

ANO 2018

PROCESSO Nº



Câmara Municipal de Bebedouro

SECRETARIA

ESPÉCIE Projeto de Lei nº 21/2018

OBJETO Dispõe sobre permuta de imóveis, que especifica.
.....
.....

Apresentado em sessão do dia 26/03/2018

Autoria Poder Executivo

Encaminhamento às Comissões de

Prazo final

Aprovado em 16/04/2018 Rejeitado em / /

Autógrafo de Lei nº 5240/2018

Lei nº 5.287/2018 DE 18 DE ABRIL DE 2018



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 N. 5287 DE 18 DE ABRIL DE 2018

Dispõe sobre permuta de imóveis, que especifica.

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 Executivo municipal autorizado a permutar imóveis de propriedade da municipalidade descritos nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII, com imóvel de propriedade da Congregação Cristã do Brasil, inscrita no CNPJ n. 45.244.605.0001-66, situada à praça Abílio Manoel, 123, centro, Bebedouro - SP, descrita no inciso IX, como seguem:

I - matrícula n. 39.051 - correspondente ao lote n. 194 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida, na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 184, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 204 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 291, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.194-00;

II - matrícula n. 30.052 - correspondente ao lote n. 301 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 291, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 311 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 184, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.301-00;

III - matrícula n. 39.053 - correspondente ao lote n. 311 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de qual daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 301, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 321 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 174, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.311-00;

"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

IV - matrícula n. 39.054 - correspondente ao lote n. 174 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 164, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 184 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 311, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.174-00;

V - matrícula n. 39.055 - correspondente ao lote n. 291 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 281, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 301 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 194, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.291-00;

VI - matrícula n. 39.056 - correspondente ao lote n. 184 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 174, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 194 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 301, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.184-00;

VII - matrícula n. 39.057 - correspondente ao lote n. 321 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 311, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 331 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 164, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.321-00;

VIII - matrícula n. 39.058 - correspondente ao lote 164 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel, confronta com o lote n. 154, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 174 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 321, todos da mesma quadra, Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.164-00;

"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

IX - imóvel, localizado à rua 11 de Março n. 120, Vila Major Cícero de Carvalho, construção de alvenaria com 215,12m² de área construída e terreno de 484,00m², imóvel objeto da matrícula n. 39.021, folha 01, livro 02 do CRI local, com descrição de área como segue: "Tem início no ponto 01, cravado no alinhamento da rua 11 de Março, com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 074.100.163-00, com frente para a rua 11 de Março n. 130, daí segue perpendicular a um ângulo de 90°00'00" por uma extensão de 11,00m, até encontrar o ponto 02, confrontando à esquerda com o lote em descrição e à direita com o alinhamento da rua 11 de Março, daí deflete à esquerda com um ângulo interno de 90°00'00", por uma extensão de 44,00m, até encontrar o ponto 03, confrontando à esquerda com o lote em descrição e à direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.100.130-00, com frente para a rua 11 de Março n. 100, daí deflete à esquerda com um ângulo interno de 90°00'00" e segue por uma extensão de 11,00m até encontrar o ponto 04, confrontando à esquerda com o lote em descrição e à direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.100.568-00 com frente para a rua Norberto Rangel n. 251, daí deflete à esquerda com ângulo interno de 90°00'00" e segue por uma extensão de 44,00m até atingir o ponto 01, marco inicial, encerrando o perímetro, confrontando à esquerda com o lote em descrição e à direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.100.163-00, com frente para a rua 11 de Março n. 130, perfazendo uma área total de 484,00m², imóvel situado no lado par da rua 11 de Março, distante 76,15m da esquina da avenida Maria Dias com a rua 11 de Março, localizado no quarteirão compreendido pela rua Felício Castalani, rua Norberto Rangel, avenida Maria Dias e rua 11 de Março. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n.074.100.152-00.

Art. 2º As despesas decorrentes da 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, 18 de abril de 2018.

Fernando Galvão Moura
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria da Prefeitura a 18 de abril de 2018.

Ivanira A de Souza
Secretaria

"Deus Seja Louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

OEC/155/2018 - je

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 17 de abril de 2018.

Excelentíssimo Senhor,

Informo-lhe que na 11ª sessão ordinária, realizada ontem, foram aprovados os Projetos de Lei n. 14 e 21/2018, ambos de autoria do Poder Executivo.

Para prosseguimento do processo legislativo, encaminho-lhe em anexo os Autógrafos de Lei n. 5239 e 5240/2018.

Atenciosamente,


José Baptista de Carvalho Neto
PRESIDENTE

Excelentíssimo Senhor
Fernando Galvão Moura
PREFEITO MUNICIPAL
BEBEDOURO - SP

23/04/18
Andara

Deus Seja Louvado



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

AUTÓGRAFO DE LEI N. 5240/2018

Dispõe sobre permuta de imóveis, que especifica.

De autoria do Poder Executivo

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

Art. 1º Fica o Executivo municipal autorizado a permutar imóveis de propriedade da municipalidade descritos nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII, com imóvel de propriedade da Congregação Cristã do Brasil, inscrita no CNPJ n. 45.244.605.0001-66, situada à praça Abílio Manoel, 123, centro, Bebedouro - SP, descrita no inciso IX, como seguem:

I - matrícula n. 39.051 - correspondente ao lote n. 194 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida, na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 184, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 204 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 291, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.194-00;

II - matrícula n. 30.052 - correspondente ao lote n. 301 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 291, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 311 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 184, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.301-00;

III - matrícula n. 39.053 - correspondente ao lote n. 311 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de qual daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 301, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 321 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 174, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.311-00;

"Deus Seja Louvado"

163



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

IV - matrícula n. 39.054 - correspondente ao lote n. 174 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 164, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 184 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 311, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.174-00;

V - matrícula n. 39.055 - correspondente ao lote n. 291 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 281, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 301 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 194, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.291-00;

VI - matrícula n. 39.056 - correspondente ao lote n. 184 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 174, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 194 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 301, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.184-00;

VII - matrícula n. 39.057 - correspondente ao lote n. 321 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para a rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote n. 311, pelo lado esquerdo confronta com o lote n. 331 e na linha dos fundos confronta com o lote n. 164, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.321-00;

VIII - matrícula n. 39.058 - correspondente ao lote 164 da quadra 049.086 do Loteamento Residencial União, com frente para rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel, confronta com o lote n. 154, pelo

"Deus Seja Louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

lado esquerdo confronta com o lote n. 174 e na linha e na linha dos fundos confronta com o lote n. 321, todos da mesma quadra, Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 049.086.164-00;

IX - imóvel, localizado à rua 11 de Março n 120, Vila Major Cícero de Carvalho, construção de alvenaria com 215,12m² de área construída e terreno de 484,00m², imóvel objeto da matrícula n. 39.021, folha 01, livro 02 do CRI local, com descrição de área como segue: "Tem início no ponto 01, cravado no alinhamento da rua 11 de Março, com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 074.100.163-00, com frente para a rua 11 de Março n. 130, daí segue perpendicular a um ângulo de 90°00'00" por uma extensão de 11,00m, até encontrar o ponto 02, confrontando à esquerda com o lote em descrição e à direita com o alinhamento da rua 11 de Março, daí deflete à esquerda com um ângulo interno de 90°00'00", por uma extensão de 44,00m, até encontrar o ponto 03, confrontando à esquerda com o lote em descrição e à direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.100.130-00, com frente para a rua 11 de Março n. 100, daí deflete à esquerda com um ângulo interno de 90°00'00" e segue por uma extensão de 11,00m até encontrar o ponto 04, confrontando à esquerda com o lote em descrição e à direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.100.568-00 com frente para a rua Norberto Rangel n. 251, daí deflete à esquerda com ângulo interno de 90°00'00" e segue por uma extensão de 44,00m até atingir o ponto 01, marco inicial, encerrando o perímetro, confrontando à esquerda com o lote em descrição e à direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.100.163-00, com frente para a rua 11 de Março n. 130, perfazendo uma área total de 484,00m², imóvel situado no lado par da rua 11 de Março, distante 76,15m da esquina da avenida Maria Dias com a rua 11 de Março, localizado no quarteirão compreendido pela rua Felício Castelani, rua Norberto Rangel, avenida Maria Dias e rua 11 de Março. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n.074.100.152-00.

Art. 2º As despesas decorrentes da 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.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 17 de abril de 2018.

José Baptista de Carvalho Neto
PRESIDENTE

Sebastiana Maria Ribeiro Tavares
1ª SECRETÁRIA

Carlos Renato Serotine
2º SECRETÁRIO

"Deus Seja Louvado"

161



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 21/2018. Dispõe sobre permuta de bens imóveis que especifica.

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.

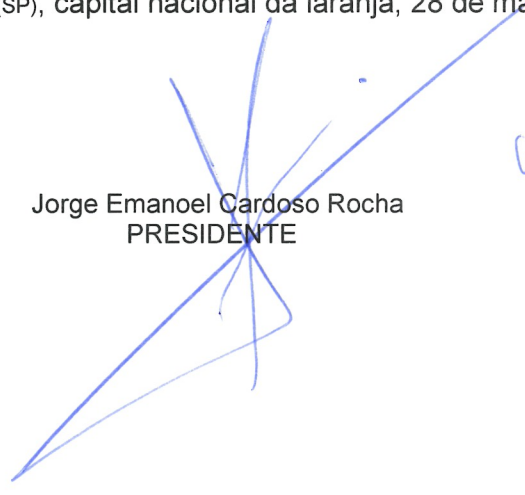
Após analisada a propositura referida na epígrafe, parece-nos inexistirem motivos que possam obstar sua tramitação legislativa. Portanto, votamos pela REGULARIDADE da propositura.

Esse é nosso parecer s.m.j.

Bebedouro (SP), capital nacional da laranja, 28 de março de 2018.



Silvio Delfino
RELATOR



Jorge Emanuel Cardoso Rocha
PRESIDENTE



Mariangela Ferraz Mussolini
MEMBRO



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

PROJETO DE LEI Nº 21/2018. Dispõe sobre permuta de bens imóveis que especifica.

PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

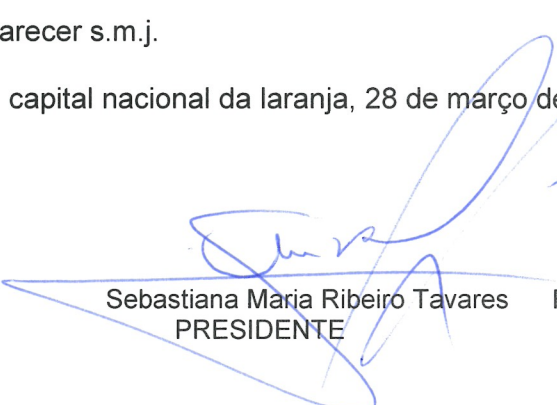
Diante das atribuições pertinentes a COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO (vide art. 77 da Resolução 64, de 09 de dezembro de 2002 - RICMB) passamos a emitir nosso parecer acerca da propositura em epígrafe.

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, 28 de março de 2018.


Juliano Cesar Rodrigues
RELATOR


Sebastiana Maria Ribeiro Tavares
PRESIDENTE


Rogério Alves Mazzonetto
MEMBRO



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

PROJETO DE LEI Nº 21/2018. Dispõe sobre permuta de bens imóveis que especifica.

PARECER DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

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

Isto posto, passamos a dar nosso parecer.

EXAME DO REPERTÓRIO LEGAL

DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE BEBEDOURO, atualizada até a Emenda nº 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 “alienar por permuta” bens públicos municipais, ou seja, aqueles oito lotes descritos nos incisos I a VIII, do art. 1º, da propositura. Trata também da questão, o artigo 118 e seus parágrafos, os quais em ponto algum obstaculizam as pretensões contidas no projeto de lei, na medida em que já fora realizada a “**avaliação prévia**” (vide anexos ao projeto). Não há notícias junto à matrícula quanto ao imóvel ser de “uso comum do povo” e tão pouco de “uso especial”. Vai nesse sentido a lição do mestre Helly Lopes Meireles, abaixo transcrita:

“PERMUTA – Permuta, troca ou escambo é o contrato pelo qual as partes transferem e recebem um bem, uma da outra, bens esses que se substituem reciprocamente no patrimônio dos permutantes. Há sempre na permuta uma alienação e uma aquisição de coisas, da mesma espécie ou não.

A permuta de bem público, como as demais alienações, exige ‘autorização legal’ e ‘avaliação prévia’ das coisas a serem trocadas, mas não exige licitação pela impossibilidade mesma de sua realização, uma vez que a determinação dos objetos da troca não admite substituição ou competição licitatória.

Qualquer bem público, desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público ou 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-lhes corretamente os valores para a efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público.”

de tal modo que, diante das avaliações constantes do projeto, vislumbra-se que os valores não apontam qualquer diferença contra a Municipalidade, restando, pois, preservado o interesse público, eis que os imóveis públicos foram avaliados em R\$288.000,00 enquanto o imóvel particular foi avaliado em R\$333.000,00, donde resulta um benefício ao município na ordem de R\$45.000,00 segundo os laudos de avaliação anexos.

Assim, não há no projeto qualquer vício de competência ou legalidade.

“Deus seja louvado”



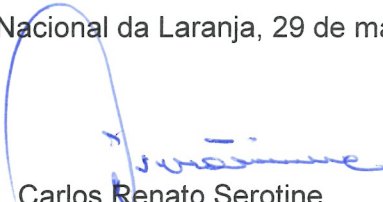
CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

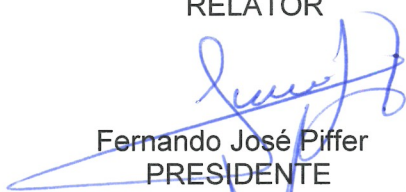
De tudo, pois, concluímos que a propositura está harmonizada com a lei, de tal modo que não encontramos obstáculos técnicos que obstruam sua tramitação.

É nosso parecer, s.m.j.

