sua minoria. A Fertilidade dos solos da região é variável de média a baixa, com necessidade de correção, apresentando – se na sua maioria como Solos Agrícolas.

Classificando a maioria dos seus Solos Agrícolas em Classe I e II de acordo com a Capacidade de Uso dos Solos.

As atividades principais quanto à ocupação do Solo do município e da região são as culturas de Cana de açúcar e de Citros, principalmente nos citros: as culturas de Laranja e de Lima Ácida – Tahiti. O município possui como atividades principais quanto a ocupação do solo as seguintes culturas e suas áreas: Cana de açúcar - 43.110 ha, Citros em geral – 7.292 ha (Laranja – 7.224 ha, Lima Ácida Tahiti – 63 ha e Tangerinas Ponkan e Cravo – 05 ha), Soja – 2.500 ha, Milho – 610 ha, Amendoim – 1.200 ha, Sorgo – 100 ha, Seringueira – 191 ha, entre outras.

Em decorrência dessas ocupações, temos para absorver a produção de laranjas, inúmeras Indústrias de Suco Concentrado Congelado na região como: LOUIS DREYFUS COIMBRA – LDC em Bebedouro, CUTRALE em Colina e Uchoa e CITROSUCO e FACHINI em Catanduva, com diversas Câmaras Frias da CONFRIO e também inúmeras Casas de Embalagem instaladas por vários municípios, estando o setor citrícola com bom desenvolvimento no período, e tudo indica que o ano de 2022 deverá ser um bom ano para a Citricultura Paulista. O município de Bebedouro conta atualmente com excelentes investimentos da multinacional CARGILL com a instalação concluída de uma grande e moderna Fábrica de Produção de Pectina Cítrica que se encontra em funcionamento pleno.

A grande produção dos mais 40.000 hectares de cana de açúcar do Município está sendo adquirida em sua totalidade por várias Usinas (Indústrias Sucroalcooleiras) instaladas em outros municípios da região, não existindo unidade instalada no município de Bebedouro.

Esperamos que para um futuro bem próximo alguma Empresa do Setor instale uma Usina Sucroalcooleira no município de Bebedouro.

“Deus Seja Louvado”



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

A tendência para a cana de açúcar para este ano agrícola se mostra com melhores resultados em virtude das secas prolongadas nos anos anteriores que provocaram quebras de safras e melhoria no consumo interno, mantendo bons preços.

O município de Bebedouro está inserido na Bacia do Baixo Pardo/Grande, porém uma parte da área do município está localizada na Bacia do Turvo/Grande. O principal Córrego da cidade é o Córrego Bebedouro, que tem como afluentes o Córrego da Consulta e o Córrego do Retiro, que são os responsáveis pelo abastecimento da maior parte da água potável distribuída a população.

Além destes, estão presentes no município: Córrego do Cocal, Córrego do Sucuri, Córrego da Onça, Córrego do Lambari, Córrego do Mandembo, Córrego das Areias, Córrego Botafogo, Córrego Preto, Córrego do Caiçara, Córrego dos Bois, Córrego Parati e o Rio Turvo, que é o principal Rio do Município.

Os córregos são de pequena vazão em sua maioria, necessitando de recomposição florestal em boa parte de suas margens e estes córregos estão com suas águas distribuídas em 20 microbacias. Em alguns destes córregos devido ao assoreamento constante de muitos anos tem que ser realizados serviços urgente de drenagem e limpeza do leito para a perfeita canalização e condução das águas, como os serviços de drenagem e desassoreamento que estavam sendo realizados no Córrego do Mandemb

O Município de Bebedouro contava com 7,76% de áreas de Vegetação Nativa (APP e Reserva Legal), segundo dados do LUPA 2007/2008. Este número já pode ser considerado maior em virtude da recomposição de várias APPs de inúmeros córregos das 20 (vinte) microbacias do município, que vem sendo realizada pelos produtores rurais, com a colaboração de projetos. Como se sabe ainda vai ser preciso criar melhores mecanismos por parte dos órgãos oficiais para a perfeita regularização ambiental.

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.

"Deus Seja Louvado"

000174



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

A região tem uma boa malha viária, tanto asfaltada como em terra, entre as principais rodovias estaduais temos: a SP-326, SP-322, SP-351, SP-353 e SP-323, com boas condições de tráfego.

O Município de Bebedouro tem uma malha viária de 443,70 km e as principais estradas vicinais são: SP-351 – Botafogo asfaltada, SP-351 – Botafogo em terra, Bebedouro-Monte Azul Paulista em terra, Bebedouro-Ibitiúva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiacu em terra, Botafogo-Turvivea em terra, Bebedouro – Andes asfaltada, entre outras.

A população do município de Bebedouro, segundo estimativa do CENSO – 2.020 do IBGE foi de: 77.555 habitantes e temos que a de 2.021 uma população estimada em 77.612. No CENSO – 2.010 do IBGE, a população era de 75.035 habitantes, sendo que 71.503 habitantes estavam na área urbana (95,30%) e 3.532 habitantes estavam na área rural (4,70%). De 2.010 para 2.020 o aumento da população do município de Bebedouro foi de 2.520 habitantes, ou seja, um crescimento populacional de 3,36% no período.

As estimativas do IBGE para os anos de 2011 e 2012 apresenta variação mínima da população de Bebedouro, sendo julho/2011 – 75.052 habitantes e julho/2012 – 75.069 habitantes. Segundo os dados do IBGE – Estimativas de População em 2.018 a população do Município de Bebedouro era de 77.436 habitantes. Com Densidade de 113,6 hab./km²

IDH: 0,780 (alto).

PIB (IBGE/2.018) – 2.748.338.325 mil.

O município conta com uma estrada de ferro desativada a muitos anos, energia elétrica, telefonia, internet.

“Deus Seja Louvado”

000173



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

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Crédito Rural, que conta com inúmeras agências espalhadas pelo Estado de São Paulo. Como também é sede da Coopercitrus – maior Cooperativa Agrícola do país, com mais de 12.000 cooperados, da UNICANA – Associação de Produtores de Cana de Açúcar, além de outras revendas de produtos Agropecuários como: Casa São Francisco, Nova Era Agrícola.

Conta com Sindicatos: Patronal, dos Trabalhadores Rurais entre outros, também é Sede de Foro, Delegacia Regional de Polícia entre outros.

O município conta com uma nova Fundação denominada de Fundação Credicitrus – Coopercitrus congregada a Fundação de Pesquisa - FUPAB, em substituição a Estação Experimental de Citricultura de Bebedouro, onde será instalada uma nova Instituição de Ensino ligada ao Agronegócio e também possui 02 Instituições de Ensino Superior, a UNIFAFIBE e o IMESB. A UNIFAFIBE e o IMESB possuem Curso Superior de Agronomia em atividade, além de inúmeros cursos de graduação.

O município tem na sua estrutura fundiária um total de 1.256 propriedades rurais (Dados LUPA/IEA), sendo 75% destas propriedades menores que 4 módulos fiscais (56 hectares).

Dados geográficos:

Latitude = 20°56'58" SUL

Longitude = 48°28'45" OESTE

Altitude = 573 m

Fuso Horário= Hora de Brasília (UTC-3)

Densidade Populacional= 113,6 hab./Km²

“Deus Seja Louvado”



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

9.2 - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

A área avaliada de 1,1872 hectares ou 11.872,40 m², da Estrada Municipal BBD – 472, localizada no município de Bebedouro tem uma topografia que varia de levemente plana a ondulada, com solos tipo arenosos e bem profundos, sendo que esta área é localizada: parte na meia encosta e parte na baixada.

Classificação dos Componentes dos Imóveis Rurais do Município de Bebedouro:

I) Terras:

I.a) Capacidade de Uso:

O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um agrupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as suas características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada. Constitui-se de base de planejamento para a utilização e manejo do solo agrícola no Estado de São Paulo, conforme o Decreto Estadual nº 41.719, de 16 de abril de 1.997, que respalda tecnicamente a Lei nº 8.421, de 23 de novembro de 1.993, que altera a redação de dispositivos da Lei nº 6.171, de 04 de julho de 1.988.

O Sistema de Classes de Capacidade de Uso tem quatro níveis hierárquicos: Grupos, Classes, Subclasses e Unidades.

“Deus Seja Louvado”

000171



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

I.b) Uso do Solo:

Quanto ao uso do solo para as atividades agrícolas do Município de Bebedouro/SP temos a exploração principal da cultura de cana de açúcar e cultura de citros em sua maioria e na minoria temos: cultura do amendoim, da soja, do milho, do sorgo, de seringueira, de café, da mandioca, de eucaliptos, pastagens e fruticultura e horticultura em geral.

I.c) Fatores de Fonte:

Na presente Avaliação foram considerados os Fatores de Fonte como:

- Fator de Capacidade de Uso dos Solos
- Fator dos Recursos Hídricos
- Fator de Acesso e
- Fator de Localização/Situação/Distância

"Deus Seja Louvado"

**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

10 - CONSULTA DE VALORES**10.1 - Tratamento e Homogeneização de Dados:**

Planilha de Homogeneização - Pesquisa de Valores

Quadro I - Resumo dos dados dos imóveis pesquisados

Fator de ponderação %	Classes e Subclasses de Capacidade de Uso															
	I	II	II	II	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III	III
Imóvel	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23	17
01	30.006,00															
02	35.409,85															
03	30.052,89															
04	41.405,12															
05	55.086,41															
06	59.189,80															
07	49.904,55															
08	19.111,09															
09	23.368,88															
10	41.322,31															
11	41.322,31															
12	28.925,61															
13	69.484,84															
14	25.447,77															

Índices Agronômicos (ou Fatores de Ponderação) para obtenção do valor das terras rurais, considerando a Subclasse de Capacidade de Uso e Situação, segundo França (1.983)

**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

Imóvel	Matrícula Nº	Área do imóvel total = AT1 (m²)	Valor total do imóvel R\$	Valor do hectare - VTN R\$	Situação escala de Valor %	coeficiente	Classe capacidade de Uso do Solo I	Índice agrônomo por fator de ponderação	Fator de Homogeneização	Valor VTN - do hectare ponderado classe/situação
01	41.638		15.000,00	30.006,00	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	30.006,00
02	44.000		312.296,22	35.409,85	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	35.409,85
03	22.980		200.000,00	30.052,59	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	30.052,59
04	56.082		1.500.000,00	41.405,12	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.405,12
05	16.182		200.000,00	55.096,41	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	55.096,41
06	43.726		11.844.000,00	59.189,60	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	59.189,60
07	40.718		26.631,42	49.904,55	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	49.904,55
08	40.713		29.991,27	19.111,09	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	19.111,09
09	23.000		23.359,88	23.359,88	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	23.359,88
10	23.671		500.000,00	41.322,41	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.322,41
11	41.661		200.000,00	28.925,61	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	28.925,61
12	26.128		350.000,00	58.454,94	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	58.454,94
13	12.182		487.200,00	23.447,77	Clima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	23.447,77
14	26.136		94.090,62							

Planilha de Homogeneização – Pesquisa de Valores
Quadro II – Homogeneização e Saneamento dos Dados dos Imóveis pesquisados

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 Bfy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

000108



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

10.02 – TERRA NUA SEM BENFEITORIAS

Devido à características sui generis da faixa de terra objeto da presente avaliação, a mesma será elaborada pelo levantamento de preços calculados para o ITR – 2.022 Imposto Territorial Rural do Município de Bebedouro para os Valores de Terra Nua.

Portanto o Valor da área será levantado e considerado pela homogeneização e saneamento estatístico dos Valores obtidos pela Pesquisa

Quadro III – Imóveis selecionados

Imóvel Nº	Imóvel/valor pesquisado R\$/ha	Imóvel selecionado/aceito R\$/ha
01	30.006,00	30.006,00
02	35.409,85	35.409,85
03	30.052,59	30.052,59
04	41.405,12	41.405,12
05	55.096,41	Não
06	59.189,60	Não
07	49.904,55	49.904,55
08	19.111,09	Não
09	23.358,88	Não
10	41.322,41	41.322,41
11	41.322,41	41.322,41
12	28.925,61	28.925,61
13	68.484,84	Não
14	25.447,77	Não

"Deus Seja Louvado"

000167

**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

Nº de Imóveis Pesquisadores	14	08
Média aritmética (M)	39.216,92	37.293,54
L I = M - 30% M (L I=Limite inferior)	27.451,84	26.105,47
L S = M + 30% M (L S =Limite superior)	50.981,99	48.481,80
Nº de elementos pesquisados após saneamento		08
Média aritmética após saneamento		37.293,54

Calculo Desvio Padrão e da Variância/Amostra Saneada (S)	7.440,38
Teste de Hipótese de Variância Amostral mínimo 80%	3.787,24
Tabela - Distribuição t de Student	1,440

Valores Obtidos	MAXIMO	41.080,78
	MEDIO	37.293,54
	MINIMO	33.506,30

Amplitude de Variação entre Valor Médio e Extremos, em %	10,16
--	-------

De acordo com a Norma NBR 14653-3/2004 temos a tabela 3 da subseção 9.3

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< = 30 %	30 a 50 %	> 50 %

A presente avaliação se enquadra no GRAU III.

“Deus Seja Louvado”



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

11- FONTES

Vistoria dos Imóveis e Circunvizinhanças do Município de Bebedouro
Pesquisa do Mercado Imobiliário de Bebedouro através de Certidões de Matrícula de compra e venda e em órgãos oficiais.
Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-3/2004 - Avaliação de Bens - Parte 3 - Imóveis Rurais
Avaliação de Imóveis Rurais - Prof. Ms. Joel Gripp Jr. e outros - UFV Viçosa/MG
Avaliação de Propriedades Rurais - Manual Básico - Marcelo Rossi de Camargo Lima - 3ª Edição
Avaliação de Propriedades Rurais - José Otávio de Souza - São Paulo/SP
Avaliação de Imóveis Rurais - Cristiano Augusto Deslandes - Viçosa/MG
Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais - Guilherme Bonfim Dei Vegni-Neri - São Paulo/SP
Roteiro Prático de Avaliação e Perícias Judiciais - Francisco Maria Neto - 4ª Edição - Belo Horizonte/MG
Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade do Uso da Terra - III Aproximação 1971ETA-Escritório Técnico de Agricultura Brasil-Estados Unidos Solos do Brasil - Hélio do Prado - 2ª Edição Revisada e Ampliada 2001
Avaliações para Garantia - IBAPE - Editora PINI, São Paulo - 1983
Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável 2010-2013 - Município de Bebedouro/SP
Estação Experimental de Citricultura de Bebedouro/SP
IBGE - Agência de Bebedouro
Casa da Agricultura de Bebedouro - CATI/SAA/SP
Planta Genérica do Município de Bebedouro
Mapa Geológico e Geomorfológico do Estado de São Paulo - 1981
Mapa Google e Mapa Rodoviário do Estado de São Paulo - DER - Edição 2012
Levantamentos Planimétricos das Estradas Municipais - BBD 151,475 e 472
Pesquisa Internet sobre o Município de Bebedouro/SP
Instrução Normativa RFB nº 1.562 de 29 de abril de 2.015
Instrução Normativa RFB nº 1.877 de 14 de março de 2.019
Hortifruti Brasil - Publicação CEPEA- ESALQ/USP- Ano 20-nº 211-maio 2.021

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 Bfry Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

000165



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

12- PESQUISA DE VALORES:

A pesquisa para estimativa do Valor de Mercado foi realizada no mês de abril de 2022, com a coleta de dados e informações a respeito de negociações efetivamente realizadas (transações) e obtenção de informações de órgãos oficiais estaduais e municipais de Bebedouro, como fontes bibliográficas e de dados gerais sobre o assunto.

A amostra de dados de mercado de imóveis coletada foi de 14 elementos.

a) Valor de Mercado:

O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições de mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

b) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

"Deus Seja Louvado"



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 46.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3343-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

Desta forma identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, conforme definido pela ABNT NBR 14.653-1 (2.001).

c) Valor da Terra Nua – VTN:

Define-se Terra Nua como o imóvel rural despojado das suas benfeitorias não reprodutivas: construções, instalações e melhoramentos e benfeitorias reprodutivas e ambientais: culturas permanentes, temporárias e anuais, das árvores e florestas plantadas ou nativas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

d) Classificação dos componentes dos imóveis rurais:

d.1) Terras

As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação, ou o que vier a substituí-lo para fins de avaliação de imóveis rurais.

Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como: a) terra bruta; b) terra nua; c) terra cultivada.

“Deus Seja Louvado”



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - n° 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 46.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

13- VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA DE TERRA NUA - BBD 151 – VTN:

13- 1 Valor Total da Terra Nua – VTN do Município de Bebedouro

VTN/VALOR TOTAL/ha = R\$ 37.293,54

Arredondamento Máximo- NBR 14.653-1 item 7.71 a) máximo 1%

VTN/VALOR TOTAL/ha = R\$ 37.500,00

Considerando que o Valor de Terra Nua – VTN calculado vai servir como Valor Médio Referencial para o Município de Bebedouro, não sendo o menor nem o maior valor encontrado, levando em consideração que cada propriedade rural tem suas características quanto a área, localização, situação, vias de acesso, distância do centro urbano, hidrografia, declividade, capacidade de uso do solo, finalidade entre outros fatores que interferem de maneira significativa em seu preço.

“Deus Seja Louvado”

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.

000162

**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) 3343-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO	VALOR em R\$
I – Terras de Aptidão Agrícola Boa	37.500,00
II – Terras de Aptidão Agrícola Regular	35.500,00
III – Terras de Aptidão Agrícola Restrita	29.000,00
IV – Terras de Pastagem Plantada	34.000,00
V – Terra de Pastagem Natural e Silvicultura	24.000,00
VI – Áreas de Preservação ou Reserva Legal	24.000,00

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.

“Deus Seja Louvado”

000161

**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

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:**14.01 - CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA DA ÁREA DE TERRA****DA ESTRADA MUNICIPAL - BBD - 472**

Valor Médio da Terra Nua = R\$ 37.500,00

(Terras de Aptidão Agrícola Boa)

Área Avaliada = 11.872,40 m² ou 1,1872 ha

Valor Total da Terra Nua = Valor Médio da Terra Nua x Área Avaliada

Valor Total da Terra Nua = R\$ 37.500,00/ha x 1,1872 ha

Valor Total da Terra Nua = R\$ 44.520,00

Arredondamento Máximo - NBR 14.653 - 1 item 7.71 a) máximo 1%

Valor Total da Terra Nua = R\$ 44.900,00

14.02 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS**(EDIFICAÇÕES) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472**

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD - 472 não existem

Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações).

14.03 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS**(CULTURAS) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472**

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD - 472 não existem

Benfeitorias Reprodutivas (Culturas).

14.04 - VALOR TOTAL = TERRA NUA + BENFEITORIAS**DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472**

Valor da Terra nua = R\$ 44.900,00

Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas = R\$ 0,00

Valor das Benfeitorias Reprodutivas = R\$ 0,00

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 44.900,00

"Deus Seja Louvado"



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 46.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

15 - CONCLUSÕES:

A presente Avaliação enquadra-se nos casos de Servidão Administrativa de Imóvel Rural ou de Estradas Municipais, Estaduais e Federais, ou seja, utilização de fração de área de terra da área total do imóvel.

Esses casos não possuem similares no mercado de compra e venda.

A Avaliação efetuada levou em consideração a média dos Valores de Terra Nua, recentemente levantados e devidamente saneados, obtidos através de Matrículas de Compra e Venda.

Entende-se por Avaliação o conjunto de operações através das quais podemos formar juízo sobre o valor de um bem, e no caso específico sobre o Valor da Terra Nua sem Benfeitorias.

O Valor também não é uma característica inerente a propriedade em si e quase sempre depende de desejos do homem. Varia de pessoa a pessoa e de época a época.

O objetivo da presente Avaliação é de aproximar o Valor do bem em questão ao Valor Ideal, concluindo que o Valor de um imóvel avaliado nada tem a ver com o preço que o mesmo possa ser comercializado.

"Deus Seja Louvado"



Prefeitura Municipal de Bebedouro

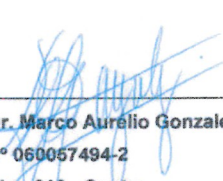
Praça José Stamato Sobrinho - n° 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

16 – TERMO DE ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser informado, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO que contém 29 (vinte e nove) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está datada e assinada.

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimétrico da Área da Estrada Municipal – BBD - 472, Mapa Google, Mapa DER, Mapa das Estradas Municipais de Bebedouro, ART – Anotação de Responsabilidade Técnica/CREA/SP e fotos da Estrada Municipal BBD – 472 do município de Bebedouro em folhas numeradas e rubricadas.

Bebedouro, 05 de maio de 2.022


Engº Agr. Marco Aurélio Gonzalez
CREA nº 060067494-2
Rua Valim, 616 - Centro
CEP 14.701-350 – Tel. (17) 99632 1337
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.

“Deus Seja Louvado”

600158



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



Foto 01 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de 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.

"Deus Seja Louvado"

000137



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



Foto 03 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

"Deus Seja Louvado"



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



Foto 05 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 06 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de 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.

"Deus Seja Louvado"

000155



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 46.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3343-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br



Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”

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.

000154



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



Foto 09 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 10 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de 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.

