



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

/2023

Dispõe sobre permuta de imóveis, que especifica

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

ART. 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar imóvel de propriedade da municipalidade, que confronta pela frente com a Avenida Vicente Ceriana Cesar, conforme averbação 01/21.951, com imóvel de propriedade de Auto Socorro Viana Ltda, inscrito no CNPJ nº 04.455.707/0001-43, sediado à Rua Frei Clemente Grassi, 1373, Jardim Julia, Bebedouro - SP, descrito no item II, como segue:

I – Matrícula nº 21.951 – Uma área de terras, de propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro, situada nesta cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, de formato retangular contendo a área de 5.016 m²; ou seja, mede 44,00 mts. de frente, igual medida na linha dos fundos, por 114,00 mts. de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando em sua integridade pela frente com aquela Avenida, pelo lado direito e esquerdo com propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro e na linha dos fundos com a Alameda Mangaratiba.

II – Matrícula nº 31.212 – Uma área de terras de propriedade de Auto Socorro Viana Ltda, com frente para a Rua Projetada, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com as seguintes divisas e confrontações: Tem início no marco I01, cravado do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, segue por este alinhamento com rumo magnético 64°58'04"SE em uma extensão de 32,90 metros, até atingir o marco I02, confrontando a direita com a área em descrição e a esquerda com o alinhamento da rua Projetada; daí deflete à direita e segue com um rumo magnético de 0°45'47"SW, em uma extensão de 159,97 metros, até atingir o marco E01; daí deflete à direita, segue com rumo magnético de 89°15'12"NW, em uma extensão de 29,99 metros, até atingir o marco E, confrontando à direita com a área em descrição e à esquerda com a área de terras (remanescente do imóvel) com cadastro Municipal sob nº 129.141.001-00, com frente para a Avenida José Mário Ferreira Lima; daí deflete à direita, segue com rumo magnético de 0°45'47"NE, em uma extensão de 173,50 metros, até atingir o marco I01, ponto inicial, confrontando à direita com a área em descrição e à esquerda com área de terras com cadastro Municipal sob nº 129.141.861-00, com frente para a Rua Projetada, fechando o perímetro, encerrando uma área de 5.0000,00 metros quadrados, distando 292,86 metros da esquina da Rua Projetada com a Avenida Projetada. Imóvel situado no lado par, localizado no quarteirão compreendido pela Avenida José Mário Ferreira Lima, Avenida Projetada, Rua Projetada e Avenida Odilon Campos Filho. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 129.141.828-00.

PROTOCOLO 47852/2023 - 14/11/2023 17:02 - PROCESSO 1911/2023



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



ART. 2º - As despesas decorrentes com a execução da presente Lei, correrão por conta de dotações próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário for.

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

Prefeitura Municipal de Bebedouro, 13 de novembro de 2023

Lucas Gibin Seren
Prefeito Municipal

PROTOCOLO 47852/2023 - 14/11/2023 17:02 - PROCESSO 1911/2023



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, 13 de novembro de 2023
OEP/334/2023

Senhor Presidente

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Egrégia Câmara, o Projeto de Lei que dispõe sobre permuta de imóveis que especifica.

Trata-se de projeto de lei que visa a obtenção de autorização Legislativa para permuta de imóveis de propriedade da municipalidade com a empresa Auto Socorro Viana Ltda.

A permuta de imóveis públicos por particulares é permitida desde que observados alguns requisitos, tais como: autorização legislativa e prévia avaliação dos imóveis objeto da permuta.

Segundo Hely Lopes Meirelles “qualquer bem público, desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público particular, da mesma espécie ou de outra. O essencial é que a lei autorizadora da permuta identifique os bens a serem permutados e a avaliação prévia atribua-lhe corretamente os valores, para a efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público”. (Meirelles, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro, Malheiros Editores, 29ª edição, p.513).

Neste contexto, em observância aos requisitos necessários, foi realizada avaliação prévia dos imóveis, (avalições anexas), ficando constatado que o bem imóvel de propriedade da Auto Socorro Viana Ltda, é inclusive um pouco mais valioso que o imóvel oferecido em permuta pelo município, representando ganho patrimonial ao patrimônio público.

Cordialmente.

Lucas Gibin Seren
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Dr. Edgar Cheli Junior
Presidente da Câmara Municipal de Bebedouro
Bebedouro-SP

“Deus Seja Louvado”

PROTOCOLO 47852/2023 - 14/11/2023 17:02 - PROCESSO 1911/2023



Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA
31212FICHA
01**CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**

BEBEDOURO/SP

LVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- UMA ÁREA DE TERRAS, com frente para a Rua Projetada, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: Tem início no marco I01 cravado do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, segue por este alinhamento com rumo magnético 64°58'04" SE em uma extensão de 32,90 metros, até atingir o marco I02, confrontando à direita com a área em descrição e à esquerda com o alinhamento da rua Projetada; daí deflete à direita e segue com um rumo magnético de 0°45'47" SW, em uma extensão de 159,97 metros, até atingir o marco E01; daí deflete à direita, segue com rumo magnético de 89°15'12" NW, em uma extensão de 29,99 metros, até atingir o marco E, confrontando à direita com a área em descrição e à esquerda com área de terras (remanescente do imóvel) com cadastro Municipal sob n. 129.141.001-00, com frente para a Avenida José Mário Ferreira Lima; daí deflete à direita, segue com rumo magnético de 0°45'47" NE, em uma extensão de 173,50 metros, até atingir o marco I01, ponto inicial, confrontando à direita com a área em descrição e à esquerda com área de terras com cadastro Municipal sob n. 129.141.861-00, com frente para a Rua Projetada, fechando o perímetro, encerrando uma área de 5.000,00 metros quadrados, distando 292,86 metros da esquina da rua Projetada com a Avenida Projetada. Imóvel situado no lado par, localizado no quarteirão compreendido pela Avenida José Mario Ferreira Lima, Avenida Projetada, rua Projetada e Avenida Odilon Campos Filho. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 129.141.828-00.

PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, sediada em Bebedouro à Praça José Stamato Sobrinho nº. 45, Bebedouro/SP, inscrita no CNPJ sob o nº. 45.709.920/0001/11.- **TÍTULO AQUISITIVO:-** Imóvel havido em virtude de Carta de Adjudicação datada de 28/06/1.991, dos autos da desapropriação feito n. 1.221/88, registrada no CRI local no livro 02, fls. 46, na matrícula 15.846, matrícula 18.764, livro 02, fls. 64, em 12/11/1.992, matrícula n. 20.594, matrícula n. 20.887, que passou a ser objeto das matrículas 20.593, 20.885, 20.886 e 27.139, datados de 12/11/1.992, 10/08/1.995 e 04/10/2.005 respectivamente e Escritura de 21/06/1.995, em Notas do extinto 2. Cartório de Notas local, livro 259, fls. 09, registrada no CRI local, na matrícula 18.763, que passou a ser objeto da matrícula 27.145, datada de 07/10/2.005, atualmente objeto da MATRÍCULA SOB N. 29.038, livro 2, ficha 01, em 11 de Maio de 2.009.- Bebedouro, 14 de Setembro de 2.011.- Eu, [Assinatura] (Gedália P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. - (Pr.155.129)

R.01/31.212: Bebedouro, 28 de novembro de 2.012. Por escritura publica de venda e compra lavrada no Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Bebedouro, livro nº342, fls.264, em 07 de novembro de 2012, a proprietária **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, já qualificada, autorizada pela Lei Municipal nº4.402 de 13 de dezembro de 2011, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula à **AUTO SOCORRO VIANA LTDA**, sediada em Bebedouro, à rua Frei Clemente Grassi, 1373, Jd. Julia, inscrita no CNPJ sob nº04.455.707/0001-43; pelo valor de R\$29.300,00. Eu, [Assinatura] (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR163.700)

AV.02/31.212: Bebedouro, 28 de novembro de 2.012. Pela escritura supra mencionada, me foi autorizada esta averbação para ficar constando que a venda registrada acima, fica gravada, dentre outros, com o seguinte encargo: 'Art 6º- O adquirente vencedor terá, após a homologação do processo licitatório, o prazo de: I- 60 dias para dar entrada no projeto junto ao departamento competente; II- 06 meses para dar início às obras, a contar da data da aprovação do projeto; III- 01 ano para a conclusão da obra e início das atividades. Parágrafo Único: os prazos estipulados no caput deste artigo poderão ser alterados mediante aprovação do PRODEBE nos termos da regra do art.10 da Lei Municipal nº3.726 de 05/12/2007. Art. 7º- Aedora terá que permanecer estabelecida no município no exercício de suas atividades pelo prazo ininterrupto de 05 anos, ressalvada a hipótese prevista no art.20 da Lei nº3.726 de 05/12/2007. Art. 8º- Caso não ocorra o cumprimento das exigências contidas nos art.6º e 7º, o imóvel e suas benfeitorias reverterão para a municipalidade, sem qualquer ônus ou indenização.' Eu, [Assinatura] (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR163.700)

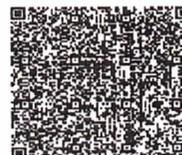
CERTIDÃO

CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do art.19, §1º6.015/73, não havendo hipotecas ou quaisquer ônus reais, além dos constantes desta matrícula, ou ainda citação de ações reais ou pessoais reiperse-cutórias gravando o imóvel.
Último ato: AV. 02

EMOLUMENTOS CONSTAM DO RECIBO
Pedido nº 40409 - Valor da certidão: 42,14
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, 'c', cap. XIV das Normas de Serviço)
PARA CONFERÊNCIA DO SELO CONSULTE
O SITE: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>
SELO: 1210203E1000000015176923A

BEBEDOURO, 25 DE SETEMBRO DE 2023

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3BU9X-QJKUD-SRRX3-QD46V>

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:47852/2023 - 14/11/2023 - 17:02 - KU8A-A0A9-J6ZN-DRBW

Documento assinado digitalmente
www.registrad.es.unl.br

saec

Valide aqui
a certidão.