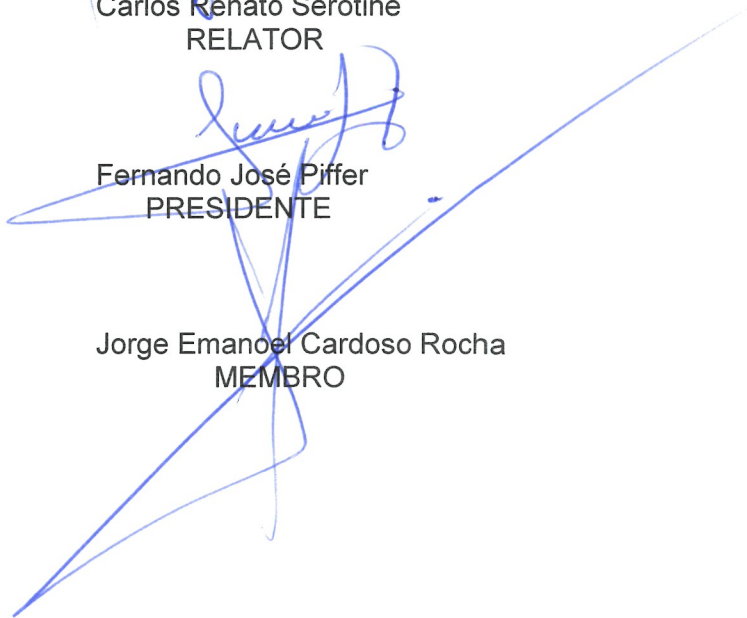
Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 29 de março de 2018.



Carlos Renato Serotine
RELATOR



Fernando José Piffer
PRESIDENTE



Jorge Emanuel Cardoso Rocha
MEMBRO



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 16 de março de 2018.
OEP/100/2018

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 Congregação Cristã do Brasil.

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 ao requisitos necessários, foi realizada avaliação prévia dos imóveis, ficando constatado que o bem imóvel de propriedade da Congregação Cristã do Brasil, é inclusive mais valioso que os imóveis oferecidos em permuta pelo município, representando ganho patrimonial ao patrimônio público.

Cordialmente.

Fernando Galvão Moura
Prefeito Municipal

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

“Deus Seja Louvado”

CIENTE EM

PRESIDENTE

156

CNPJ 45709920/0001-11 21/03/18 14:49:44



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 Nº 21 /2018

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:

APROVADO EM 16/04/18
9 VOTOS FAVORÁVEIS
2 VOTOS CONTRÁRIOS
2 ABSTENÇÕES
NENHUM VOTO NULO

José Baptista de Carvalho Neto
Presidente

ART. 1º - Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar imóveis de propriedade da municipalidade descritos nos incisos I, II, III, IV, V, VI, VII e VIII, com imóvel de propriedade da Congregação Cristã do Brasil, inscrita no CNPJ nº 45.244.605.0001-66, situada à Praça Abílio Manoel, 123, centro, Bebedouro - SP, descrita no inciso IX, como seguem:

I – Matrícula nº 39.051 - Correspondente ao lote nº 194, da quadra 049.086, do Loteamento Residencial União, com frente para a Rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00 m de frente, igual medida, na linha dos fundos, por 20,00 m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de qual daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº 184; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 204 e na linha dos fundos confronta com o lote nº 291, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 049.086.194-00. 36

II – Matrícula nº 30.052 - Correspondente ao lote nº 301, da quadra 049.086, do Loteamento Residencial União, com frente para a Rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00 m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00 m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de qual daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº 291; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 311 e na linha dos fundos confronta com o lote nº 184, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 049.086.301-00. 36

III – Matrícula nº 39.053 - Correspondente ao lote nº 311, da quadra 049.086, do Loteamento Residencial União, com frente para a Rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00 m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00 m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de qual daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº 301; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 321 e na linha dos fundos confronta com o lote nº 174, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 049.086.311-00. 36



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

IV – Matrícula nº 39.054 – Correspondente ao lote nº 174, da quadra 049.086, do Loteamento Residencial União, com frente para a Rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00 m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00 m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de qual daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº 164; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 184 e na linha dos fundos confronta com o lote nº 311, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 049.086.174-00.

V- Matrícula nº 39.055 - Correspondente ao lote nº 291, da quadra 049.086, do Loteamento Residencial União, com frente para a Rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00 m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00 m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de qual daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº 281; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 301 e na linha dos fundos confronta com o lote nº 194, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 049.086.291-00.

VI – Matrícula nº 39.056 - Correspondente ao lote nº 184, da quadra 049.086, do Loteamento Residencial União, com frente para a Rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00 m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00 m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de qual daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº 174; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 194 e na linha dos fundos confronta com o lote nº 301, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 049.086.184-00.

VII - Matrícula nº 39.057 - Correspondente ao lote nº 321, da quadra 049.086, do Loteamento Residencial União, com frente para a Rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00 m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00 m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de qual daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº 311; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 331 e na linha dos fundos confronta com o lote nº 164, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 049.086.321-00

VIII – Matrícula nº 39.058 - Correspondente ao lote 164, da quadra 049.086, do Loteamento Residencial União, com frente para Rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro, de formato retangular, medindo 10,00 m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00 m², confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel, confronta com o lote nº 154; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº 174 e na linha e na linha dos fundos confronta com o lote nº 321, todos da mesma quadra, Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 049.086.164-00.



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

IX – Imóvel, localizado à Rua Onze de Março n 120, Vila Major Cícero de Carvalho, construção de alvenaria com 215,12 m² de área construída e terreno de 484,00 m², imóvel objeto da matrícula nº 39.021, folha 01, livro 02 do CRI local, com descrição de área como segue: “Tem início no ponto 01, cravado no alinhamento da Rua 11 de março, com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº074.100.163-00, com frente para a Rua 11 de março nº 130, daí segue perpendicular a um ângulo de 90°00'00” por uma extensão de 11,00 m, até encontrar o ponto 02, confrontando a esquerda com o lote em descrição e a direita com o alinhamento da Rua 11 de Março, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 90°00'00”, por uma extensão de 44,00 m, até encontrar o ponto 03, confrontando a esquerda com o lote em descrição e a direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.100.130-00, com frente para a Rua 11 de março nº 100, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 90° 00'00” e segue por uma extensão de 11,00 m até encontrar o ponto 04, confrontando a esquerda com o lote em descrição e a direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.100.568-00 com frente para a Rua Norberto Rangel nº 251; daí deflete à esquerda com ângulo interno de 90°00'00” e segue por uma extensão de 44,00 m até atingir o ponto01, marco inicial, encerrando o perímetro, confrontando a esquerda com o lote em descrição e a direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.100.163-00 com frente para a Rua 11 de março nº 130, perfazendo uma área total de 484,00 m², imóvel situado no lado par da Rua 11 de março, distante 76,15 m da esquina da Avenida Maria Dias com a Rua 11 de março, localizado no quarteirão compreendido pela Rua Felício Castelani, Rua Norberto Rangel, Avenida Maria Dias e Rua 11 de março. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº074.100.152-00.

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, 16 de março de 2018

Fernando Galvão Moura
Prefeito Municipal

C1635698/2018 21/03/18 14:49:44

Abstenção Vereadores (es)

**NASSER JOSÉ DELGADO ABDALLAH
VEREADOR**

**JORGE EMANOEL CARDOSO ROCHA
VEREADOR**



Prefeitura Municipal de Bebedouro.
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo
Requerimento
Processo E - 14482 / 2017
Prefeito Municipal Exmo. Sr.

CONAM

07/11/2017

Processo : E - 14482 / 2017
Data/Hora : 07/11/2017 - 16:27:28
Assunto : RESPOSTA A PROTOCOLO
Departamento : Protocolo
Endereço Ação :
Requerente : DEPARTAMENTO JURIDICO
Endereço : Rua Jose Stamato Sobrinho, 45 - Centro - Bebedouro - Sp
DDD - Telefone : (17)3345-9134
E-mail :
C.N.P.J / C.P.F : SEMDOC31458348945
Inscrição / R.G. :

vem, mui respeitosamente, requerer a V. Exa. se digne :
RESPOSTA A PROTOCOLO N° 14267

A/C GABINETE

DE CADA

An

Departamento de Desenvolvimento
para conhecimento e providências pertinentes.

Bebedouro, 07 de 11 de 20 17

Paulo Sérgio Garcia Sanchez
Diretor de Gabinete

Nestes termos

p. deferimento

Bebedouro, 7 de Novembro de 2017.

MIRIÃ ROBERTA OLIVEIRA DOS SANTOS

Responsável atual pelo Processo

Miriã Santa

O Requerente

Anyadre



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

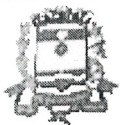
Beb, 07.11.2017. OFÍCIO E – 14267/2017. Vistos. Em consonância com a legislação municipal de regência, especialmente a Lei Orgânica, entendo, salvo melhor juízo, ser possível a permuta pretendida, **sempre subordinada a existência de interesse público devidamente justificado e precedida de avaliação (art. 118).**

Todavia, antes de proceder-se à elaboração do Projeto de Lei, imprescindível que o Departamento Técnico Competente analise as áreas objetivadas na doação e verifique se elas apresentam algum impeditivo decorrente de sua natureza, bem como que sejam apresentadas as matrículas de todas as áreas envolvidas e suas correlatas avaliações. Frise-se que essas análises e avaliações dos imóveis são indispensáveis e somente depois disso poderá afirmar-se, com segurança, sobre a possibilidade de efetivação da permuta entre os imóveis indicados no ofício epigrafado. Igualmente, acerca da postulada concessão de uso do imóvel oferecido em permuta, também entendo haver possibilidade jurídica do pedido, com lastro no artigo 119 da Lei Orgânica do Município, observados os parágrafos 1º e 2º, do artigo 121, do mesmo diploma legal, que preceituam a necessidade de autorização legislativa e licitação. Sugere-se, com a devida vênia, que seja formalizada, se for o caso, permissão de uso através de Decreto Municipal, pelo tempo necessário à construção do novo templo (art. 121, §3º, Lei Orgânica).

Finalmente, tratando-se de parecer jurídico meramente opinativo, a efetivação da doação deve ficar subordinada aos critérios de conveniência e oportunidade, sob a análise, portanto, do Chefe do Executivo. **Restituam-se os autos ao Gabinete Municipal, para os encaminhamentos necessários**, com meus votos de elevada estima e distinta consideração.


Tayson Apregio de Oliveira
Procurador Municipal

“Deus seja Louvado”



Prefeitura Municipal de Bebedouro.
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo
Requerimento
Processo E - 14267 / 2017
Prefeito Municipal Exmo. Sr.

 **CONAM**
01/11/2017

Processo : E - 14267 / 2017
Data/Hora : 01/11/2017 - 11:45:00
Assunto : **OFÍCIO**
Departamento : Protocolo
Endereço Ação :
Requerente : **CONGREGACAO CRISTA NO BRASIL**
Endereço : Pca Abilio Manoel, 00123 - Centro - 14700-340 - Bebedouro - Sp
DDD - Telefone : (17)3342-1425
E-mail :
C.N.P.J / C.P.F : 45.244.605/0001-66
Inscrição / R.G. :

vem, mui respeitosamente, requerer a V. Exa. se digne :

OFÍCIO nº 01/2017 A/C DO EXMO SR. PREFEITO FERNANDO GALVÃO MOURA
ASSUNTO: SOLICITA PERMUTA E CONCESSÃO DE USO DO IMOVEL

DE ORDEM

Ao

Departamento *Juridico*
para conhecimento e providências pertinentes.

Bebedouro, *06* de *11* de 20 *17*

[Signature]
Paulo Sérgio Garcia Sanchez
Diretor de Gabinete

Nestes termos

p. deferimento

Bebedouro, 1 de Novembro de 2017.

Marlene Carvalho da Silva
Responsável atual pelo Processo

[Signature]
O Requerente



OFÍCIO Nº 01/2017.

Excelentíssimo Senhor

FERNANDO GALVÃO MOURA

Digníssimo Prefeito, do Município de Bebedouro-SP.

CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL, comunidade religiosa, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas sob o nº 45.244.605.0001-66, situada à Praça Abílio Manoel, 123, Centro, na cidade de Bebedouro-Estado de São Paulo, CEP 14700-349, telefone 3342 1425, por meio desta, vem com o devido acatamento, solicitar a Vossa Excelência **PERMUTA** com o imóvel de propriedade desta **CONGREGAÇÃO**, conforme certidão transcrita no LIVRO 3-0, fls. 186, sob nº 17.514, junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Títulos e Documentos da Comarca de Bebedouro-Estado de São Paulo, situado à Rua 11 de Março, 120, Vila Major Cícero de Carvalho, nesta cidade de Bebedouro-Estado de São Paulo e os terrenos propriedade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, nos seguintes cadastros: 049.086.164-00, 049.086.174-00, 049.086.184-00 e 049.086.194-00, respectivamente localizados à Rua Antônio Gomes, Conjunto Residencial União, CEP: 14711-560 e 049.086.291-00, 049.086.301-00, 049.086.311-00, 049.086.321-00, respectivamente localizados à Rua Belmiro Ramos, Conjunto Residencial União, CEP 14702-178, na cidade de Bebedouro-Estado de São Paulo, para o que apresenta as seguintes documentações em anexo:

- Certidão do imóvel emitida em 09/10/2017;
- Comprovante de inscrição cadastral;
- Certidão Negativa de Tributos Imobiliários nº 4698/2017, emitida em 09/10/2017;
- Projeto de Edificação aprovado pela PMB;
- Certificado de Conclusão de Edificação (Habite-se);
- Laudo de Avaliação (Terceiros);


149



Requer ainda, restando frutífera a presente proposta, preenchidos os requisitos legais, a concessão para uso do imóvel atual no período de até 05 (cinco) anos, para a construção do novo templo e a consequente transferência.

Nestes termos, p.deferimento.

Bebedouro, 31 de outubro de 2017.


