

**Prefeitura de
Bebedouro**

ADM. 2013/2016

*Unindo esforços, somando competências*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**LEI N. 5066 DE 09 DE DEZEMBRO DE 2015**

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

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

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a firmar acordo de dação em pagamento do débito oriundo do parcelamento franqueado pelas Leis Municipais n. 3.440/2005, 3.529/2005 e 3.534/2005, no valor total atualizado de R\$ 376.002,68 (trezentos e setenta e seis mil dois reais e sessenta e oito centavos), em que figura como credor o Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Bebedouro - SAAEB -, autarquia municipal, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o n. 44.405.967/0001-29, devendo a dação em pagamento operar-se sobre o imóvel objeto da matrícula n. 28.956, devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis desta cidade.

Parágrafo único. O imóvel descrito no caput deste artigo foi avaliado em R\$ 470.652,20 (quatrocentos e setenta mil seiscentos e cinquenta e dois reais e vinte centavos), valor médio apurado pelos Laudos de Avaliação anexos, que passam a fazer parte integrante desta lei.

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

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

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

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

Prefeitura Municipal de Bebedouro 09 de dezembro de 2015.

Fernando Galvão Moura
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria da Prefeitura a 09 de dezembro de 2015.

Ivanira A de Souza
Secretaria

“Deus Seja Louvado”



Prefeitura de Bebedouro

ADM. 2013/2016



Unindo esforços, somando competências

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



Prefeitura de Bebedouro

ADM. 2013/2016



Unindo esforços, somando competências

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

PARECER SOBRE VALOR MERCANTIL IMOBILIÁRIO, REFERENTE A UMA ÁREA DE TERRAS, NESTE INSTRUMENTO, CARACTERIZADA, ENCRAVADA DENTRO DO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE, PERTENCENTE À PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO-S.P.

Solicitação:- Prefeitura Municipal de Bebedouro.

Trata o presente parecer, do valor mercantil imobiliário, referente a 01 (uma) área de terras, contendo: **11.765,63m²**, pertencente à Prefeitura Municipal de Bebedouro-SP., cadastro municipal nº 165.151256-00, matriculada no CRI local, sob nº.28956 (**documentos anexos**), localizada dentro do perímetro urbano desta cidade, situada no bairro denominado **Chácara Parati**, com frente para a Avenida Vicente Ciriana Cesar, observando-se que defronte a área, encontra-se implantada infraestrutura, composta por rede de água, esgoto e energia elétrica, não dispondo de **pavimentação asfáltica, guias e sarjetas**.

Conforme vistoria in loco procedida, considerando o perfil físico do imóvel em questão, área de terras, (chácara), localização, aspectos gerais, formato, nível consistência do solo, (**inexistência de parte de infraestrutura**), destinação viável; chácara de recreio e, ou parcelamento em terrenos destinados a construções para moradias.

Observando-se que confrontando com a área avalianda, encontram-se implantados bairros residenciais, com perfil construtivo popular.

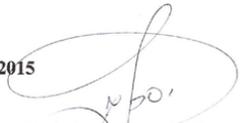
Considerando os valores paradigmas praticados sobre áreas comercializadas para chácara ou parcelamento em lotes naquela região cidade, observando a norma mercantil denominada; (**Lei da Oferta e da Procura**), concluímos;

VALOR MERCANTIL DOS IMÓVEIS EM QUESTÃO:

Valor p/m² =RS 40,00.

Do imóvel avaliando, 11.765,63=RS 470.652,20.
(QUATROCENTOS E SETENTA MIL, SEISCENTOS E CINQUENTA E DOIS REAIS E VINTE CENTAVOS), para pagamento considerado à vista.

Bebedouro, 29 de Setembro de 2015


Yraja Sampaio Neves Crespo.
Creci-8080

DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS
Praça José Stamato Sobrinho, 45 - CEP 14.701-900 - Centro
Telefone: (17)3345-9100 / 3345-9197 - Fax (17) 3345-9103
e-mail: tributosmarta@bebedouro.sp.gov.br

"Deus Seja Louvado"



Prefeitura de Bebedouro

ADM. 2013/2016



Unindo esforços, somando competências

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



Prefeitura de Bebedouro

ADM. 2013/2016



Unindo esforços, somando competências

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

PARECER SOBRE VALOR DE MERCADO, PARA EFEITO DE VENDA E COMPRA, REFERENTE A UMA GLEBA DE TERRAS, OBJETO DESTA INSTRUMENTO, LOCALIZADA DENTRO DO PERÍMETRO URBANO DESTA CIDADE DE BEBEDOURO- SP., PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DESTA CIDADE.

INTERESSADO (s):- PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO.