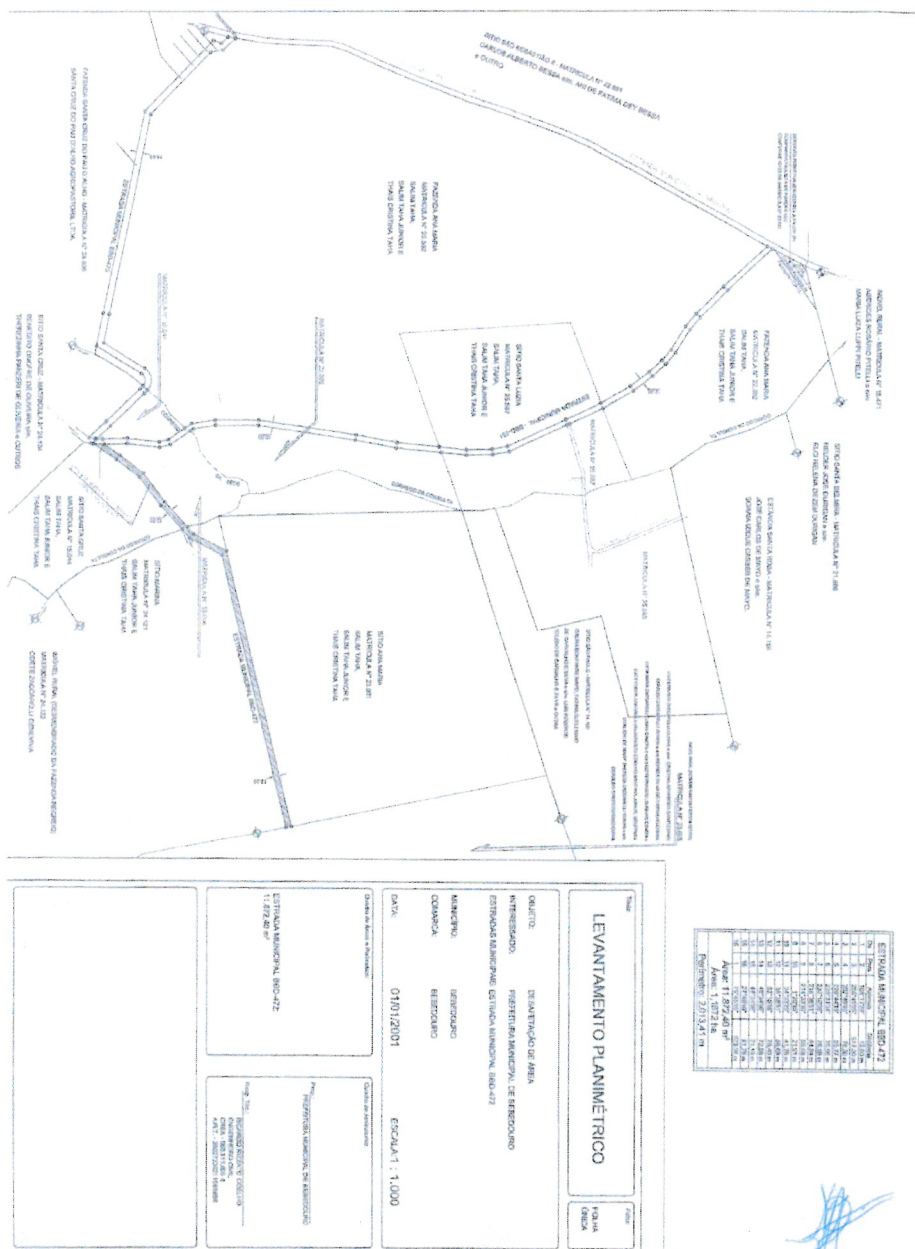
“Deus Seja Louvado”

000153



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



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.

“Deus Seja Louvado”

600152

**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

MEMORIAL DESCRITIVO

Objeto: ESTRADA MUNICIPAL BBD-472
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Município: Bebedouro Comarca: Bebedouro
UF: São Paulo
Área: 11.872,40 m²

Tem início no vértice 1, situado no limite do Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha com a Área desmembrada da Fazenda Recreio (Matrícula 23.005) de propriedade de Luiz Fabiano Zaccarelli Cunha e s/m Cristina Aparecida Santi Cunha e outros; daí, segue confrontando com a Área Desmembrada da Fazenda Recreio com azimuth $168^{\circ}17'29''$ e uma distância de 12,00 m até o vértice 2, situado no limite da Área Desmembrada da Fazenda Recreio com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina com azimuth $256^{\circ}45'05''$, e uma distância de 617,30 m, até vértice 3; deste, segue com azimuth $207^{\circ}49'40''$, e uma distância de 78,50 m, até o vértice 4; deste, segue com azimuth $228^{\circ}44'15''$, e uma distância de 25,77 m, até o vértice 5, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimuth $228^{\circ}31'34''$, e uma distância de 70,95 m, até o vértice 6; deste, segue com azimuth $232^{\circ}10'06''$, e uma distância de 76,98 m, até o vértice 7; deste, segue com azimuth $218^{\circ}38'51''$, e uma distância de 64,84 m, até o vértice 8; deste, segue com azimuth $214^{\circ}33'30''$, e uma distância de 59,68 m, até vértice 9, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-351; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimuth $1^{\circ}20'35''$, e uma distância de 21,91 m, até o vértice 10, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimuth $34^{\circ}33'29''$, e uma distância de 41,78 m, até o vértice 11; deste, segue com azimuth $38^{\circ}38'51''$, e uma distância de 66,69 m, até o vértice 12; deste, segue com azimuth $52^{\circ}10'06''$, e uma distância de 78,40 m, até o vértice 13; deste, segue com azimuth $48^{\circ}34'06''$, e uma distância de 72,58 m, até o vértice 14, situado no limite do Sítio Santa Cruz com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina, com azimuth $48^{\circ}34'06''$, e uma distância de 21,19 m, até o vértice 15; deste, segue com azimuth $27^{\circ}49'40''$, e uma distância de 81,76 m, até o vértice 16, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Ana Maria com azimuth $76^{\circ}45'05''$, e uma distância de 623,08 m, até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de 11.872,40 m² ou 1,1872 ha.

Município de Bebedouro/SP, 23 de Março de 2021.

Resp. Técnico: RICARDO RIZZATO COELHO
ENG. CIVIL Crea: 0601116054
ART: 28027230211585698

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CNPJ - 45.709.920/0001-11

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.

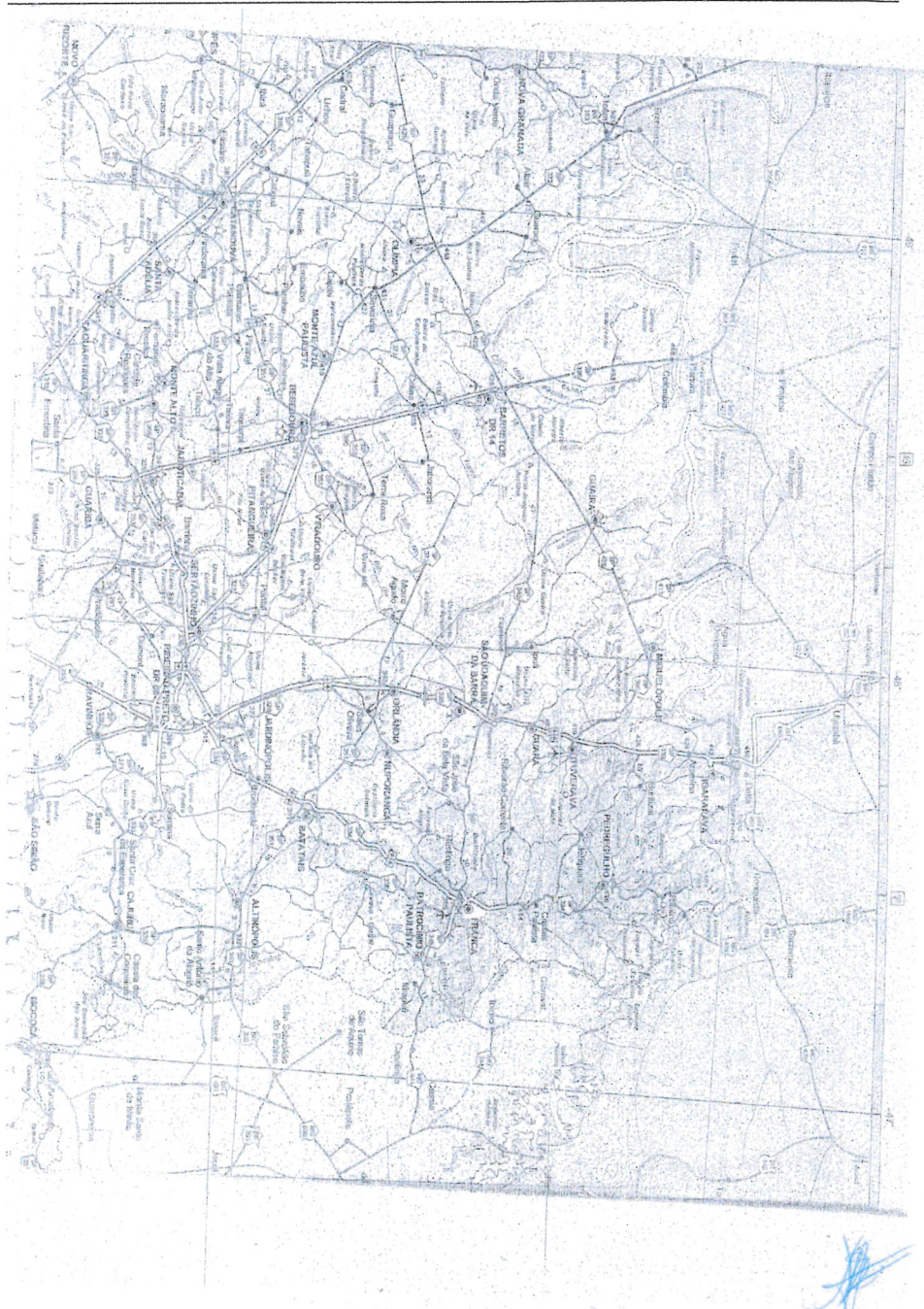
"Deus Seja Louvado"

000131



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



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.

“Deus Seja Louvado”

000150



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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



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 BR/Signer ou o verificador de sua preferência.

“Deus Seja Louvado”

000149



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



Google Maps
Andes

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.

"Deus Seja Louvado"

000148



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

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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
28027230220683946

1. Responsável Técnico

MARCO AURELIO GONZALEZ

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2602175390

Registro: 0600574942-SP

Registro:

Empresa Contratada:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Estado:

Valor: R\$ 9.000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 01/03/2022

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

Nº: 45

CEP: 14701-009

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Data de Início: 01/03/2022

Previsão de Término: 19/05/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Agrícola

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Bairro: CENTRO

UF: SP

Nº: 45

CEP: 14701-009

Código: AVALIAÇÃO

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

Produção

Quantidade

Unidade

4,70380

hectare

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

5. Observações

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

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQS. E ENGENHEIROS
AGRONÔMOS DA REGIÃO DE BEBEDOURO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local: Bebedouro, 05 de Maio de 2022

Assinatura: Marco Aurelio Gonzalez

MARCO AURELIO GONZALEZ - CPF: 98.1619.208-60

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO - CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

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 ou 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

Tel: 0690 017 10 11

E-mail: anexar@link.fale.conseco.co.site

Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 04/05/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230220683946

Versão do sistema

Impresso em: 05/05/2022 10:48:02

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.

"Deus Seja Louvado"

000147



AUTÓGRAFO DE LEI 5549/2022 AO PROJETO DE LEI N. 63/2022

Suprime e desafeta de categoria de bem de uso comum do povo e incorpora como bens dominicais de parte área da Estrada Municipal BBD-472, autoriza alienar área de terra que especifica 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 suprimida e desafetada da categoria de bem de uso comum do povo, e incorporada como de bem dominical, parte da área da via pública denominada de BBD-472, localizada nas confrontações do Sítio Ana Maria, de matrícula n. 23.001, Sítio Marina, de matrícula n. 24.121, e Sítio Santa Cruz, de matrícula n. 15.044, neste município, com as seguintes características e confrontações:

TRECHO DA ESTRADA MUNICIPAL BBD-472

ÁREA = 1,18724 ha - PERÍMETRO = 2.013,4106 m

"Tem início no vértice 1, situado no limite do Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha com a Área desmembrada da Fazenda Recreio (Matrícula 23.005) de propriedade de Luiz Fabiano Zaccarelli Cunha e s/m Cristina Aparecida Santi Cunha e outros; daí, segue confrontando com a Área Desmembrada da Fazenda Recreio com azimuth **168°17'29"** e uma distância de **12,00 m** até o vértice 2, situado no limite da Área Desmembrada da Fazenda Recreio com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina com azimuth **256°45'05"**, e uma distância de **617,30 m**, até vértice 3; deste, segue com azimuth **207°49'40"**, e uma distância de **78,50 m**, até o vértice 4; deste, segue com azimuth **228°44'15"**, e uma distância de **25,77 m**, até o vértice 5, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimuth **228°31'34"**, e uma distância de **70,95 m**, até o vértice 6; deste, segue com azimuth **232°10'06"**, e uma distância de **76,98 m**, até o vértice 7; deste, segue com azimuth **218°38'51"**, e uma distância de **64,84 m**, até o vértice 8; deste, segue com azimuth **214°33'30"**, e uma distância de **59,68 m**, até vértice 9, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-351; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimuth **1°20'35"**, e uma distância de **21,91 m**, até o vértice 10, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimuth **34°33'29"**, e uma distância de **41,78 m**, até o vértice 11; deste, segue com azimuth **38°38'51"**, e uma distância de **66,69 m**, até o vértice 12; deste, segue com azimuth **52°10'06"**, e uma distância de **78,40 m**, até o vértice 13; deste, segue com azimuth **48°34'06"**, e uma distância de **72,58 m**, até o vértice 14, situado no limite do Sítio Santa Cruz com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina, com azimuth **48°34'06"**, e uma distância de **21,19 m**, até o vértice 15; deste, segue com azimuth **27°49'40"**, em uma distância de **81,76 m**, até o vértice



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



16, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Ana Maria com azimuth de **76°45'05"**, e uma distância de **623,08 m**, até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de **11.872,40 m²** ou **1,1872 ha**".

Parágrafo único. O mapa com a delimitação da área a ser desafetada é parte integrante do **Anexo 1** desta lei.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a vender, mediante concorrência pública e por preço não inferior ao da respectiva avaliação, parte integrante do **Anexo 2** desta lei, ou a permutar a referida área desafetada para pagamento de outras áreas, com fins de abertura de novas estradas, ou aplicação em melhorias das estradas municipais existentes.

Art. 3º Em igualdade de preços e condições será garantida a preferência aos atuais ocupantes da área mencionadas, confrontantes ao trecho da parte da área desafetada da estrada BBD-472.

§ 1º O parcelamento do preço de alienação será limitado até 5 (cinco) anos.

§ 2º Os valores parcelados constarão em UFM - Unidade Fiscal do Município - para fins de pagamento das parcelas.

Art. 4º Na documentação a ser expedida serão consignadas as cláusulas disciplinares, sob pena de nulidade do ato e consequente reversão do seu objeto ao Patrimônio do Município de Bebedouro.

Art. 5º É vedado ao beneficiário alienar o imóvel ou transferir o bem a terceiros sem quitação do contrato ou autorização da municipalidade, sem prejuízo da retomada do imóvel.

Art. 6º As despesas decorrentes de escritura, transferência, registro e demais regularizações correrão por conta do comprador.

Art. 7º As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 8º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 6 de setembro de 2022.

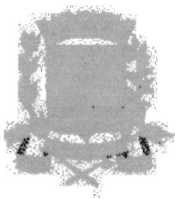
Jorge Emanuel Cardoso Rocha
PRESIDENTE

João Vitor Alves Martins
1º SECRETÁRIO

Gilberto Viana Pereira
2º SECRETÁRIO

"Deus Seja Louvado"

000145



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



ANEXO 2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD – 472

VTN – VALOR DA TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,1872 ha

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

**DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA ABASTECIMENTO
E MEIO AMBIENTE**

MUNICÍPIO DE BEBEDOURO/SP

Engº Agrº Marco Aurélio Gonzalez
CREA nº 060057494-2
Rua Valim, 616 - Centro
Bebedouro – SP CEP 14.701-350



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

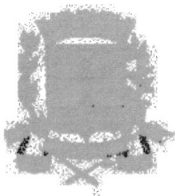


ÍNDICE

- 01 – REQUERENTE
- 02 – RESPONSÁVEL TÉCNICO
- 03 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO
- 04 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- 05 – PRESSUPOSTOS
- 06 – NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- 07 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO
- 08 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO
- 09 – VISTORIA
- 09 – 1 – DADOS GERAIS
 - a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO
 - b) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO
- 10 – CONSULTA DE VALORES
- 11 – FONTES
- 12 – PESQUISA DE VALORES
- 13 – VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA AVALIADA
- 14 – VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO
 - 14.01 – CÁLCULO DO VALOR DA VTN –ÁREA DA ESTR. MUN. – BBD - 472
 - 14.02 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. NÃO REPROD. – BBD - 472
 - 14.03 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. REPROD. – BBD - 472
 - 14.04 – VALOR TOTAL – TERRA NUA + BENFEITORIAS – BBD - 472
- 15 – CONCLUSÕES
- 16 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXOS:

- ANEXO 01 – FOTOS N° 01 a 10
- ANEXO 02 – MAPA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD -472
- ANEXO 03 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE) E DER
- ANEXO 04 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD – 472

VTN – VALOR DE TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,1872 ha

1 – REQUERENTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta

Endereço: Praça José Stamato Sobrinho nº 45 – Caixa Postal 361

Bairro: Centro

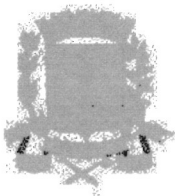
Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



2 – RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: Marco Aúrelio Gonzalez

CPF: 981.619.208-00

RG: 6.271.927 SSP/SP

Profissão: Engenheiro Agrônomo

CREA/SP: 0600574942 / **CONFEA-Registro Nacional:** 260217539-0

Endereço: Rua Valim nº 616

Bairro: Centro

Município: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-350

Telefone: (17) 99128 - 9069

(17) 99632 - 1337

Email: marcaugonzalez@Gmail.com



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



3 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

Inscrição Estadual: Isenta

Endereço: Praça José Stamato Sobrinho nº 45 – Caixa Postal 361

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho de avaliação tem por objetivo principal a determinação do justo, real e atual Valor da Terra Nua (VTN) por hectare de 01 (uma) faixa de terra de 1,1872 hectares da Estrada Municipal BBD – 472, localizada no Município de Bebedouro, Estado de São Paulo para fins de base de Cálculo de Desafetação.

Portanto o objetivo da avaliação é a aferição de parâmetros para a desafetação da área constante da Estrada Municipal BBD – 472 para sua perfeita regularização.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



5 – PRESSUPOSTOS:

A Avaliação das Terras foi baseada nas áreas contidas no Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 472, nas Matrículas coletadas e respectivos valores, nas informações e nos dados apresentados pela Prefeitura Municipal e na pesquisa junto aos Cartórios, Casa da Agricultura (IEA/CATI), IBGE Agência Local, Sindicato Rural Patronal entre outros.

A área apresentada no Levantamento Planimétrico não possui Benfeitorias Reprodutivas e Não Reprodutivas.

Portanto a Avaliação solicitada não será completa por não estar levando em consideração as Benfeitorias Reprodutivas e as Não Reprodutivas.

A presente Avaliação por não ser completa (Terras + Benfeitorias) é uma Avaliação de Valor de Terra Nua - VTN, realizada pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



6 – NÍVEL DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os procedimentos avaliatórios seguem as orientações preconizadas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Através das seguintes normas vigentes:

NBR 14.653-1/01 Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-3/04 Avaliação de Bens – Imóveis Rurais

A presente Avaliação de 01 (uma) faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP em tela foi avaliada com grau de fundamentação II conforme define a NBR 14.653-3/2004, vide tabela 2 abaixo:

Classificação quanto à fundamentação – subseção 9.2 da Norma NBR 14.653-3/2004.

A ABNT classifica os Laudos de Avaliação de Bens em 03 categorias:

Grau I = menor fundamentação

Grau II = Fundamentação intermediária

Grau III = maior fundamentação.

A Tabela 1 da Norma NBR 14.653-3/2004, em seu subitem 9.2.1 apresenta a seguinte pontuação quanto ao grau de fundamentação:

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

Grau	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

A subseção 9.2 no subitem 9.2.2 da Norma NBR 14.653-3/2004 apresenta a Tabela 2 com a definição da pontuação para cada parâmetro. Neste Trabalho foi obtida a pontuação abaixo:



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



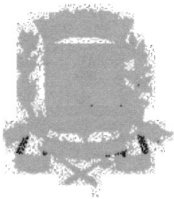
Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação								
Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	Pontuação do Imóvel Avaliado
01	Numero de dados de mercado efetivamente utilizados	>=3(k+1) e no mínimo 5	18	>=5	9	-	-	9
02	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0	7
03	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0	6
04	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por planilha específica	3	Como variável, conforme anexo A	3	5
05	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3	5
06	Apresentação do Laudo conforme seção 11	Completo	16	simplificado	1	-	-	16
07	Utilização do método comparativo direto de dados do mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12	Outros tratamentos	2	15
08	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	-	-	-	-	0
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1	-	-	1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	fotográfica	4	-	-	-	-	4
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2	-	-	2
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2					0
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimetrico	2	-	-	0
Total								70

De acordo com as Tabelas 1 e 2, o presente laudo de avaliação enquadra-se no Grau II quanto à fundamentação.

Quanto à precisão da presente avaliação, onde se adotou o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme dados apresentados temos que a precisão é de Grau III.

“Deus Seja Louvado”

600135



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



7 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

Para a presente avaliação, será utilizado, para o Valor da Terra Nua – VTN, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Em virtude de não existir Benfeitorias, tanto Reprodutivas como Não Reprodutivas, portanto não serão avaliadas: CONSTRUÇÕES, INSTALAÇÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, CULTURAS COMERCIAIS, RECURSOS NATURAIS E OBRAS OU TRABALHOS DE MELHORIA DAS TERRAS. Como também MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS e SEMOVENTES.

Desta forma, como frisado acima, não serão avaliadas as BENFEITORIAS REPRODUTIVAS E NÃO REPRODUTIVAS da área integrante do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD – 472, do Município de Bebedouro/SP.

Os casos de Estradas Rurais e similares que são Servidão de Passagem não possuem dados comparativos no Mercado de Compra e Venda e devem ser considerados e analisados de todos os aspectos possíveis, tanto físico como funcional, para a perfeita avaliação.

Esta avaliação observa e atende as recomendações constantes das Normas Brasileiras Registradas – NBR 14.653 -1 e NBR 14.653 -3 publicado pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das instruções Técnicas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia.

A Avaliação enquadra-se como um caso de Fragmentação, e estes não possuem similares no mercado de compra e venda.



8 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Os cálculos do Valor da faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 472 será baseado nas Normas Brasileiras em especial a NBR 14.653 – Avaliação de Bens parte 1 (Procedimentos Gerais) e 3 (Imóveis Rurais) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O cálculo do Valor Total da faixa de terra será dividido em 03 (três) partes conforme especificado a seguir:

- 1) Valor referente a faixa de Terra Nua
- 2) Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações) quando existirem
- 3) Benfeitorias Reprodutivas (Culturas) quando existirem

Deste modo, tem-se a seguinte fórmula:

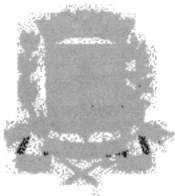
$VI = VTerra\ Nua + VB + VC$ onde:

VI = Valor Total da Faixa de Terra

VTerra Nua = Valor da Terra Nua

VB = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações)

VC = Valor das Benfeitorias Reprodutivas (Culturas)



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



9 – VISTORIA:

Atendendo solicitação da Prefeitura Municipal de Bebedouro/SP realizamos, em 05 de abril de 2022, Vistoria Técnica "in loco" para fins de Avaliação das Terras constantes do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 472, com área total de 1,1872 hectares do Município de Bebedouro, Estado de São Paulo.