JOSUÉ MARCONDES DE SOUZA

PRESIDENTE

**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA**JOSÉ ROBERTO SILVEIRA
OFICIALDÉBORA L. SOUZA SILVEIRA
OFICIALA SUBSTITUTASILVIA C. S. RODRIGUES
ESCREVENTEMARIA HELENA G. R. SOUZA
ESCREVENTEGEDÁLIA P. VIEIRA BERENGUEL
ESCREVENTE

=CERTIDÃO=

GEDÁLIA PEREIRA V. BERENGUEL, Escrevente Autorizada do Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica, desta Cidade e Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, etc...

=CERTIFICA= a pedido verbal, que revendo o arquivo a seu cargo, dele verificou constar que por Escritura de 09 de Junho de 1.970, em notas do 2º Ofício da Comarca, transcrita no livro 3-O, fls. 186, sob nº 17.514, em 11 de Junho de 1.970; **CONGREGAÇÃO CRISTÃ DO BRASIL**, entidade cristã, com sede nesta cidade, adquiriu através de venda e compra de **ANTONIO MANOEL DA SILVA** e sua mulher, casados, lavradores, residente nesta cidade; Um terreno correspondente ao lote nº. 33, da quadra nº. 18, com frente para a Rua 11 de Março, nesta cidade e comarca de Bebedouro, paralelamente a antiga estrada que vai a Jobotiicabal ou Projetada Rua Taiúva, no quarteirão compreendido entre a Rua Felício Castelani e Avenida Maria Dias, na Vila Major Cícero de Carvalho, antiga Vila Paulista, sem nenhuma benfeitoria de formato retangular, medindo 11,00 metros de frente, por 44,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área de 484 m², confrontando em sua integridade pela frente com a referida rua, por um lado com Rufino Manoel, por outro lado com quem de direito e pelos fundos com Francisco Cabreira Sanches.- **AVERBAÇÕES:** Av.01/17.514:- Bebedouro, 20 de Setembro de 2.010, instruído com Certidão nº.070/2010 e CND nº. 052542010-21031010, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 23/08/2010, que fica arquivada nesta serventia, em pasta própria sob nº. 1884, me foi autorizada esta averbação para ficar constando que foi edificado no imóvel objeto desta transcrição, um prédio institucional (templo religioso), com uma área construída de 215,12 m², que recebeu o nº. 120 da Rua Onze de Março; atribuindo-se para efeito de tributação o valor de R\$-60.518,96.- Eu, (a.) (Gedália P. Vieira Berenguel) Escrevente Autorizada, a escrevi e assino.- Nada mais o referido é verdade e dou fé.-Bebedouro, 20 de Setembro de 2.010.- Eu, (Gedália Pereira Vieira Berenguel), escrevente autorizada, a Digitei, conferi e assino.

GEDÁLIA PEREIRA V. BERENGUEL
ESCREVENTE AUTORIZADA

Rua Dr. Oscar Werneck, nº 635 - centro - CEP: 14.701-120 - Bebedouro/SP - Fone/Fax: (17) 3342-3700/ 3342-6015 -
CNPJ: 51.797.082/0001-88 - e-mail: cartorioreg.tdpj@mdbrasil.com.br - cartorioreg.prot@mdbrasil.com.br

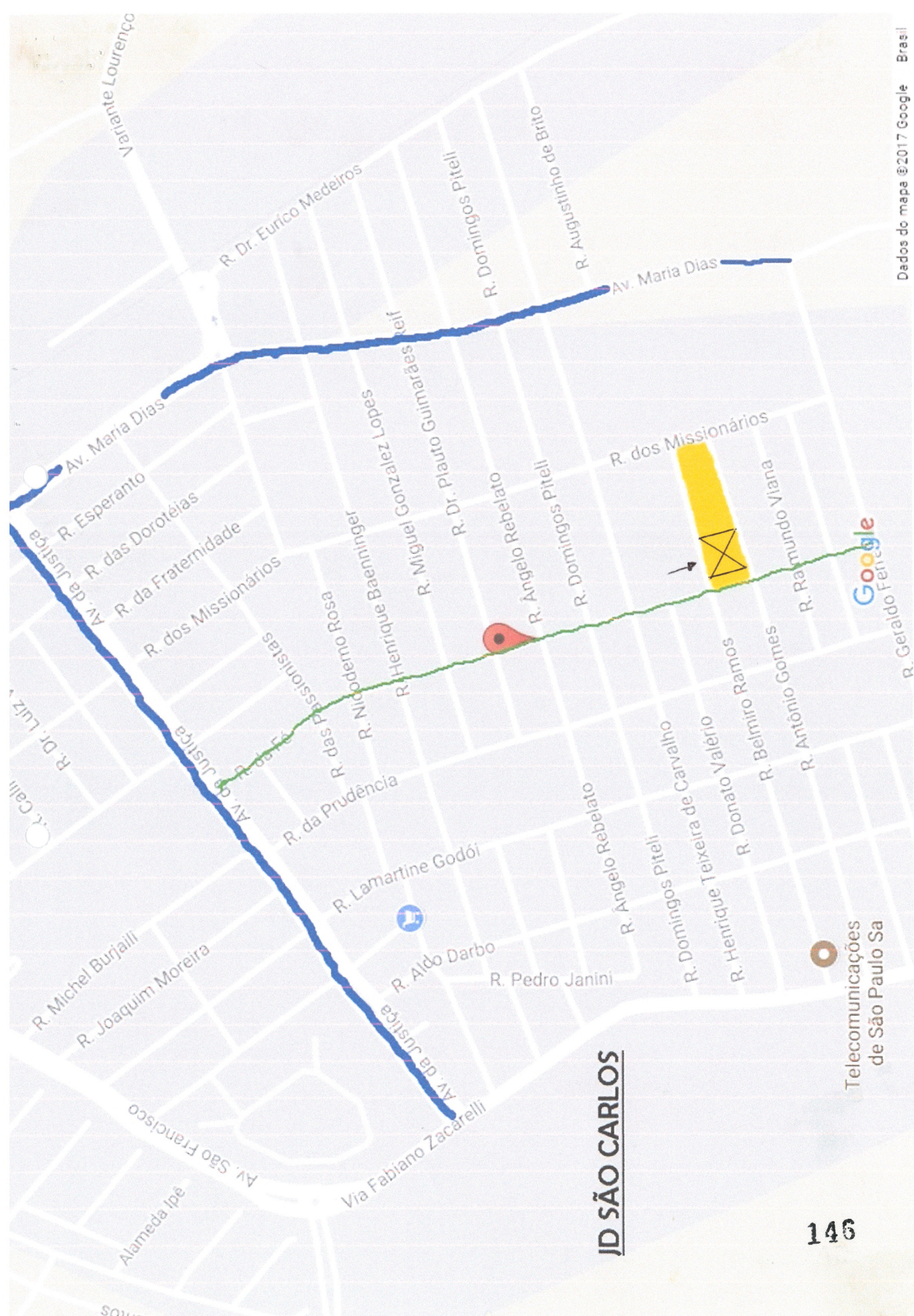
QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bebedouro - SP

000241

3857-AA





JD SÃO CARLOS

Telecomunicações
de São Paulo Sa



IMÓVEL:- Uma área de terras, situada nesta cidade e comarca de Bebedouro Estado de São Paulo, designada gleba B com a seguinte descrição Tem início num ponto de confluência do conjunto habitacional Bebedouro 1- com a Vila Retiro, num ponto de levantamento denominado D (ponto de parti da do levantamento); daí, segue rumo SE 89º17'13" numa extensão de 705,92 metros, divisando a esquerda com o conjunto habitacional Bebedouro 1 e a direita com a área em descrição, onde encontra o ponto C daí deflete à di reita e segue com o rumo SW 00º42'47" numa extensão de 358,00 metros divi sando a esquerda com o loteamento denominada Sociedade Imobiliária Tropical Ltda e a direita com a área em descrição até o ponto 31-A, daí deflete a -- direita e segue com o rumo NW 89º17'13", numa extensão de 744,52 metros, -- divisando á esquerda com o remanescente da Fazenda União, e a direita com a área em descrição até o ponto 29-A, daí deflete a direita e segue con frontando a esquerda com a Estrada Vicinal BBD-Taiúva, e a direita com a -- área em descrição com os segun tes elementos topograficos, do ponto 29-A- segue com o rumo 09º13'47"NE, numa extensão de 61,16 metros até o ponto -- 1-A, daí deflete a esquerda e segue com o rumo 03º05'56" NE numa extensão de 46,80 metros até o ponto 1-B, daí deflete á direita e segue com o rumo -- 02º15'38" NE, numa extensão de 58,06 metros até o ponto 1-C, daí deflete -- a direita e segue com o rumo 04º53'05"NE numa extensão de 105,81 metros -- até o ponto 2-A, daí deflete à direita e segue com rumo 07º55'42" NE, numa extensão de 89,61 metros onde encontra, digo, onde encontra o marco D, -- ponto de partida, encerrando uma área de 10,77 alqueires. **-PROPRIETÁRIA:-** **SOCIEDADE PAULISTA DE FRUTICULTURA TROPICAL S/A**, empresa sediada neste mu nicípio e comarca de Bebedouro, Fazenda União-CGC/MM.nº45.236.916/0001-83 **TITULO AQUISITIVO:-** Por escritura de 30/09/1.952, em notas do 2º cartório da comarca, transcrita no livro 3-H, fls.138, sob nº de ordem 8.297.-Bebedou ro, 07 de dezembro de 1.992.-Eu, [assinado], (Juiz de Almeida), Oficial-Maior, a datilografei, conferi e assino.-

R.1/18.825:- Bebedouro, 21 de julho de 1.995.-Conforme carta de adjudicação datada de 22/10/1.990, extraída dos autos da ação de desapropri ação requerida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro contra Sociedade Pau lista de Fruticultura Tropical Ltda (proc. nº980/88) devidamente assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara da comarca Dr. Antonio Augusto de Car valho e Silva e aditada em 03 de julho de 1.995, pelo MM. Juiz de da 1ª Vara da comarca Dr. Neyton Fantoni Junior, o imóvel objeto de ta matrícula foi adjudicado a favor da Prefeitura Municipal de Bebedouro, com sede nesta ci dade de Bebedouro a Praça José Stamato Sobrinho nº45-CGC/MF.nº45.709.920/- 0001-11, dando valor de CZ\$1.071.500,00, sendo o seu valor venal de R\$16.48 8,87.-Eu, [assinado], (Juiz de Almeida), Oficial Substituto, a dati lografei, conferi e assino.-

SEGUE NO VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Bebedouro - SP

12102-0-076001-081000-0817

12102-0-AA 076912

R.2/18.825:-Bebedouro, 08 de Fevereiro de 1.996.-Por requerimento datado de 03 de Janeiro de 1.996 a proprietária PREFEITURA MUNICIPAL DE-BEBEDOURO, retro qualificada, desejando vender o imóvel objeto desta matrícula com a área de 260.634,00m²; ou seja a sua totalidade, em lotes e por oferta pública mediante ao pagamento do preço a prazo, em prestações periódicas e sucessivas, depositou neste Cartório o memorãal e demais documentos que determina o artigo 18 da lei fed. nº6.766, de 19/12/1.979,- relativos ao aludido imóvel, ao qual deu a denominação de LOTEAMENTO RESIDENCIAL UNIÃO, sendo que o referido loteamento destina-se ao uso comercial e residencial, (comercial condicionado aos criterios contidos no Código da Municipalidade), sendo que os lotes ocuparam uma área de 134.391,23, equivalente a 51,56%-sistema lazer 26.196,92, equivalente a 10,05%- área institucional 16.210,48-equivalente a 6,22%- sistema viário 83.835,37-equivalente a 32,17%-num total de 260.634,00-equivalente a 100,00%- sendo que área em arruamento para aberturas das ruas Projetada A-Projetada B-Projetada C, --- Projetada D, Projetada E, Projetada F-Rua dos Missionários-Prolongamento da Rua da Fé, Prolongamento da Rua da Prudência, Prolongamento da Rua Lamartine de Godoy, Prolongamento da rua Aldo D'Arbo e BBD 040-Via Fabiano Zaccarelli, o referido loteamento se compõe-de 32 quadras, 052.088- 050.081-049.086-048.086- 047.086- 050-084- 046.085- 052.086- 049.084- 048-084- 054.084- 053.084- 052.083- 051-083- 056.082- 055.081- 054.080- 053.080- 052.079- 051.079- 050.078-057.079- 055.079- 054.078- 053.077- 052.077- 051.076- -- num total de 674 lotes constantes do presente loteamento, identificam-se pelas fichas auxiliares em anexas a presente e estão descrito e caracterizados no memoriais descritivos constando do processo de loteamento.- Eu, --- (Luiz de Almeida), Oficial Substituto, a datilografei, conferi e assino.-

AV.03/18.825:-Bebedouro, 22 de Maio de 1.996.-Procede-se a presente averbação para ficar constando que a rua D, passou a denominar-se Rua Antonio Gomes, no loteamento Residencial União, nesta cidade, conforme se comprova do decreto nº2.434 de 08/04/1.991.-Eu, --- (Luiz de Almeida), Oficial Substituto, a datilografei, conferi e assino.-

AV.04/18.825 -Bebedouro, 27 de maio de 1.996.Procede-se a presente averbação para ficar constando que conforme decreto 2334 da Prefeitura Municipal local, a Rua Projetada E, passou a denominar-se Rua Raimundo Viana.Eu, --- (Silvia Christina S Rodrigues), Esc.Autorizada a datilografei, conferi e assino.-

segue na ficha 02

ficha 02

AV.05/18.825:- Bebedouro, 24 de junho de 1.996.-Procede-se a presente averbação para ficar constando que conforme decreto nº2.434 da Prefeitura Municipal de Bebedouro, a Rua Projetada C, passou a denominar-se Rua Belmiro Ramos, no Loteamento Residencial União, nesta cidade. Eu, [assinatura] (Luiz de Almeida), Oficial Substituto, a datilografei, conferi e assino.--

AV.06/18.825:- Bebedouro, 08 de Julho de 1.996.-Procede-se a presente averbação para ficar constando que conforme decreto nº2.434 de 8/4/91 da Prefeitura Municipal de Bebedouro, a Rua A, passou a denominar-se Rua Henrique Teixeira de Carvalho, no loteamento Residencial Jardim União, nesta cidade. Eu, [assinatura] (Luiz de Almeida), Oficial Substituto, a datilografei, conferi e assino.--