MATRÍCULA

21951

FICHA

51

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- Uma área de terras, situada nesta cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, de formato retangular contendo a área de 5.016,00m²; -- ou seja, mede 44,00mts. de frente, igual medida na linha dos fundos, por 114,00mts. de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando em sua integridade pela frente com aquela Avenida, pelo lado direito e esquerdo com propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro e na linha dos fundos com a Alameda Mangaraçiba. **-PROPRIETÁRIA:-** PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público sediada nesta cidade de Bebedouro -- a Praça José Stamato Sobrinho nº45-CGC/MF.nº45.709.920/0001.11. **-TÍTULO AQUISITIVO:-** Por escritura de 26/10/1.994, em notas do 2º cartório da comarca, registrada no livro 2, fls.100, sob nº de ordem 20.600, atualmente objeto - matrícula nº21.789, liv.2 fls89, em 7/11/1.996.-Bebedouro, 25 de novembro de 1.996.-Eu, [assinatura] (Luz de Almeida), Oficial Substituto, a datilografei, conferi e assino.-O referido imóvel faz frente para Av.Cicente Ciriana Cesar.-O Oficial Substituto, [assinatura]

AV.01/21.951:- Bebedouro, 03 de julho de 1.998. Procede-se a presente averbação nos termos do artigo 213, §1, da Lei 6.015, para ficar constando que a vista novemanete do instrumento que deu origem a abertura desta matrícula, dele verificou constar que o imóvel acima descrito confronta-se pela frente com a Avenida Vicente Ciriana César. Eu, [assinatura] (Débora L. de Souza Silveira), Oficiala Subst., a datilografei, conferi e assino.-

R.02/21.951:- Bebedouro, 03 de julho de 1.998. Por escritura pública de doação lavrada no 2º Serviço Notarial desta comarca, livro nº277, fls.260, em 28 de maio de 1.998, a proprietária PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, supra qualificada, atribuiu por doação o imóvel objeto desta matrícula à SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMERCIO ATACADISTA E VAREJISTA DE BEBEDOURO E REGIAO, sediada nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, à Rua Alfredo Ellis nº68, inscrita no CGC/MF sob nº60.253.689/0001-98; pelo valor de R\$2.700,00. Eu, [assinatura] (Débora L. de Souza Silveira), Oficiala Subst., a datilografei, conferi e assino.-

AV.03/21.951:- Bebedouro, 29 de maio de 2.009. Conforme determinação judicial datada de 18/maio/2009, expedida pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Judicial da Comarca de Bebedouro, devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito Dr. Neyton Fantoni Junior, da ação de anulação de doação por escritura pública por inexecução de encargo com pedido de tutela antecipada, que tem como requerente MUNICÍPIO DE BEBEDOURO e requerido SINDICATO DOS EMPREGADOS NO COMERCIO ATACADISTA E VAREJISTA DE BEBEDOURO E REGIAO, me foi determinada esta averbação para ficar constando a INDISPONIBILIDADE JUDICIAL do presente imóvel, até julgamento da ação. Eu, [assinatura]

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9P6C-W4949-6FTFG-YFX3M>

Crd. 554

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.brsaec
Serviço de Atendimento
Estrutura Compartilhada



Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA
21951

FICHA

51

VERSO

(Débora L. Souza Silveira), Ofic. Subst., a datilografei, conferi e assino.

AV.04/21.951: Bebedouro, 30 de novembro de 2.017. Por força de determinação judicial requisitada por meio de ofício datado de 09 de outubro de 2017, referente ao processo físico nº0004265-14.2009.8.26.0072, assinado digitalmente pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Neyton Fantoni Junior, procedo a presente averbação para ficar constando que a **doação** registrada nesta matrícula, sob o **R.02, fica devidamente cancelada**. Eu, *[assinatura]* (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino.

AV.05/21.951: Bebedouro, 30 de novembro de 2.017. Procedo de ofício a presente averbação, nos termos do artigo 213, inciso I, letra a da Lei nº6.015/73, para ficar constando que a vista novamente da averbação de nº04 desta matrícula, verificou que por um lapso deixou de constar o número do protocolo do referido instrumento é **189.743**. Eu, *[assinatura]* (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino.

AV.06/21.951: Bebedouro, 04 de outubro de 2.021. (CADASTRO) Conforme instrumento particular datado de 24 de agosto de 2021, devidamente instruído por certidão DPDU/IC nº123/2021, expedida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro em 12/08/2021, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula faz frente para a Avenida Vicente Cêriana César e encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob o nº **165.151.080-00**. Eu, *[assinatura]* (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr. nº208.185). Selo digital nº 1210203E1000000008644621I

CERTIDÃO

EMOLUMENTOS CONSTAM DO RECIBO
Pedido nº 40409 - Valor da certidão: 42,14
VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS
Para efeitos exclusivamente Notariais
(Item 15, "c", cap. XIV das Normas de Serviço)
PARA CONFERÊNCIA DO SELO CONSULTE
O SITE: <https://selodigital.tjsp.jus.br/>
SELO: 1210203E1000000015176823C

CERTIFICA que a presente certidão foi extraída do próprio original nos termos do art.19, §1º 6.015/73, não havendo hipotecas ou quaisquer ônus reais, além dos constantes desta matrícula, ou ainda citação de ações reais ou pessoais reiperse-cutórias gravando o imóvel.
Último ato: AV. 06

BEBEDOURO, 25 DE SETEMBRO DE 2023

*** ASSINADA DIGITALMENTE ***



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:47852/2023 - 14/11/2023 - 17:02 - KU8A-A0A9-J6ZN-DRBW
Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/S9P6C-W4949-6FTFG-YFX3M>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel : Avenida Mario Stato, "Distrito Industrial V", Bebedouro/SP.

Proprietário : Auto Socorro Viana LTDA

Área : 5.000,00 m²

Matrícula CRI Local 31.212, Livro 02 , Folha 12 do CRI local.

WAGNER SILVEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A Nº. 506.005.510-9

OUTUBRO / 2023



LAUDO DE AVALIAÇÃO

a) Identificação do Solicitante

Prefeitura Municipal de Bebedouro.

b) Identificação e Caracterização do Objeto da Valoração.

Trata-se de Terreno com área de 5.000,00 m², vide matrícula no CRI local nº. 31.212 de propriedade de Auto Socorro Viana LTDA, sito à Avenida Mario Stato, "Distrito Industrial V"

O imóvel encontra-se registrado na Matrícula acima, estando inserido em APA- Área de Proteção Ambiental conforme Plano Diretor Municipal Lei Complementar n. 122 de 09 de agosto de 2017. No imóvel não há indícios de dano ambiental.

c) Finalidade do Laudo;

O presente trabalho técnico, tem por finalidade determinar o "Valor Econômico" de imóvel de propriedade Auto Socorro Viana LTDA., sendo imóvel situado dentro do perímetro urbano. O imóvel Avaliando está inserido em Área de Proteção Ambiental (vide croquis – Anexo I) e, portanto, será avaliado dentro dos princípios básicos da Norma ABNT NBR 14653-6 2008 – Avaliação de Recursos Naturais e orientações extraídas de Cartilha de Valoração de Áreas Ambientais do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Área de terreno de 5.000,00 m², extraída da matrícula 31.212 do CRI local.

d) Objetivo da Avaliação;

O referido laudo tem como objetivo encontrar o valor "econômico" mais próximo do Imóvel acima descrito, afim de permuta, com imóvel dominial de propriedade do município de Bebedouro.