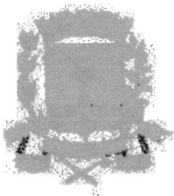
9.1 – DADOS GERAIS:

a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO:

O município de Bebedouro está localizado na Região Norte do Estado de São Paulo, com as seguintes cidades limítrofes: Colina, Monte Azul Paulista, Pirangi, Taíuva, Taiaçu, Taquaral, Pitangueiras, Viradouro, Terra Roxa e próximo as cidades de Barretos, Olímpia, Paraíso, Vista Alegre do Alto, Olímpia, Severinia, Cajobi, Palmares Paulista, Embaúba, Catanduva, Jaboticabal e Sertãozinho, distante 379 Km da capital do Estado e dos maiores Centros Consumidores Regionais que são: São José do Rio Preto em 110 km e Ribeirão Preto em 80 km. A área do município segundo o IEA – Instituto de Economia Agrícola é de 67.400,00 ha ou 674,00 Km² e segundo o IBGE é de 68.251,10 ha ou 682,511 Km². A sua fundação foi em 03 de maio de 1.884. Recebe o apelido carinhoso de "Cidade Coração".

O município é formado pela Sede e pelos distritos de Botafogo e Turvânia e pelo Povoado de Andes.

O município e a região apresentam um relevo que varia de levemente ondulado a plano, com pequenas áreas onduladas, com solos profundos de textura média a arenosa, sem impedimento para exploração agropecuária, com excelente permeabilidade, infiltração e drenagem, sendo



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



constituído predominante dos solos pertencentes ao grande grupo Latossolos Vermelhos em sua maioria e Argissolos Vermelho-Amarelos em sua minoria. A Fertilidade dos solos da região é variável de média a baixa, com necessidade de correção, apresentando – se na sua maioria como Solos Agricultáveis.

Classificando a maioria dos seus Solos Agricultáveis em Classe I e II de acordo com a Capacidade de Uso dos Solos.

As atividades principais quanto à ocupação do Solo do município e da região são as culturas de Cana de açúcar e de Citros, principalmente nos citros: as culturas de Laranja e de Lima Ácida – Tahiti. O município possui como atividades principais quanto a ocupação do solo as seguintes culturas e suas áreas: Cana de açúcar - 43.110 ha, Citros em geral – 7.292 ha (Laranja – 7.224 ha, Lima Ácida Tahiti – 63 ha e Tangerinas Ponkan e Cravo – 05 ha), Soja – 2.500 ha, Milho – 610 ha, Amendoim – 1.200 ha, Sorgo – 100 ha, Seringueira – 191 ha, entre outras.

Em decorrência dessas ocupações, temos para absorver a produção de laranjas, inúmeras Indústrias de Suco Concentrado Congelado na região como: LOUIS DREYFUS COIMBRA – LDC em Bebedouro, CUTRALE em Colina e Uchoa e CITROSUCO e FACHINI em Catanduva, com diversas Câmaras Frias da CONFRIO e também inúmeras Casas de Embalagem instaladas por vários municípios, estando o setor citrícola com bom desenvolvimento no período, e tudo indica que o ano de 2.022 deverá ser um bom ano para a Citricultura Paulista. O município de Bebedouro conta atualmente com excelentes investimentos da multinacional CARGILL com a instalação concluída de uma grande e moderna Fabrica de Produção de Pectina Cítrica que se encontra em funcionamento pleno.

A grande produção dos mais 40.000 hectares de cana de açúcar do Município está sendo adquirida em sua totalidade por várias Usinas (Indústrias Sucroalcooleiras) instaladas em outros municípios da região, não existindo unidade instalada no município de Bebedouro.

Esperamos que para um futuro bem próximo alguma Empresa do Setor instale uma Usina Sucroalcooleira no município de Bebedouro.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



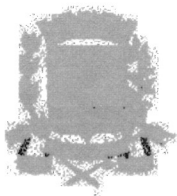
A tendência para a cana de açúcar para este ano agrícola se mostra com melhores resultados em virtude das secas prolongadas nos anos anteriores que provocaram quebras de safras e melhoria no consumo interno, mantendo bons preços.

O município de Bebedouro está inserido na Bacia do Baixo Pardo/Grande, porém uma parte da área do município esta localizada na Bacia do Turvo/Grande. O principal Córrego da cidade é o Córrego Bebedouro, que tem como afluentes o Córrego da Consulta e o Córrego do Retiro, que são os responsáveis pelo abastecimento da maior parte da água potável distribuída a população.

Além destes, estão presentes no município: Córrego do Cocal, Córrego do Sucuri, Córrego da Onça, Córrego do Lambari, Córrego do Mandembo, Córrego das Areias, Córrego Botafogo, Córrego Preto, Córrego do Caiçara, Córrego dos Bois, Córrego Parati e o Rio Turvo, que é o principal Rio do Município.

Os córregos são de pequena vazão em sua maioria, necessitando de recomposição florestal em boa parte de suas margens e estes córregos estão com suas águas distribuídas em 20 microbacias. Em alguns destes córregos devido ao assoreamento constante de muitos anos tem que ser realizados serviços urgente de drenagem e limpeza do leito para a perfeita canalização e condução das águas, como os serviços de drenagem e desassoreamento que estavam sendo realizados no Córrego do Mandemb

O Município de Bebedouro contava com 7,76% de áreas de Vegetação Nativa (APP e Reserva Legal), segundo dados do LUPA 2007/2008. Este número já pode ser considerado maior em virtude da recomposição de várias APPs de inúmeros córregos das 20 (vinte) microbacias do município, que vem sendo realizada pelos produtores rurais, com a colaboração de projetos. Como se sabe ainda vai ser preciso criar melhores mecanismos por parte dos órgãos oficiais para a perfeita regularização ambiental.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



A região tem uma boa malha viária, tanto asfaltada como em terra, entre as principais rodovias estaduais temos: a SP-326, SP-322, SP-351, SP-353 e SP-323, com boas condições de tráfego.

O Município de Bebedouro tem uma malha viária de 443,70 km e as principais estradas vicinais são: SP-351 – Botafogo asfaltada, SP-351 – Botafogo em terra, Bebedouro-Monte Azul Paulista em terra, Bebedouro-Ibitiúva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu em terra, Botafogo-Turvívea em terra, Bebedouro – Andes asfaltada, entre outras.

A população do município de Bebedouro, segundo estimativa do CENSO – 2.020 do IBGE foi de: 77.555 habitantes e temos que a de 2.021 uma população estimada em 77.612.. No CENSO – 2.010 do IBGE, a população era de 75.035 habitantes, sendo que 71.503 habitantes estavam na área urbana (95,30%) e 3.532 habitantes estavam na área rural (4,70%). De 2.010 para 2.020 o aumento da população do município de Bebedouro foi de 2.520 habitantes, ou seja, um crescimento populacional de 3,36% no período.

As estimativas do IBGE para os anos de 2011 e 2012 apresenta variação mínima da população de Bebedouro, sendo julho/2011 – 75.052 habitantes e julho/2012 – 75.069 habitantes. Segundo os dados do IBGE – Estimativas de População em 2.018 a população do Município de Bebedouro era de 77.436 habitantes. Com Densidade de 113,6 hab./km²

IDH: 0,780 (alto).

PIB (IBGE/2.018) – 2.748.338.325 mil.

O município conta com uma estrada de ferro desativada a muitos anos, energia elétrica, telefonia, internet.

“Deus Seja Louvado”

000130



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Crédito Rural, que conta com inúmeras agências espalhadas pelo Estado de São Paulo. Como também é sede da Coopercitrus – maior Cooperativa Agrícola do país, com mais de 12.000 cooperados, da UNICANA – Associação de Produtores de Cana de Açúcar, além de outras revendas de produtos Agropecuários como: Casa São Francisco, Nova Era Agrícola.

Conta com Sindicatos: Patronal, dos Trabalhadores Rurais entre outros, também é Sede de Foro, Delegacia Regional de Polícia entre outros.

O município conta com uma nova Fundação denominada de Fundação Credicitrus – Coopercitrus congregada a Fundação de Pesquisa - FUPAB, em substituição a Estação Experimental de Citricultura de Bebedouro, onde será instalada uma nova Instituição de Ensino ligada ao Agronegócio e também possui 02 Instituições de Ensino Superior, a UNIFAFIBE e o IMESB. A UNIFAFIBE e o IMESB possuem Curso Superior de Agronomia em atividade, além de inúmeros cursos de graduação.

O município tem na sua estrutura fundiária um total de 1.256 propriedades rurais (Dados LUPA/IEA), sendo 75% destas propriedades menores que 4 módulos fiscais (56 hectares).

Dados geográficos:

Latitude = 20°56'58" SUL

Longitude = 48°28'45" OESTE

Altitude = 573 m

Fuso Horário= Hora de Brasília (UTC-3)

Densidade Populacional= 113,6 hab./Km²



9.2 - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

A área avaliada de 1,1872 hectares ou 11.872,40 m², da Estrada Municipal BBD – 472, localizada no município de Bebedouro tem uma topografia que varia de levemente plana a ondulada, com solos tipo arenosos e bem profundos, sendo que esta área é localizada: parte na meia encosta e parte na baixada.

Classificação dos Componentes dos Imóveis Rurais do Município de Bebedouro:

I) Terras:

I.a) Capacidade de Uso:

O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um agrupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as suas características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada. Constitui-se de base de planejamento para a utilização e manejo do solo agrícola no Estado de São Paulo, conforme o Decreto Estadual nº 41.719, de 16 de abril de 1.997, que respalda tecnicamente a Lei nº 8.421, de 23 de novembro de 1.993, que altera a redação de dispositivos da Lei nº 6.171, de 04 de julho de 1.988.

O Sistema de Classes de Capacidade de Uso tem quatro níveis hierárquicos: Grupos, Classes, Subclasses e Unidades.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



I.b) Uso do Solo:

Quanto ao uso do solo para as atividades agrícolas do Município de Bebedouro/SP temos a exploração principal da cultura de cana de açúcar e cultura de citros em sua maioria e na minoria temos: cultura do amendoim, da soja, do milho, do sorgo, de seringueira, de café, da mandioca, de eucaliptos, pastagens e fruticultura e horticultura em geral.

I.c) Fatores de Fonte:

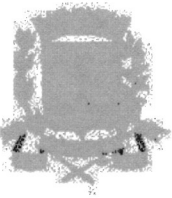
Na presente Avaliação foram considerados os Fatores de Fonte como:

- Fator de Capacidade de Uso dos Solos
- Fator dos Recursos Hídricos
- Fator de Acesso e
- Fator de Localização/Situação/Distância



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



10 – CONSULTA DE VALORES

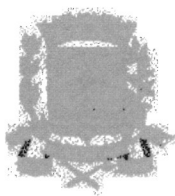
10.1 – Tratamento e Homogeneização de Dados:

Planilha de Homogeneização – Pesquisa de Valores

Quadro I – Resumo dos dados dos imóveis pesquisados

Fator de ponderação %	Classes e Subclasses de Capacidade de Uso															
	I	II s	II e	II es	III s	III w	III e	III es	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e	VII es
Imóvel	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23	17
01	30.006,00															
02	35.409,85															
03	30.052,59															
04	41.405,12															
05	55.096,41															
06	59.189,60															
07	49.804,55															
08	19.111,09															
09	23.358,88															
10	41.322,31															
11	41.322,31															
12	28.925,61															
13	68.484,84															
14	25.447,77															

Índices Agronômicos (ou Fatores de Ponderação) para obtenção do valor das terras rústicas, considerando a Subclasse de Capacidade de Uso e Situação, segundo França (1.983)



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



10.02 – TERRA NUA SEM BENFEITORIAS

Devido à características sui generis da faixa de terra objeto da presente avaliação, a mesma será elaborada pelo levantamento de preços calculados para o ITR – 2.022 Imposto Territorial Rural do Município de Bebedouro para os Valores de Terra Nua.

Portanto o Valor da área será levantado e considerado pela homogeneização e saneamento estatístico dos Valores obtidos pela Pesquisa

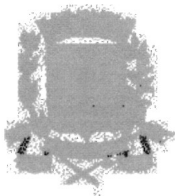
Quadro III – Imóveis selecionados

Imóvel Nº	Imóvel/valor pesquisado R\$/ha	Imóvel selecionado/aceito R\$/ha
01	30.006,00	30.006,00
02	35.409,85	35.409,85
03	30.052,59	30.052,59
04	41.405,12	41.405,12
05	55.096,41	Não
06	59.189,60	Não
07	49.904,55	49.904,55
08	19.111,09	Não
09	23.358,88	Não
10	41.322,41	41.322,41
11	41.322,41	41.322,41
12	28.925,61	28.925,61
13	68.484,84	Não
14	25.447,77	Não

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - 4KF4-4HM1-286S-1C0B

“Deus Seja Louvado”

600124



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



Nº de Imóveis Pesquisadores	14	08
Média aritmética (M)	39.216,92	37.293,54
L I = M – 30% M (L I=Limite inferior)	27.451,84	26.105,47
L S = M + 30% M (L S =Limite superior)	50.981,99	48.481,80
Nº de elementos pesquisados após saneamento		08
Média aritmética após saneamento		37.293,54

Calculo Desvio Padrão e da Variância/Amostra Saneada (S)	7.440,38
Teste de Hipótese de Variância Amostral mínimo 80%	3.787,24
Tabela – Distribuição t de Student	1,440

Valores Obtidos	MAXIMO	41.080,78
	MEDIO	37.293,54
	MINIMO	33.506,30

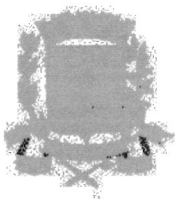
Amplitude de Variação entre Valor Médio e Extremos, em %	10,16
--	-------

De acordo com a Norma NBR 14653-3/2004 temos a tabela 3 da subseção 9.3

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< = 30 %	30 a 50 %	> 50 %

A presente avaliação se enquadra no GRAU III.



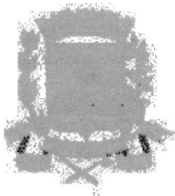
CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



11- FONTES

Vistoria dos Imóveis e Circunvizinhanças do Município de Bebedouro
Pesquisa do Mercado Imobiliário de Bebedouro através de Certidões de Matrícula de compra e venda e em órgãos oficiais.
Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-3/2004 - Avaliação de Bens - Parte 3 - Imóveis Rurais
Avaliação de Imóveis Rurais – Prof. Ms. Joel Gripp Jr. e outros – UFV Viçosa/MG
Avaliação de Propriedades Rurais – Manual Básico – Marcelo Rossi de Camargo Lima – 3ª Edição
Avaliação de Propriedades Rurais – José Otávio de Souza – São Paulo/SP
Avaliação de Imóveis Rurais – Cristiano Augusto Deslandes – Viçosa/MG
Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais – Guilherme Bonfim Dei Vegni-Neri – São Paulo/SP
Roteiro Prático de Avaliação e Perícias Judiciais – Francisco Maria Neto – 4ª Edição – Belo Horizonte/MG
Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade do Uso da Terra – III Aproximação 1971ETA–Escritório Técnico de Agricultura Brasil-Estados Unidos Solos do Brasil – Hélio do Prado – 2ª Edição Revisada e Ampliada 2001
Avaliações para Garantia – IBAPE – Editora PINI, São Paulo – 1983
Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável 2010-2013 – Município de Bebedouro/SP
Estação Experimental de Citricultura de Bebedouro/SP
IBGE – Agência de Bebedouro
Casa da Agricultura de Bebedouro – CATI/SAA/SP
Planta Genérica do Município de Bebedouro
Mapa Geológico e Geomorfológico do Estado de São Paulo – 1981
Mapa Google e Mapa Rodoviário do Estado de São Paulo –DER – Edição 2012
Levantamentos Planimétricos das Estradas Municipais - BBD 151,475 e 472
Pesquisa Internet sobre o Município de Bebedouro/SP
Instrução Normativa RFB nº 1.562 de 29 de abril de 2.015
Instrução Normativa RFB nº 1.877 de 14 de março de 2.019
Hortifruti Brasil – Publicação CEPEA- ESALQ/USP- Ano 20-nº 211-maio 2.021



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



12- PESQUISA DE VALORES:

A pesquisa para estimativa do Valor de Mercado foi realizada no mês de abril de 2.022, com a coleta de dados e informações a respeito de negociações efetivamente realizadas (transações) e obtenção de informações de órgãos oficiais estaduais e municipais de Bebedouro, como fontes bibliográficas e de dados gerais sobre o assunto.

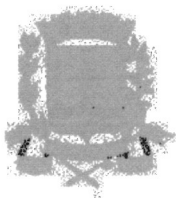
A amostra de dados de mercado de imóveis coletada foi de 14 elementos.

a) Valor de Mercado:

O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições de mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

b) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



Desta forma identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, conforme definido pela ABNT NBR 14.653-1 (2.001).

c) **Valor da Terra Nua – VTN:**

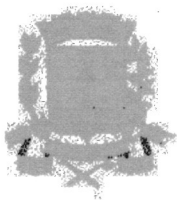
Define-se Terra Nua como o imóvel rural despojado das suas benfeitorias não reprodutivas: construções, instalações e melhoramentos e benfeitorias reprodutivas e ambientais: culturas permanentes, temporárias e anuais, das árvores e florestas plantadas ou nativas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

d) **Classificação dos componentes dos imóveis rurais:**

d.1) **Terras**

As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação, ou o que vier a substituí-lo para fins de avaliação de imóveis rurais.

Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como: a) terra bruta; b) terra nua; c) terra cultivada.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



13- VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA DE TERRA NUA - BBD 151 – VTN:

13- 1 Valor Total da Terra Nua – VTN do Município de Bebedouro

VTN/VALOR TOTAL/ha = R\$ 37.293,54

Arredondamento Máximo- NBR 14.653-1 item 7.71 a) máximo 1%

VTN/VALOR TOTAL/ha = R\$ 37.500,00

Considerando que o Valor de Terra Nua – VTN calculado vai servir como Valor Médio Referencial para o Município de Bebedouro, não sendo o menor nem o maior valor encontrado, levando em consideração que cada propriedade rural tem suas características quanto a área, localização, situação, vias de acesso, distância do centro urbano, hidrografia, declividade, capacidade de uso do solo, finalidade entre outros fatores que interferem de maneira significativa em seu preço.

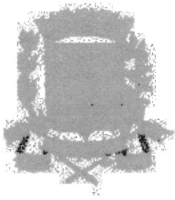


CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



CLASSE DE CAPACIDADE DE USO	VALOR em R\$
I – Terras de Aptidão Agrícola Boa	37.500,00
II – Terras de Aptidão Agrícola Regular	35.500,00
III – Terras de Aptidão Agrícola Restrita	29.000,00
IV – Terras de Pastagem Plantada	34.000,00
V – Terra de Pastagem Natural e Silvicultura	24.000,00
VI – Áreas de Preservação ou Reserva Legal	24.000,00



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

14.01 - CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA DA ÁREA DE TERRA

DA ESTRADA MUNICIPAL - BBD - 472

Valor Médio da Terra Nua = R\$ 37.500,00

(Terras de Aptidão Agrícola Boa)

Área Avaliada = 11.872,40 m² ou 1,1872 ha

Valor Total da Terra Nua = Valor Médio da Terra Nua x Área Avaliada

Valor Total da Terra Nua = R\$ 37.500,00/ha x 1,1872 ha

Valor Total da Terra Nua = R\$ 44.520,00

Arredondamento Máximo - NBR 14.653 - 1 item 7.71 a) máximo 1%

Valor Total da Terra Nua = R\$ 44.900,00

14.02 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

(EDIFICAÇÕES) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD - 472 não existem

Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações).

14.03 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

(CULTURAS) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD - 472 não existem

Benfeitorias Reprodutivas (Culturas).

14.04 - VALOR TOTAL = TERRA NUA + BENFEITORIAS

DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472

Valor da Terra nua = R\$ 44.900,00

Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas = R\$ 0,00

Valor das Benfeitorias Reprodutivas = R\$ 0,00

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 44.900,00

"Deus Seja Louvado"

000117



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



15 - CONCLUSÕES:

A presente Avaliação enquadra-se nos casos de Servidão Administrativa de Imóvel Rural ou de Estradas Municipais, Estaduais e Federais, ou seja, utilização de fração de área de terra da área total do Imóvel.

Esses casos não possuem similares no mercado de compra e venda.

A Avaliação efetuada levou em consideração a média dos Valores de Terra Nua, recentemente levantados e devidamente saneados, obtidos através de Matrículas de Compra e Venda.

Entende-se por Avaliação o conjunto de operações através dos quais podemos formar juízo sobre o valor de um bem, e no caso específico sobre o Valor da Terra Nua sem Benfeitorias.

O Valor também não é uma característica inerente a propriedade em si e quase sempre depende de desejos do homem. Varia de pessoa a pessoa e de época a época.

O objetivo da presente Avaliação é de aproximar o Valor do bem em questão ao Valor Ideal, concluindo que o Valor de um Imóvel avaliado nada tem a ver com o preço que o mesmo possa ser comercializado.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

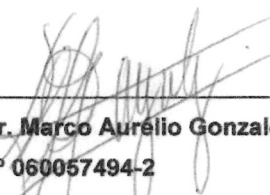


16 – TERMO DE ENCERRAMENTO:

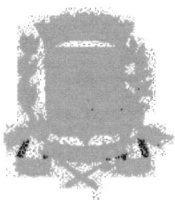
Nada mais havendo a ser informado, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO que contém 29 (vinte e nove) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está datada e assinada.

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimétrico da Área da Estrada Municipal – BBD - 472, Mapa Google, Mapa DER, Mapa das Estradas Municipais de Bebedouro, ART – Anotação de Responsabilidade Técnica/CREA/SP e fotos da Estrada Municipal BBD – 472 do município de Bebedouro em folhas numeradas e rubricadas.