AV.07/18.825:- Bebedouro, 12 de julho de 1.996. Procede-se a presente av. para ficar constando que conforme decreto nº2.434 de 8/4/91, da Prefeitura Municipal de Bebedouro, a Rua Projetada G, passou a denominar-se Rua Geraldo Ferreira. Eu, [assinatura] (Silvia Christina S Rodrigues), Escrevente Autorizada a datilografei, conferi e assino.--

AV.08/18.825:- Bebedouro, 23 de julho de 1.996.-Procede-se a presente av. para ficar constando que conforme decreto nº2434 da Prefeitura Municipal Local, a Rua B passou a denominar-se Rua Donato Valério. Eu, [assinatura] (Silvia Christina S Rodrigues), Esc. Autorizada a datilografei, conferi e assino.--

AV.09/18.825:- Bebedouro, 19 de agosto de 1.996. Conforme Decreto nº2434 de 08 de abril de 1.991, foi autorizada esta averbação para ficar constando que a Rua Projetada F, passou a denominar-se Rua Conceição Coimbra da Motta. Eu, [assinatura] (Silvia Christina S Rodrigues), Esc. Autorizada a datilografei, conferi e assino.--

AV.10/18.825: Bebedouro, 30 de outubro de 2.013. Conforme instrumento particular datado de 09 de outubro de 2.013, instruído por mapa, memorial descritivo, ART nº92221220131327379 expedidos pelo profissional responsável Sr. Wagner Silveira, CREASP nº5060055109, procedo a presente averbação para ficar constando que a AREA INSTITUCIONAL de 16.210,48m2, passará a constar da matrícula nº34.588. Eu, [assinatura] (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR168.317)

AV.11/18.825: Bebedouro, 16 de janeiro de 2.017. Procedo a presente averbação nos termos do decreto nº2434 de 08/04/91, para ficar constando que a rua Projetada D passou a denominar-se Rua Antonio Gomes. Eu, [assinatura] (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

188'25

25

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

ficha 04

LOTES-	=QUADRAS=	=RUA/AVENIDAS=	=MET; QUADRADA=	=MATRICULAS=
074	049.086	Rua Proj. D	200,00m2.	Mat.23.268
084	"	"	"	Mat.23.290
094	"	"	"	Mat.23.283
104	"	"	"	Mat.23.269
114	"	"	"	M.23.339
124	"	"	"	Mat.23.327
134	"	"	"	Mat.23.331
144	"	"	"	Mat.23.348
154	"	"	"	
164	"	"	"	
174	"	"	"	
184	"	"	"	
194	"	"	"	
204	"	"	"	Mat.24.897
214	"	Prolon.da Rua da Fé	253,58m2.	Mat.24.898
247	"	Prolon.da Rua da Fé	253,58m2.	Mat.24.899
281	"	Rua Projetada C	200,00m2.	Mat.24.900
291	"	"	"	
301	"	"	"	
311	"	"	"	
321	"	"	"	
331	"	"	"	Mat.23.289
341	"	"	"	Mat.23.280
351	"	"	"	Mat.23.298
361	"	"	"	Mat.23.281
371	"	"	"	Mat.23.292
381	"	"	"	Mat.23.288
391	"	"	"	Mat.23.266
401	"	"	"	Mat.23.317
411	"	"	"	Mat.23.287
421	"	"	"	Mat.23.353
431	"	"	"	Mat. 23.282
001	050.084	Prol.da Rua da Fé	182,50m2.	Mat.25.066
021	"	Prol da Rua da Fé	182,50m2.	
051	"	Rua Proj. D	200,00m2.	Mat.24.887
061	"	"	"	
071	"	"	"	Matr.35.303
081	"	"	"	
091	"	"	"	
101	"	"	"	Mat.22.598
111	"	"	"	Mat.26.780
121	"	"	"	M.27.194

segue no verso

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bebedouro - SP

12102-0-AA 076910

12102-0-076001-081000-0817

141

=LOTES=	=QUADRAS=	=RUA/AVENIDAS=	=MET. QUADRADA=	=MATRICULAS=
131	050.084	Prol. da R. da Prudência	182,58m2.	M.25.331
161	050.084	Prol. da R. da Orudencia	182,58m2.	
191	"	Rua Proj. C	200,00m2.	M.25.799
201	"	"	"	
211	"	"	"	
221	"	"	"	M.35.627
231	"	"	"	
241	"	"	"	M.25.403
251	"	"	"	
261	"	"	"	M.26.066
001	051.083	Prol. da R. da Prudência	182,58m2.	
021	"	Prol. da R. da Prudência	182,58m2.	
051	"	Rua Proj. D	200,00m2.	
061	"	"	"	
071	"	"	"	M.
081	"	"	"	
091	"	"	"	
101	"	"	"	Mat.22.952
111	"	"	"	Mat.25.083
121	"	"	"	Mat.25.054
131	"	"	"	Mat.25.003
141	"	Prol. da R. Larmat. Godoy	182,58m2.	Mat. 37.319
171	"	Prol. da R. Larmat. Godoy	182,58m2.	Mat.23.118
201	"	Rua Proj. C	200,00m2.	M.24.948
211 x	"	"	"	
221	"	"	"	Mat.25.137
231	"	"	"	Mat.23.240
241	"	"	"	
251	"	"	"	Mat.38.654
261	"	"	"	Mat.22.842
271	"	"	"	Mat.21.767
281	"	"	"	
001	053.080	Prol. da R. Lamart. Godoy	182,58m2	Mat.23.172
021	053.080	Prol da R. Lamart. Godoy	182,58m2.	
051	"	Rua Proj. D.	200,00m2.	M.36.329
061	"	"	"	
071	"	"	"	Mat.29.198
081	"	"	"	Mat.38.785
091	"	"	"	
101	"	"	"	
121	"	"	"	Mat.38.602
131	"	"	"	

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS
José Roberto Silveira - Oficial
Débora Lopes de Souza - Oficial Substituto
Gedália P. Vieira Berenguel
Ana Alice Garcia Campos
Renata C. R. Bartholo Júlio
Reginaldo R. da Fonseca
Escriventes Autorizados

segue na ficha 05

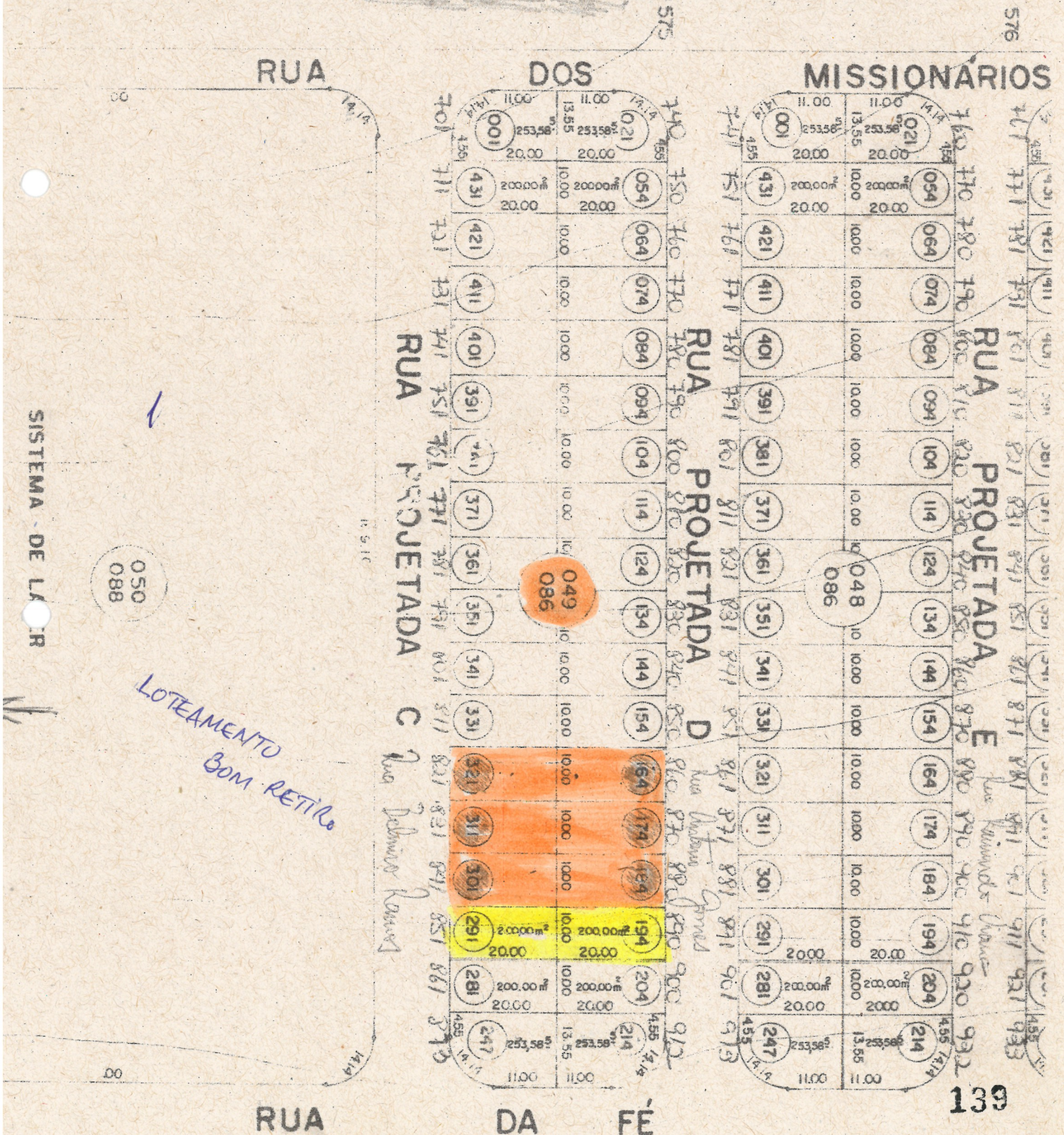
CERTIDÃO

CERTIFICO que a presente fotocópia tem validade como certidão, nos termos do § 1.º do art 19, da Lei 6.015, de 31/12/73. Dou fé.

Bebedouro, 25 de 10 de 2017

SELOS PAGOS
2017 VER 140

E PAULISTA DE FRUTICULTURA TROPICAL LT



Google Maps R. Belmiro Ramos, 801 - Res. Uniao



Imagens ©2017 CNES / Airbus, DigitalGlobe, Dados do mapa ©2017 Google Brasil 20 m

204/-24.897



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3719/2017

Data da emissão: 22/08/2017

Hora da emissão: 16:07:49

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. ANTONIO GOMES 00000 CONJ. RES. UNIAO Cep: 14711-560, nesta cidade, cadastro nº 049.086.164-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017 de R\$ 3.484,00, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : fdd6dc5915166fe2efacf079f4541e86

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 /(17) 3345-9197- Fax 3345-9103



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3720/2017

Data da emissão: 22/08/2017

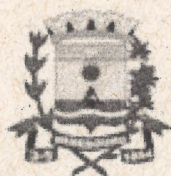
Hora da emissão: 16:08:46

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. ANTONIO GOMES 00000 CONJ. RES. UNIAO Cep: 14711-560, nesta cidade, cadastro nº 049.086.174-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017 de R\$ 3.484,00, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : 4b1d82edf462247bd8d5df30661353bd

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 / (17) 3345-9197 - Fax 3345-9103



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3721/2017

Data da emissão: 22/08/2017

Hora da emissão: 16:12:22

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. ANTONIO GOMES 00000 CONJ. RES. UNIAO Cep: 14711-560, nesta cidade, cadastro nº 049.086.184-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017 de R\$ 3.484,00, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : fafc55998b763be6e169ae34ec40270c

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 / (17) 3345-9197- Fax 3345-9103



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 4593/2017

Data da emissão: 23/10/2017

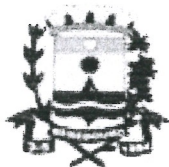
Hora da emissão: 13:11:33

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. ANTONIO GOMES 00000 CONJ. RES. UNIAO Cep: 14711-560, nesta cidade, cadastro nº 049.086.194-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017 de R\$ 3.484,00, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : bc56e3d0d07c0d19a0584071a104a4a6

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 / (17) 3345-9197- Fax 3345-9103



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 4590/2017

Data da emissão: 23/10/2017

Hora da emissão: 13:10:03

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. BELMIRO RAMOS 00000 CONJ. RES. UNIAO Cep: 14702-178, nesta cidade, cadastro nº 049.086.291-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017 de R\$ 21.056,45, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : 5b4c45867660a9fb0ff6baf65a896ad3

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 / (17) 3345-9197- Fax 3345-9103



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3722/2017

Data da emissão: 22/08/2017

Hora da emissão: 16:13:24

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. BELMIRO RAMOS 00000 CONJ. RES. UNIAO Cep: 14702-178, nesta cidade, cadastro nº 049.086.321-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017 de R\$ 3.484,00, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : 0fafd3c24d77a09ffeff5d59baf31d11

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 / (17) 3345-9197- Fax 3345-9103



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3723/2017

Data da emissão: 22/08/2017

Hora da emissão: 16:14:27

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. BELMIRO RAMOS 00000 CONJ. RES. UNIAO Cep: 14702-178, nesta cidade, cadastro nº 049.086.311-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017 de R\$ 3.484,00, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço

<http://www.bebedouro.sp.gov.br>

Número de controle : 48590a79830b33f3877ecc8fce6496bd

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.