De acordo com item 8.2.1 da NBR 14.653-6, os recursos ambientais não possuem valor de mercado, mas possuem valor econômico em função dos seus atributos.

e) Pressupostos, Ressalvas e Fatores limitantes;


Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço, suas áreas e dimensões foram obtidos das documentações fornecidas e ainda constante em banco de dados do município e cartório de registro de imóvel local, que consideramos confiáveis. O signatário deste laudo não assume responsabilidades quanto à matérias de cunho documentais ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho. A avaliação do bem o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto à correção de documentos fornecidos, invasões, sobreposições de divisas ou eventuais ônus possam vir agravar o imóvel, nem tão pouco a descoberta ou correção de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé. O signatário deste parecer não assume responsabilidades por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel em avaliação que possam vir a afetar o valor apresentado. Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos, Leis Federais, Estaduais e Municipais, bem como o Plano Diretor Municipal, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo aplicável sobre o imóvel foram cumpridos. O imóvel foi avaliado assumindo-se todas as Licenças, Permissões e Alvarás exigidos pelo município, até mesmo àquelas exigidas nas esferas estaduais e federais.

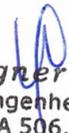
O laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 , NBR 14653- 2:2004 , NBR 14653 –3 e NBR 14653-6 2008 - Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT , além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal e **recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).**

O signatário deste trabalho possui qualificações técnicas adequadas para sua execução. Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “OBJETIVO” e o uso para outra finalidade não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação. O cargo ou função o qual ocupa este signatário não guarda relação de quaisquer espécies ou natureza com os valores resultantes da avaliação referente ao presente trabalho.

O signatário deste trabalho coloca-se à disposição do destinatário para eventuais discussões sobre o estudo de valores. A concordância com as declarações deste tópico independe da aceitação deste Parecer.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente, na forma de entrevistas verbais e documentos, os quais incluem jornais e “sites” informativos de Imóveis, imobiliárias locais, proprietários de terrenos e lotes vizinhos entre outros. No melhor conhecimento e crédito do consultor, as análises,


Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



opiniões e conclusões expressadas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo, enquadrando-se como Parecer Técnico. (Parecer Técnico - Opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por um profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade - NBR 14.653, parte 1 e NBR 13.752)

Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão.

f) Indicação do (s) Métodos (s) e Procedimento (s) Utilizado (s);

f.1) Considerações Iniciais

Importante neste caso comentários extraídos da Cartilha de Valoração de Áreas Ambientais da Câmara Ambiental do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

“ Em processo judicial, quando uma área ou parte dela é afetada por restrições ambientais, as normas de avaliação não se aplicam ou se aplicam parcialmente.

Nesse caso, o profissional se vê obrigado a trabalhar com argumentação própria para fundamentar sua valoração ou a recorrer a trabalhos científicos, muitas vezes adaptando-os ao caso em questão, por não dispor de uma norma de valoração de áreas ambientais.

Em processo administrativo, como no licenciamento, os procedimentos estão sujeitos a determinações legais diversas, incluindo mitigações e compensações, não sendo considerado o valor ambiental da área, mas apenas seus itens isolados, como arborização, existência de nascentes e outros. A determinação do valor ambiental dessa área seria importante subsídio para a concessão ou não de licença, bem como para a imposição de compensações. E isso se aplica a Estudos de Impacto Ambiental.

Em qualquer caso, a existência de norma de valoração ambiental propicia a atribuição de valor para a área, evidenciando seu grau de importância ambiental, possibilitando considerá-la como um todo no procedimento e não considerando apenas alguns de seus componentes, como hoje ocorre. Acreditamos ainda que a atribuição de valor ambiental a uma área aumentará a percepção da importância dos bens e serviços ambientais, possivelmente contribuindo para as iniciativas de conservação ambiental.

A norma ABNT NBR 14653-6 2008 – Avaliação de Recursos Naturais, que se apoia em conceitos aceitos academicamente, é de difícil aplicação prática. Além disso, apresenta apenas duas opções de valoração de áreas ambientais: o método do “custo de viagem” e o da “disposição a pagar da sociedade”. Ambos se apoiam em métodos econométricos que retratam uma visão antrópica externa



à área, sem considerar características intrínsecas à própria área. A câmara Ambiental do IBAPE-SP vem trabalhando neste assunto há um bom tempo.....”.

As áreas que muitas vezes são de riqueza ambiental, à exemplo de Áreas de Proteção Ambiental, Parques e Áreas destinadas a estudos da biodiversidade, **não podem ser desprezadas como áreas sem valor, ou com valor mínimo, como ocorre nas avaliações.**

O **potencial econômico deve ser considerado** para que se garanta uma preservação do ecossistema e conseqüentemente das espécies ambientais raras e de grande valia.

Neste sentido este Laudo se pautará nas recomendações básicas da ABNT NBR 14653 – parte 3 e na Cartilha de Valoração de Áreas Ambientais do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, que seguir será melhor explanado.

O método preconiza a integração com as normas ABNT NBR 14653. Enfrenta-se o difícil compromisso de desenvolver métodos de determinação de importância do Fator Ambiental (nf) de forma tecnicamente válida e prática, porém, não excessivamente complexa por questões de custo. Considerando na valoração o valor da terra nua, o valor ambiental considera as variações de mercado.
”

Para caracterizar ambientalmente a área em estudo, a Câmara Ambiental do IBAPE /SP, desenvolveu nove fatores ambientais. Cada fator ambiental pode ser composto por diversos itens que representam características do fator ambiental em questão.

Fator Ambiental 1 – Importância da área no ciclo hidrológico e interceptação da precipitação atmosférica.

Fator Ambiental 2 – Importância da área no abrigo da fauna.

Fator Ambiental 3 – Importância da área no conforto acústico dos frequentadores do local.

Fator Ambiental 4 – Importância da área no desenvolvimento da flora da região.

Fator Ambiental 5 – Importância da área no ciclo de carbono.

Fator Ambiental 6 – Importância da área no conforto visual dos frequentadores do local.

Fator Ambiental 7 – Importância da área na conservação do solo.

Fator Ambiental 8 – Importância da área na minimização da ilha de calor urbana da região.

Fator Ambiental 9 – Importância da área no lazer, atividade física e convivência social.

Para o cálculo do valor da área, considerando como seu valor-base o valor da terra nua, conforme norma ABNT NBR 14653 – parte 3, adotou-se o Método do Máximo Aproveitamento Eficiente (Também conhecido como Método Involutivo ou Residual). Este método considera o custo do terreno em vista do estudo das condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno, isto é, o que as posturas municipais permitem.


Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



g) Tratamento dos Dados;

g1 – Identificação dos fatores ambientais da área, que podem conter diversos itens. Atribuir a cada item o número de importância do item (**ni**).

g2 – Cálculo do número de importância do fator ambiental (**nf**) através da média aritmética nos (**ni**).

g3 – Cálculo do número de importância da área (**Na**), através da média aritmética dos (**nf**).

g4 – Cálculo do valor da área, considerando como seu valor-base o valor da terra nua, calculado pela norma ABNT NBR 14653 – parte 3. Sobre esse valor, aplicar o (**nf**) como fator multiplicativo.

g5 – Desse valor, abater o valor estimado do passivo ambiental significativo (**Pa**), se houver.

Va = Vp x Na – Pa, onde:

Va = valor ambiental da área.

Vp = valor paradigma da área, equivalente ao valor da terra nua (vtn), na ausência de ativos e passivos ambientais, na ausência de valores de benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas (vbr e vbnr), calculado pela norma ABNT NBR 14653 – parte 3.

Na = número de importância da área ambiental.

Pa = valor do passivo ambiental significativo que a área apresenta, não caracterizado pelos fatores ambientais e calculado pela estimativa de custo da remediação do mesmo.

Fator Ambiental 1 – Importância da área no ciclo hidrológico e interceptação da precipitação atmosférica.

$$nf_1 = ni_1 + ni_2 + ni_3 + ni_4 / 4 = (4 + 3 + 3 + 4) / 4 = 3,5$$

Fator Ambiental 2 – Importância da área no abrigo da fauna.

$$nf_2 = ni_1 + ni_2 + ni_3 + ni_4 + ni_5 + ni_6 + ni_7 + ni_8 + ni_9 + ni_{10} + ni_{11} + ni_{12} / 12 = (2 + 4 + 5 + 5 + 4 + 3 + 5 + 3 + 1 + 5 + 2 + 1) / 12 = 3,33$$

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



Fator Ambiental 3 – Importância da área no conforto acústico dos frequentadores do local.

$$nf_3 = ni_1 = 1$$

Fator Ambiental 4 – Importância da área no desenvolvimento da flora da região.

$$nf_4 = ni_1 + ni_2 + ni_3 / 3 = (1 + 3 + 3) / 3 = 2,33$$

Fator Ambiental 5 – Importância da área no ciclo de carbono.

$$nf_5 = ni_1 + ni_2 / 2 = (2 + 5) / 2 = 3,50$$

Fator Ambiental 6 – Importância da área no conforto visual dos frequentadores do local.

$$nf_6 = 5$$

Fator Ambiental 7 – Importância da área na conservação do solo.

$$nf_7 = 5$$

Fator Ambiental 8 – Importância da área na minimização da ilha de calor urbana da região.

$$nf_8 = 4$$

Fator Ambiental 9 – Importância da área no lazer, atividade física e convivência social.

$$nf_9 = ni_1 + ni_2 + ni_3 + ni_4 / 4 = (3 + 2 + 2 + 2) / 4 = 2,25$$

$$Na = nf_1 + nf_2 + nf_3 + nf_4 + nf_5 + nf_6 + nf_7 + nf_8 + nf_9 = 3,32$$


Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



Cálculo (Vp)

Vp = R\$ 242.148,77

Vide anexo III

h) Especificação da Avaliação

De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, item 9.2, obteve-se grau de fundamentação I.

i) Identificação e Fundamentação do Resultado Adotado;

De acordo com item 8.2.1 da NBR 14.653-6, os recursos ambientais não possuem valor de mercado, **mas possuem valor econômico** em função dos seus atributos.