Bebedouro, 05 de maio de 2.022



Engº Agr. Marco Aurélio Gonzalez
CREA nº 060057494-2
Rua Valim, 616 - Centro
CEP 14.701-350 – Tel. (17) 99632 1337
Bebedouro/SP



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



Foto 01 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



Foto 03 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”

000113



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

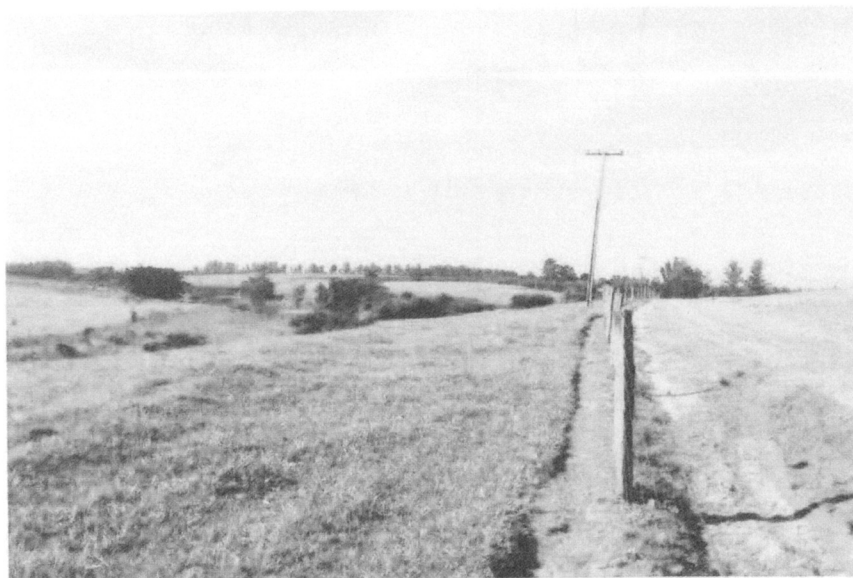


Foto 05 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 06 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”

000112



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

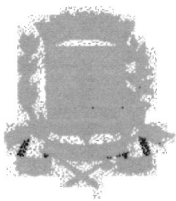


Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”

000111



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

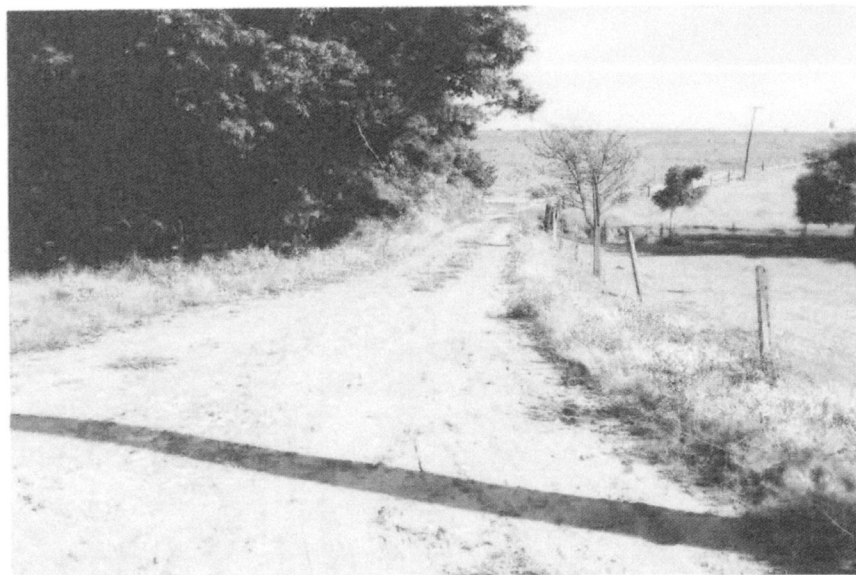


Foto 09 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 10 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



MEMORIAL DESCRITIVO

Objeto: ESTRADA MUNICIPAL BBD-472
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Município: Bebedouro Comarca: Bebedouro
UF: São Paulo
Área: 11.872,40 m²

Tem início no vértice 1, situado no limite do Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha com a Área desmembrada da Fazenda Recreio (Matrícula 23.005) de propriedade de Luiz Fabiano Zaccarelli Cunha e s/m Cristina Aparecida Santi Cunha e outros; daí, segue confrontando com a Área Desmembrada da Fazenda Recreio com azimute $168^{\circ}17'29''$ e uma distância de 12,00 m até o vértice 2, situado no limite da Área Desmembrada da Fazenda Recreio com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina com azimute $256^{\circ}45'05''$, e uma distância de 617,30 m, até vértice 3; deste, segue com azimute $207^{\circ}49'40''$, e uma distância de 78,50 m, até o vértice 4; deste, segue com azimute $228^{\circ}44'15''$, e uma distância de 25,77 m, até o vértice 5, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute $228^{\circ}31'34''$, e uma distância de 70,95 m, até o vértice 6; deste, segue com azimute $232^{\circ}10'06''$, e uma distância de 76,98 m, até o vértice 7; deste, segue com azimute $218^{\circ}38'51''$, e uma distância de 64,84 m, até o vértice 8; deste, segue com azimute $214^{\circ}33'30''$, e uma distância de 59,68 m, até vértice 9, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-351; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimute $1^{\circ}20'35''$, e uma distância de 21,91 m, até o vértice 10, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute $34^{\circ}33'29''$, e uma distância de 41,78 m, até o vértice 11; deste, segue com azimute $38^{\circ}38'51''$, e uma distância de 66,69 m, até o vértice 12; deste, segue com azimute $52^{\circ}10'06''$, e uma distância de 78,40 m, até o vértice 13; deste, segue com azimute $48^{\circ}34'06''$, e uma distância de 72,58 m, até o vértice 14, situado no limite do Sítio Santa Cruz com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina, com azimute $48^{\circ}34'06''$, e uma distância de 21,19 m, até o vértice 15; deste, segue com azimute $27^{\circ}49'40''$, em uma distância de 81,76 m, até o vértice 16, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Ana Maria com azimute de $76^{\circ}45'05''$, e uma distância de 623,08 m, até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de 11.872,40 m² ou 1,1872 ha.

Município de Bebedouro/SP, 23 de Março de 2021.

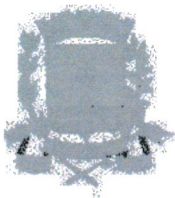
Resp. Técnico: RICARDO RIZZATO COELHO
ENG. CIVIL Crea: 0601116054
ART: 28027230211585698

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CNPJ – 45.709.920/0001-11

“Deus Seja Louvado”

000108



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



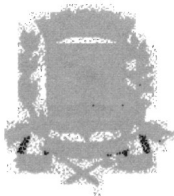
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 4KF4-4HM1-286S-1C0B



Google Maps
Andes

"Deus Seja Louvado"

000105



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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
28027230220683946

1. Responsável Técnico

MARCO AURELIO GONZALEZ

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2602175390

Registro: 0600574942-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Contrato:

Valor: R\$ 9.000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 01/03/2022

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art n°:

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

Nº: 45

CEP: 14701-009

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Data de Início: 01/03/2022

Previsão de Término: 10/05/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Agrícola

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Bairro: CENTRO

UF: SP

Nº: 45

CEP: 14701-009

Código: AVALIAÇÃO

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

Produção

Quantidade

Unidade

4,70380

hectare

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

5. Observações

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

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQS. E ENGENHEIROS
AGRÔNOMOS DA REGIÃO DE BEBEDOURO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

de

MARCO AURELIO GONZALEZ - CPF: 961.619.208-00

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO - CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

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 ou www.confes.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
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@faleconosco.org.br



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 04/05/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230220683946

Versão do sistema

Impresso em: 05/05/2022 10:48:02

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - 4KF4-4HM1-286S-1C0B

"Deus Seja Louvado"

000104



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=4KF44HM1286S1C0B>, 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: 4KF4-4HM1-286S-1C0B



João Vitor Alves Martins
Vereador - PRIMEIRO SECRETÁRIO

Jorge Emanuel Cardoso Rocha
Vereador - PRESIDENTE

Gilberto Viana Pereira
Vereador - SEGUNDO SECRETÁRIO

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 4KF4-4HM1-286S-1C0B



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 63/2022. Suprime e desafeta de categoria de bem de uso comum do povo e incorpora como bem dominical parte da área da Estrada Municipal BBD-472, autoriza alienar área de terra que especifica 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, 05 de setembro de 2022.

Edgar Cheli Júnior
PRESIDENTE

Marcelo dos Santos de Oliveira
RELATOR

Mariangela F. Mussolini
Mariangela Ferraz Mussolini
MEMBRO



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
C.N.P.J. 49.159.668/0001-75

PROJETO DE LEI Nº 63/2022. Suprime e desafeta de categoria de bem de uso comum do povo e incorpora como bem dominical parte da área da Estrada Municipal BBD-472, autoriza alienar área de terra que especifica e dá outras providências.

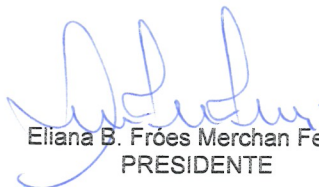
PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

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.

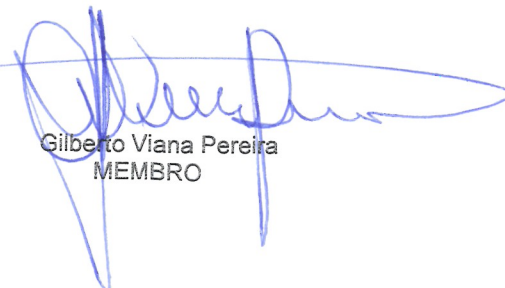
Após analisada a propositura referida na epígrafe, parece-nos inexistirem motivos que possam obstar sua tramitação legislativa. Portanto, votamos pela REGULARIDADE da propositura.

Esse é nosso parecer s.m.j.

Bebedouro (SP), capital nacional da laranja, 05 de setembro de 2022.


Eliana B. Frões Merchan Ferraz
PRESIDENTE


João Vitor Alves Martins
RELATOR


Gilberto Viana Pereira
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 63/2022. Suprime e desafeta de categoria de bem de uso comum do povo e incorpora como bem dominical parte da área da Estrada Municipal BBD-472, autoriza alienar área de terra que especifica 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 a respeito da propositura em epígrafe. Isto posto, passamos a dar o meu parecer.

EXAME DO REPERTÓRIO LEGAL

DA DESAFETAÇÃO

DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE BEBEDOURO, atualizada até a Emenda nº 10, de 15 de novembro de 2001.

O diploma legal supra referido, trata, dentre outras matérias, da competência privativa do Município, sendo uma delas, a de dispor sobre a administração, uso e alienação de seus bens, atendido sempre o interesse público, conforme se nota do artigo 11, inciso VII. Por sua vez, a propositura em exame procura autorização justamente para “desafetar” do uso comum do povo parte da área da Estrada Municipal **BBD-472**, para torna-la bem dominical. Assim, inegável que a desafetação de bem público é matéria que se insere na competência municipal, observados os preceitos constitucionais.

No que se refere à DESAFETAÇÃO, mostra-se pertinente a lição de Hely Lopes Meirelles nos seguintes termos:

“Assim, os bens públicos, quaisquer que sejam, podem ser alienados, desde que a administração satisfaça certas condições prévias para a sua transferência ao domínio privado ou a outra entidade pública. O que a lei civil explicita é que os bens públicos são *inalienáveis enquanto destinados ao uso comum do povo* ou a *fins administrativos especiais*, isto é, enquanto tiverem *afetação pública*, ou seja, *destinação pública específica*. Exemplificando: uma praça pública ou um edifício público não podem ser alienados enquanto tiverem essa destinação, mas qualquer deles poderá ser vendido, doado ou permutado desde o momento em que seja, por lei, *desafetado* da destinação originária que tinha e transpassado para a categoria de *bem dominial*, isto é, do *patrimônio disponível* do Município”.

da qual se extrai a possibilidade de DESAFETAÇÃO de quaisquer bens municipais, com transferência da AFETAÇÃO para bens de outras classes.

DA ALIENAÇÃO POR VENDA

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

“Deus seja louvado”

000100

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

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, a propositura em exame também procura autorização justamente para “alienar por venda” bem público municipal.

Quanto às medidas legais administrativas, foram ou estão elas sendo igualmente tomadas, quais sejam, “AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA” e “AVALIAÇÃO PRÉVIA”. 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 da propositura 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 ALIENAÇÃO do bem público mediante concorrência ou permuta.

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

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 05 de setembro de 2022.

Marcelo dos Santos de Oliveira
PRESIDENTE

Vagner Castro Souza
RELATOR

Ivanete Cristina Xavier
MEMBRO

deixa de assinar

“Deus seja louvado”

000099



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

DESPACHO PARA TRAMITAÇÃO

Vistos, a primeira análise, não ocorrendo qualquer das hipóteses previstas no artigo 171, do RICMB, determino a tramitação desta propositura com sua remessa às comissões permanentes para exercício de suas competências previstas nos artigos 76 a 78, do RICMB.

Jorge Emanuel Cardoso Rocha
Presidente

"Deus Seja Louvado"

000098



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

VISTOS ETC.

Tendo em vista que não há no OEP nº 221/2022, datado de 26 de maio de 2022 do Poder Executivo qualquer informação de que a matéria apresentada é de relevante interesse público de modo a justificar sua tramitação em "regime de urgência", determinamos que a propositura fique no aguardo de eventual requerimento convenientemente justificado para posterior decisão do plenário sobre sua inclusão em "regime de urgência", tal como previsto nos artigos 185 do RICMB.

De se destacar que a SUPRESSÃO e a DESAFETAÇÃO envolvendo bem de uso comum do povo (Estrada Municipal BBD-472) consiste em matéria complexa que requer a acurada análise por parte dos Edis para somente depois ser direcionada ao Plenário para discussão e votação.

Portanto, em razão dos impactos que o projeto pode causar aos munícipes que se utilizam de referida estrada municipal e da complexidade da matéria, entendemos desde já que sua tramitação deverá ocorrer em "regime ordinário", no prazo máximo de 90 dias, conforme previsto no art. 189, do RICMB.

Bebedouro, capital nacional da laranja, 01 de junho de 2022.

Jorge Emanuel Cardoso Rocha
PRESIDENTE

João Vitor Alves Martins
1º SECRETÁRIO

Edgar Cheli Júnior
VICE-PRESIDENTE

Gilberto Viana Pereira
2º SECRETÁRIO

"Deus seja louvado"

600097

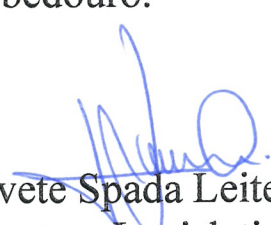


CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

TERMO DE REMESSA

Nos termos dos artigos 86, 167 e 176, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Bebedouro, uma vez autuada e registrada esta propositura, faço sua remessa nesta data 01/06/2022 ao Presidente da Câmara Municipal de Bebedouro.


Ivete Spada Leite
Diretora Legislativa

TERMO DE RECEBIMENTO

Recebo nesta data 01/06/2022 esta propositura para análise preliminar, tal como previsto no artigo 171, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Bebedouro.


Jorge Emanuel Cardoso Rocha
Presidente

"Deus Seja Louvado"

600096



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, 26 de maio de 2022
OEP/221/2022

Senhor Presidente

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Egrégia Câmara, **em regime de urgência**, o Projeto de Lei que dispõe sobre desafetação de bem de uso comum do povo que especifica.

Trata-se da desafetação de parte da estrada da municipalidade (área de **11.872,40 m²**) denominada BBD-472, localizada nas confrontações do Sítio Ana Maria, de matrícula nº 23.001, Sítio Marina, de matrícula nº 24.121, e Sítio Santa Cruz, de matrícula nº 15.044, neste município.

Justifica-se a desafetação de parte desta estrada municipal, considerando que ela está desativada, ou seja, não tem mais serventia de acesso à outras propriedades rurais, e

Considerando que as três propriedades rurais acima citadas, que confrontam com este trecho da estrada BBD-472, são todas dos mesmos proprietários, Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha, e

Considerando ainda, que outras propriedades de outros titulares, situadas nas imediações das propriedades da família Taha, possuem acesso garantido por outras estradas, que não a BBD-472, e

Considerando por fim, que convertido o bem de uso comum do povo em bem dominial, o mesmo poderá ser vendido à família Taha, e os recursos auferidos com a venda deste bem dominial deverão ser utilizados para a abertura de novas estradas, ou aplicação em melhorias das estradas municipais existentes.

Diante do exposto, solicitamos o entendimento e aprovação dos Nobres Edis, do Projeto de Lei em questão.

Cordialmente.


Lucas Gibin Seren
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Jorge Emanuel Cardoso Rocha
Presidente da Câmara Municipal de Bebedouro
Bebedouro - SP

"Deus Seja Louvado"

000095

CMB 43946/2022 31/05/2022 15:19



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

PROJETO DE LEI N. 63 / 2022

Suprime e desafeta de categoria de bem de uso comum do povo e incorpora como bens dominicais de parte área da Estrada Municipal BBD-472, autoriza alienar área de terra que especifica e dá outras providências.

O **Prefeito Municipal de Bebedouro**, usando de suas atribuições legais,
Faz saber que a Câmara Municipal aprova a seguinte Lei:

Art. 1º Fica suprimida e desafetada da categoria de bem de uso comum do povo, e incorporada como de bem dominical, parte da área da via pública denominada de BBD-472, localizada nas confrontações do Sítio Ana Maria, de matrícula nº 23.001, Sítio Marina, de matrícula nº 24.121, e Sítio Santa Cruz, de matrícula nº 15.044, neste município, com as seguintes características e confrontações:

TRECHO DA ESTRADA MUNICIPAL BBD-472

ÁREA = 1,18724 ha - PERÍMETRO = 2.013,4106 m

“Tem início no vértice 1, situado no limite do Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha com a Área desmembrada da Fazenda Recreio (Matrícula 23.005) de propriedade de Luiz Fabiano Zaccarelli Cunha e s/m Cristina Aparecida Santi Cunha e outros; daí, segue confrontando com a Área Desmembrada da Fazenda Recreio com azimuth **168°17'29"** e uma distância de **12,00 m** até o vértice 2, situado no limite da Área Desmembrada da Fazenda Recreio com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina com azimuth **256°45'05"**, e uma distância de **617,30 m**, até vértice 3; deste, segue com azimuth **207°49'40"**, e uma distância de **78,50 m**, até o vértice 4; deste, segue com azimuth **228°44'15"**, e uma distância de **25,77 m**, até o vértice 5, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimuth **228°31'34"**, e uma distância de **70,95 m**, até o vértice 6; deste, segue com azimuth **232°10'06"**, e uma distância de **76,98 m**, até o vértice 7; deste, segue com azimuth **218°38'51"**, e uma distância de **64,84 m**, até o vértice 8; deste, segue com azimuth **214°33'30"**, e uma distância de **59,68 m**, até vértice 9, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-351; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimuth **1°20'35"**, e uma distância de **21,91 m**, até o vértice 10, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimuth **34°33'29"**, e uma distância de **41,78 m**, até o vértice 11; deste, segue com azimuth **38°38'51"**, e uma distância de **66,69 m**, até o vértice 12; deste, segue com azimuth **52°10'06"**, e uma distância de **78,40 m**, até o vértice 13; deste, segue com azimuth **48°34'06"**, e uma distância de **72,58 m**, até o vértice 14, situado no limite do Sítio Santa Cruz com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de

CNB 43946/2022 31/05/2022 15:19

000094



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

propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina, com azimute **48°34'06"**, e uma distância de **21,19 m**, até o vértice **15**; deste, segue com azimute **27°49'40"**, em uma distância de **81,76 m**, até o vértice **16**, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Ana Maria com azimute de **76°45'05"**, e uma distância de **623,08 m**, até o vértice **1**, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de **11.872,40 m²** ou **1,1872 ha.**"

Parágrafo único. O mapa com a delimitação da área a ser desapetada é parte integrante do **Anexo 1** desta lei.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a vender, mediante concorrência pública e por preço não inferior ao da respectiva avaliação, parte integrante do **Anexo 2** desta lei, ou a permutar a referida área desapetada para pagamento de outras áreas, com fins de abertura de novas estradas, ou aplicação em melhorias das estradas municipais existentes.

Art. 3º Em igualdade de preços e condições será garantida a preferência aos atuais ocupantes da área mencionadas, confrontantes ao trecho da parte da área desapetada da estrada BBD-472.

§ 1º O parcelamento do preço de alienação será limitado até 5 (cinco) anos.

§ 2º Os valores parcelados constarão em UFM - Unidade Fiscal Municipal, para fins de pagamento das parcelas.

Art. 4º Na documentação a ser expedida serão consignadas as cláusulas disciplinares, sob pena de nulidade do ato e consequente reversão do seu objeto ao Patrimônio do Município de Bebedouro.

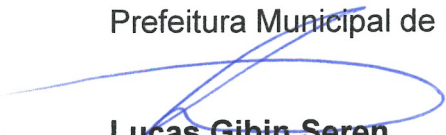
Art. 5º É vedado ao beneficiário alienar o imóvel ou transferir o bem a terceiros sem quitação do contrato ou autorização da municipalidade, sem prejuízo da retomada do imóvel.

Art. 6º As despesas decorrentes de escritura, transferência, registro e demais regularizações correrão por conta do comprador.

Art. 7º As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 8º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bebedouro, 26 de maio de 2022.


Lucas Gibin-Seren
Prefeito Municipal

“Deus Seja Louvado”



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

ANEXO 2 - LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD – 472

VTN – VALOR DA TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,1872 ha

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

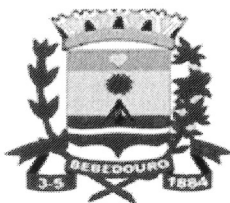
DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA ABASTECIMENTO
E MEIO AMBIENTE

MUNICÍPIO DE BEBEDOURO/SP

Engº Agrº Marco Aurélio Gonzalez
CREA nº 060057494-2
Rua Valim, 616 - Centro
Bebedouro – SP CEP 14.701-350

CHB 43946/2022 31/05/2022 15:19

000091



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

ÍNDICE

01 - REQUERENTE

02 - RESPONSÁVEL TÉCNICO

03 - SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

04 - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

05 - PRESSUPOSTOS

06 - NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

07 - METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

08 - CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

09 - VISTORIA

09 - 1 - DADOS GERAIS

a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO

b) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

10 - CONSULTA DE VALORES

11 - FONTES

12 - PESQUISA DE VALORES

13 - VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA AVALIADA

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

14.01 - CÁLCULO DO VALOR DA VTN - ÁREA DA ESTR. MUN. - BBD - 472

14.02 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. NÃO REPROD. - BBD - 472

14.03 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. REPROD. - BBD - 472

14.04 - VALOR TOTAL - TERRA NUA + BENFEITORIAS - BBD - 472

15 - CONCLUSÕES

16 - TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 01 - FOTOS Nº 01 a 10

ANEXO 02 - MAPA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472

ANEXO 03 - MAPAS DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE) E DER

ANEXO 04 - ART - ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



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 TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD – 472

VTN – VALOR DE TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,1872 ha

1 – REQUERENTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta

Endereço: Praça José Stamato Sobrinho nº 45 – Caixa Postal 361

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br

000039



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

2 – RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: Marco Aúrelio Gonzalez

CPF: 981.619.208-00

RG: 6.271.927 SSP/SP

Profissão: Engenheiro Agrônomo

CREA/SP: 0600574942 / **CONFEA-Registro Nacional:** 260217539-0

Endereço: Rua Valim nº 616

Bairro: Centro

Município: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-350

Telefone: (17) 99128 - 9069

(17) 99632 - 1337

Email: marcaugonzalez@Gmail.com

000038



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

3 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

Inscrição Estadual: Isenta

Endereço: Praça José Stamato Sobrinho nº 45 – Caixa Postal 361

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho de avaliação tem por objetivo principal a determinação do justo, real e atual Valor da Terra Nua (VTN) por hectare de 01 (uma) faixa de terra de 1,1872 hectares da Estrada Municipal BBD – 472, localizada no Município de Bebedouro, Estado de São Paulo para fins de base de Cálculo de Desafetação.