Telefone(17) 3345-9100 /(17) 3345-9197- Fax 3345-9103



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3724/2017

Data da emissão: 22/08/2017

Hora da emissão: 16:15:12

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. BELMIRO RAMOS 00000 CONJ. RES. UNIAO Cep: 14702-178, nesta cidade, cadastro nº 049.086.301-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2017 de R\$ 3.484,00, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : 1b54016337daaeff3eebf3ecc204ec4f

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 /(17) 3345-9197- Fax 3345-9103

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS				NOTIFICAÇÃO DE LANÇAMENTO IPTU/2001			DATAS DE VENCIMENTO			
INSCRIÇÃO CADASTRAL	EXERCÍCIO	REGISTRO	DATA DO LANÇAMENTO	ESPÉCIE	AVISO	1ª	2ª	3ª	4ª	
074.100.152-00	2001	0002993	15/01/2001	REAL	20892		09/02/2001	10/04/2001	11/06/2001	10/08/2001
ÁREA TERRENO (m²)	479,60	ÁREA CONSTRUÍDA (m²)	215,12	VALOR VENAL TERRITORIAL	1.139,97		VALOR VENAL PREDIAL			
TAXA DE EXPEDIENTE	7,24	TAXA DE LIMPEZA PÚBLICA	11,44	TAXA DE CONSERVAÇÃO DE VIAS	17,44		TAXA DE REMOÇÃO DE LIXO			
TAXA DE INCÊNDIO	12,88	IMPOSTO PREDIAL/TERRITORIAL	-	TOTAL DO IMPOSTO A PAGAR (sem desconto)	76,72		TOTAL DA PARCELA			
PROPRIETÁRIO			COMPROSSARIO							
GONCREGACAO CRISTA NO BRASIL			GONCREGACAO CRISTA NO BRASIL							
LOCAL DO IMÓVEL										
R. 11 DE MARCO			00120			V. M.C DE CARVALHO BEBEDOURO SP				

Processado pela Conam. Impresso pela TopData S/C Ltda. Fone (0XX11) 257.4202 Fone/Fax (0XX11) 258-0101 e-mail topdata@terra.com.br



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO NEGATIVA DE TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS Nro: 4698/2017

Data da emissão: 09/10/2017

Hora da emissão: 14:23:58

Por ordem do Sr. Prefeito Municipal, a pedido da parte interessada e á vista das informações, que o contribuinte abaixo, em relação aos tributos e pedidos indicados:

Número Cadastro : 074.100.152-00
Proprietário : GONCREGACAO CRISTA NO BRASIL
Compromissário :
Endereço do Imóvel : R. 11 DE MARCO,00120 N VL. MAJOR CICERO
DE CARVALHO Cep: 14702-022

Área terreno m2:	479,60	Área Construída m2:	215,12
Valor Venal do terreno:	R\$	26.435,36	
Valor Venal da construção:	R\$	69.313,52	
Valor Venal imóvel:	R\$	95.748,88	

Até a presente data não existe débito tributário, relativo as informações cadastrais acima descritas, fica ressalvado o direito da Fazenda Municipal de cobrar débitos posteriormente constatados, mesmo referentes ao período nesta certidão compreendido.

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço
<http://www.bebedouro.sp.gov.br>
Número de controle : 611ba2125919fac6d755a67cb8833860

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 /(17) 3345-9197- Fax 3345-9103

S/ ESCALA

N. 074.100.152001

IBERTO RANGEL

AV. MARIA DIAS

II DE MARÇO

AS(M2)

484.00

109,27

105,85

215,12

268,88

URIZAR

UIDA

IDICADAS

ELITURA MUNICIPAL

BEBEDOURO

PROVADO EM

12/1997

Conto Mestre Zetium

CREA 18.668/D MG SP

ne José Piffer

eleito Municipal

PROP

CGC

45.244.605/0001-66

AUTOR E

RESPONS.

TECNICO

ROZENI B.M. PIROLLA

ENGº CIVIL

CREA. 060160.219 6

ART. 060160 219 6 97 032

PROTOCOLO

Prefeitura Municipal de Bebedouro

Departamento de Engenharia e Distrito Sanitário

PROTOCOLO

Data

03622

30/09/97

SEÇÃO DE PLANTAS

Função do Responsável

INSS/PAE em Bebedouro, 09/09/97

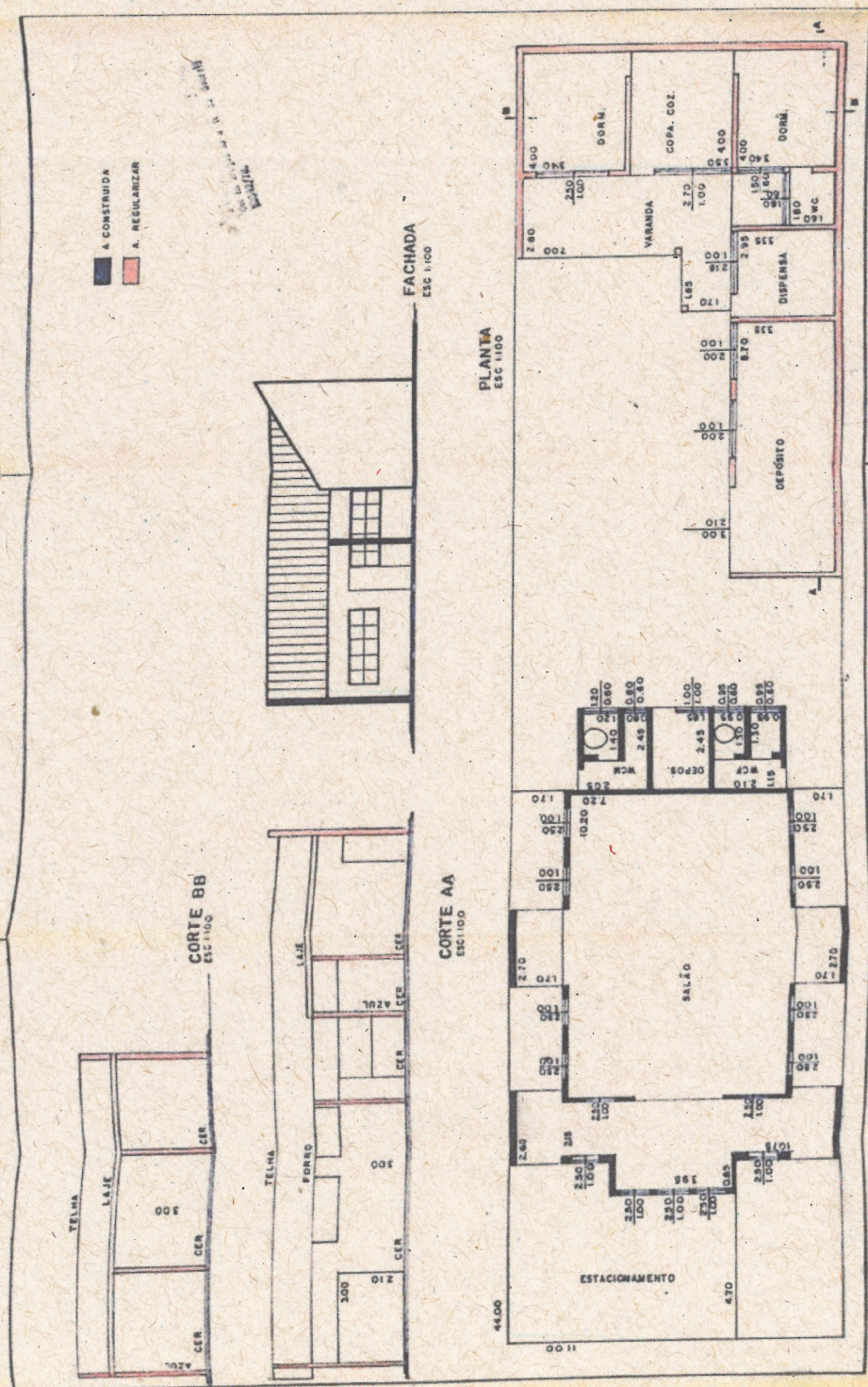
Obra matriculada sob o n.º

21.061.00.198/77

INSS

128

PROJETO COMPLETO FOLHA ÚNICA		CONSTRUÇÃO DE EDÍCULA (REGULARIZAÇÃO) CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL RUA II DE MARÇO, 120 V. MAJOR C. DE CARVALHO BEBEDOURO											
SIT. S/ ESCALA R NORBERTO RANGEL R MARIA OLÍAS R CASTELANI RUA II DE MARÇO ÁREAS (m²) <table border="1"> <tr> <td>TERRENO</td> <td>484,00</td> </tr> <tr> <td>A. CONSTRUÇÃO</td> <td>104,27</td> </tr> <tr> <td>A. REGULARIZAR</td> <td>108,89</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>219,12</td> </tr> <tr> <td>LIVRE</td> <td>269,88</td> </tr> </table>		TERRENO	484,00	A. CONSTRUÇÃO	104,27	A. REGULARIZAR	108,89	TOTAL	219,12	LIVRE	269,88	PROP. RECEN BI PIROLLA ENR^o CIVIL CREA. 060160/29 6 ART. 060160 219 8 87 032	
TERRENO	484,00												
A. CONSTRUÇÃO	104,27												
A. REGULARIZAR	108,89												
TOTAL	219,12												
LIVRE	269,88												
ESC. INDICADAS CAS. PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO APROVADO EM 21/04/2011 ASSINATURA: [Assinatura] DATA: 20/04/2011		PROTÓCOLO 21/04/2011 30/04/2011 10418 RECEBIMOS DO PROTÓCOLO 21/04/2011 30/04/2011 10418 RECEBIMOS DO PROTÓCOLO 21/04/2011 30/04/2011 10418											





PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DE EDIFICAÇÃO
HABITE-SE

Nº 175/2009

Nome ou Razão Social: **CONGREGAÇÃO CRISTÃ NO BRASIL**

Localização do imóvel: **R ONZE DE MARÇO, nº: 120.**

Bairro: **VL. M. C. CARVALHO, CEP: 14702-022, nº do cadastro: 074.100.152.00**

Dados da Construção ou Reforma		
Obra / Serviço	Tipo	Cód. Atividade
Edificação Nova 0,00 m ²	Residencial Unifamiliar	
Reforma com alteração de área	Comercio	
Existente 109,27 m ²	Uso Misto	
Ampliação 105,85 m ²	Institucional	
Demolição 0,00 m ²	Industrial	
Total 215,12 m ²		

Observação: PROTOCOLO DO HABITE-SE 10580/2009 29/10/2009 REGULARIZAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DE TEMPLO RELIGIOSO

A Prefeitura Municipal de bebedouro, através do Departamento de Planejamento, Divisão APROV-PARSOLO: certifica que o projeto aprovado, protocolado sob nº. 3622/1997 apresenta-se concluído.

Fica autorizado o uso de acordo com o solicitado no projeto e memoriais aprovados.

Este certificado somente é valido, exceto nas edificações unifamiliares, quando acompanhado do Certificado de Conclusão do Sistema de Segurança ou similar emitido pelo Corpo de Bombeiros.

USO DO APROV-PARSOLO

Bebedouro, 16 de novembro de 2009

Carimbo e Assinatura

[Assinatura]
Pedro Luis de Carvalho
Cid - CREA - 44.847-947-1
Dep. Planejamento Urbano



Rede Imobiliária Inove Ltda.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MUNICIPIO: BEBEDOURO - SP

TIPO DO IMÓVEL: PRÉDIO INSTITUCIONAL (TEMPLO RELIGIOSO)

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA BASE: 16 DE OUTUBRO DE 2017.



Rede Imobiliária Inove Ltda.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO

1. OBJETIVO

II. VISTORIA

- 1. CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**
- 2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

III. AVALIAÇÃO

- 1. PARAMETROS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.**

IV. ENCERRAMENTO

- 1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL.**

I. INTRODUÇÃO

O presente laudo consiste em apresentar ao cliente a determinação de valor de mercado de um imóvel urbano, localizado na Rua 11 de Março nº 120, Vila Major Cícero de Carvalho, na cidade de Bebedouro de propriedade de **Congregação Cristã no Brasil**.

OBJETIVO

A finalidade do presente laudo é determinar os valores mercadológicos praticados para um PRÉDIO de uso INSTITUCIONAL (TEMPLO RELIGIOSO) na região de abrangência dos imóveis do município de Bebedouro – SP localizados na região do Bairro Vila Major Cícero de Carvalho, avaliando inclusive aqueles destinados aos recursos qualitativos e quantitativos.

II. VISTORIA

1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

O referido imóvel objeto desta avaliação, trata-se de um PRÉDIO de uso INSTITUCIONAL (TEMPLO RELIGIOSO), edificado em via pavimentada na região do Bairro Vila Major Cícero de Carvalho da cidade de Bebedouro, com infraestrutura em área predominante residencial e comercial misto segmentado.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS.

Área total do Terreno – 479,60 m² (Quatrocentos e Setenta e Nove, Sessenta Metros Quadrados).

Área Total Construída – 215,12 m² (Duzentos e Quinze, Doze Metros Quadrados)

Inscrição Municipal – 074.100.152-00

III. AVALIAÇÃO

1. PARAMETROS PARA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.

1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL
2. ACESSIBILIDADE
3. POTENCIALIDADE DA AREA
4. PESQUISA COM CORRETORES DA REGIÃO (VENDAS REALIZADAS RECENTEMENTE)
5. TOPOGRAFIA
6. INFRAESTRUTURA

Para a determinação do valor unitário básico de mercado da região avaliada, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.



Rede Imobiliária Inove Ltda.

Após análise e pesquisa realizada, para esse específico imóvel, aferimos o seguinte valor para área a vista, lembrando que o valor pode ocorrer variações de um laudo para o outro de 5 (cinco) a 10(dez) por cento crescente ou decrescente.

Com apreciação de todos os itens acima o valor do referido à área construída por metro quadrado é de **R\$ 800,00 (Oitocentos Reais)** e para o terreno o valor referido por metro quadrado é de **R\$ 400,00 (Quatrocentos Reais)**.

IV. ENCERRAMENTO

De acordo com o solicitado e as especificações acima informo que o valor de mercado é **R\$ 172.096,00 (Cento e Setenta e Dois Mil, Noventa e Seis Reais)** pela área total construída e **R\$ 191.840,00 (Cento e Noventa e Um Mil e Oitocentos e Quarenta Reais)** pela área total do Terreno. Encerrando com o valor total arredondado de **R\$ 363.936,00 (Trezentos e Sessenta e Três Mil, Novecentos e Trinta e Seis Reais)**.

Bebedouro, 16 de Outubro de 2017.