*“8.2.1. Embora os recursos ambientais não tenham usualmente valor de mercado, **o seu valor econômico, como os demais bens, deriva de seus atributos, os quais podem ou não estar associados a um uso.**” – grifo nosso*

Assim considerando que em recentes estudos da Câmara Ambiental do IBAPE/SP, atribui-se que:

“O valor mínimo de uma área ambiental, considerando-se a não existência de passivo ambiental significativo, equivale ao valor da terra nua.

O valor máximo de uma área ambiental, considerando-se a não existência de passivo ambiental significativo, equivale a cinco vezes o valor da terra nua.”

Desta forma consoante o acima exposto e dentro do princípio administrativo da razoabilidade O valor adotado considerado , equivale a 1,30 vezes o valor paradigma da área, equivalente ao valor da terra nua. 6t

j) Resultado da valoração e data-base;

Valor adotado do imóvel avaliando = R\$ 320.000,00 (Trezentos e Vinte Mil Reais)

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9

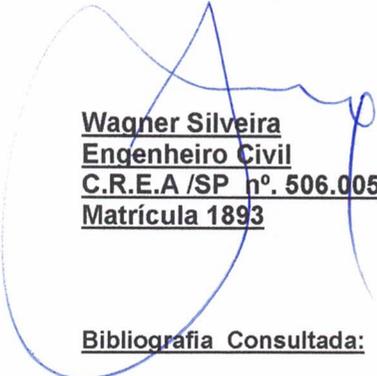


É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais de Engenharia de Avaliações , não significa uma representação rigorosamente exata , mas sim uma expressão monetária teórica mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente o imóvel ; não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

Nada mais havendo para ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo de precisão normal, composto de 08 páginas.

A data-base desta avaliação é setembro de 2023.

Bebedouro / SP, 30 de outubro de 2023.


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

Bibliografia Consultada:

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

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

“Norma ABNT NBR 14653-6 2008 – Avaliação de Recursos Naturais”

“Cartilha de Valoração de Áreas Ambientais da Câmara Ambiental do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo”



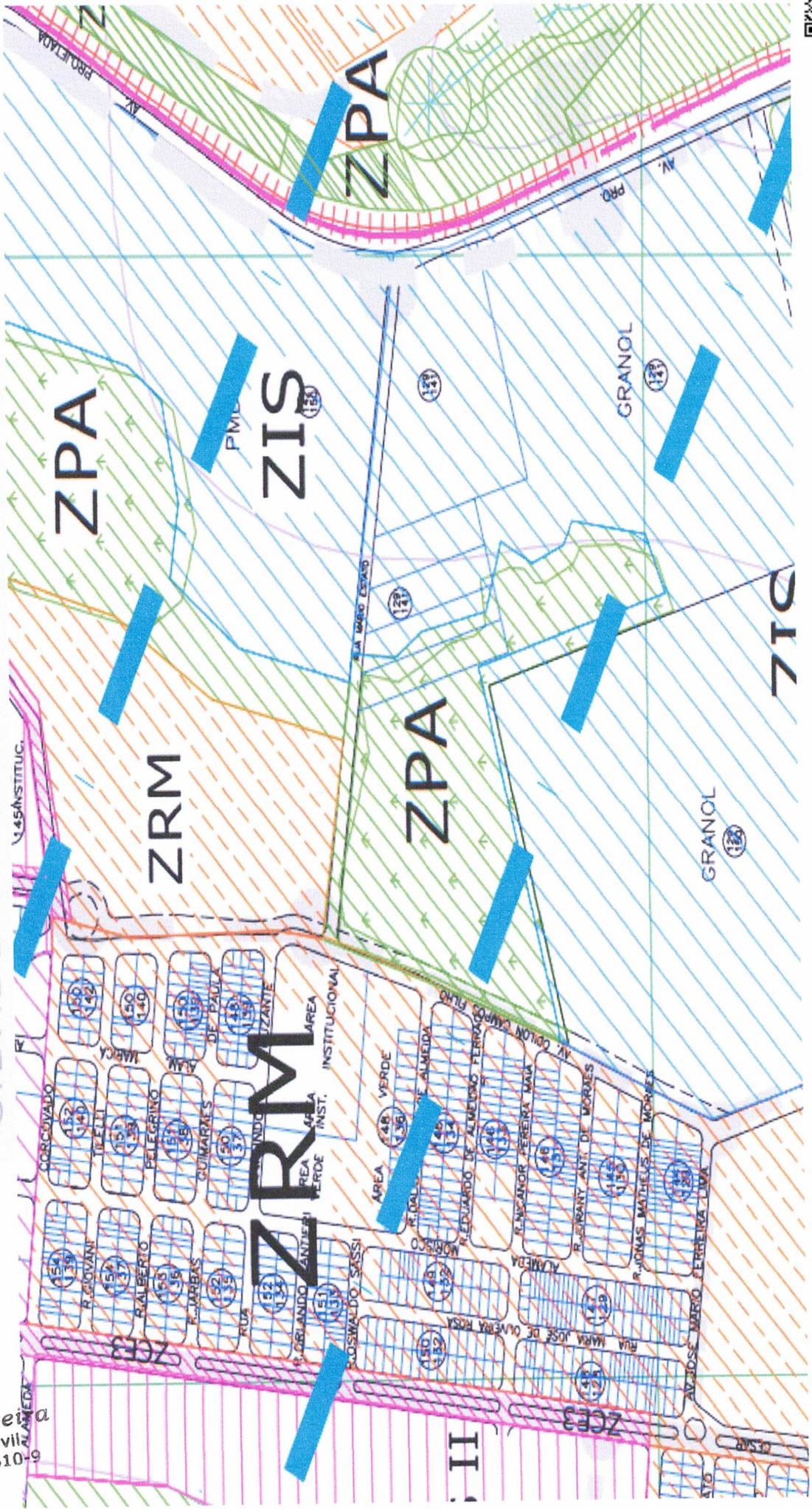
ANEXO I

CROQUIS DA ÁREA (TERRENO)



PREFEITURA DE
Bebedouro
 CIDADE UNIDA E MODERNA

Wagner Silveira
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9





PREFEITURA DE
Bebedouro
CIDADE UNIDA E MODERNA



Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



ANEXO II

FATORES AMBIENTAIS



Fatores Ambientais 01

ITEM 1 – TIPO DE SOLO E PERMEABILIDADE

ni ₁	IMPORTÂNCIA	TIPO DE SOLO E PERMEABILIDADE
1	Muito baixa	Jazidas de rochas contínuas na totalidade da área – área impermeável. Exemplo: jazidas de granito
2	Baixa	Afloramento significativo de rochas entremeadas por solo. Rochas cobrem a maior parte da área – pouca permeabilidade
3	Média	Sem afloramento de rochas ou afloramentos esparsos. A maior parte da área é composta de solos argilosos – média permeabilidade
4	Alta	Sem afloramento de rochas ou afloramentos esparsos. A maior parte da área é composta de solos arenosos – de média para alta permeabilidade
5	Muito alta	Sem afloramento de rochas. A área total é composta de solos arenosos – alta permeabilidade

ITEM 2 – DECLIVIDADE

ni ₂	IMPORTÂNCIA	DECLIVIDADE
1	Muito baixa	Topografia acidentada. Declividade acima de 40%
2	Baixa	Topografia muito inclinada ou muito ondulada. Declividade entre 25 e 40%
3	Média	Topografia medianamente inclinada ou medianamente ondulada. Declividade entre 10 e 25%
4	Alta	Topografia pouco inclinada ou pouco ondulada. Declividade entre 5 e 10%
5	Muito alta	Topografia plana. Declividade máxima de 5%