Portanto o objetivo da avaliação é a aferição de parâmetros para a desafetação da área constante da Estrada Municipal BBD – 472 para sua perfeita regularização.



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

5 – PRESSUPOSTOS:

A Avaliação das Terras foi baseada nas áreas contidas no Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 472, nas Matrículas coletadas e respectivos valores, nas informações e nos dados apresentados pela Prefeitura Municipal e na pesquisa junto aos Cartórios, Casa da Agricultura (IEA/CATI), IBGE Agência Local, Sindicato Rural Patronal entre outros.

A área apresentada no Levantamento Planimétrico não possui Benfeitorias Reprodutivas e Não Reprodutivas.

Portanto a Avaliação solicitada não será completa por não estar levando em consideração as Benfeitorias Reprodutivas e as Não Reprodutivas.

A presente Avaliação por não ser completa (Terras + Benfeitorias) é uma Avaliação de Valor de Terra Nua - VTN, realizada pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

000086



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

6 – NÍVEL DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os procedimentos avaliatórios seguem as orientações preconizadas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Através das seguintes normas vigentes:

NBR 14.653-1/01 Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-3/04 Avaliação de Bens – Imóveis Rurais

A presente Avaliação de 01 (uma) faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP em tela foi avaliada com grau de fundamentação II conforme define a NBR 14.653-3/2004, vide tabela 2 abaixo:

Classificação quanto à fundamentação – subseção 9.2 da Norma NBR 14.653-3/2004.

A ABNT classifica os Laudos de Avaliação de Bens em 03 categorias:

Grau I = menor fundamentação

Grau II = Fundamentação intermediária

Grau III = maior fundamentação.

A Tabela 1 da Norma NBR 14.653-3/2004, em seu subitem 9.2.1 apresenta a seguinte pontuação quanto ao grau de fundamentação:

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

Grau	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

A subseção 9.2 no subitem 9.2.2 da Norma NBR 14.653-3/2004 apresenta a Tabela 2 com a definição da pontuação para cada parâmetro. Neste Trabalho foi obtida a pontuação abaixo:

000065



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

Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação								
Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	Pontuação do Imóvel Avaliado
01	Numero de dados de mercado efetivamente utilizados	$\geq 3(k+1)$ e no mínimo 5	18	≥ 5	9	-	-	9
02	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0	7
03	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0	6
04	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por planilha específica	3	Como variável, conforme anexo A	3	5
05	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3	5
06	Apresentação do Laudo conforme seção 11	Completo	16	simplificado	1	-	-	16
07	Utilização do método comparativo direto de dados do mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12	Outros tratamentos	2	15
08	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	-	-	-	-	0
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1	-	-	1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	fotográfica	4	-	-	-	-	4
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2	-	-	2
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2					0
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimetrico	2	-	-	0
Total								70

De acordo com as Tabelas 1 e 2, o presente laudo de avaliação enquadra-se no Grau II quanto à fundamentação.

Quanto à precisão da presente avaliação, onde se adotou o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme dados apresentados temos que a precisão é de Grau III.

600084



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

7 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

Para a presente avaliação, será utilizado, para o Valor da Terra Nua – VTN, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Em virtude de não existir Benfeitorias, tanto Reprodutivas como Não Reprodutivas, portanto não serão avaliadas: CONSTRUÇÕES, INSTALAÇÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, CULTURAS COMERCIAIS, RECURSOS NATURAIS E OBRAS OU TRABALHOS DE MELHORIA DAS TERRAS. Como também MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS e SEMOVENTES.

Desta forma, como frisado acima, não serão avaliadas as BENFEITORIAS REPRODUTIVAS E NÃO REPRODUTIVAS da área integrante do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD – 472, do Município de Bebedouro/SP.

Os casos de Estradas Rurais e similares que são Servidão de Passagem não possuem dados comparativos no Mercado de Compra e Venda e devem ser considerados e analisados de todos os aspectos possíveis, tanto físico como funcional, para a perfeita avaliação.

Esta avaliação observa e atende as recomendações constantes das Normas Brasileiras Registradas – NBR 14.653 -1 e NBR 14.653 -3 publicado pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das instruções Técnicas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia.

A Avaliação enquadra-se como um caso de Fragmentação, e estes não possuem similares no mercado de compra e venda.

600083



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

8 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Os cálculos do Valor da faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 472 será baseado nas Normas Brasileiras em especial a NBR 14.653 – Avaliação de Bens parte 1 (Procedimentos Gerais) e 3 (Imóveis Rurais) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O cálculo do Valor Total da faixa de terra será dividido em 03 (três) partes conforme especificado a seguir:

- 1) Valor referente a faixa de Terra Nua
- 2) Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações) quando existirem
- 3) Benfeitorias Reprodutivas (Culturas) quando existirem

Deste modo, tem-se a seguinte fórmula:

$VI = VTerra\ Nua + VB + VC$ onde:

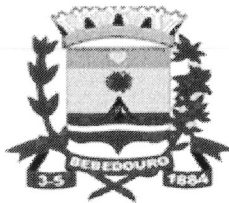
VI = Valor Total da Faixa de Terra

VTerra Nua = Valor da Terra Nua

VB = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações)

VC = Valor das Benfeitorias Reprodutivas (Culturas)

000082



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

9 – VISTORIA:

Atendendo solicitação da Prefeitura Municipal de Bebedouro/SP realizamos, em 05 de abril de 2.022, Vistoria Técnica "in loco" para fins de Avaliação das Terras constantes do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 472, com área total de 1,1872 hectares do Município de Bebedouro, Estado de São Paulo.

9.1 – DADOS GERAIS:

a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO:

O município de Bebedouro está localizado na Região Norte do Estado de São Paulo, com as seguintes cidades limítrofes: Colina, Monte Azul Paulista, Pirangi, Taíuva, Taiaçu, Taquaral, Pitangueiras, Viradouro, Terra Roxa e próximo as cidades de Barretos, Olímpia, Paraíso, Vista Alegre do Alto, Olímpia, Severínia, Cajobi, Palmares Paulista, Embaúba, Catanduva, Jaboticabal e Sertãozinho, distante 379 Km da capital do Estado e dos maiores Centros Consumidores Regionais que são: São José do Rio Preto em 110 km e Ribeirão Preto em 80 km. A área do município segundo o IEA – Instituto de Economia Agrícola é de 67.400,00 ha ou 674,00 Km² e segundo o IBGE é de 68.251,10 ha ou 682,511 Km². A sua fundação foi em 03 de maio de 1.884. Recebe o apelido carinhoso de "Cidade Coração".

O município é formado pela Sede e pelos distritos de Botafogo e Turvinia e pelo Povoado de Andes.

O município e a região apresentam um relevo que varia de levemente ondulado a plano, com pequenas áreas onduladas, com solos profundos de textura média a arenosa, sem impedimento para exploração agropecuária, com excelente permeabilidade, infiltração e drenagem, sendo

000081



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

constituído predominante dos solos pertencentes ao grande grupo Latossolos Vermelhos em sua maioria e Argissolos Vermelho-Amarelos em sua minoria. A Fertilidade dos solos da região é variável de média a baixa, com necessidade de correção, apresentando – se na sua maioria como Solos Agricultáveis.

Classificando a maioria dos seus Solos Agricultáveis em Classe I e II de acordo com a Capacidade de Uso dos Solos.

As atividades principais quanto à ocupação do Solo do município e da região são as culturas de Cana de açúcar e de Citros, principalmente nos citros: as culturas de Laranja e de Lima Ácida – Tahiti. O município possui como atividades principais quanto a ocupação do solo as seguintes culturas e suas áreas: Cana de açúcar - 43.110 ha, Citros em geral – 7.292 ha (Laranja – 7.224 ha, Lima Ácida Tahiti – 63 ha e Tangerinas Ponkan e Cravo – 05 ha), Soja – 2.500 ha, Milho – 610 ha, Amendoim – 1.200 ha, Sorgo – 100 ha, Seringueira – 191 ha, entre outras.

Em decorrência dessas ocupações, temos para absorver a produção de laranjas, inúmeras Indústrias de Suco Concentrado Congelado na região como: LOUIS DREYFUS COIMBRA – LDC em Bebedouro, CUTRALE em Colina e Uchoa e CITROSUCO e FACHINI em Catanduva, com diversas Câmaras Frias da CONFRIO e também inúmeras Casas de Embalagem instaladas por vários municípios, estando o setor citrícola com bom desenvolvimento no período, e tudo indica que o ano de 2.022 deverá ser um bom ano para a Citricultura Paulista. O município de Bebedouro conta atualmente com excelentes investimentos da multinacional CARGILL com a instalação concluída de uma grande e moderna Fabrica de Produção de Pectina Cítrica que se encontra em funcionamento pleno.

A grande produção dos mais 40.000 hectares de cana de açúcar do Município está sendo adquirida em sua totalidade por várias Usinas (Indústrias Sucroalcooleiras) instaladas em outros municípios da região, não existindo unidade instalada no município de Bebedouro.

Esperamos que para um futuro bem próximo alguma Empresa do Setor instale uma Usina Sucroalcooleira no município de Bebedouro.

000030



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

A tendência para a cana de açúcar para este ano agrícola se mostra com melhores resultados em virtude das secas prolongadas nos anos anteriores que provocaram quebras de safras e melhoria no consumo interno, mantendo bons preços.

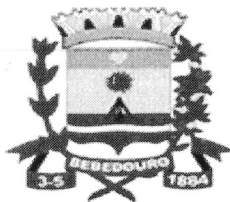
O município de Bebedouro está inserido na Bacia do Baixo Pardo/Grande, porém uma parte da área do município esta localizada na Bacia do Turvo/Grande. O principal Córrego da cidade é o Córrego Bebedouro, que tem como afluentes o Córrego da Consulta e o Córrego do Retiro, que são os responsáveis pelo abastecimento da maior parte da água potável distribuída a população.

Além destes, estão presentes no município: Córrego do Cocal, Córrego do Sucuri, Córrego da Onça, Córrego do Lambari, Córrego do Mandembo, Córrego das Areias, Córrego Botafogo, Córrego Preto, Córrego do Caiçara, Córrego dos Bois, Córrego Parati e o Rio Turvo, que é o principal Rio do Município.

Os córregos são de pequena vazão em sua maioria, necessitando de recomposição florestal em boa parte de suas margens e estes córregos estão com suas águas distribuídas em 20 microbacias. Em alguns destes córregos devido ao assoreamento constante de muitos anos tem que ser realizados serviços urgente de drenagem e limpeza do leito para a perfeita canalização e condução das águas, como os serviços de drenagem e desassoreamento que estavam sendo realizados no Córrego do Mandembo.

O Município de Bebedouro contava com 7,76% de áreas de Vegetação Nativa (APP e Reserva Legal), segundo dados do LUPA 2007/2008. Este número já pode ser considerado maior em virtude da recomposição de várias APPs de inúmeros córregos das 20 (vinte) microbacias do município, que vem sendo realizada pelos produtores rurais, com a colaboração de projetos. Como se sabe ainda vai ser preciso criar melhores mecanismos por parte dos órgãos oficiais para a perfeita regularização ambiental.

000079



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

A região tem uma boa malha viária, tanto asfaltada como em terra, entre as principais rodovias estaduais temos: a SP-326, SP-322, SP-351, SP-353 e SP-323, com boas condições de tráfego.

O Município de Bebedouro tem uma malha viária de 443,70 km e as principais estradas vicinais são: SP-351 – Botafogo asfaltada, SP-351 – Botafogo em terra, Bebedouro-Monte Azul Paulista em terra, Bebedouro-Ibitiúva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiacu em terra, Botafogo-Turvivea em terra, Bebedouro – Andes asfaltada, entre outras.

A população do município de Bebedouro, segundo estimativa do CENSO – 2.020 do IBGE foi de: 77.555 habitantes e temos que a de 2.021 uma população estimada em 77.612. No CENSO – 2.010 do IBGE, a população era de 75.035 habitantes, sendo que 71.503 habitantes estavam na área urbana (95,30%) e 3.532 habitantes estavam na área rural (4,70%). De 2.010 para 2.020 o aumento da população do município de Bebedouro foi de 2.520 habitantes, ou seja, um crescimento populacional de 3,36% no período.

As estimativas do IBGE para os anos de 2011 e 2012 apresenta variação mínima da população de Bebedouro, sendo julho/2011 – 75.052 habitantes e julho/2012 – 75.069 habitantes. Segundo os dados do IBGE – Estimativas de População em 2.018 a população do Município de Bebedouro era de 77.436 habitantes. Com Densidade de 113,6 hab./km²

IDH: 0,780 (alto).

PIB (IBGE/2.018) – 2.748.338.325 mil.

O município conta com uma estrada de ferro desativada a muitos anos, energia elétrica, telefonia, internet.

000078



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

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Crédito Rural, que conta com inúmeras agências espalhadas pelo Estado de São Paulo. Como também é sede da Coopercitrus – maior Cooperativa Agrícola do país, com mais de 12.000 cooperados, da UNICANA – Associação de Produtores de Cana de Açúcar, além de outras revendas de produtos Agropecuários como: Casa São Francisco, Nova Era Agrícola.

Conta com Sindicatos: Patronal, dos Trabalhadores Rurais entre outros, também é Sede de Foro, Delegacia Regional de Polícia entre outros.

O município conta com uma nova Fundação denominada de Fundação Credicitrus – Coopercitrus congregada a Fundação de Pesquisa - FUPAB, em substituição a Estação Experimental de Citricultura de Bebedouro, onde será instalada uma nova Instituição de Ensino ligada ao Agronegócio e também possui 02 Instituições de Ensino Superior, a UNIFAFIBE e o IMESB. A UNIFAFIBE e o IMESB possuem Curso Superior de Agronomia em atividade, além de inúmeros cursos de graduação.

O município tem na sua estrutura fundiária um total de 1.256 propriedades rurais (Dados LUPA/IEA), sendo 75% destas propriedades menores que 4 módulos fiscais (56 hectares).

Dados geográficos:

Latitude = 20°56'58" SUL

Longitude = 48°28'45" OESTE

Altitude = 573 m

Fuso Horário= Hora de Brasília (UTC-3)

Densidade Populacional= 113,6 hab./Km²

000077



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

9.2 - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

A área avaliada de 1,1872 hectares ou 11.872,40 m², da Estrada Municipal BBD – 472, localizada no município de Bebedouro tem uma topografia que varia de levemente plana a ondulada, com solos tipo arenosos e bem profundos, sendo que esta área é localizada: parte na meia encosta e parte na baixada.

Classificação dos Componentes dos Imóveis Rurais do Município de Bebedouro:

I) Terras:

I.a) Capacidade de Uso:

O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um agrupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as suas características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada. Constitui-se de base de planejamento para a utilização e manejo do solo agrícola no Estado de São Paulo, conforme o Decreto Estadual nº 41.719, de 16 de abril de 1.997, que respalda tecnicamente a Lei nº 8.421, de 23 de novembro de 1.993, que altera a redação de dispositivos da Lei nº 6.171, de 04 de julho de 1.988.

O Sistema de Classes de Capacidade de Uso tem quatro níveis hierárquicos: Grupos, Classes, Subclasses e Unidades.

600076



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

I.b) Uso do Solo:

Quanto ao uso do solo para as atividades agrícolas do Município de Bebedouro/SP temos a exploração principal da cultura de cana de açúcar e cultura de citros em sua maioria e na minoria temos: cultura do amendoim, da soja, do milho, do sorgo, de seringueira, de café, da mandioca, de eucaliptos, pastagens e fruticultura e horticultura em geral.

I.c) Fatores de Fonte:

Na presente Avaliação foram considerados os Fatores de Fonte como:

- Fator de Capacidade de Uso dos Solos
- Fator dos Recursos Hídricos
- Fator de Acesso e
- Fator de Localização/Situação/Distância



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

10 - CONSULTA DE VALORES

10.1 - Tratamento e Homogeneização de Dados:

Planilha de Homogeneização - Pesquisa de Valores

Quadro I - Resumo dos dados dos imóveis pesquisados

Fator de ponderação %	Classes e Subclasses de Capacidade de Uso															
	I	II s	II e	II es	III s	III w	III e	III es	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e	VII es
Imóvel	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23	17
01	30.006,00															
02	35.409,85															
03	30.052,59															
04	41.405,12															
05	55.098,41															
06	59.189,60															
07	49.904,55															
08	19.111,09															
09	23.358,88															
10	41.322,31															
11	41.322,31															
12	28.925,61															
13	68.484,84															
14	25.447,77															

Índices Agronômicos (ou Fatores de Ponderação) para obtenção do valor das terras rústicas, considerando a Subclasse de Capacidade de Uso e Situação, segundo França (1.983)

000074

Planilha de Homogeneização – Pesquisa de Valores



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

10.02 – TERRA NUA SEM BENFEITORIAS

Devido à características sui generis da faixa de terra objeto da presente avaliação, a mesma será elaborada pelo levantamento de preços calculados para o ITR – 2.022 Imposto Territorial Rural do Município de Bebedouro para os Valores de Terra Nua.

Portanto o Valor da área será levantado e considerado pela homogeneização e saneamento estatístico dos Valores obtidos pela Pesquisa

Quadro III – Imóveis selecionados

Imóvel Nº	Imóvel/valor pesquisado R\$/ha	Imóvel selecionado/aceito R\$/ha
01	30.006,00	30.006,00
02	35.409,85	35.409,85
03	30.052,59	30.052,59
04	41.405,12	41.405,12
05	55.096,41	Não
06	59.189,60	Não
07	49.904,55	49.904,55
08	19.111,09	Não
09	23.358,88	Não
10	41.322,41	41.322,41
11	41.322,41	41.322,41
12	28.925,61	28.925,61
13	68.484,84	Não
14	25.447,77	Não

000072



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

Nº de Imóveis Pesquisadores	14	08
Média aritmética (M)	39.216,92	37.293,54
L I = M – 30% M (L I=Limite inferior)	27.451,84	26.105,47
L S = M + 30% M (L S =Limite superior)	50.981,99	48.481,80
Nº de elementos pesquisados após saneamento		08
Média aritmética após saneamento		37.293,54

Calculo Desvio Padrão e da Variância/Amostra Saneada (S)	7.440,38
Teste de Hipótese de Variância Amostral mínimo 80%	3.787,24
Tabela – Distribuição t de Student	1,440

Valores Obtidos	MAXIMO	41.080,78
	MEDIO	37.293,54
	MINIMO	33.506,30

Amplitude de Variação entre Valor Médio e Extremos, em %	10,16
--	-------

De acordo com a Norma NBR 14653-3/2004 temos a tabela 3 da subseção 9.3

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< = 30 %	30 a 50 %	> 50 %

A presente avaliação se enquadra no GRAU III.



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

11- FONTES

Vistoria dos Imóveis e Circunvizinhanças do Município de Bebedouro
Pesquisa do Mercado Imobiliário de Bebedouro através de Certidões de Matrícula de compra e venda e em órgãos oficiais.
Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-3/2004 - Avaliação de Bens - Parte 3 - Imóveis Rurais
Avaliação de Imóveis Rurais – Prof. Ms. Joel Gripp Jr. e outros – UFV Viçosa/MG
Avaliação de Propriedades Rurais – Manual Básico – Marcelo Rossi de Camargo Lima – 3ª Edição
Avaliação de Propriedades Rurais – José Otávio de Souza – São Paulo/SP
Avaliação de Imóveis Rurais – Cristiano Augusto Deslandes – Viçosa/MG
Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais – Guilherme Bonfim Dei Vegni-Neri – São Paulo/SP
Roteiro Prático de Avaliação e Perícias Judiciais – Francisco Maria Neto – 4ª Edição – Belo Horizonte/MG
Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade do Uso da Terra – III Aproximação 1971ETA–Escritório Técnico de Agricultura Brasil-Estados Unidos Solos do Brasil – Hélio do Prado – 2ª Edição Revisada e Ampliada 2001
Avaliações para Garantia – IBAPE – Editora PINI, São Paulo – 1983
Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável 2010-2013 – Município de Bebedouro/SP
Estação Experimental de Citricultura de Bebedouro/SP
IBGE – Agência de Bebedouro
Casa da Agricultura de Bebedouro – CATI/SAA/SP
Planta Genérica do Município de Bebedouro
Mapa Geológico e Geomorfológico do Estado de São Paulo – 1981
Mapa Google e Mapa Rodoviário do Estado de São Paulo –DER – Edição 2012
Levantamentos Planimétricos das Estradas Municipais - BBD 151,475 e 472
Pesquisa Internet sobre o Município de Bebedouro/SP
Instrução Normativa RFB nº 1.562 de 29 de abril de 2.015
Instrução Normativa RFB nº 1.877 de 14 de março de 2.019
Hortifruti Brasil – Publicação CEPEA- ESALQ/USP- Ano 20-nº 211-maio 2.021



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

12- PESQUISA DE VALORES:

A pesquisa para estimativa do Valor de Mercado foi realizada no mês de abril de 2.022, com a coleta de dados e informações a respeito de negociações efetivamente realizadas (transações) e obtenção de informações de órgãos oficiais estaduais e municipais de Bebedouro, como fontes bibliográficas e de dados gerais sobre o assunto.

A amostra de dados de mercado de imóveis coletada foi de 14 elementos.

a) Valor de Mercado:

O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições de mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

b) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

000069



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

Desta forma identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, conforme definido pela ABNT NBR 14.653-1 (2.001).

c) **Valor da Terra Nua – VTN:**

Define-se Terra Nua como o imóvel rural despojado das suas benfeitorias não reprodutivas: construções, instalações e melhoramentos e benfeitorias reprodutivas e ambientais: culturas permanentes, temporárias e anuais, das árvores e florestas plantadas ou nativas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

d) **Classificação dos componentes dos imóveis rurais:**

d.1) Terras

As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação, ou o que vier a substituí-lo para fins de avaliação de imóveis rurais.

Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como: a) terra bruta; b) terra nua; c) terra cultivada.

000068



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

13- VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA DE TERRA NUA - BBD 151 – VTN:

13- 1 Valor Total da Terra Nua – VTN do Município de Bebedouro

VTN/VALOR TOTAL/ha = R\$ 37.293,54

Arredondamento Máximo- NBR 14.653-1 item 7.71 a) máximo 1%

VTN/VALOR TOTAL/ha = R\$ 37.500,00

Considerando que o Valor de Terra Nua – VTN calculado vai servir como Valor Médio Referencial para o Município de Bebedouro, não sendo o menor nem o maior valor encontrado, levando em consideração que cada propriedade rural tem suas características quanto a área, localização, situação, vias de acesso, distância do centro urbano, hidrografia, declividade, capacidade de uso do solo, finalidade entre outros fatores que interferem de maneira significativa em seu preço.