Rede Imobiliária Inove Ltda.

CRECI 24.364-J

15 804 231/0001-25

Insc. Est. 210.066.896.110

REDE IMOBILIÁRIA INOVE LTDA

CRECI 24 364 J

Av. Prefeito Edne José Piffer, 709

Resid. Hercules P. Hortal CEP 14711-622

BEBEDOURO - SP

Alessandro Dela Marta

Técnico Responsável – CRECI 116.356-F



Rede Imobiliária Inove Ltda.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MUNICIPIO: BEBEDOURO - SP

TIPO DO IMÓVEL: TERRENO URBANO

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA BASE: 17 DE OUTUBRO DE 2017.



Rede Imobiliária Inove Ltda.

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO

1. OBJETIVO

II. VISTORIA

- 1. CARACTERÍSTICAS E DESCRIÇÕES DOS TERRENOS**
- 2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS**

III. AVALIAÇÃO

- 1. PARAMETROS PARA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS.**

IV. ENCERRAMENTO

- 1. VALORES TOTAIS DOS TERRENOS**



Rede Imobiliária Inove Ltda.

I. INTRODUÇÃO

O presente laudo consiste em apresentar ao cliente a determinação de valor de mercado de 8 (Oito) terrenos urbano, sendo 4 (quatro) localizados na Rua Antonio Gomes 0000 e 4 (quatro) localizados na Rua Belmiro Ramos 0000 , Conjunto Residencial União, na cidade de Bebedouro de propriedades de **Prefeitura Municipal de Bebedouro**.

OBJETIVO

A finalidade do presente laudo é determinar os valores mercadológicos praticados para TERRENOS de uso MISTO na região de abrangência dos terrenos do município de Bebedouro – SP localizados na região do Conjunto Residencial União, avaliando inclusive aqueles destinados aos recursos qualitativos e quantitativos.

II. VISTORIA

1. CARACTERISTICAS DOS TERRENOS.

Os referidos terrenos objeto desta avaliação trata-se de TERRENOS de uso MISTO, situado em via pavimentada na região do Conjunto Residencial União da cidade de Bebedouro, com infraestrutura em área predominante residencial e comercial misto segmentado.



Rede Imobiliária Inove Ltda.

Após análise e pesquisa realizada, para esses terrenos, aferimos o seguinte valor para área a vista, lembrando que o valor pode ocorrer variações de um laudo para o outro de 5 (cinco) a 10(dez) por cento crescente ou decrescente.

Com apreciação de todos os itens acima os valores dos referidos à área para o terreno o valor referido por metro quadrado é de **R\$ 175,00 (Cento e Setenta e Cinco Reais)**.

IV. ENCERRAMENTO

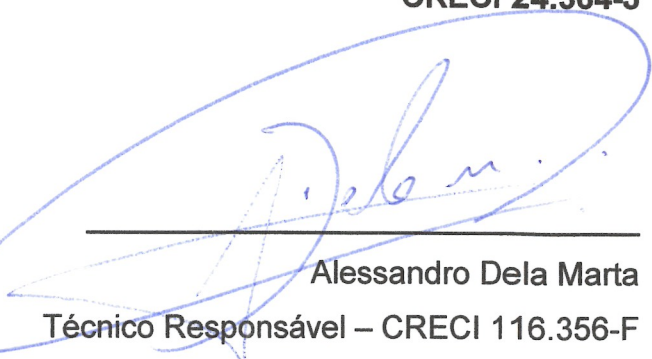
De acordo com o solicitado e as especificações acima informo que o valor de mercado é **R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)** pelas áreas totais dos Terrenos. Encerrando com o valor total arredondado de **R\$ 280.000,00 (Duzentos e Oitenta Mil Reais)**.

Bebedouro, 17 de Outubro de 2017.

Rede Imobiliária Inove Ltda.

CRECI 24.364-J

15 804 231/0001-25
Insc. Est. 210.066.896.110
REDE IMOBILIÁRIA INOVE LTDA
CRECI 24 364 J
Av Prefeito Edne José Piffer, 709
Resid Hercules P Hortal CEP 14711-622
BEBEDOURO - SP


Alessandro Dela Marta
Técnico Responsável – CRECI 116.356-F



Rede Imobiliária Inove Ltda.

2. ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS.

Áreas totais dos Terrenos – 1.600,00 m² (Hum mil e Seiscentos Metros Quadrados).

Inscrições Municipais:

049.086.164-00 / 049.086.174-00 / 049.086.184-00/ 049.086.194-00

049.086.291-00 / 049.086.301-00 / 049.086.311-00 / 049.086.321-00

III. AVALIAÇÃO

1. PARAMETROS PARA AVALIAÇÃO DOS TERRENOS.

1. LOCALIZAÇÃO DO TERRENO
2. ACESSIBILIDADE
3. POTENCIALIDADE DA AREA
4. PESQUISA COM CORRETORES DA REGIÃO (VENDAS REALIZADAS RECENTEMENTE)
5. TOPOGRAFIA
6. INFRAESTRUTURA

Para a determinação do valor unitário básico de mercado da região avaliada, procedemos a um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **URBANO**

Imóvel : Templo Religioso

Proprietário: Congregação Cristã do Brasil

**Local : Rua Onze de Março nº. 120, Bairro Vila Major Cícero de
Carvalho**

JANEIRO/2018

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

1) Características Gerais do Imóvel

Imóvel situado na Rua Onze de Março nº. 120, Bairro Vila Major Cícero de Carvalho, Bebedouro/SP , localização de média valorização ,sendo **Templo Religioso como Prédio Principal e Residência tipo edícula aos fundos** , construção em alvenaria , com 215,12 m² de área construída e terreno com 484,00 m² , **idade aproximada de 30 anos** . Imóvel objeto da matrícula nº. 39.031 folha 01 Livro 02 do CRI local . .

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

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

1


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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

2.2) Edificação

Adotou-se o Método do Custo de Reprodução . Este método considera o custo da construção de uma exata duplicata ou réplica , aos preços correntes do mercado , utilizando-se os mesmos materiais , projeto arquitetônico e a mesma qualidade de mão-de-obra ; atribuindo-se a este valor final o desconto da depreciação do imóvel (Deterioração Física , Obsolescência Funcional e Obsolescência Econômica) .Para obtermos este custo de reprodução utilizou-se o processo de custo pór metro quadrado de construção . Para o cálculo da Depreciação a ser descontada devido a idade do imóvel (Depreciação Física) utilizou-se o Método de Ross-Heidecke , pela praticidade e rapidez dos cálculos .

Estima-se o valor de reprodução do imóvel para a edificação de uma réplica nova em torno de 1.417,40/m², com base na fonte do custo unitário básico da construção civil – SINDUSCON – SP. Na seqüência aplica a depreciação física e funcional do sobre o valor do imóvel novo afim de chegarmos a situação do imóvel avaliando. Para o cálculo da Depreciação utilizamos do Método de Ross-Heidecke , que exige as seguintes informações sobre as benfeitorias : - Idade das Benfeitorias ; Vida Útil estimada das Benfeitorias ; Estado de Conservação conforme tabela em Anexo de Ross-Heideck (extraído do Livro “Princípios de Engenharia de Avaliações” do Engº Alberto Lélío Moreira) ; Fator “k” de depreciação conforme tabela em Anexo de Ross-Heideck (extraído do Livro “Princípios de Engenharia de Avaliações” do Engº Alberto Lélío Moreira)

3) Cálculos


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

2



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	074.100.152-00	Data :	30/01/18
Propr.	Congregação Cristã do Brasil			
End. :	Rua Onze de Março nº. 120 Bairro Vila Major Cícero de Carvalho			
Área do Terreno (m²) :	484,00	Área Construída (m²)	215,12	

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) =

Ca

=

To

2,50 pav.

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

Área do terreno (At) =

484,00 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 968,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.417,40

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
Construção Civil -SINDUSCON-SP dez-17
CAL- Comercial Andares Livres

C = Ac x 1.417,40

C = R\$ 1.372.043,20

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

R = R\$ 1.783.656,16

1.5) Valor do Terreno (Vt)

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

i (taxa de juros ao mês) =

0,50%

j (despesa de publicidade) =

6,00%

k (taxa de corretagem) =

5,00%

t (cronograma físico) =

10

meses

f (coef. Valorização Urbana) =

0,60

Coef. Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 108.665,82

ou

R\$ 224,52 /m²

Wagner Silveira³
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005.510-9
Mat. 1893

112



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	074.100.152-00	Data :	30/01/18
Propr.	Congregação Cristã do Brasil			
End. :	Rua Onze de Março nº. 120 Bairro Vila Major Cicero de Carvalho			
Área do Terreno (m²) :	484,00	Área Construída (m²)	215,12	

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)=	215,12 m²
Custo/m² em Reais	1.417,40

$$Vn = Ab \times R\$ 1.417,40$$

$$Vn = R\$ 304.911,09$$

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

Idade da Edificação (I) =	30 anos
Vida Útil (Vu) =	80 anos
% Idade c/ relação vida útil =	37,50%
Estado de Conservação =	c regular
Fator k =	26,40

* Situação do Imóvel Recebido pelo Locador

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

$$D = 0,74$$

2.3) Valor da Edificação Depreciada

$$Ved = Vn \times D$$

$$Ved = R\$ 224.414,56$$

3) Cálculo de Avaliação da Edificação + Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação)

Vt (Valor do Terreno)

$$Vx = Ved + Vt$$

$$Vx = R\$ 333.080,38$$

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

4) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, conclui-se o seguinte valor do imóvel em função dos bens avaliando (Terreno + Edificações/Benfeitorias) :

Valor = R\$ 333.000,00 (Trezentos e Trinta e Três Mil Reais)

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

Nada mais havendo para ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo de precisão normal, composto de 05 páginas, anexo – Tabela Ross-Heidecke e Tabela Custo Sinduscon/SP.

Bebedouro / SP, 30 de Janeiro de 2018.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A 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

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.326,79	0,14			
GI	689,06	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



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

Depreciação, princípios e métodos de cálculo 133

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,6	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

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



MATRICULA

3 90 3 1

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM PRÉDIO INSTITUCIONAL (TEMPLO RELIGIOSO) situado à Rua 11 de Março nº120, correspondente ao lote nº33 da quadra nº18, com 215,12m² de área construída, no bairro VILA MAJOR CÍCERO DE CARVALHO, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: Tem início no ponto 01, cravado no alinhamento da Rua 11 de Março com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.100.163-00 com frente para a Rua 11 de Março nº 130, daí segue perpendicular a um ângulo de 90°00'00" por uma extensão de 11,00 m, até encontrar o ponto 02, confrontando a esquerda com o lote em descrição e a direita com o alinhamento da Rua 11 de Março, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 90°00'00" por uma extensão de 44,00m até encontrar o ponto 03, confrontando a esquerda com o lote em descrição e a direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.100.130-00 com frente para a Rua 11 de Março nº 100, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 90°00'00" e segue por uma extensão de 11,00m até encontrar o ponto 04, confrontando a esquerda com o lote em descrição e a direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.100.568-00 com frente para a Rua Norberto Rangel nº 251; daí deflete à esquerda com ângulo interno de 90°00'00" e segue por uma extensão de 44,00 metros até atingir o ponto 01, marco inicial, encerrando o perímetro, confrontando a esquerda com o lote em descrição e a direita com o prédio cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.100.163-00 com frente para a Rua 11 de Março nº 130, perfazendo uma área total de 484,00 m², imóvel situado no lado par da Rua 11 de Março, distante 76,15m da esquina da Avenida Maria Dias com a Rua 11 de Março, localizado no quarteirão compreendido pela Rua Felício Castelan, Rua Norberto Rangel, Avenida Maria Dias e Rua 11 de Março. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 074.100.152-00. **PROPRIETÁRIA: CONGREGAÇÃO CRISTÃ DO BRASIL**, entidade cristã, inscrita no CNPJ/MF nº45.244.605/0001-66, com sede nesta cidade, localizada na Praça Abílio Manoel nº123 - Centro. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por escritura lavrada em notas do 2º Ofício da Comarca, devidamente registrada no Livro nº3-O, fls.186, sob a transcrição nº17.514, em 11 de Junho de 1.970. Bebedouro, 20 de Dezembro de 2.017. Eu, Campos. (Ana Alice Garcia Campos), a digitei, conferi e assino. Pr.º190.488.-

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS

José Roberto Silveira - Oficial
Débora Lopes de Souza - Oficial Substituto
Gedália P. Vieira Berenguel
Ana Alice Garcia Campos
Renata C. R. Bartholo Júlio
Reginaldo R. da Fonseca
Escriturantes Autorizados
Bebedouro - Estado de São Paulo

DEBITO PAGO
POR VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1º da Lei nº 8.015 de 31 de Dezembro de 1973. CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 39031, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, OBRIGAÇÕES REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTORIAS, além do que consta da presente. Por 1º

Bebedouro, 20 de Dezembro de 2017

Campos



Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 500/2018

Data da emissão: 30/01/2018

Hora da emissão: 08:47:12

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. 11 DE MARCO 00120 VL. MAJOR CICERO DE CARVALHO Cep: 14702-022, nesta cidade, cadastro nº 074.100.152-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2018 de R\$ 98.065,45, lançado em nome de GONCREGACAO CRISTA NO BRASIL

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço

<http://www.bebedouro.sp.gov.br>

Número de controle : 3f3496fc62d446dbc585d33004f3fcaa

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

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

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

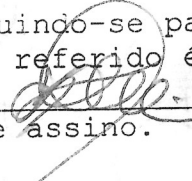
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.

Telefone(17) 3345-9100 /(17) 3345-9197- Fax 3345-9103

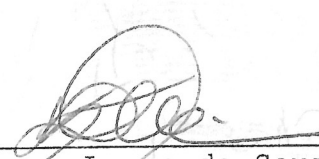
**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS,
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA E TABELIONATO DE PROTESTOS**JOSÉ ROBERTO SILVEIRA
OFICIALDÉBORA LOPES SOUZA
OFIC. SUBSTITUTAGEDÁLIA P. V. BERENGUEL
Escrevente AutorizadaANA ALICE GARCIA CAMPOS
Escrevente AutorizadaRENATA C. R. BARTHOLO JULIO
Escrevente AutorizadaREGINALDO R. FONSECA
Escrevente Autorizado***C E R T I D ã O***

Débora Lopes de Souza, Oficiala Substituta
Autorizada do Oficial de Registro de
Imóveis desta cidade e comarca de
Bebedouro Estado de São Paulo etc...