ITEM 3 – PLUVIOMETRIA

ni ₃	IMPORTÂNCIA	PLUVIOMETRIA
1	Muito baixa	Precipitação média anual até 1.000 mm
2	Baixa	Precipitação média anual entre 1.000 mm e 1.300 mm
3	Média	Precipitação média anual entre 1.300 mm e 1.600 mm
4	Alta	Precipitação média anual entre 1.600 mm e 2.000 mm
5	Muito alta	Precipitação média anual acima de 2.000 mm


Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



ITEM 4 – COBERTURA VEGETAL

ni,	IMPORTÂNCIA	COBERTURA VEGETAL
1	Muito baixa	Área desprovida de qualquer cobertura vegetal – áreas desmatadas, áreas de pouca fertilidade ou degradadas, que apresentam apenas baixa densidade de gramíneas
2	Baixa	Cobertura vegetal em pasto natural ou artificial, degradado, sem manutenção adequada
3	Média	Cobertura vegetal com baixa densidade de indivíduos, arbustiva ou arbórea, natural ou artificial
4	Alta	Cobertura vegetal com média densidade de indivíduos, arbustiva ou arbórea, natural ou artificial
5	Muito alta	Cobertura vegetal com alta densidade de indivíduos, arbustiva ou arbórea, natural ou artificial

Fatores Ambientais 02

ITEM 1 – CONECTIVIDADE DA ÁREA

ni,	IMPORTÂNCIA	CONECTIVIDADE DA ÁREA
1	Muito baixa	Área isolada e pequena
2	Baixa	Área com conectividade a um ou mais fragmentos pequenos
3	Média	Área com conectividade a corredor ecológico
4	Alta	Área com conectividade à APA ou APP
5	Muito alta	Área com conectividade à floresta contínua ou floresta contínua

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



ITEM 2 – ANTROPIZAÇÃO DA ÁREA

Subitem 1 – Presença de visitantes no local

si ₁	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE VISITANTES NO LOCAL
1	Muito baixa	Muito elevada
2	Baixa	Elevada
3	Média	Moderada
4	Alta	Baixa
5	Muito alta	Muito baixa ou ausente

Subitem 2 – Presença de moradores no local

si ₂	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE MORADORES NO LOCAL
1	Muito baixa	Muito elevada
2	Baixa	Elevada
3	Média	Moderada
4	Alta	Baixa
5	Muito alta	Muito baixa ou ausente

Subitem 3 – Presença de moradores no entorno

si ₃	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE MORADORES NO ENTORNO
1	Muito baixa	Muito elevada
2	Baixa	Elevada
3	Média	Moderada
4	Alta	Baixa
5	Muito alta	Muito baixa ou ausente

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



Subitem 4 – Presença de edificações no local

si ₄	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE EDIFICAÇÕES NO LOCAL
1	Muito baixa	Muito elevada
2	Baixa	Elevada
3	Média	Moderada
4	Alta	Baixa
5	Muito alta	Muito baixa ou ausente

Subitem 5- Presença de edificações no entorno

si ₅	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE EDIFICAÇÕES NO ENTORNO
1	Muito baixa	Muito elevada
2	Baixa	Elevada
3	Média	Moderada
4	Alta	Baixa
5	Muito alta	Muito baixa ou ausente

Subitem 6- Presença de ruas, avenidas e rodovias no entorno

si ₆	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE RUAS, AVENIDAS E RODOVIAS NO ENTORNO
1	Muito baixa	Muito elevada
2	Baixa	Elevada
3	Média	Moderada
4	Alta	Baixa
5	Muito alta	Muito baixa ou ausente

Subitem 1 – Presença de espécies arbóreas exóticas invasoras

si ₁	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE ESPÉCIES ARBÓREAS EXÓTICAS INVASORAS
1	Muito baixa	Muito elevada
2	Baixa	Elevada
3	Média	Moderada
4	Alta	Baixa
5	Muito alta	Muito baixa ou ausente

Subitem 2 – Presença de espécies arbóreas nativas

si ₂	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE ESPÉCIES ARBÓREAS NATIVAS
1	Muito baixa	Muito baixa ou ausente
2	Baixa	Baixa
3	Média	Moderada
4	Alta	Elevada
5	Muito alta	Muito elevada


Wagner Silveira
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9



Subitem 3 – Presença de espécies arbóreas nativas e endêmicas

si ₃	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE ESPÉCIES ARBÓREAS NATIVAS ENDÊMICAS
1	Muito baixa	Muito baixa ou ausente
2	Baixa	Baixa
3	Média	Moderada
4	Alta	Elevada
5	Muito alta	Muito elevada

No caso de ausência até presença moderada, cabe ao valorador decidir pela manutenção ou eliminação desse subitem, em função das características do local

$$ni_3 = (si_1 + si_2 + si_3) / 3$$

ITEM 4 – ESPÉCIES ANIMAIS PRESENTES NA ÁREA

TABELA DE APOIO PARA LEVANTAMENTO DE ÁRVORES FRUTÍFERAS					
	Nome popular	Família	Espécie	Indivíduos	Nº de espécies
Ictiofauna (peixes)					
Herpetoana (répteis e anfíbios)					
Avifauna (aves)					
Mastofauna (mamíferos)					
Número total de espécies					

Subitem 1 – Presença de espécies animais exóticas invasoras

si ₁	IMPORTÂNCIA	PRESENÇA DE ESPÉCIES ANIMAIS EXÓTICAS INVASORAS
1	Muito baixa	Muito elevada
2	Baixa	Elevada
3	Média	Moderada
4	Alta	Baixa
5	Muito alta	Muito baixa ou ausente

Wagner Silveira
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9



Subitem 2 – Presença de espécies animais nativas

si ₂	IMPORTÂNCIA	PRESEÇA DE ESPÉCIES ANIMAIS NATIVAS
1	Muito baixa	Muito baixa ou ausente
2	Baixa	Baixa
3	Média	Moderada
4	Alta	Elevada
5	Muito alta	Muito elevada

Subitem 3 – Presença de espécies animais nativas endêmicas

si ₃	IMPORTÂNCIA	PRESEÇA DE ESPÉCIES ANIMAIS NATIVAS ENDÊMICAS
5	Muito alta	Muito elevada

No caso de ausência de espécies animais nativas endêmicas, deve-se eliminar esse subitem.

Subitem 4 – Presença de espécies animais nativas endêmicas ameaçadas de extinção

si ₄	IMPORTÂNCIA	PRESEÇA DE ESPÉCIES ANIMAIS NATIVAS ENDÊMICAS AMEAÇADAS DE EXTINÇÃO
1	Muito baixa	Pouco preocupante
2	Baixa	Quase ameaçada
3	Média	Vulnerável
4	Alta	Em vias de extinção
5	Muito alta	Criticamente em perigo

Fatores Ambientais 03

nf	IMPORTÂNCIA	RELAÇÃO ENTRE A ÁREA (S) ONDE SE ATINGE 20 dB DE ATENUAÇÃO E A ÁREA TOTAL DO TERRENO
1	Muito baixa	S < 15%
2	Baixa	20% < S < 35%
3	Média	35% < S < 50%
4	Alta	50% < S < 65%
5	Muito alta	S > 65%

O número de importância do fator ambiental 3 (nf₃) deriva diretamente da tabela acima.

Wagner Silveira
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9



Fatores Ambientais 04

Item 1 – Vegetação de porte florestal

ni ₁	IMPORTÂNCIA	VEGETAÇÃO DE PORTE FLORESTAL
1	Muito baixa	Ausência de vegetação nativa típica do bioma, presença de vegetação exótica ou presença de vegetação nativa no estágio pioneiro de regeneração
2	Baixa	Presença de vegetação nativa típica do bioma no estágio inicial de regeneração
3	Média	Presença de vegetação nativa típica do bioma no estágio médio de regeneração
4	Alta	Presença de vegetação nativa típica do bioma no estágio avançado de regeneração
5	Muito alta	Presença de vegetação primária típica do bioma.