000007



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

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO	VALOR em R\$
I – Terras de Aptidão Agrícola Boa	37.500,00
II – Terras de Aptidão Agrícola Regular	35.500,00
III – Terras de Aptidão Agrícola Restrita	29.000,00
IV – Terras de Pastagem Plantada	34.000,00
V – Terra de Pastagem Natural e Silvicultura	24.000,00
VI – Áreas de Preservação ou Reserva Legal	24.000,00

000066



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

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

14.01 - CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA DA ÁREA DE TERRA

DA ESTRADA MUNICIPAL - BBD - 472

Valor Médio da Terra Nua = R\$ 37.500,00

(Terras de Aptidão Agrícola Boa)

Área Avaliada = 11.872,40 m² ou 1,1872 ha

Valor Total da Terra Nua = Valor Médio da Terra Nua x Área Avaliada

Valor Total da Terra Nua = R\$ 37.500,00/ha x 1,1872 ha

Valor Total da Terra Nua = R\$ 44.520,00

Arredondamento Máximo - NBR 14.653 - 1 item 7.71 a) máximo 1%

Valor Total da Terra Nua = R\$ 44.900,00

14.02 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

(EDIFICAÇÕES) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD - 472 não existem Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações).

14.03 - CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

(CULTURAS) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD - 472 não existem Benfeitorias Reprodutivas (Culturas).

14.04 - VALOR TOTAL = TERRA NUA + BENFEITORIAS

DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472

Valor da Terra nua = R\$ 44.900,00

Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas = R\$ 0,00

Valor das Benfeitorias Reprodutivas = R\$ 0,00

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 44.900,00

600065



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

15 - CONCLUSÕES:

A presente Avaliação enquadra-se nos casos de Servidão Administrativa de Imóvel Rural ou de Estradas Municipais, Estaduais e Federais, ou seja, utilização de fração de área de terra da área total do Imóvel.

Esses casos não possuem similares no mercado de compra e venda.

A Avaliação efetuada levou em consideração a média dos Valores de Terra Nua, recentemente levantados e devidamente saneados, obtidos através de Matrículas de Compra e Venda.

Entende-se por Avaliação o conjunto de operações através dos quais podemos formar juízo sobre o valor de um bem, e no caso específico sobre o Valor da Terra Nua sem Benfeitorias.

O Valor também não é uma característica inerente a propriedade em si e quase sempre depende de desejos do homem. Varia de pessoa a pessoa e de época a época.

O objetivo da presente Avaliação é de aproximar o Valor do bem em questão ao Valor Ideal, concluindo que o Valor de um Imóvel avaliado nada tem a ver com o preço que o mesmo possa ser comercializado.

000064



Prefeitura Municipal de Bebedouro

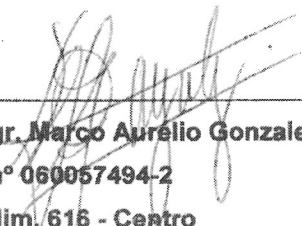
Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

16 – TERMO DE ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser informado, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO que contém 29 (vinte e nove) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está datada e assinada.

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimétrico da Área da Estrada Municipal – BBD - 472, Mapa Google, Mapa DER, Mapa das Estradas Municipais de Bebedouro, ART – Anotação de Responsabilidade Técnica/CREA/SP e fotos da Estrada Municipal BBD – 472 do município de Bebedouro em folhas numeradas e rubricadas.

Bebedouro, 05 de maio de 2.022


Engº Agr. Marco Aurélio Gonzalez
CREA nº 060057494-2
Rua Valim, 616 - Centro
CEP 14.701-350 – Tel. (17) 99632 1337
Bebedouro/SP

000063



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



Foto 01 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

000062



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

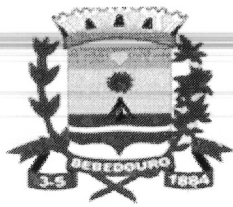
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br



Foto 03 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

000001



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

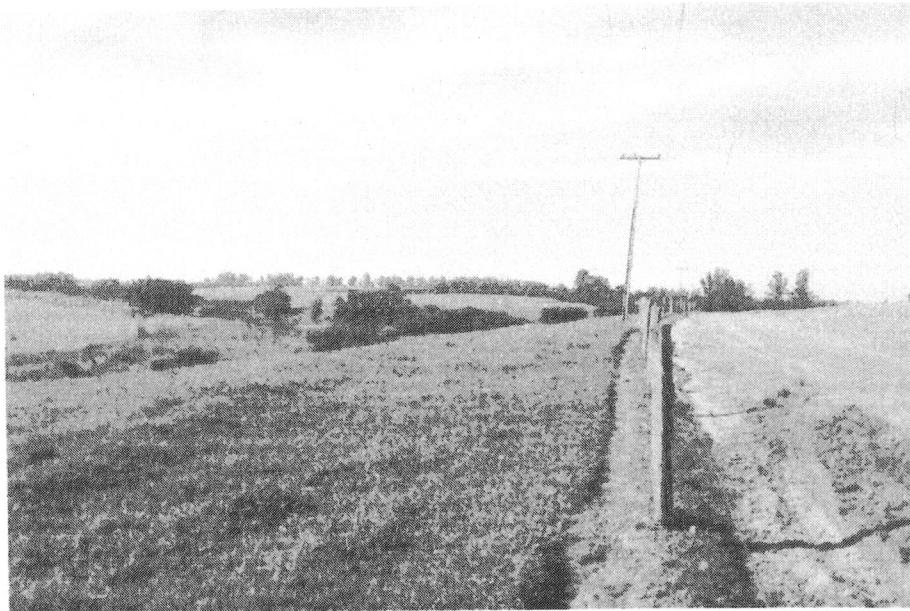


Foto 05 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 06 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.



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



Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.



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



Foto 09 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 10 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

000058



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

MEMORIAL DESCRITIVO

Objeto: ESTRADA MUNICIPAL BBD-472
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Município: Bebedouro Comarca: Bebedouro
UF: São Paulo
Área: 11.872,40 m²

Tem início no vértice 1, situado no limite do Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha com a Área desmembrada da Fazenda Recreio (Matrícula 23.005) de propriedade de Luiz Fabiano Zaccarelli Cunha e s/m Cristina Aparecida Santi Cunha e outros; daí, segue confrontando com a Área Desmembrada da Fazenda Recreio com azimute **168°17'29"** e uma distância de **12,00 m** até o vértice 2, situado no limite da Área Desmembrada da Fazenda Recreio com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina com azimute **256°45'05"**, e uma distância de **617,30 m**, até o vértice 3; deste, segue com azimute **207°49'40"**, e uma distância de **78,50 m**, até o vértice 4; deste, segue com azimute **228°44'15"**, e uma distância de **25,77 m**, até o vértice 5, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **228°31'34"**, e uma distância de **70,95 m**, até o vértice 6; deste, segue com azimute **232°10'06"**, e uma distância de **76,98 m**, até o vértice 7; deste, segue com azimute **218°38'51"**, e uma distância de **64,84 m**, até o vértice 8; deste, segue com azimute **214°33'30"**, e uma distância de **59,68 m**, até o vértice 9, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-351; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimute **1°20'35"**, e uma distância de **21,91 m**, até o vértice 10, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **34°33'29"**, e uma distância de **41,78 m**, até o vértice 11; deste, segue com azimute **38°38'51"**, e uma distância de **66,69 m**, até o vértice 12; deste, segue com azimute **52°10'06"**, e uma distância de **78,40 m**, até o vértice 13; deste, segue com azimute **48°34'06"**, e uma distância de **72,58 m**, até o vértice 14, situado no limite do Sítio Santa Cruz com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina, com azimute **48°34'06"**, e uma distância de **21,19 m**, até o vértice 15; deste, segue com azimute **27°49'40"**, em uma distância de **81,76 m**, até o vértice 16, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Ana Maria com azimute de **76°45'05"**, e uma distância de **623,08 m**, até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de **11.872,40 m² ou 1,1872 ha**.

Município de Bebedouro/SP, 23 de Março de 2021.

Resp. Técnico: RICARDO RIZZATO COELHO
ENG. CIVIL Crea: 0601116054
ART: 28027230211585698

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CNPJ - 45.709.920/0001-11

600056

"Deus Seja Louvado"



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



000054

"Deus Seja Louvado"



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Starnato 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

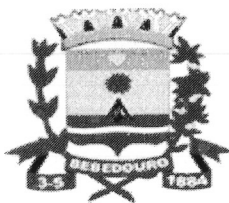


Google Maps
Andes

Imagens ©2022 CNES / Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies, Dados do mapa ©2022 500 m

000053

“Deus Seja Louvado”



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

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



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

28027230220683946

1. Responsável Técnico

MARCO AURELIO GONZALEZ

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2602175390

Registro: 0600574942-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Contrato:

Valor: R\$ 9.000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 01/03/2022

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

Nº: 45

CEP: 14701-009

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Data de Início: 01/03/2022

Previsão de Término: 10/05/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Agrícola

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Bairro: CENTRO

UF: SP

Nº: 45

CEP: 14701-009

Código: AVALIAÇÃO

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

Produção

Quantidade

Unidade

4,70380

hectare

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

5. Observações

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

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQS. E ENGENHEIROS
AGRÔNOMOS DA REGIÃO DE BEBEDOURO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Bebedouro, 05 de Maio de 2022

Local

data

MARCO AURELIO GONZALEZ - CPF: 981.619.208-00

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO - CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

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 ou www.confes.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
Tel: 0800 017 18 11
E-mail: acessarlink@faleconosco.org.br



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 04/05/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230220683946

Versão do sistema

Impresso em: 05/05/2022 10:48:02

"Deus Seja Louvado"

000052

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD – 472

VTN – VALOR DA TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,1872 ha

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA ABASTECIMENTO
E MEIO AMBIENTE

MUNICÍPIO DE BEBEDOURO/SP

Engº Agrº Marco Aurélio Gonzalez
CREA nº 060057494-2
Rua Valim, 616 - Centro
Bebedouro – SP CEP 14.701-350

000001

ÍNDICE

01 – REQUERENTE

02 – RESPONSÁVEL TÉCNICO

03 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

04 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

05 – PRESSUPOSTOS

06 – NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

07 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

08 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

09 – VISTORIA

09 – 1 – DADOS GERAIS

a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO

b) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

10 – CONSULTA DE VALORES

11 – FONTES

12 – PESQUISA DE VALORES

13 – VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA AVALIADA

14 – VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

14.01 – CÁLCULO DO VALOR DA VTN –ÁREA DA ESTR. MUN. – BBD - 472

14.02 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. NÃO REPROD. – BBD - 472

14.03 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. REPROD. – BBD - 472

14.04 – VALOR TOTAL – TERRA NUA + BENFEITORIAS – BBD - 472

15 – CONCLUSÕES

16 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 01 – FOTOS Nº 01 a 10

ANEXO 02 – MAPA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD -472

ANEXO 03 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE) E DER

ANEXO 04 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

000050

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD – 472

VTN – VALOR DE TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,1872 ha

1 – REQUERENTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta

Endereço: Praça José Stamato Sobrinho nº 45 – Caixa Postal 361

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br

000049

2 – RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: Marco Aúrelio Gonzalez

CPF: 981.619.208-00

RG: 6.271.927 SSP/SP

Profissão: Engenheiro Agrônomo

CREA/SP: 0600574942 / **CONFEA-Registro Nacional:** 260217539-0

Endereço: Rua Valim nº 616

Bairro: Centro

Município: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-350

Telefone: (17) 99128 - 9069

(17) 99632 - 1337

Email: marcaugonzalez@Gmail.com

000048

3 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

Inscrição Estadual: Isenta

Endereço: Praça José Stamato Sobrinho nº 45 – Caixa Postal 361

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho de avaliação tem por objetivo principal a determinação do justo, real e atual Valor da Terra Nua (VTN) por hectare de 01 (uma) faixa de terra de 1,1872 hectares da Estrada Municipal BBD – 472, localizada no Município de Bebedouro, Estado de São Paulo para fins de base de Cálculo de Desafetação.

Portanto o objetivo da avaliação é a aferição de parâmetros para a desafetação da área constante da Estrada Municipal BBD – 472 para sua perfeita regularização.


000047

5 – PRESSUPOSTOS:

A Avaliação das Terras foi baseada nas áreas contidas no Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 472, nas Matrículas coletadas e respectivos valores, nas informações e nos dados apresentados pela Prefeitura Municipal e na pesquisa junto aos Cartórios, Casa da Agricultura (IEA/CATI), IBGE Agência Local, Sindicato Rural Patronal entre outros.

A área apresentada no Levantamento Planimétrico não possui Benfeitorias Reprodutivas e Não Reprodutivas.

Portanto a Avaliação solicitada não será completa por não estar levando em consideração as Benfeitorias Reprodutivas e as Não Reprodutivas.

A presente Avaliação por não ser completa (Terras + Benfeitorias) é uma Avaliação de Valor de Terra Nua - VTN, realizada pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado.

000046

6 – NÍVEL DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Os procedimentos avaliatórios seguem as orientações preconizadas pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT. Através das seguintes normas vigentes:

NBR 14.653-1/01 Avaliação de Bens – Parte 1 – Procedimentos Gerais

NBR 14.653-3/04 Avaliação de Bens – Imóveis Rurais

A presente Avaliação de 01 (uma) faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP em tela foi avaliada com grau de fundamentação II conforme define a NBR 14.653-3/2004, vide tabela 2 abaixo:

Classificação quanto à fundamentação – subseção 9.2 da Norma NBR 14.653-3/2004.

A ABNT classifica os Laudos de Avaliação de Bens em 03 categorias:

Grau I = menor fundamentação

Grau II = Fundamentação intermediária

Grau III = maior fundamentação.

A Tabela 1 da Norma NBR 14.653-3/2004, em seu subitem 9.2.1 apresenta a seguinte pontuação quanto ao grau de fundamentação:

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

Grau	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

A subseção 9.2 no subitem 9.2.2 da Norma NBR 14.653-3/2004 apresenta a Tabela 2 com a definição da pontuação para cada parâmetro. Neste Trabalho foi obtida a pontuação abaixo:

000045

Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação								
Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	Pontuação do Imóvel Avaliado
01	Numero de dados de mercado efetivamente utilizados	>=3(k+1) e no mínimo 5	18	>=5	9	-	-	9
02	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0	7
03	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0	6
04	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por planilha específica	3	Como variável, conforme anexo A	3	5
05	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3	5
06	Apresentação do Laudo conforme seção 11	Completo	16	simplificado	1	-	-	16
07	Utilização do método comparativo direto de dados do mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e Anexo B	12	Outros tratamentos	2	15
08	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	-	-	-	-	0
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1	-	-	1
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	fotográfica	4	-	-	-	-	4
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2	-	-	2
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2					0
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimetrico	2	-	-	0
Total								70

De acordo com as Tabelas 1 e 2, o presente laudo de avaliação enquadra-se no Grau II quanto à fundamentação.

Quanto à precisão da presente avaliação, onde se adotou o Método Comparativo de Dados de Mercado, conforme dados apresentados temos que a precisão é de Grau III.

000044

7 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

Para a presente avaliação, será utilizado, para o Valor da Terra Nua – VTN, o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Em virtude de não existir Benfeitorias, tanto Reprodutivas como Não Reprodutivas, portanto não serão avaliadas: CONSTRUÇÕES, INSTALAÇÕES, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, CULTURAS COMERCIAIS, RECURSOS NATURAIS E OBRAS OU TRABALHOS DE MELHORIA DAS TERRAS. Como também MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS e SEMOVENTES.

Desta forma, como frisado acima, não serão avaliadas as BENFEITORIAS REPRODUTIVAS E NÃO REPRODUTIVAS da área integrante do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD – 472, do Município de Bebedouro/SP.

Os casos de Estradas Rurais e similares que são Servidão de Passagem não possuem dados comparativos no Mercado de Compra e Venda e devem ser considerados e analisados de todos os aspectos possíveis, tanto físico como funcional, para a perfeita avaliação.

Esta avaliação observa e atende as recomendações constantes das Normas Brasileiras Registradas – NBR 14.653 -1 e NBR 14.653 -3 publicado pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das instruções Técnicas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia.

A Avaliação enquadra-se como um caso de Fragmentação, e estes não possuem similares no mercado de compra e venda.


000043

8 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Os cálculos do Valor da faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 472 será baseado nas Normas Brasileiras em especial a NBR 14.653 – Avaliação de Bens parte 1 (Procedimentos Gerais) e 3 (Imóveis Rurais) da ABNT –Associação Brasileira de Normas Técnicas.

O cálculo do Valor Total da faixa de terra será dividido em 03 (três) partes conforme especificado a seguir:

- 1) Valor referente a faixa de Terra Nua
- 2) Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações) quando existirem
- 3) Benfeitorias Reprodutivas (Culturas) quando existirem

Deste modo, tem-se a seguinte fórmula:

$VI = VTerra\ Nua + VB + VC$ onde:

VI = Valor Total da Faixa de Terra

VTerra Nua = Valor da Terra Nua

VB = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações)

VC = Valor das Benfeitorias Reprodutivas (Culturas)


000042

9 – VISTORIA:

Atendendo solicitação da Prefeitura Municipal de Bebedouro/SP realizamos, em 05 de abril de 2.022, Vistoria Técnica “in loco” para fins de Avaliação das Terras constantes do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 472, com área total de 1,1872 hectares do Município de Bebedouro, Estado de São Paulo.

9.1 – DADOS GERAIS:

a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO:

O município de Bebedouro está localizado na Região Norte do Estado de São Paulo, com as seguintes cidades limítrofes: Colina, Monte Azul Paulista, Pirangi, Taíuva, Taiaçu, Taquaral, Pitangueiras, Viradouro, Terra Roxa e próximo as cidades de Barretos, Olímpia, Paraíso, Vista Alegre do Alto, Olímpia, Severinia, Cajobi, Palmares Paulista, Embaúba, Catanduva, Jaboticabal e Sertãozinho, distante 379 Km da capital do Estado e dos maiores Centros Consumidores Regionais que são: São José do Rio Preto em 110 km e Ribeirão Preto em 80 km. A área do município segundo o IEA – Instituto de Economia Agrícola é de 67.400,00 ha ou 674,00 Km² e segundo o IBGE é de 68.251,10 ha ou 682,511 Km². A sua fundação foi em 03 de maio de 1.884. Recebe o apelido carinhoso de “Cidade Coração”.

O município é formado pela Sede e pelos distritos de Botafogo e Turvânia e pelo Povoado de Andes.

O município e a região apresentam um relevo que varia de levemente ondulado a plano, com pequenas áreas onduladas, com solos profundos de textura media a arenosa, sem impedimento para exploração agropecuária, com excelente permeabilidade, infiltração e drenagem, sendo

000041

constituído predominante dos solos pertencentes ao grande grupo Latossolos Vermelhos em sua maioria e Argissolos Vermelho-Amarelos em sua minoria. A Fertilidade dos solos da região é variável de média a baixa, com necessidade de correção, apresentando – se na sua maioria como Solos Agricultáveis.

Classificando a maioria dos seus Solos Agricultáveis em Classe I e II de acordo com a Capacidade de Uso dos Solos.

As atividades principais quanto à ocupação do Solo do município e da região são as culturas de Cana de açúcar e de Citros, principalmente nos citros: as culturas de Laranja e de Lima Ácida – Tahiti. O município possui como atividades principais quanto a ocupação do solo as seguintes culturas e suas áreas: Cana de açúcar - 43.110 ha, Citros em geral – 7.292 ha (Laranja – 7.224 ha, Lima Ácida Tahiti – 63 ha e Tangerinas Ponkan e Cravo – 05 ha), Soja – 2.500 ha, Milho – 610 ha, Amendoim – 1.200 ha, Sorgo – 100 ha, Seringueira – 191 ha, entre outras.

Em decorrência dessas ocupações, temos para absorver a produção de laranjas, inúmeras Indústrias de Suco Concentrado Congelado na região como: LOUIS DREYFUS COIMBRA – LDC em Bebedouro, CUTRALE em Colina e Uchoa e CITROSUCO e FACHINI em Catanduva, com diversas Câmaras Frias da CONFRIO e também inúmeras Casas de Embalagem instaladas por vários municípios, estando o setor citrícola com bom desenvolvimento no período, e tudo indica que o ano de 2.022 deverá ser um bom ano para a Citricultura Paulista. O município de Bebedouro conta atualmente com excelentes investimentos da multinacional CARGILL com a instalação concluída de uma grande e moderna Fabrica de Produção de Pectina Cítrica que se encontra em funcionamento pleno.

A grande produção dos mais 40.000 hectares de cana de açúcar do Município está sendo adquirida em sua totalidade por várias Usinas (Indústrias Sucroalcooleiras) instaladas em outros municípios da região, não existindo unidade instalada no município de Bebedouro.

Esperamos que para um futuro bem próximo alguma Empresa do Setor instale uma Usina Sucroalcooleira no município de Bebedouro.

A tendência para a cana de açúcar para este ano agrícola se mostra com melhores resultados em virtude das secas prolongadas nos anos anteriores que provocaram quebras de safras e melhoria no consumo interno, mantendo bons preços.

O município de Bebedouro está inserido na Bacia do Baixo Pardo/Grande, porém uma parte da área do município esta localizada na Bacia do Turvo/Grande. O principal Córrego da cidade é o Córrego Bebedouro, que tem como afluentes o Córrego da Consulta e o Córrego do Retiro, que são os responsáveis pelo abastecimento da maior parte da água potável distribuída a população.

Além destes, estão presentes no município: Córrego do Cocal, Córrego do Sucuri, Córrego da Onça, Córrego do Lambari, Córrego do Mandembo, Córrego das Areias, Córrego Botafogo, Córrego Preto, Córrego do Caiçara, Córrego dos Bois, Córrego Parati e o Rio Turvo, que é o principal Rio do Município.

Os córregos são de pequena vazão em sua maioria, necessitando de recomposição florestal em boa parte de suas margens e estes córregos estão com suas águas distribuídas em 20 microbacias. Em alguns destes córregos devido ao assoreamento constante de muitos anos tem que ser realizados serviços urgente de drenagem e limpeza do leito para a perfeita canalização e condução das águas, como os serviços de drenagem e desassoreamento que estavam sendo realizados no Córrego do Mandemb

O Município de Bebedouro contava com 7,76% de áreas de Vegetação Nativa (APP e Reserva Legal), segundo dados do LUPA 2007/2008. Este número já pode ser considerado maior em virtude da recomposição de várias APPs de inúmeros córregos das 20 (vinte) microbacias do município, que vem sendo realizada pelos produtores rurais, com a colaboração de projetos. Como se sabe ainda vai ser preciso criar melhores mecanismos por parte dos órgãos oficiais para a perfeita regularização ambiental.