O presente instrumento, refere-se ao valor mercantil imobiliário, incidente sobre uma área de terras, encerrando; 11.765,63m²., de propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro-SP., cadastrada sob nº165.151256-00, matricula no CRI local, sob nº.28956 (documentos anexos), situada dentro do perímetro urbano desta cidade, encravada no bairro denominado **Chácaras Parati**, com frente para a Avenida Vicente Ciriana Cesar, informando pela sua testada, encontra-se implantada infraestrutura conforme observado composta por; rede de água, esgoto e energia elétrica, não achando-se disponível, **pavimentação, guias e sarjetas.**

Conforme vistoriada referida área, considerando o perfil seu formato geométrico, consistência de solo, da possibilidade de parcelamento em áreas menores para lazer ou lotes destinados a moradias, da localização, das benfeitorias existentes, do formato, como também **da parte que exhibe inexistência de infraestrutura**, do aproveitamento e uso viável conforme anteriormente mencionado.

Verificando-se que em prosseguimento a área em estudo encontram-se estruturados bairros de perfil sócio econômico, populares;

Compilados valores praticados sobre áreas transacionadas para uso de chácaras de recreio ou desmembramentos em lotes populares naquele setor da cidade, zona norte, concluímos que o valor mercantil por metro quadrado do imóvel referente ao presente estudo, estaria subordinado conforme abaixo explicitado;

VALOR PARA EFEITO DE VENDA E COMPRA:

P/m ² =	R\$ 36,00.
Da área em estudo: 11.765,63	R\$ 423.562,68.

(QUATROCENTOS E VINTE E TRES MIL, QUINHENTOS E SESENTA E DOIS REAIS E SESENTA E OITO CENTAVOS, para pagamento considerado à-vista.

Bebedouro, 01 de Dezembro de 2015

Wagner Silveira
Engenheiro Civil - FMC
CRM: 208005511-9
1893

DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS,
Praça José Stamato Sobrinho, 45 – CEP 14.701-900 – Centro
Telefone: (17)3345-9100 / 3345-9197 – Fax (17) 3345-9103
e-mail: tributosmarta@bebedouro.sp.gov.br

“Deus Seja Louvado”



**Prefeitura de
Bebedouro**

ADM. 2013/2016



Unindo esforços, somando competências

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel – Chácaras Parati
Avenida Vicente Ciriana Cesar - Bebedouro (SP)

1

“Deus Seja Louvado”

**Prefeitura de
Bebedouro**

ADM. 2013/2016

*Unindo esforços, somando competências*

Praça José Stamato Sobrinho - N° 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361

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

BEBEDOIRO - Estado de São Paulo

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

1. Objetivo da Avaliação

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

- Lote sem benfeitorias, da Quadra 165.151, do Loteamento Chácaras Parati, situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Avenida Vicente Ciriana Cesar, com uma área total de 11.765,63 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 encontram os imóveis objetos deste trabalho está em local seco e apresenta topografia plana, levemente inclinada para o fundo do imóvel.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Avenida Vicente Ciriana Cesar.

3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

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

- rede de abastecimento de água;
- rede de coleta de esgotos;
- rede de abastecimento de energia elétrica;
- rede de iluminação pública;
- rede telefônica;

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 Ciriana Cesar distante 4.900m (quatro mil e novecentos metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 20 (vinte) minutos.
- uso do solo: ZR4 – Zona de uso misto baixa densidade
- possuem ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização

4. Determinação do Valor Unitário Básico

2

“Deus Seja Louvado”

**Prefeitura de
Bebedouro**

ADM. 2013/2016

*Unindo esforços, somando competências*

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

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 terreno na Chácara Parati, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 85,50/m² (oitenta e cinco reais e cinquenta e um centavos 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 alguns dados analisados não possuem os melhoramentos públicos, fator foi considerado em 0,60.

4.5. Fator de Profundidade

3

“Deus Seja Louvado”

**Prefeitura de
Bebedouro**

ADM. 2013/2016

*Unindo esforços, somando competências*

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

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais/comerciais, 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 encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais/comerciais, 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\$ 43,60/m² (quarenta e três reais e sessenta 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, localizado no Jardim Lima são os seguintes:

- Valor de Mercado dos imóveis, Lote 256 da Quadra 165.151, do Loteamento Chácaras Parati objeto da matrícula n°. 28.956 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 11.765,63 metros.

R\$ 512.981,47 (quinhentos e dose mil, novecentos e oitenta e um reais e quarenta e sete 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), 30 de Novembro de 2.015.

José Antonio Correia
Eng° Civil

Departamento de Planejamento Urbano

“Deus Seja Louvado”