Item 2 – Vegetação nativa de porte florestal em áreas ambientalmente protegidas

ni ₂	IMPORTÂNCIA	VEGETAÇÃO NATIVA DE PORTE FLORESTAL EM ÁREAS AMBIENTALMENTE PROTEGIDAS
1	Muito baixa	Sem vegetação de porte florestal ou com vegetação exótica, não onerando as áreas ambientalmente protegidas
2	Baixa	Sem vegetação nativa de porte florestal, e os maciços não estão localizados sobre áreas legalmente protegidas
3	Média	Com vegetação nativa de porte florestal, e os maciços recobrem áreas legalmente protegidas, exceto entorno de nascentes, veredas, manguezal, salgado ou marisma tropical hipersalino, apicum e restinga
4	Alta	Com vegetação nativa de porte florestal, e os maciços recobrem áreas legalmente protegidas, localizadas no entorno de nascentes, manguezais, salgados ou marismas tropicais hipersalinos, apicuns, restinga ou outras tipologias da região
5	Muito alta	Com vegetação nativa de porte florestal, e os maciços exercem função na preservação de recursos hídricos (especialmente área de contribuição de nascentes), paisagem, estabilidade geológica, biodiversidade de flora e fauna

Item 3 – Potencial ecológico da vegetação florestal

ni ₄	IMPORTÂNCIA	POTENCIAL ECOLÓGICO DA VEGETAÇÃO FLORESTAL
1	Muito baixa	Vegetação de porte florestal formada por essências exóticas ou reflorestamento comercial
2	Baixa	Fragmentos de vegetação nativa de porte florestal não conectados com áreas equivalentes vizinhas
3	Média	Fragmentos de vegetação nativa de porte florestal conectados com áreas equivalentes vizinhas
4	Alta	Fragmentos de vegetação nativa de porte florestal parcialmente relevantes para a flora da região, pela posição estratégica, pelo tamanho e porte, ou pela diversidade de espécies importantes para a região
5	Muito alta	Fragmentos de vegetação nativa de porte florestal altamente relevantes para o incremento da composição florística da região pelos mesmos atributos acima



Fatores Ambientais 05

Item 1 - Captação de CO2

ni ₁	IMPORTÂNCIA	CARACTERÍSTICA DA ÁREA
1	Muito baixa	Sem vegetação arbórea ou arbustiva ou com pequenos sinais de regeneração natural de espécies nativas
2	Baixa	Vegetação arbórea ou arbustiva formada e consolidada
3	Média	Em estágio inicial de crescimento da floresta. Áreas de regeneração natural ou reflorestadas com espécies nativas ou exóticas
4	Alta	Em estágio mediano de crescimento da floresta. Áreas de regeneração natural ou reflorestadas com espécies nativas ou exóticas
5	Muito alta	Em estágio avançado de crescimento da floresta, mas ainda em crescimento. Áreas de regeneração natural ou reflorestadas com espécies nativas ou exóticas

Item 2 – Estoque de CO2

ni ₂	IMPORTÂNCIA	CARACTERÍSTICA DA ÁREA
1	Muito baixo	Sem vegetação arbórea ou arbustiva ou com pequenos sinais de regeneração natural de espécies nativas
2	Baixo	Em estágio inicial de crescimento da floresta. Áreas de regeneração natural ou reflorestadas com espécies nativas ou exóticas
3	Médio	Em estágio mediano de crescimento da floresta. Áreas de regeneração natural ou reflorestadas com espécies nativas ou exóticas
4	Alto	Em estágio avançado de crescimento da floresta, mas ainda em crescimento. Áreas de regeneração natural ou reflorestadas com espécies nativas ou exóticas
5	Muito alto	Vegetação arbórea ou arbustiva formada e consolidada

Fatores Ambientais 06

nf	IMPORTÂNCIA	DESCRIÇÃO
1	Muito baixa	Observa-se poluição severa e generalizada. Nível muito alto de poluição. O visual é diurno ou noturno
2	Baixa	Observa-se poluição em vários pontos. Nível alto de poluição, porém, não generalizada. O visual é diurno ou noturno
3	Média	Observam-se sinais de poluição pouco significativa em poucos pontos. Nível aceitável de poluição. Visual somente diurno
4	Alta	Observa-se sinal de poluição pouco significativa em poucos pontos. Nível aceitável de poluição. Visual somente diurno. Observa-se água
5	Muito alta	Não se observa poluição. Nível imperceptível de poluição. Observa-se água. Visual somente diurno ou visual diurno e noturno

Wagner Silveira
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9



Fatores Ambientais 07

nf	IMPORTÂNCIA	DESCRIÇÃO
1	Muito baixa	Solo com perda de um ou mais horizontes, compactação avançada no horizonte B ou apresentando erosão do tipo voçoroca, em estágio avançado
2	Baixa	Solo com perda de horizonte A por algum tipo de erosão, compactação de horizonte B ou erosão do tipo voçoroca em estágio inicial
3	Média	Solo com perda parcial de horizonte A por algum tipo de erosão ou apresentando compactação de horizonte A ou B
4	Alta	Solo antropizado, mas conservado sem compactação nos horizontes A ou B
5	Muito alta	Solo sem qualquer alteração de horizonte A ou B e sem interferência antrópica

Fatores Ambientais 08

nf	IMPORTÂNCIA	DESCRIÇÃO
1	Muito baixa	Solo exposto, sem cobertura vegetal, ou com cobertura edificada sem tratamento de "telhado verde"
2	Baixa	Solo com cobertura vegetal de gramínea ou arbustiva esparsa, com partes de solo exposto ou edificado
3	Média	Solo com cobertura vegetal total de gramínea ou arbustiva, ou telhado verde com cobertura vegetal ou com cobertura altamente refletiva
4	Alta	Solo com cobertura em parte de porte arbóreo, em parte arbustiva ou de gramínea
5	Muito alta	Solo com cobertura total de porte arbóreo ou naturalmente altamente refletivo, ou naturalmente de alta atividade biológica (neve, manguezal etc.)


Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



Fatores Ambientais 09

Item 1 – Tamanho da área

ni ₁	IMPORTÂNCIA	TAMANHO DA ÁREA (m ²)
1	Muito baixa	Até 400
2	Baixa	De 400 a 1600
3	Média	De 1.600 a 25.000
4	Alta	De 25.000 a 50.000
5	Muito alta	Mais que 50.000

Item 2 – Raridade da área com relação ao entorno

ni ₂	IMPORTÂNCIA	RARIDADE DA ÁREA COM RELAÇÃO AO ENTORNO
1	Muito baixa	Acima de 8 áreas semelhantes no entorno
2	Baixa	5 a 8 áreas semelhantes no entorno
3	Média	De 2 a 4 áreas semelhantes no entorno
4	Alta	1 área semelhante no entorno
5	Muito alta	Não há áreas semelhantes no entorno

3 – Potencial para instalação de infraestrutura de lazer, atividades físicas e convivência social

ni ₃	IMPORTÂNCIA	POTENCIAL PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE LAZER, ATIVIDADES FÍSICAS E CONVIVÊNCIA SOCIAL
1	Muito baixa	Baixíssimo potencial
2	Baixa	Baixo potencial
3	Média	Médio potencial
4	Alta	Bom potencial
5	Muito alta	Altíssimo potencial

Item 4 – Mobilidade no entorno

ni ₄	IMPORTÂNCIA	MOBILIDADE NO ENTORNO
1	Muito baixa	Acesso muito restrito
2	Baixa	Acesso restrito, estradas em mau estado, principalmente meios individuais ou através de esforço direto (deslocamento a pé, de bicicleta, de barco, etc.)
3	Média	Estradas bem conservadas, outros meios de acesso, porém, meios coletivos restritos
4	Alta	Estradas bem conservadas, outros meios de acesso, meios coletivos com alguma disponibilidade
5	Muito alta	Estradas bem conservadas, outros meios de acesso, meios coletivos altamente disponíveis



ANEXO III

PARADIGMA – VALOR DA TERRA NUA



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Imóvel : Terreno	Cad.Mun:		Data :	30/10/23
Propr. : Auto Socorro Viana LTDA				
End. : Avenida 01		Matrícula 31.212		
Área do Terreno (m²) :	5.000,00	Área Construída (m²)	0,00	

1) Cálculo de Avaliação do Terreno (Método Involutivo)

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

Taxa de Ocupação (To) =

0,80

Coefficiente de Aproveitamento (Ca) =

2,00

Número máximo de Pavimentos (Np) =

$$\frac{Ca}{To}$$

=

2,50 pav.

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

Área do terreno (At) =

5.000,00 m²

$$Ch = At \times Np \times To$$

$$Ch = 10.000,00 \text{ m}^2$$

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.117,18

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
 Construção Civil -SINDUSCON-SP
Galpão industrial

set-23

$$C = Ac \times 1.117,18$$

$$C = R\$ 11.171.800,00$$

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

$$R = R\$ 14.523.340,00$$

1.5) Valor do Terreno (Vt)

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

i (taxa de juros ao mês) =

0,50%

j (despesa de publicidade) =

6,00%

k (taxa de corretagem) =

5,00%

t (cronograma físico) =

5 meses

f (coef. Valorização Urbana) =

0,15

Coef. Valorização Urbana	
0,10 à 0,30	baixa
0,40 à 0,60	média
0,70 à 0,90	alta

$$Vt = R\$ 242.148,77$$

ou

$$R\$ 48,43 /m^2$$

Wagner Silveira
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Imóvel : Terreno	Cad.Mun:		Data :	30/10/23
Propr. : Auto Socorro Viana LTDA				
End. : Avenida 01 Matrícula 31.212				
Área do Terreno (m²) :	5.000,00	Área Construída (m²)	0,00	

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

2.1) Custo da Edificação considerada nova (Vn)

Área Bruta Construída (Ab)=	0,00	m²
Custo/m² em Reais	1.117,18	

Vn = Ab x R\$ 1.117,18

Vn = R\$ 0,00

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

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

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

D = 1,00

2.3) Valor da Edificação Depreciada

Ved = Vn x D

Ved = R\$ 0,00

3) Cálculo de Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação) = 0

Vt (Valor do Terreno)

Vx = Ved + Vt

Vx = R\$ 242.148,77

Wagner Silveira
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel – Uma Áreas Terras
Avenida Vicente Cériana Cesar - Bebedouro (SP)



1. Objetivo da Avaliação

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

- Um lote de terreno sem benfeitorias, situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Avenida Vicente Cériana Cesar, com uma área total de 5.016,00 metros quadrados;

2. Metodologia de Avaliação

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

3. Caracterização dos Imóveis

3.1. Topografia

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

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Avenida Vicente Cériana César.