=C E R T I F I C A= A pedido verbal, que revendo o arquivo, dele verificou constar que por escritura de 09 de junho de 1.970, em notas do 2º Ofício da comarca, transcrita no livro 3-0, fls. 186, sob o nº17.514, em 11 de junho de 1.970; **CONGREGAÇÃO CRISTÃ DO BRASIL**, entidade cristã, com sede nesta cidade, adquiriu através de venda e compra de **ANTONIO MANOEL DA SILVA e sua mulher**, casados, lavradores, residente nesta cidade; Um terreno correspondente ao lote nº33, da quadra nº18, com frente para a Rua 11 de Março, nesta cidade e comarca de Bebedouro, paralelamente e antiga estrada que vai a Jaboticabal ou Projetada Rua Taiúva, no quarteirão compreendido entre a Rua Felício Catelani e Avenida Maria Dias, na Vila Major Cícero de Carvalho, antiga Vila Paulista, sem nenhuma benfeitoria de formato retangular, medindo 11,00 metros de frente, por 44,00 metros da frente aos fundos, encerrando a área de 484m2, confrontando em sua integridade pela frente com a referida rua, por um lado com Rufino Manoel, por outro com quem de direito e pelos fundos com Francisco Cabreira Sanches. **AVERBAÇÕES:** AV.01/17.514. Bebedouro, 20 de setembro de 2.010, instruído com Certidão nº070/2010 e CND nº052542010-20131010, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, datada de 23/08/2010, que fica arquivada nesta serventia, em pasta própria sob nº1884, me foi autorizada esta averbação para ficar constando que foi edificado no imóvel objeto desta matrícula, um prédio institucional (templo religioso), com uma área construída de 215,12m2, que recebeu o nº120

da Rua Onze de Março; atribuindo-se para efeitos de tributação o valor de R\$60.518,96. Nada mais o referido é verdade e dou fé. Bebedouro, 09 de outubro de 2.017. Eu,  (Débora Lopes de Souza), Ofic. Susbt., a Digitei, conferi e assino.

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


Débora Lopes de Souza
Oficiala Substituta

SELOS PAGOS
POR VERBA



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **URBANO**

Imóvel : Terreno – Cadastro Municipal nº. 049.086.164-00
Proprietário: Prefeitura Municipal de Bebedouro
Local : Rua Antônio Gomes , Residencial União

JANEIRO/2018

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

1) Características Gerais do Imóvel

Imóvel situado na Rua Rua Antônio Gomes, Residencial União, Bebedouro/SP , localização de média valorização ,sendo Terreno , com 200,00 m² . Imóvel objeto da matrícula nº. 39.058 folha 01 Livro 02 do CRI local . .

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

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

3) Cálculos

40



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.164-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Antônio Gomes Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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) =

200,00 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 400,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.506,05

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
Construção Civil -SINDUSCON-SP dez-17
R1- Residencial

C = Ac x

1.506,05

C = R\$ 602.420,00

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

R = R\$ 783.146,00

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) =

3

meses

f (coef. Valorização Urbana) =

0,40

Coef. Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 36.024,72

ou

R\$ 180,12 /m²

2



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.164-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Antônio Gomes Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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

Vn = Ab x R\$ 1.506,05

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 =

* Situação do Imóvel Recebido pelo Locador

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 da Edificação + Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação)

Vt (Valor do Terreno)

Vx = Ved + Vt

Vx =



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

4) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, conclui-se o seguinte valor do imóvel em função dos bens avaliando (Terreno) :

Valor = R\$ 36.000,00 (Trezentos e Seis Mil Reais)

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

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

Bebedouro / SP, 30 de Janeiro de 2018.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A 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

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.326,79	0,14			
GI	689,06	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



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

Depreciação, princípios e métodos de cálculo 133

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,0	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,6	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor



MATRÍCULA

39058

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao lote nº164, da quadra 049.086, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL UNIÃO**, com frente para a Rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro (SP), de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº154; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº174 e na linha dos fundos confronta com o lote nº321, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº049.086.164.00. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, sediada em Bebedouro, na Praça José Stamato Sobrinho, 45, inscrita no CNPJ/MF nº45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de Carta de Adjudicação datada de 22/10/1990, extraída dos autos da ação de desapropriação requerida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro contra Sociedade Paulista de Fruticultura Tropical Ltda processo nº980/88, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Augusto de Carvalho e Silva aditada em 03/07/95, pelo MM. Juiz Dr. Neyton Fantoni Junior, registrada sob R.1 da matrícula nº18.825, em 21/07/1995 e loteamento registrado sob R.2 da citada matrícula, em 08/02/1996. Bebedouro, 11 de janeiro de 2.018. Eu, *[Assinatura]* (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr. nº190.277).

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS

José Roberto Silveira - Oficial
Débora Lopes de Souza - Oficial Substituto
Gedália P. Vieira Berenguel
Ana Alice Garcia Campos
Renata C. R. Bartholo Júlio
Reginaldo R. da Fonseca

Escritores Autorizados

Bebedouro - Estado de São Paulo

SELOS PAGOS
POR VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 39058, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ONUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que consta da presente. Dou fé. Bebedouro, 11 de 01 de 2018.



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **URBANO**

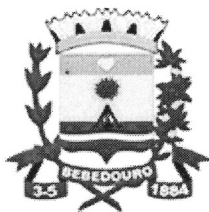
Imóvel : Terreno – Cadastro Municipal nº. 049.086.174-00

Proprietário: Prefeitura Municipal de Bebedouro

Local : Rua Antônio Gomes , Residencial União

JANEIRO/2018

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

1) Características Gerais do Imóvel

Imóvel situado na Rua Rua Antônio Gomes, Residencial União, Bebedouro/SP , localização de média valorização ,sendo **Terreno** , com 200,00 m² . Imóvel objeto da matrícula nº. 39.054 folha 01 Livro 02 do CRI local . .

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

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

3) Cálculos

1
Wagner S. da
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005.510-9
Mat. 1893



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.174-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Antônio Gomes Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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) =

200,00 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 400,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.506,05

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
Construção Civil -SINDUSCON-SP dez-17
R1- Residencial

C = Ac x 1.506,05

C = R\$ 602.420,00

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

R = R\$ 783.146,00

1.5) Valor do Terreno (Vt)

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

i (taxa de juros ao mês) =

0,50%

j (despesa de publicidade) =

6,00%

k (taxa de corretagem) =

5,00%

t (cronograma físico) =

3 meses

f (coef. Valorização Urbana) =

0,40

Coef. Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 36.024,72 ou R\$ 180,12 /m²

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.174-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Antônio Gomes Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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

Vn = Ab x R\$ 1.506,05

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 =

* Situação do Imóvel Recebido pelo Locador

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 da Edificação + Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação)

Vt (Valor do Terreno)

Vx = Ved + Vt

Vx =


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

3



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

4) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, conclui-se o seguinte valor do imóvel em função dos bens avaliando (Terreno) :

Valor = R\$ 36.000,00 (Trezentos e Seis Mil Reais)

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

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

Bebedouro / SP, 30 de Janeiro de 2018.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A 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

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.326,79	0,14			
GI	689,06	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



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

Depreciação, princípios e métodos de cálculo 133

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,6	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

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

90



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRÍCULA

3 90 54

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao lote nº174, da quadra 049.086, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL UNIÃO**, com frente para a Rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro (SP), de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº164; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº184 e na linha dos fundos confronta com o lote nº311, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº049.086.174.00. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, sediada em Bebedouro, na Praça José Stamato Sobrinho, 45, inscrita no CNPJ/MF nº45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de Carta de Adjudicação datada de 22/10/1990, extraída dos autos da ação de desapropriação requerida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro contra Sociedade Paulista de Fruticultura Tropical Ltda processo nº980/88, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Augusto de Carvalho e Silva aditada em 03/07/95, pelo MM. Juiz Dr. Neyton Fantoni Junior, registrada sob R.1 da matrícula nº18.825, em 21/07/1995 e loteamento registrado sob R.2 da citada matrícula, em 08/02/1996. Bebedouro, 11 de janeiro de 2.018. Eu, *[assinatura]* (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr. nº190.277).

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS

José Roberto Silveira - Oficial
Débora Lopes de Souza - Oficial Substituto
Gedália P. Vieira Berenguel
Ana Alice Garcia Campos
Renata C. R. Bartholo Júlio
Reginaldo R. da Fonseca

Escreventes Autorizados

Bebedouro - Estado de São Paulo

SELOS PAGO
POR VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia e reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 39.054, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ONUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que consta da presente. Dou fé. Bebedouro, 11 de 01 de 2018.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Pessoa de Bebedouro

12102-0-AA 079996

12102-0-075001-081000-0817



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **URBANO**

Imóvel : Terreno – Cadastro Municipal nº. 049.086.184-00

Proprietário: Prefeitura Municipal de Bebedouro

Local : Rua Antônio Gomes , Residencial União

JANEIRO/2018

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

1) Características Gerais do Imóvel

Imóvel situado na Rua Antônio Gomes, Residencial União, Bebedouro/SP , localização de média valorização , sendo **Terreno** , com 200,00 m² . Imóvel objeto da matrícula nº. 39.056 folha 01 Livro 02 do CRI local . .

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

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

3) Cálculos



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.184-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Antônio Gomes Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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

Coeficiente de Aproveitamento (Ca) =

2,00

Número máximo de Pavimentos (Np) =

Ca

=

To

2,50 pav.

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

Área do terreno (At) =

200,00 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 400,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.506,05

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
Construção Civil -SINDUSCON-SP dez-17
R1- Residencial

C = Ac x 1.506,05

C = R\$ 602.420,00

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

R = R\$ 783.146,00

1.5) Valor do Terreno (Vt)

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

i (taxa de juros ao mês) =

0,50%

j (despesa de publicidade) =

6,00%

k (taxa de corretagem) =

5,00%

t (cronograma físico) =

3

meses

f (coef. Valorização Urbana) =

0,40

Coef. Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 36.024,72 ou R\$ 180,12 /m²

2

Wagner Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005.910-9
Mat. 1893

85



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.184-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Antônio Gomes Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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

Vn = Ab x R\$ 1.506,05

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 =

* Situação do Imóvel Recebido pelo Locador

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

D = 1,00

2.3) Valor da Edificação Depreciada

Ved = Vn x D

Ved = R\$ 0,00

3) Cálculo de Avaliação da Edificação + Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação)

Vt (Valor do Terreno)

Vx = Ved + Vt

Vx =


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

3



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

4) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, conclui-se o seguinte valor do imóvel em função dos bens avaliando (Terreno) :

Valor = R\$ 36.000,00 (Trezentos e Seis Mil Reais)

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

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

Bebedouro / SP, 30 de Janeiro de 2018.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A 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

4

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

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.326,79	0,14			
GI	689,06	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



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

Depreciação, princípios e métodos de cálculo 133

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	69,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

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



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRÍCULA

3 90 5 6

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao lote nº184, da quadra 049.086, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL UNIÃO**, com frente para a Rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro (SP), de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº174; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº194 e na linha dos fundos confronta com o lote nº301, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº049.086.184.00. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, sediada em Bebedouro, na Praça José Stamato Sobrinho, 45, inscrita no CNPJ/MF nº45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de Carta de Adjudicação datada de 22/10/1990, extraída dos autos da ação de desapropriação requerida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro contra Sociedade Paulista de Fruticultura Tropical Ltda processo nº980/88, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Augusto de Carvalho e Silva aditada em 03/07/95, pelo MM. Juiz Dr. Neyton Fantoni Junior, registrada sob R.1 da matrícula nº18.825, em 21/07/1995 e loteamento registrado sob R.2 da citada matrícula, em 08/02/1996. Bebedouro, 11 de janeiro de 2.018. Eu, Débora Lopes de Souza, (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr. nº190.277).

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

SELOS PAGO
POR VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 39.056, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ONUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que consta da presente. Dou fé. Bebedouro, 11 de 01 de 2018

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

12102-0 - AA 0799994

12102-0-076001-081000-0817



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **URBANO**

Imóvel : Terreno – Cadastro Municipal nº. 049.086.194-00

Proprietário: Prefeitura Municipal de Bebedouro

Local : Rua Antônio Gomes , Residencial União

JANEIRO/2018

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

1) Características Gerais do Imóvel

Imóvel situado na Rua Rua Antônio Gomes, Residencial União, Bebedouro/SP , localização de média valorização , sendo Terreno , com 200,00 m² . Imóvel objeto da matrícula nº. 39.051 folha 01 Livro 02 do CRI local . .

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

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

3) Cálculos

1

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.194-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Antônio Gomes Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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) =

200,00 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 400,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.506,05

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
Construção Civil -SINDUSCON-SP dez-17
R1- Residencial

C = Ac x

1.506,05

C = R\$ 602.420,00

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

R = R\$ 783.146,00

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) =

3 meses

f (coef.Valorização Urbana)=

0,40

Coef.Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 36.024,72

ou

R\$ 180,12 /m²

2

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

78



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.194-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Antônio Gomes Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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

Vn = Ab x R\$ 1.506,05

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 =

* Situação do Imóvel Recebido pelo Locador

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 da Edificação + Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação)

Vt (Valor do Terreno)

Vx = Ved + Vt

Vx =

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

4) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, conclui-se o seguinte valor do imóvel em função dos bens avaliando (Terreno) :

Valor = R\$ 36.000,00 (Trezentos e Seis Mil Reais)

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

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

Bebedouro / SP, 30 de Janeiro de 2018.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A 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

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.326,79	0,14			
GI	689,06	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



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

Depreciação, princípios e métodos de cálculo 133

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,6	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,5	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

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



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRÍCULA

3 9 0 5 1

FICHA

0 1

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP
12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao lote nº194, da quadra 049.086, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL UNIÃO**, com frente para a Rua Antonio Gomes, nesta cidade e comarca de Bebedouro (SP), de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº184; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº204 e na linha dos fundos confronta com o lote nº291, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº049.086.194.00. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, sediada em Bebedouro, na Praça José Stamato Sobrinho, 45, inscrita no CNPJ/MF nº45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de Carta de Adjudicação datada de 22/10/1990, extraída dos autos da ação de desapropriação requerida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro contra Sociedade Paulista de Fruticultura Tropical Ltda processo nº980/88, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Augusto de Carvalho e Silva aditada em 03/07/95, pelo MM. Juiz Dr. Neyton Fantoni Junior, registrada sob R.1 da matrícula nº18.825, em 21/07/1995 e loteamento registrado sob R.2 da citada matrícula, em 08/02/1996. Bebedouro, 11 de janeiro de 2.018. Eu, Débora Lopes de Souza (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr. nº190.277).