A região tem uma boa malha viária, tanto asfaltada como em terra, entre as principais rodovias estaduais temos: a SP-326, SP-322, SP-351, SP-353 e SP-323, com boas condições de tráfego.

O Município de Bebedouro tem uma malha viária de 443,70 km e as principais estradas vicinais são: SP-351 – Botafogo asfaltada, SP-351 – Botafogo em terra, Bebedouro-Monte Azul Paulista em terra, Bebedouro-Ibitiúva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu em terra, Botafogo-Turvivea em terra, Bebedouro – Andes asfaltada, entre outras.

A população do município de Bebedouro, segundo estimativa do CENSO – 2.020 do IBGE foi de: 77.555 habitantes e temos que a de 2.021 uma população estimada em 77.612.. No CENSO – 2.010 do IBGE, a população era de 75.035 habitantes, sendo que 71.503 habitantes estavam na área urbana (95,30%) e 3.532 habitantes estavam na área rural (4,70%). De 2.010 para 2.020 o aumento da população do município de Bebedouro foi de 2.520 habitantes, ou seja, um crescimento populacional de 3,36% no período.

As estimativas do IBGE para os anos de 2011 e 2012 apresenta variação mínima da população de Bebedouro, sendo julho/2011 – 75.052 habitantes e julho/2012 – 75.069 habitantes. Segundo os dados do IBGE – Estimativas de População em 2.018 a população do Município de Bebedouro era de 77.436 habitantes. Com Densidade de 113,6 hab./km²

IDH: 0,780 (alto).

PIB (IBGE/2.018) – 2.748.338.325 mil.

O município conta com uma estrada de ferro desativada a muitos anos, energia elétrica, telefonia, internet.

000038

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Crédito Rural, que conta com inúmeras agências espalhadas pelo Estado de São Paulo. Como também é sede da Coopercitrus – maior Cooperativa Agrícola do país, com mais de 12.000 cooperados, da UNICANA – Associação de Produtores de Cana de Açúcar, além de outras revendas de produtos Agropecuários como: Casa São Francisco, Nova Era Agrícola.

Conta com Sindicatos: Patronal, dos Trabalhadores Rurais entre outros, também é Sede de Foro, Delegacia Regional de Polícia entre outros.

O município conta com uma nova Fundação denominada de Fundação Credicitrus – Coopercitrus congregada a Fundação de Pesquisa - FUPAB, em substituição a Estação Experimental de Citricultura de Bebedouro, onde será instalada uma nova Instituição de Ensino ligada ao Agronegócio e também possui 02 Instituições de Ensino Superior, a UNIFAFIBE e o IMESB. A UNIFAFIBE e o IMESB possuem Curso Superior de Agronomia em atividade, além de inúmeros cursos de graduação.

O município tem na sua estrutura fundiária um total de 1.256 propriedades rurais (Dados LUPA/IEA), sendo 75% destas propriedades menores que 4 módulos fiscais (56 hectares).

Dados geográficos:

Latitude = 20°56'58" SUL

Longitude = 48°28'45" OESTE

Altitude = 573 m

Fuso Horário= Hora de Brasília (UTC-3)

Densidade Populacional= 113,6 hab./Km²

000037

9.2 - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

A área avaliada de 1,1872 hectares ou 11.872,40 m², da Estrada Municipal BBD – 472, localizada no município de Bebedouro tem uma topografia que varia de levemente plana a ondulada, com solos tipo arenosos e bem profundos, sendo que esta área é localizada: parte na meia encosta e parte na baixada.

Classificação dos Componentes dos Imóveis Rurais do Município de Bebedouro:

I) Terras:

I.a) Capacidade de Uso:

O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um agrupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as suas características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada. Constitui-se de base de planejamento para a utilização e manejo do solo agrícola no Estado de São Paulo, conforme o Decreto Estadual nº 41.719, de 16 de abril de 1.997, que respalda tecnicamente a Lei nº 8.421, de 23 de novembro de 1.993, que altera a redação de dispositivos da Lei nº 6.171, de 04 de julho de 1.988.

O Sistema de Classes de Capacidade de Uso tem quatro níveis hierárquicos: Grupos, Classes, Subclasses e Unidades.

000036

I.b) Uso do Solo:

Quanto ao uso do solo para as atividades agrícolas do Município de Bebedouro/SP temos a exploração principal da cultura de cana de açúcar e cultura de citros em sua maioria e na minoria temos: cultura do amendoim, da soja, do milho, do sorgo, de seringueira, de café, da mandioca, de eucaliptos, pastagens e fruticultura e horticultura em geral.

I.c) Fatores de Fonte:

Na presente Avaliação foram considerados os Fatores de Fonte como:

- Fator de Capacidade de Uso dos Solos
- Fator dos Recursos Hídricos
- Fator de Acesso e
- Fator de Localização/Situação/Distância

000035

600033

600033

600033

10 .02 – TERRA NUA SEM BENFEITORIAS

Devido à características sui generis da faixa de terra objeto da presente avaliação, a mesma será elaborada pelo levantamento de preços calculados para o ITR – 2.022 Imposto Territorial Rural do Município de Bebedouro para os Valores de Terra Nua.

Portanto o Valor da área será levantado e considerado pela homogeneização e saneamento estatístico dos Valores obtidos pela Pesquisa

Quadro III – Imóveis selecionados

Imóvel Nº	Imóvel/valor pesquisado R\$/ha	Imóvel selecionado/aceito R\$/ha
01	30.006,00	30.006,00
02	35.409,85	35.409,85
03	30.052,59	30.052,59
04	41.405,12	41.405,12
05	55.096,41	Não
06	59.189,60	Não
07	49.904,55	49.904,55
08	19.111,09	Não
09	23.358,88	Não
10	41.322,41	41.322,41
11	41.322,41	41.322,41
12	28.925,61	28.925,61
13	68.484,84	Não
14	25.447,77	Não

Nº de Imóveis Pesquisadores	14	08
Média aritmética (M)	39.216,92	37.293,54
L I = M – 30% M (L I=Limite inferior)	27.451,84	26.105,47
L S = M + 30% M (L S =Limite superior)	50.981,99	48.481,80
Nº de elementos pesquisados após saneamento		08
Média aritmética após saneamento		37.293,54

Calculo Desvio Padrão e da Variância/Amostra Saneada (S)	7.440,38
Teste de Hipótese de Variância Amostral mínimo 80%	3.787,24
Tabela – Distribuição t de Student	1,440

Valores Obtidos	MAXIMO	41.080,78
	MEDIO	37.293,54
	MINIMO	33.506,30

Amplitude de Variação entre Valor Médio e Extremos, em %	10,16
--	-------

De acordo com a Norma NBR 14653-3/2004 temos a tabela 3 da subseção 9.3

Tabela 3 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado.

Descrição	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< = 30 %	30 a 50 %	> 50 %

A presente avaliação se enquadra no GRAU III.

000031

11- FONTES

Vistoria dos Imóveis e Circunvizinhanças do Município de Bebedouro
Pesquisa do Mercado Imobiliário de Bebedouro através de Certidões de Matrícula de compra e venda e em órgãos oficiais.
Norma Brasileira ABNT NBR 14.653-3/2004 - Avaliação de Bens - Parte 3 - Imóveis Rurais
Avaliação de Imóveis Rurais – Prof. Ms. Joel Gripp Jr. e outros – UFV Viçosa/MG
Avaliação de Propriedades Rurais – Manual Básico – Marcelo Rossi de Camargo Lima – 3ª Edição
Avaliação de Propriedades Rurais – José Otávio de Souza – São Paulo/SP
Avaliação de Imóveis Rurais – Cristiano Augusto Deslandes – Viçosa/MG
Avaliação de Imóveis Urbanos e Rurais – Guilherme Bonfim Dei Vegni-Neri – São Paulo/SP
Roteiro Prático de Avaliação e Perícias Judiciais – Francisco Maria Neto – 4ª Edição – Belo Horizonte/MG
Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade do Uso da Terra – III Aproximação 1971ETA–Escritório Técnico de Agricultura Brasil-Estados Unidos Solos do Brasil – Hélio do Prado – 2ª Edição Revisada e Ampliada 2001
Avaliações para Garantia – IBAPE – Editora PINI, São Paulo – 1983
Plano Municipal de Desenvolvimento Rural Sustentável 2010-2013 – Município de Bebedouro/SP
Estação Experimental de Citricultura de Bebedouro/SP
IBGE – Agência de Bebedouro
Casa da Agricultura de Bebedouro – CATI/SAA/SP
Planta Generica do Município de Bebedouro
Mapa Geológico e Geomorfológico do Estado de São Paulo – 1981
Mapa Google e Mapa Rodoviário do Estado de São Paulo –DER – Edição 2012
Levantamentos Planimetricos das Estradas Municipais - BBD 151,475 e 472
Pesquisa Internet sobre o Município de Bebedouro/SP
Instrução Normativa RFB nº 1.562 de 29 de abril de 2.015
Instrução Normativa RFB nº 1.877 de 14 de março de 2.019
Hortifruti Brasil – Publicação CEPEA- ESALQ/USP- Ano 20-nº 211-maio 2.021

000030

12- PESQUISA DE VALORES:

A pesquisa para estimativa do Valor de Mercado foi realizada no mês de abril de 2.022, com a coleta de dados e informações a respeito de negociações efetivamente realizadas (transações) e obtenção de informações de órgãos oficiais estaduais e municipais de Bebedouro, como fontes bibliográficas e de dados gerais sobre o assunto.

A amostra de dados de mercado de imóveis coletada foi de 14 elementos.

a) Valor de Mercado:

O valor de mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições de mercado vigentes na ocasião. Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referência. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular num mercado livre de compra e venda.

b) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Determina o valor de mercado de um bem o comparando com outros similares, através de seus preços de comercialização e oferta, ponderando as suas características análogas, adequando através do emprego de fatores, que visam corrigir eventuais diferenças entre o bem objeto da avaliação e os bens comercializados ou disponíveis no mercado.

Desta forma identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra, conforme definido pela ABNT NBR 14.653-1 (2.001).

c) Valor da Terra Nua – VTN:

Define-se Terra Nua como o imóvel rural despojado das suas benfeitorias não reprodutivas: construções, instalações e melhoramentos e benfeitorias reprodutivas e ambientais: culturas permanentes, temporárias e anuais, das árvores e florestas plantadas ou nativas e das pastagens cultivadas ou melhoradas.

d) Classificação dos componentes dos imóveis rurais:

d.1) Terras

As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação, ou o que vier a substituí-lo para fins de avaliação de imóveis rurais.

Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como: a) terra bruta; b) terra nua; c) terra cultivada.

13- VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA DE TERRA NUA - BBD 151 – VTN:

13- 1 Valor Total da Terra Nua – VTN do Município de Bebedouro

VTN/VALOR TOTAL/ha = R\$ 37.293,54

Arredondamento Máximo- NBR 14.653-1 item 7.71 a) máximo 1%

VTN/VALOR TOTAL/ha = R\$ 37.500,00

Considerando que o Valor de Terra Nua – VTN calculado vai servir como Valor Médio Referencial para o Município de Bebedouro, não sendo o menor nem o maior valor encontrado, levando em consideração que cada propriedade rural tem suas características quanto a área, localização, situação, vias de acesso, distância do centro urbano, hidrografia, declividade, capacidade de uso do solo, finalidade entre outros fatores que interferem de maneira significativa em seu preço.


000027

CLASSE DE CAPACIDADE DE USO	VALOR em R\$
I – Terras de Aptidão Agrícola Boa	37.500,00
II – Terras de Aptidão Agrícola Regular	35.500,00
III – Terras de Aptidão Agrícola Restrita	29.000,00
IV – Terras de Pastagem Plantada	34.000,00
V – Terra de Pastagem Natural e Silvicultura	24.000,00
VI – Áreas de Preservação ou Reserva Legal	24.000,00

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

**14.01 – CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA DA ÁREA DE TERRA
DA ESTRADA MUNICIPAL – BBD – 472**

Valor Médio da Terra Nua = R\$ 37.500,00

(Terras de Aptidão Agrícola Boa)

Área Avaliada = 11.872,40 m² ou 1,1872 ha

Valor Total da Terra Nua = Valor Médio da Terra Nua x Área Avaliada

Valor Total da Terra Nua = R\$ 37.500,00/ha x 1,1872 ha

Valor Total da Terra Nua = R\$ 44.520,00

Arredondamento Máximo – NBR 14.653 – 1 item 7.71 a) máximo 1%

Valor Total da Terra Nua = R\$ 44.900,00

**14.02 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS
(EDIFICAÇÕES) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD – 472**

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 472 não existem
Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações).

**14.03 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS
(CULTURAS) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD – 472**

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 472 não existem
Benfeitorias Reprodutivas (Culturas).

**14.04 – VALOR TOTAL = TERRA NUA + BENFEITORIAS
DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 472**

Valor da Terra nua = R\$ 44.900,00

Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas = R\$ 0,00

Valor das Benfeitorias Reprodutivas = R\$ 0,00

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 44.900,00

000025

15 - CONCLUSÕES:

A presente Avaliação enquadra-se nos casos de Servidão Administrativa de Imóvel Rural ou de Estradas Municipais, Estaduais e Federais, ou seja, utilização de fração de área de terra da área total do Imóvel.

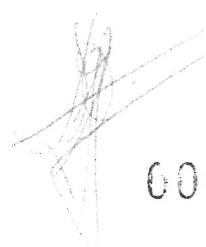
Esses casos não possuem similares no mercado de compra e venda.

A Avaliação efetuada levou em consideração a média dos Valores de Terra Nua, recentemente levantados e devidamente saneados, obtidos através de Matriculas de Compra e Venda.

Entende-se por Avaliação o conjunto de operações através dos quais podemos formar juízo sobre o valor de um bem, e no caso específico sobre o Valor da Terra Nua sem Benfeitorias.

O Valor também não é uma característica inerente a propriedade em si e quase sempre depende de desejos do homem. Varia de pessoa a pessoa e de época a época.

O objetivo da presente Avaliação é de aproximar o Valor do bem em questão ao Valor Ideal, concluindo que o Valor de um Imóvel avaliado nada tem a ver com o preço que o mesmo possa ser comercializado.



000024

16 – TERMO DE ENCERRAMENTO:

Nada mais havendo a ser informado, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO que contém 29 (vinte e nove) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta última, que está datada e assinada.

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimétrico da Área da Estrada Municipal – BBD - 472, Mapa Google, Mapa DER, Mapa das Estradas Municipais de Bebedouro, ART – Anotação de Responsabilidade Técnica/CREA/SP e fotos da Estrada Municipal BBD – 472 do município de Bebedouro em folhas numeradas e rubricadas.

Bebedouro, 05 de maio de 2.022



Engº Agr. Marco Aurélio Gonzalez
CREA nº 060057494-2
Rua Valim, 616 - Centro
CEP 14.701-350 – Tel. (17) 99632 1337
Bebedouro/SP

000023



Foto 01 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

000022



Foto 03 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

000021

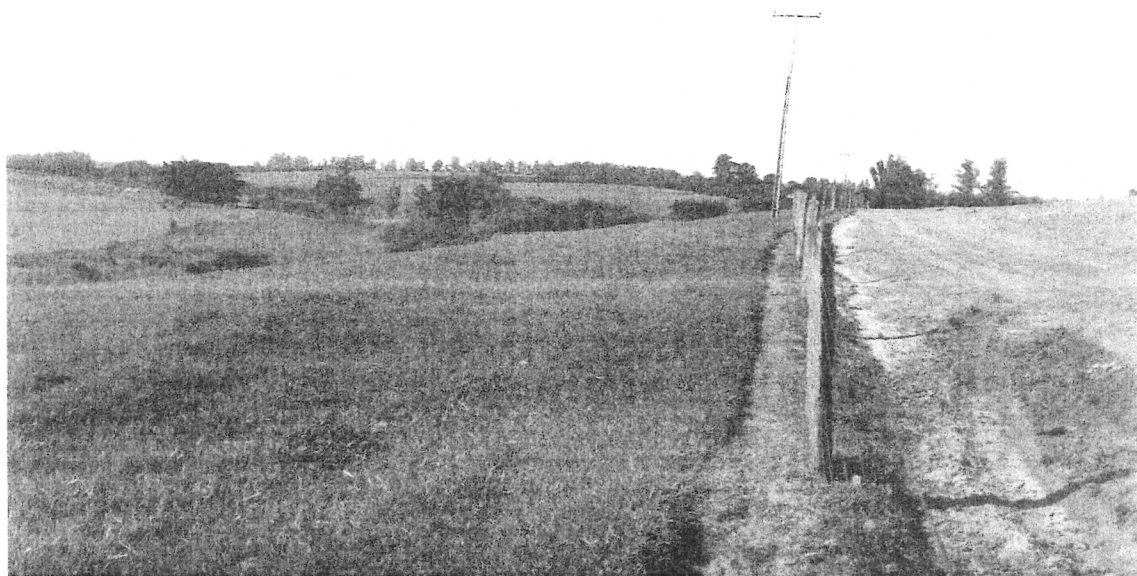


Foto 05 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 06 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

000020



Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

600019

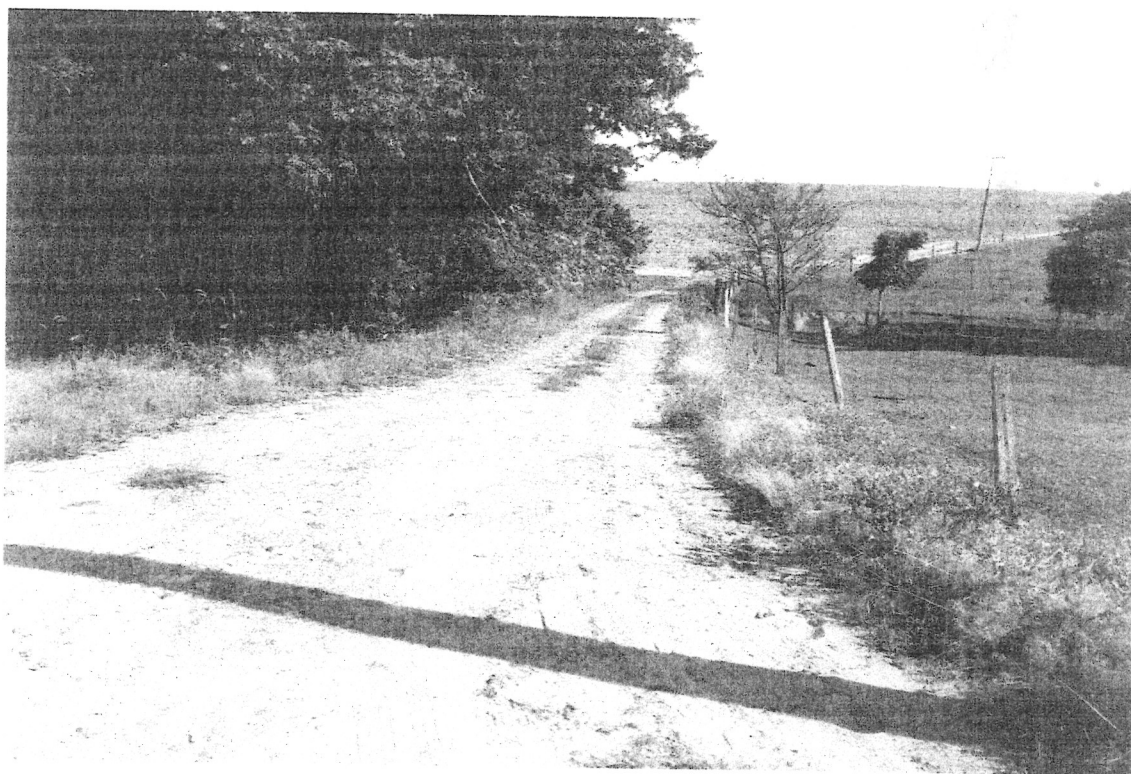
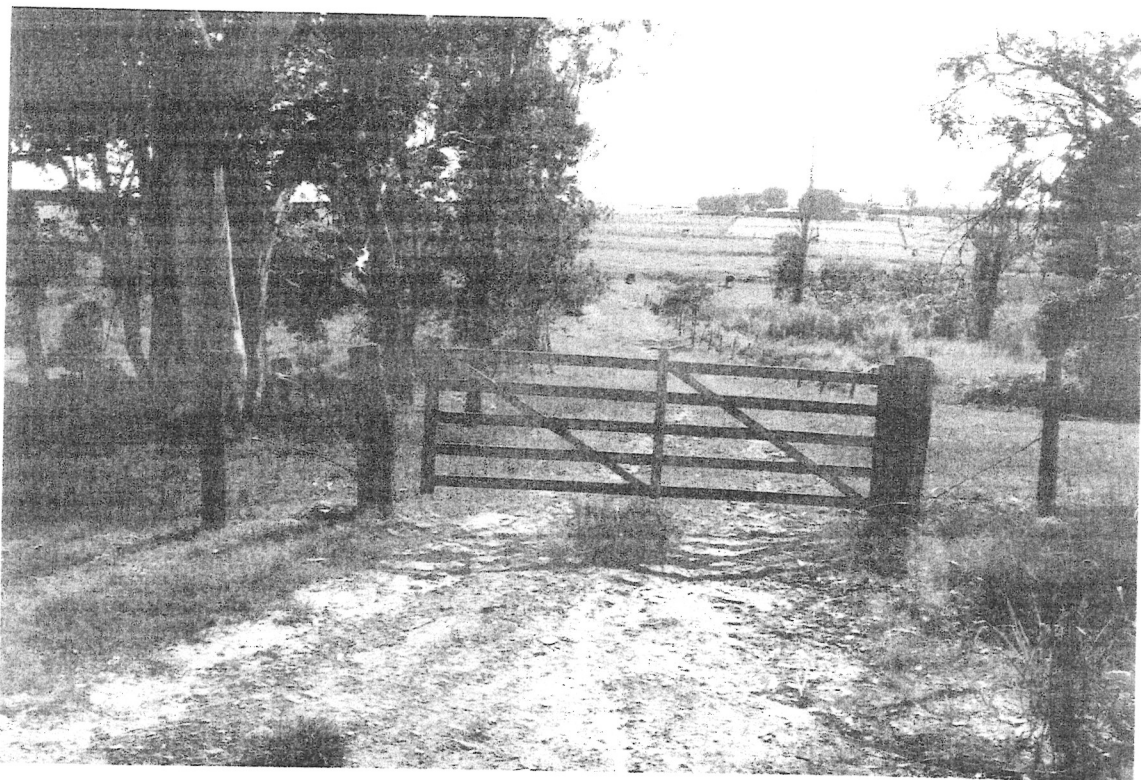
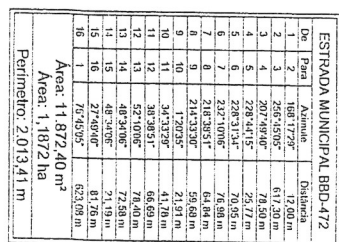


Foto 09 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 472 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 10 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 472 do Município de Bebedouro/SP.