3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

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

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

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Avenida Vicente Cérian Cesar, distante 4.250,00m (quatro mil e duzentos e cinquenta metros) da Praça Central.
- tempo de percurso: 30 (trinta) minutos.
- uso do solo: Zona de Uso Exclusivamente Residencial (ZR1-02)
- possui regular localização



4. Determinação do Valor Unitário Básico

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

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

4.1. Valor de Mercado Terreno

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos localizados na região próxima ao terreno objeto desta avaliação, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 100,00/m² (cem reais por metro quadrado).

4.2. Fator de Oferta

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

4.3. Fator Topográfico

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

4.4. Fator Melhoramentos Públicos

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

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

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

4.5. Fator de Profundidade



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

4.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados encontra-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, este fator foi desconsiderado.

4.7. Valor Unitário Básico

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

R\$ 65,02/m² (sessenta e cinco reais e dois centavos por metro quadrado)

5. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos, localizados na região do lote avaliado é o seguinte:

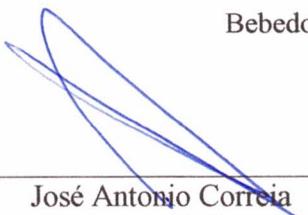
- Valor de Mercado do imóvel, ÁREA DE TERRAS, objeto da matrícula nº. 21.951 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 5.016,00 metros quadrados.

R\$ 326.165,40 (trezentos e vinte e seis mil cento e sessenta e cinco reais e quarenta centavos)

7. Encerramento

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

Bebedouro (SP), 22 de Setembro de 2.023.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano



LAUDO DE AVALIAÇÃO

Imóvel : Avenida Vicente Ciriana César , Bebedouro/SP.

Proprietário : Prefeitura Municipal de Bebedouro

Área : 5.016,00 m²

Matrícula CRI Local 21.951, Livro 02 , Folha 51 do CRI local.

WAGNER SILVEIRA
ENGENHEIRO CIVIL
C.R.E.A Nº. 506.005.510-9

OUTUBRO / 2023



Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto á correção de documentos fornecidos, invasões, sobreposições de divisas ou eventuais ônus possam vir agravar o imóvel, nem tão pouco a descoberta ou correção de deficiências de qualquer tipo no imóvel, incluindo aspectos físicos, financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé. O signatário deste parecer não assume responsabilidades por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel em avaliação que possam vir a afetar o valor apresentado. Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos, Leis Federais, Estaduais e Municipais, bem como o Plano Diretor Municipal, Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo aplicável sobre o imóvel foram cumpridos. O imóvel foi avaliado assumindo-se todas as Licenças, Permissões e Alvarás exigidos pelo município, até mesmo àquelas exigidas nas esferas estaduais e federais.

O laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 , NBR 14653- 2:2011 , NBR 14653 –3 e NBR 14653-6 2009 - Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT , além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal **e recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).**

O signatário deste trabalho possui qualificações técnicas adequadas para sua execução. Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “OBJETIVO” e o uso para outra finalidade não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação. O cargo ou função o qual ocupa este signatário não guarda relação de quaisquer espécies ou natureza com os valores resultantes da avaliação referente ao presente trabalho.

O signatário deste trabalho coloca-se à disposição do destinatário para eventuais discussões sobre o estudo de valores. A concordância com as declarações deste tópico independe da aceitação deste Parecer.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente, na forma de entrevistas verbais e documentos, os quais incluem jornais e “sites” informativos de Imóveis, imobiliárias locais, proprietários de terrenos e lotes vizinhos entre outros. No melhor conhecimento e crédito do consultor, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo, enquadrando-se como Parecer Técnico. (Parecer Técnico - Opinião, conselho ou esclarecimento técnico emitido por um profissional legalmente habilitado sobre assunto de sua especialidade - NBR 14.653, parte 1 e NBR 13.752)

hp
Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão.

f) Indicação do (s) Métodos (s) e Procedimento (s) Utilizado (s);

Para o cálculo do valor da área, considerando como seu valor-base o valor da terra nua, conforme norma ABNT NBR 14653 – parte 2, adotou-se o Método do Máximo Aproveitamento Eficiente (Também conhecido como Método Involutivo ou Residual), definido em 8.2.2 da ABNT NBR 14.653 – parte 1 : 2001 . Este método considera o custo do terreno em vista do estudo das condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno, isto é, o que as posturas municipais permitem.

g) Tratamento dos Dados;

Vide anexo II

h) Especificação da Avaliação

De acordo com a metodologia utilizada e consoante com o preconizado pela NBR-14653-2, item 9.2, obteve-se grau de fundamentação I.

i) Identificação e Fundamentação do Resultado Adotado;

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

j) Resultado da Avaliação e data-base;

Valor adotado do imóvel avaliando = **R\$ 320.000,00 (Trezentos e Vinte Mil Reais)**

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9 3



Nada mais havendo para ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo de precisão normal, composto de 04 páginas.

A data-base desta avaliação é setembro de 2023.

Bebedouro / SP, 30 de outubro de 2023.

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

Bibliografia Consultada:

"Engenharia de Avaliações" de Rubens Alves Dantas , 1a. Edição, Editora PINI – 1999.
"Princípios de Engenharia de Avaliações" de Eng. Alberto L. Moreira, 2a Edição, Editora PINI – 1991
"Norma ABNT NBR 14653-2: 2011 – Imóveis Urbanos"



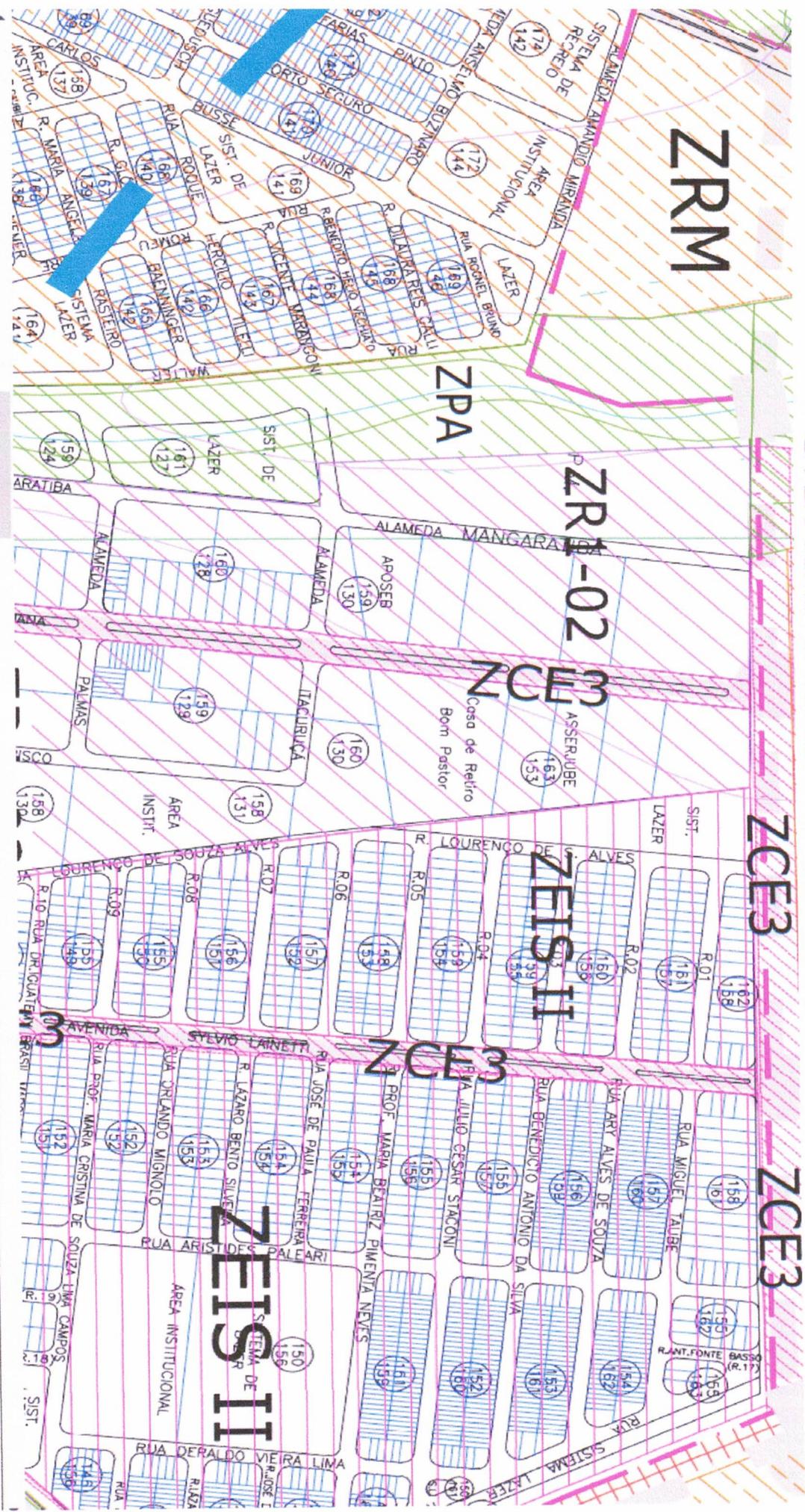
ANEXO I

CROQUIS DA ÁREA (TERRENO)