000018



FOLHA
ÚNICA

Folha

A.R.T. - 2802723021158569E

000017

Objeto: ESTRADA MUNICIPAL BBD-472
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Município: Bebedouro Comarca: Bebedouro
UF: São Paulo
Área: 11.872,40 m²

Tem início no vértice 1, situado no limite do Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha com a Área desmembrada da Fazenda Recreio (Matrícula 23.005) de propriedade de Luiz Fabiano Zaccarelli Cunha e s/m Cristina Aparecida Santi Cunha e outros; daí, segue confrontando com a Área Desmembrada da Fazenda Recreio com azimute **168°17'29"** e uma distância de **12,00** m até o vértice 2, situado no limite da Área Desmembrada da Fazenda Recreio com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina com azimute **256°45'05"**, e uma distância de **617,30** m, até o vértice 3; deste, segue com azimute **207°49'40"**, e uma distância de **78,50** m, até o vértice 4; deste, segue com azimute **228°44'15"**, e uma distância de **25,77** m, até o vértice 5, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **228°31'34"**, e uma distância de **70,95** m, até o vértice 6; deste, segue com azimute **232°10'06"**, e uma distância de **76,98** m, até o vértice 7; deste, segue com azimute **218°38'51"**, e uma distância de **64,84** m, até o vértice 8; deste, segue com azimute **214°33'30"**, e uma distância de **59,68** m, até o vértice 9, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-351; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimute **1°20'35"**, e uma distância de **21,91** m, até o vértice 10, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **34°33'29"**, e uma distância de **41,78** m, até o vértice 11; deste, segue com azimute **38°38'51"**, e uma distância de **66,69** m, até o vértice 12; deste, segue com azimute **52°10'06"**, e uma distância de **78,40** m, até o vértice 13; deste, segue com azimute **48°34'06"**, e uma distância de **72,58** m, até o vértice 14, situado no limite do Sítio Santa Cruz com o Sítio Marina (Matrícula 24.121) de propriedade de Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Marina, com azimute **48°34'06"**, e uma distância de **21,19** m, até o vértice 15; deste, segue com azimute **27°49'40"**, em uma distância de **81,76** m, até o vértice 16, situado no limite do Sítio Marina com o Sítio Ana Maria (Matrícula 23.001) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Ana Maria com azimute de **76°45'05"**, e uma distância de **623,08** m, até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro, encerrando uma área de **11.872,40 m²** ou **1,1872 ha**.

Município de Bebedouro/SP, 23 de Março de 2021.

Resp. Técnico: RICARDO RIZZATO COELHO
ENG. CIVIL Crea: 0601116054
ART: 28027230211585698

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO:

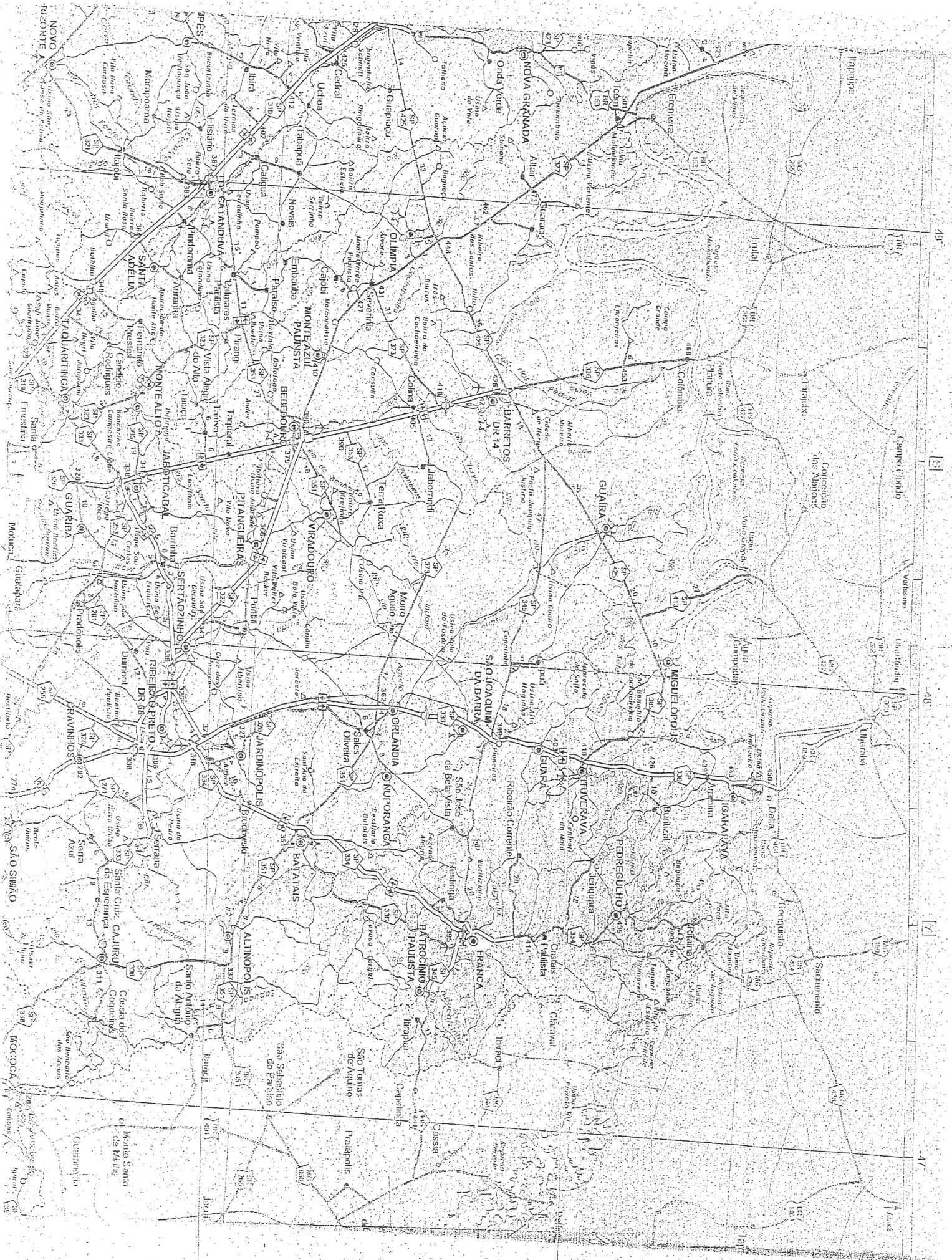
PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CNPJ – 45.709.920/0001-11

000016

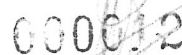
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO		Forma
Objeto: PERMUTA E REAFIRMAÇÃO DE ÁREA	Interessados: PREFEITURA MUNICIPAL DE BERTIÓPOLIS	Forma 02
ESTADOS PARTICIPANTES: ESTADO MUNICIPAL BHD 131 ESTADO MUNICIPAL BHD 425 B	ESTADO MUNICIPAL BHD 427 BERTIÓPOLIS BERTIÓPOLIS BERTIÓPOLIS COMARCÁ	
DATA: 29/10/2021	ESCALA: 1:5.000	

Comissão de Avalia. e Homologação	Assinatura do Autor do Levantamento
ESTADO MUNICIPAL BHD 151: TERAZINI, W. ESTADO MUNICIPAL BHD 425: SOARES, M. ESTADO MUNICIPAL BHD 427: TERAZINI, W.	Assinatura do Autor do Levantamento TERAZINI, W. 29/10/2021 Assinatura do Autor do Levantamento SOARES, M. 29/10/2021 Assinatura do Autor do Levantamento TERAZINI, W. 29/10/2021

[illegible]



000013





Google

Via Fabiano Zaccarelli

Via Fabiano Zaccarelli

Via Fabiano Zaccarelli



100000



000010

Google



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
28027230220683946

1. Responsável Técnico

MARCO AURELIO GONZALEZ

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2602175390

Registro: 0600574942-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**

Complemento:

Cidade: **Bebedouro**

Contrato:

Valor: R\$ **9.000,00**

Ação Institucional:

Celebrado em: **01/03/2022**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**

Nº: **45**

CEP: **14701-009**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**

Complemento:

Cidade: **Bebedouro**

Data de Início: **01/03/2022**

Previsão de Término: **10/05/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Agrícola**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**

Nº: **45**

Bairro: **CENTRO**

UF: **SP**

CEP: **14701-009**

Código: **AVALIAÇÃO**

CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

Produção

Quantidade

Unidade

4,70380

hectare

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

5. Observações

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

**ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQS. E ENGENHEIROS
AGRÔNOMOS DA REGIÃO DE BEBEDOURO**

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

data

MARCO AURELIO GONZALEZ - CPF: 981.619.208-00

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO - CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

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 ou www.confear.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
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: acessarlink@faleconosco.org.br



Valor ART R\$ **88,78**

Registrada em: **04/05/2022**

Valor Pago R\$ **88,78**

Nosso Número: **28027230220683946**

Versão do sistema

Impresso em: 05/05/2022 10:48:02

000009



CREA-SP

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
de São Paulo

CNPJ: 00.985.017/0001-77

Av. Engenheiro Raulo Lino, 1004
Piedade, São Paulo - SP
CEP: 04472-930

544: 0200-0171211

Pagador
MARCO AURELIO GONZALEZ
CPF/CNPJ
981.***.***-00

Linha Digitável

00190.00009 02802.718029 20993.257177 9 89840000008878

Nro Carrinho
4604794

Data Emissão
04/05/2022

Data Vencimento
13/05/2022

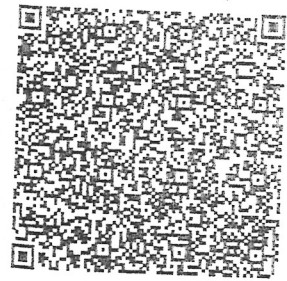
Registro
0600574942

Nosso Número
28027180220993257

Valor
R\$ 88,78

IMPRIMIR E ANEXAR O RESPECTIVO EXTRATO DE RECEITA A ESTE BOLETO.
DEPÓSITOS/TRANSFERÊNCIAS NÃO SERÃO ACEITOS PARA QUITAÇÃO DE BOLETOS. PIX
SOMENTE PELO QR CODE

Pague também com PIX



ESCANEIE O QR CODE PARA PAGAR

Detalhes da Cobrança

NRO LOCALIZADOR DA ART: LC31488558

2022

1/1

R\$ 88,78

BANCO DO BRASIL

001-9

00190.00009 02802.718029 20993.257177 9 89840000008878

Local de Pagamento				Data de Vencimento			
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO				13/05/2022			
Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ				Agência/Código do Beneficiário			
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77				4604794			
Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Acerte	Data do Processamento	Nosso-Número		
04/05/2022	28027180220993257	DS	N	04/05/2022	28027180220993257		
Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor	(=) Valor do Documento		
28027180220993257	17	R\$			R\$ 88,78		
Informações de Responsabilidade do Beneficiário				(i) Desconto/Abatimento			
CREASP: 0600574942							
BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.				(*) Juros/Multa			
A QUITAÇÃO DO TÍTULO OCORRERÁ APOS A COMPENSAÇÃO BANCÁRIA.							
DEPÓSITO/TRANSFERÊNCIA NÃO SERÃO ACEITOS PARA QUITAÇÃO.				(=) Valor Cobrado			
PAGAMENTO A MENOR IMPLICA INADIMPLÊNCIA.							
NÃO PAGAR APOS O VENCIMENTO.							

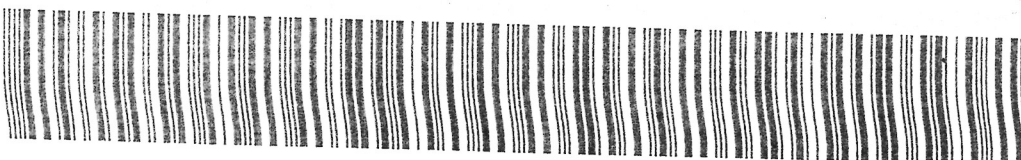
Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
MARCO AURELIO GONZALEZ - CPF/CNPJ: 981.***.***-00
RUA VALIM 00816 CENTRO - BEBEDOURO - SP - CEP 14701350

Sacador/Avalista

Código de Barra

Autenticação Mecânica

Ficha de Compensação



000008

04/05/2022 - BANCO DO BRASIL - 12:01:37
657106571 0002

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: MARCO AURELIO GONZALEZ *
AGENCIA: 6571-4 CONTA: 301.643-9

=====

BANCO DO BRASIL

00190000090280271802920993257177989840000008878

BENEFICIARIO:

CONSELHO R E A E S P - CREA-SP

NOME FANTASIA:

CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO

CNPJ: 60.985.017/0001-77

PAGADOR:

MARCO AURELIO GONZALEZ

CPF: 981.619.208-00

NR. DOCUMENTO 50.401

NOSSO NUMERO 28027180220993257

CONVENIO 02802718

DATA DE VENCIMENTO 13/05/2022

DATA DO PAGAMENTO 04/05/2022

VALOR DO DOCUMENTO 88,78

VALOR COBRADO 88,78

=====

NR.AUTENTICACAO 0.33F.F13.DEE.920.763

Central de Atendimento BB

4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas

0800 729 0001 Demais localidades.

Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB

0800 729 0722

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de
produtos e servicos.

Ouvidoria

0800 729 5678

Reclamacoes nao solucionadas nos canais
habituais agencia, SAC e demais canais de
atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala

0800 729 0088

Informacoes, reclamacoes, cancelamento de cartao,
outros produtos e servicos de Ouvidoria.

=====

0000007

ART de Obra ou Serviço
Localizador: LC31488556

1. Responsável Técnico

MARCO AURELIO GONZALEZ

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2602175390

Registro: 0600574942-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Contrato:

Valor: R\$ 9.000,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 01/03/2022

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Bairro: CENTRO

UF: SP

Vinculada a Art nº:

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

Nº: 45

CEP: 14701-009

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Data de Início: 01/03/2022

Previsão de Término: 10/05/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Agrícola

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Bairro: CENTRO

UF: SP

Nº: 45

CEP: 14701-009

Código: AVALIAÇÃO

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Avaliação

Produção

Quantidade

Unidade

4,70380

hectare

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

5. Observações

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

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQS. E ENGENHEIROS
AGRÔNOMOS DA REGIÃO DE BEBEDOURO

Impresso em: 04/05/2022 11:43:48

000006

Marco Aurélio Gonzalez

Brasileiro, casado, natural de Taiúva/SP
Rua Valim, nº 616, Centro – CEP 14701-350 – Bebedouro/SP
Telefone: (17) 99632-1337 - e-mail: marcaugonzalez@gmail.com
Engenheiro Agrônomo – CREA 0600574942

FORMAÇÃO

- Graduado em Engenharia Agrônômica pela Universidade Estadual Paulista – UNESP – Campus Jaboticabal/SP – conclusão em 1975.

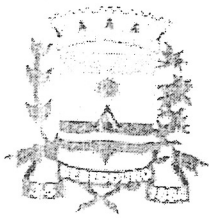
EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

- **1976-2014 – Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo**
- Admitido em 1976 por concurso público como funcionário da Secretaria de Agricultura do Governo do Estado de São Paulo.
- Funcionário da Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo, CATI – Coordenadoria da Assistência Técnica Integral, de 1976 a 2014, nos seguintes cargos:
 - Engenheiro Agrônomo
 - Chefe de Casa de Agricultura
 - Supervisor Sub-Regional
 - Delegado Agrícola
 - Diretor de Divisão Agrícola

QUALIFICAÇÕES E ATIVIDADES COMPLEMENTARES

- Especialista em citros, perícias rurais, avaliações e agronegócios.
- Participação em inúmeros cursos técnicos, congressos e eventos agropecuários durante 47 anos de carreira.
- Execução de centenas de cursos de treinamento em formação de monitores de pragas e doenças de citros.
- Elaboração de centenas de laudos técnicos, perícias e avaliações.
- Consultor técnico em agronegócios.
- Perito judicial em inúmeros processos.

000005



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

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

I - IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

CONTRATANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.709.920/0001-11, sediada à Praça José Stamato Sobrinho, nº 45, Centro, nesta cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo prefeito municipal **LUCAS GIBIN SEREN**, brasileiro, casado, prefeito municipal, residente e domiciliado nesta cidade;

CONTRATADO: MARCO AURÉLIO GONZALES, brasileiro, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF/MF sob o nº 981.619.208-00, portador da cédula de identidade RG sob nº 6.271.927, devidamente inscrito perante o CREA 060057494-2 SP, inscrição no INSS/NIT sob nº 112.400.196.90, residente e domiciliado na Rua Valim, nº 616, Centro, nesta cidade e comarca de Bebedouro/SP, estado de São Paulo;

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Prestação de Serviços, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

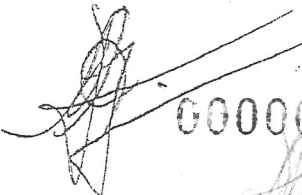
II - DO OBJETO DO CONTRATO

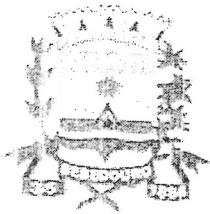
É objeto do presente contrato a prestação de serviços no Departamento de Agricultura Abastecimento e Meio Ambiente, consistente na elaboração de **3 (três) laudos técnicos de avaliação**, destinados à aferição de parâmetros para permuta de área constante das estradas municipais BBD-151 e BBD-475 e desafetação da área referente a estrada municipal BBD-472, para fins de atendimento - com urgência, aos autos do inquérito civil 14.0208.0030013/2020-2, sendo prestado por parte do **CONTRATADO**.

É igualmente objeto do presente contrato a prestação de serviços no Departamento de Arrecadação e Tributos, consistente na elaboração de um laudo técnico relativo ao levantamento do VTN (Valor de Terra Nua) médio para o Município de Bebedouro, de acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (RFB) nº 1877 de 14/03/2019, para fins de apuração e eventual arbitramento da Base de Cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR), sendo prestado por parte do **CONTRATADO**.

Em resumo, o **CONTRATADO** deverá entregar à Municipalidade, 4 (quatro) laudos.

"Deus seja Louvado"


000004



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361
CNPJ - 45.708.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

III - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

São deveres do CONTRATADO:

- a) Manter, enquanto perdurar o presente instrumento, conduta compatível com as funções exercidas;
- b) Cumprir integralmente o disposto neste contrato;
- c) Prestar serviços junto ao Departamento de Agricultura Abastecimento e Meio Ambiente e Departamento de Arrecadação e Tributos, conforme as instruções do CONTRATANTE, com zelo e presteza;
- d) Manter o sigilo sobre as informações e condições apuradas durante o desempenho dos trabalhos.

IV - DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São deveres do CONTRATANTE:

- a) Realizar o pagamento, conforme o disposto na cláusula V deste contrato;
- b) Fornecer ao CONTRATADO toda a estrutura necessária, consistente em materiais, equipamentos e informações, necessária à execução dos serviços;

V - DO VALOR.

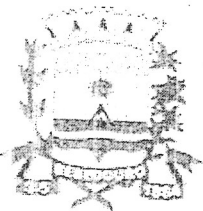
O valor total a ser pago será de R\$ 17.000,00, (dezessete mil) da seguinte forma:

V.1.) O valor unitário de R\$ 3.000,00 (três mil) reais para cada laudo de avaliação, que no total serão 03 (três), destinados à aferição de parâmetros para permuta de área constante das estradas municipais BBD-151 e BBD-475 e desafetação da área referente a estrada municipal BBD-472, para fins de atendimento - com urgência, aos autos do inquérito civil 14.0208.0030013/2020-2.

V.2.) O valor unitário de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), consistente na elaboração de um laudo técnico relativo ao levantamento do VTN (Valor de Terra Nua) médio para o Município de Bebedouro, de acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (RFB) n.º 1877 de 14/03/2019, para fins de apuração e eventual arbitramento da Base de Cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR), sendo prestado por parte do CONTRATADO.

"Deus seja Louvado"

6000003



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 351
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

V.3) Os valores relativos aos itens V.1 e V.2, serão quitados na oportunidade da conclusão dos serviços, mediante depósito em conta bancária, no Banco do Brasil S.A., agência: 6571-9, conta corrente n.º 301.643-9, em nome do contratado.

V.4). De valor acima, a **CONTRATANTE** está autorizada a reter o INSS, ISS e IR devidos pelo **CONTRATADO**, e os repassará aos órgãos competentes nos termos e prazos da legislação vigente.

VI - DOS MOTIVOS JUSTOS PARA A RESCISÃO

São motivos justos para a rescisão deste instrumento, pelo **CONTRATANTE**, os seguintes atos:

- a) Não cumprimento, pelo **CONTRATADO**, das obrigações estabelecidas neste contrato;
- b) Decorrente de força maior;

São motivos justos para a rescisão deste instrumento, pelo **CONTRATADO**, os seguintes atos:

- a) O não cumprimento, pelo **CONTRATANTE**, das obrigações estabelecidas neste contrato;
- b) Decorrente de força maior.

VII - DA RESCISÃO DO CONTRATO

Caso haja interesse na rescisão do contrato, a parte interessada notificará a outra, por escrito, com antecedência de cinco dias.

A rescisão do presente instrumento não extinguirá os direitos e obrigações que as partes tenham entre si e para com terceiros.

VIII - CONDIÇÕES GERAIS

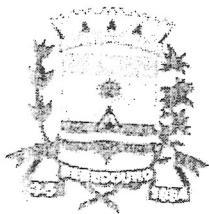
O **CONTRATADO** não possuirá horário fixo de entrada e saída, uma vez que não existirá vínculo empregatício, devendo, entretanto, executar os serviços de forma efetiva e com presteza.

IX - DO FORO

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca de Bebedouro/SP, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

"Deus seja Louvado"

000002



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 381
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta
BEBEDOURO - Estado de São Paulo
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

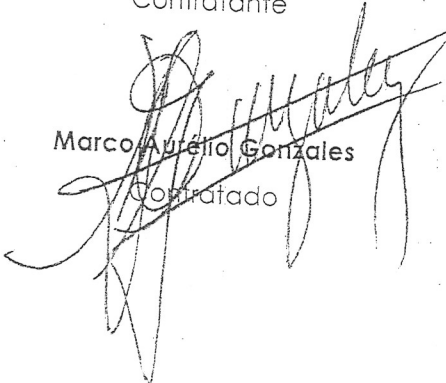
Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Bebedouro/SP, 01 de março de 2022.

LUCAS GIBIN SEREN

Prefeito Municipal de Bebedouro

Contratante


Marco Aurélio Gonzales

Contratado

Testemunha

RG

Assinatura

Testemunha

RG

Assinatura

“Deus seja Louvado”

000001