PREFEITURA DE
Belém
 CIDADE UNIDA E MODERNA

Wagner Silveir
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9





PREFEITURA DE
Belvedere
CIDADE UNIDA E MODERNA

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
CREA 506.005.510-9



ANEXO II

MÉTODO INVOLUTIVO



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Imóvel : Terreno	Cad.Mun:	165.151.080-00	Data :	30/10/23
Propr.:	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Avenida Vicente Ciriana César		Matrícula 21.951	
Área do Terreno (m²) :	5.016,00	Área Construída (m²)	0,00	

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

2.1) Custo da Edificação considerada nova (Vn)

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

$V_n = Ab \times R\$ 1.117,18$

$V_n = R\$ 0,00$

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

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

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

$D = 1,00$

2.3) Valor da Edificação Depreciada

$V_{ed} = V_n \times D$

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

3) Cálculo de Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação) = 0

Vt (Valor do Terreno)

$V_x = V_{ed} + V_t$

$V_x = \text{R\$ } 323.898,19$

Wagner Silveira
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9



LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Imóvel : Terreno	Cad.Mun:	165.151.080-00	Data :	30/10/23
Propr.:	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Avenida Vicente Ciriana César		Matrícula 21.951	
Área do Terreno (m²) :	5.016,00	Área Construída (m²)	0,00	

1) Cálculo de Avaliação do Terreno (Método Involutivo)

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

Taxa de Ocupação (To) =

0,70

Coefficiente de Aproveitamento (Ca) =

2,00

Número máximo de Pavimentos (Np) =

Ca	=	To
----	---	----

2,86 pav.

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

Área do terreno (At) =

5.016,00	m ²
----------	----------------

Ch = At x Np x To

Ch = 10.032,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.117,18

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
 Construção Civil -SINDUSCON-SP

set-23

C = Ac x 1.117,18

Galpão industrial

C = R\$ 11.207.549,76

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

R = R\$ 14.569.814,69

1.5) Valor do Terreno (Vt)

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

i (taxa de juros ao mês) =
 j (despesa de publicidade) =
 k (taxa de corretagem) =
 t (cronograma físico) =
 f (coef. Valorização Urbana) =

0,50%
6,00%
5,00%
5
0,20

Coef. Valorização Urbana	
0,10 à 0,30	baixa
0,40 à 0,60	média
0,70 à 0,90	alta

Vt = **R\$ 323.898,19** ou **R\$ 64,57 /m²**

Wagner Silveira
 Engenheiro Civil
 CREA 506.005.510-9



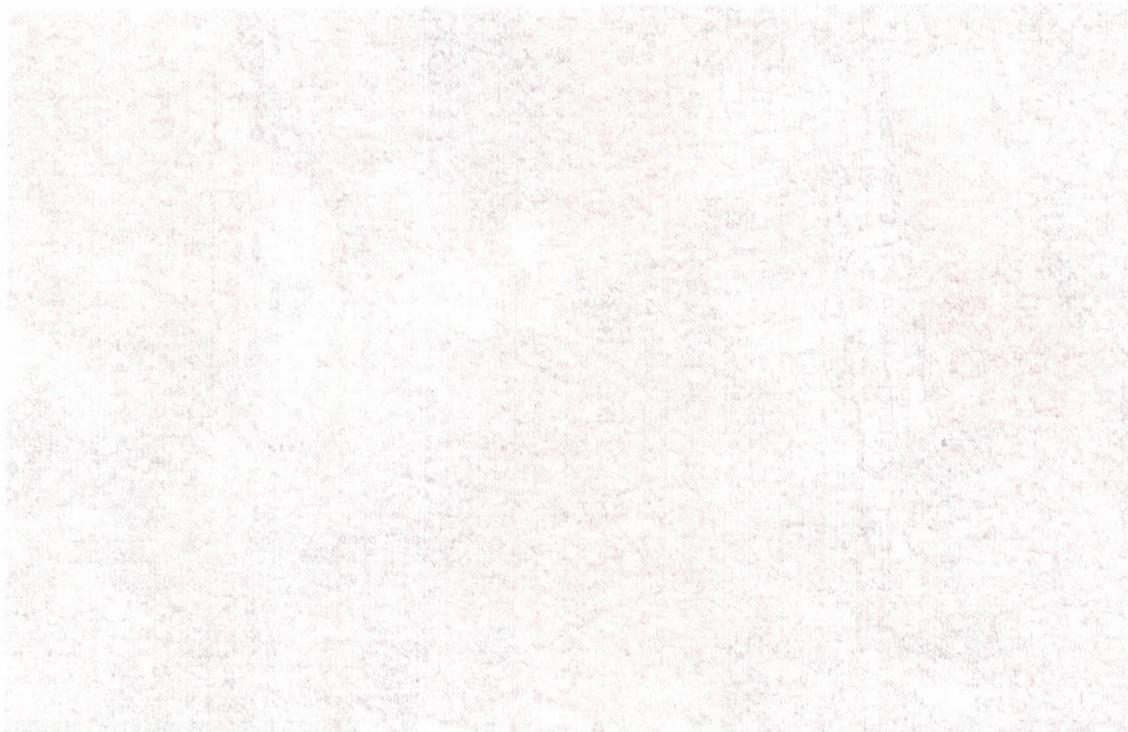
LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel – Uma Áreas Terras
Rua Mario Estado - Bebedouro (SP)



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel: Rua ... nº ...
Cidade: ...



1. Objetivo da Avaliação

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

- Um lote de terreno sem benfeitorias, situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua Mario Estato, com uma área total de 5.000,00 metros quadrados;

2. Metodologia de Avaliação

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

3. Caracterização dos Imóveis

3.1. Topografia

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

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Mario Estato.

3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

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

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

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Mario Estato, distante 2.900,00m (dois mil e novecentos metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 25 (vinte e cinco) minutos.
- uso do solo: Zona de Proteção Ambiental (ZPA)
- possui regular localização



4. Determinação do Valor Unitário Básico

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

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

4.1. Valor de Mercado Terreno

O VALOR DE MERCADO determinado para o metro quadrado de terrenos localizados na região próxima ao terreno objeto desta avaliação, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 100,00/m² (cem reais por metro quadrado).

4.2. Fator de Oferta

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

4.3. Fator Topográfico

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

4.4. Fator Melhoramentos Públicos

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

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

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

4.5. Fator de Profundidade



Considerando-se que todos os dados analisados encontra-se dentro de medidas padrão para loteamentos, e os imóveis objeto deste trabalho está incluso neste padrão, este fator foi desconsiderado em 1,00, portanto desconsiderado.

4.6. Fator de Testada

Considerando-se que todos os dados analisados encontra-se dentro de medidas padrão para loteamentos, este fator foi desconsiderado.

4.7. Valor Unitário Básico

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

R\$ 66,50/m² (sessenta e seis reais e cinquenta centavos por metro quadrado)

5. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos, localizados na região do lote avaliado é o seguinte:

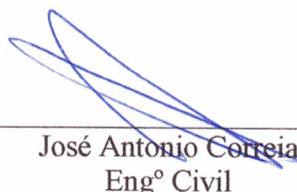
- Valor de Mercado do imóvel, ÁREA DE TERRAS, objeto da matrícula nº. 31.212 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 5.000,00 metros.

R\$ 332.500,00 (trezentos e trinta e dois mil e quinhentos reais)

7. Encerramento

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

Bebedouro (SP), 22 de Setembro de 2.023.



José Antonio Correia
Engº Civil

Departamento de Planejamento Urbano



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=KU8AA0A9J6ZNDRBW>, 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: KU8A-A0A9-J6ZN-DRBW



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO:47852/2023 - 14/11/2023 - 17:02 - KUBA-A0A9-J6ZN-DRBW