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

SELOS PAGOS
POR VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 39.051, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ONUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que consta da presente. Dou fé. Bebedouro, 11 de 01 de 2018.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bebedouro - SP

12102-0-076001-081000-0817



12102-0 - AA 0799999



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **URBANO**

Imóvel : Terreno – Cadastro Municipal nº. 049.086.291-00
Proprietário: Prefeitura Municipal de Bebedouro
Local : Rua Belmiro Ramos, Residencial União

JANEIRO/2018

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

1) Características Gerais do Imóvel

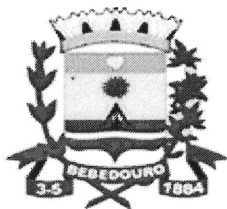
Imóvel situado na Rua Belmiro Ramos, Residencial União, Bebedouro/SP , localização de média valorização ,sendo Terreno , com 200,00 m² . Imóvel objeto da matrícula,nº. 39.055 folha 01 Livro 02 do CRI local . .

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

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

3) Cálculos



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.291-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Belmiro Ramos, Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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) =

200,00 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 400,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.506,05

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
Construção Civil -SINDUSCON-SP dez-17
R1- Residencial

C = Ac x

1.506,05

C = R\$ 602.420,00

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

R = R\$ 783.146,00

1.5) Valor do Terreno (Vt)

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

i (taxa de juros ao mês) =

0,50%

j (despesa de publicidade)=

6,00%

k (taxa de corretagem) =

5,00%

t (cronograma físico) =

3 meses

f (coef.Valorização Urbana)=

0,40

Coef.Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 36.024,72

ou

R\$ 180,12 /m²

2

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.291-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Belmiro Ramos, Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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

Vn = Ab x R\$ 1.506,05

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 =

* Situação do Imóvel Recebido pelo Locador

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 da Edificação + Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação)

Vt (Valor do Terreno)

Vx = Ved + Vt

Vx =

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

4) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, conclui-se o seguinte valor do imóvel em função dos bens avaliando (Terreno) :

Valor = R\$ 36.000,00 (Trezentos e Seis Mil Reais)

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

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

Bebedouro / SP, 30 de Janeiro de 2018.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A nº. 505.005.510-9
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

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês	
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
Custo m²	% mês		Custo m²	% mês	
CAL-8	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31
Custo m²	% mês				
RP1Q	1.326,79	0,14			
GI	689,06	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



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

Depreciação, princípios e métodos de cálculo 133

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,5	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,6	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,5	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

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



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRICULA

3 90 55

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao lote nº291, da quadra 049.086, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL UNIÃO**, com frente para a Rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro (SP), de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº281; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº301 e na linha dos fundos confronta com o lote nº194, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº049.086.291.00. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, sediada em Bebedouro, na Praça José Stamato Sobrinho, 45, inscrita no CNPJ/MF nº45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de Carta de Adjudicação datada de 22/10/1990, extraída dos autos da ação de desapropriação requerida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro contra Sociedade Paulista de Fruticultura Tropical Ltda processo nº980/88, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Augusto de Carvalho e Silva aditada em 03/07/95, pelo MM. Juiz Dr. Neyton Fantoni Junior, registrada sob R.1 da matrícula nº18.825, em 21/07/1995 e loteamento registrado sob R.2 da citada matrícula, em 08/02/1996. Bebedouro, 11 de janeiro de 2.018. Eu, *[assinatura]* (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr. nº190.277).

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

SELOS PAGO
POR VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia e reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 8.015 de 31 de Dezembro de 1973. CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 39.055, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ONUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que consta da presente. Dou fé. Bebedouro, 11 de 01 de 2.018.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bebedouro - SP

12102-0 - AA 079995

12102-0-076001-081000-0817

63



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **URBANO**

Imóvel : Terreno – Cadastro Municipal nº. 049.086.301-00
Proprietário: Prefeitura Municipal de Bebedouro
Local : Rua Belmiro Ramos, Residencial União

JANEIRO/2018

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

1) Características Gerais do Imóvel

Imóvel situado na Rua Belmiro Ramos, Residencial União, Bebedouro/SP , localização de média valorização ,sendo Terreno , com 200,00 m² . Imóvel objeto da matrícula nº. 39.052 folha 01 Livro 02 do CRI local . .

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

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

3) Cálculos

1
Wagner Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005.510-9
Mat. 1893



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.301-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Belmiro Ramos, Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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) =

Ca

=

2,50 pav.

To

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

Área do terreno (At) =

200,00 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 400,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.506,05

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
Construção Civil -SINDUSCON-SP dez-17
R1- Residencial

C = Ac x

1.506,05

C = R\$ 602.420,00

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

R = R\$ 783.146,00

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) =

3

meses

f (coef. Valorização Urbana) =

0,40

Coef. Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 36.024,72 ou

R\$ 180,12 /m²

Wagner Silveira²
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005.510-9
Mat. 1893



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.301-00	Data :	30/01/18
Propr. Prefeitura Municipal de Bebedouro				
End. : Rua Belmiro Ramos, Residencial União				
Área do Terreno (m²) :	200,00	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

Vn = Ab x R\$ 1.506,05

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 =

* Situação do Imóvel Recebido pelo Locador

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 da Edificação + Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação)

Vt (Valor do Terreno)

Vx = Ved + Vt

Vx =

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

4) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, conclui-se o seguinte valor do imóvel em função dos bens avaliando (Terreno) :

Valor = R\$ 36.000,00 (Trezentos e Seis Mil Reais)

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

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

Bebedouro / SP, 30 de Janeiro de 2018.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A 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

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês	
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
Custo m²	% mês		Custo m²	% mês	
CAL-8	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31
Custo m²	% mês				
RP1Q	1.326,79	0,14			
GI	689,06	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



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

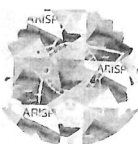
Depreciação, princípios e métodos de cálculo 133

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- | | |
|------------------------------------|--|
| a) Novo | e) Reparos simples |
| b) Entre novo e regular | f) Entre reparos simples e importantes |
| c) Regular | g) Reparos importantes |
| d) Entre regular e reparos simples | h) Entre reparos importantes e s/valor |

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



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRÍCULA

3 9 0 5 2

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao lote nº301, da quadra 049.086, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL UNIÃO**, com frente para a Rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro (SP), de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº291; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº311 e na linha dos fundos confronta com o lote nº184, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº049.086.301.00. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, sediada em Bebedouro, na Praça José Stamato Sobrinho, 45, inscrita no CNPJ/MF nº45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de Carta de Adjudicação datada de 22/10/1990, extraída dos autos da ação de desapropriação requerida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro contra Sociedade Paulista de Fruticultura Tropical Ltda processo nº980/88, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Augusto de Carvalho e Silva aditada em 03/07/95, pelo MM. Juiz Dr. Neyton Fantoni Junior, registrada sob R.1 da matrícula nº18.825, em 21/07/1995 e loteamento registrado sob R.2 da citada matrícula, em 08/02/1996. Bebedouro, 11 de janeiro de 2.018. Eu, *[assinatura]* (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr. nº190.277).

**OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS**

José Roberto Silveira - Oficial
Débora Lopes de Souza - Oficiala Substitut
Gedália P. Vieira Berenguel
Ana Alice Garcia Campos
Renata C. R. Bartholo Júlio
Reginaldo R. da Fonseca
Escritores Autorizados
Bebedouro - Estado de São Paulo

SELOS PAGOS
POR VERSA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia e reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 39.052, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ONUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS além do que consta da presente. Dou fé. Bebedouro, 11 de 01 de 2018

[assinatura]

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

12102-0 - AA 0799998

12102-0-076001-081000-0817



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **URBANO**

Imóvel : Terreno – Cadastro Municipal nº. 049.086.311-00
Proprietário: Prefeitura Municipal de Bebedouro
Local : Rua Belmiro Ramos, Residencial União

JANEIRO/2018

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

1) Características Gerais do Imóvel

Imóvel situado na Rua Belmiro Ramos, Residencial União, Bebedouro/SP , localização de média valorização ,sendo Terreno , com 200,00 m² . Imóvel objeto da matrícula nº. 39.053 folha 01 Livro 02 do CRI local . .

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

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

3) Cálculos

1

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.311-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Belmiro Ramos, Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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) =

Ca

=

2,50 pav.

To

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

Área do terreno (At) =

200,00 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 400,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.506,05

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
Construção Civil -SINDUSCON-SP dez-17
R1- Residencial

C = Ac x 1.506,05

C = R\$ 602.420,00

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

R = R\$ 783.146,00

1.5) Valor do Terreno (Vt)

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

i (taxa de juros ao mês) =

0,50%

j (despesa de publicidade) =

6,00%

k (taxa de corretagem) =

5,00%

t (cronograma físico) =

3

meses

f (coef. Valorização Urbana) =

0,40

Coef. Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 36.024,72

ou

R\$ 180,12 /m²

2

Wagner Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506.005/510-9
Mat. 1893

54



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.311-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Belmiro Ramos, Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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

Vn = Ab x R\$ 1.506,05

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 =

* Situação do Imóvel Recebido pelo Locador

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 da Edificação + Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação)

Vt (Valor do Terreno)

Vx = Ved + Vt

Vx =

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

3

53



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

4) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, conclui-se o seguinte valor do imóvel em função dos bens avaliando (Terreno) :

Valor = R\$ 36.000,00 (Trezentos e Seis Mil Reais)

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

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

Bebedouro / SP, 30 de Janeiro de 2018.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A 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

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Global					Mão-de-obra				Material				Administrativo			
Data	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.326,79	0,14			
GI	689,06	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



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

Depreciação, princípios e métodos de cálculo 133

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM % DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	63,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	64,9	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	66,8	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	68,8	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	70,8	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	72,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	74,9	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	77,1	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	79,2	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	81,4	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	83,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	85,8	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	88,1	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	90,4	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	92,8	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	95,1	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	97,6	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

a) Novo

b) Entre novo e regular

c) Regular

d) Entre regular e reparos simples

e) Reparos simples

f) Entre reparos simples e importantes

g) Reparos importantes

h) Entre reparos importantes e s/valor

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



MATRÍCULA

3 90 53

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao lote nº311, da quadra 049.086, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL UNIÃO**, com frente para a Rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro (SP), de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº301; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº321 e na linha dos fundos confronta com o lote nº174, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº049.086.311.00. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, sediada em Bebedouro, na Praça José Stamato Sobrinho, 45, inscrita no CNPJ/MF nº45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de Carta de Adjudicação datada de 22/10/1990, extraída dos autos da ação de desapropriação requerida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro contra Sociedade Paulista de Fruticultura Tropical Ltda processo nº980/88, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Augusto de Carvalho e Silva aditada em 03/07/95, pelo MM. Juiz Dr. Neyton Fantoni Junior, registrada sob R.1 da matrícula nº18.825, em 21/07/1995 e loteamento registrado sob R.2 da citada matrícula, em 08/02/1996. Bebedouro, 11 de janeiro de 2.018. Eu, Débora Lopes de Souza, (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr. nº190.277).

OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS

José Roberto Silveira - Oficial

Débora Lopes de Souza - Oficial Substituto

Gedália P. Vieira Berenquer

Ana Alice Garcia Campos

Renata C. R. Bartholo Júlio

Reginaldo R. da Fonseca

Escritores Autorizados

Bebedouro - Estado de São Paulo

SELOS PAGO
POR VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente copia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973.

CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 39.053, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ÔNUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que consta da presente. Dou fé.

Bebedouro, 11 de 01 de 2-018



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL **URBANO**

Imóvel : Terreno – Cadastro Municipal nº. 049.086.321-00

Proprietário: Prefeitura Municipal de Bebedouro

Local : Rua Belmiro Ramos, Residencial União

JANEIRO/2018

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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

1) Características Gerais do Imóvel

Imóvel situado na Rua Belmiro Ramos, Residencial União, Bebedouro/SP, localização de média valorização, sendo Terreno, com 200,00 m². Imóvel objeto da matrícula nº. 39.057 folha 01 Livro 02 do CRI local.

2) Métodos de Avaliação

2.1) Terreno

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

3) Cálculos



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.321-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Belmiro Ramos, Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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) =

Ca

=

To

2,50 pav.

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

Área do terreno (At) =

200,00 m²

Ch = At x Np x To

Ch = 400,00 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) =

1.506,05

Fonte : CUB- Custo Unitário Básico da
Construção Civil -SINDUSCON-SP dez-17
R1- Residencial

C = Ac x

1.506,05

C = R\$ 602.420,00

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

R = R\$ 783.146,00

1.5) Valor do Terreno (Vt)

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

i (taxa de juros ao mês) =

0,50%

j (despesa de publicidade) =

6,00%

k (taxa de corretagem) =

5,00%

t (cronograma físico) =

3 meses

f (coef. Valorização Urbana) =

0,40

Coef. Valorização Urbana

0,10 à 0,30 baixa

0,40 à 0,60 média

0,70 à 0,90 alta

Vt = R\$ 36.024,72 ou R\$ 180,12 /m²

2

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

46



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO - PLANILHA DE CÁLCULO

Templo Religioso	Cad.Mun:	049.086.321-00	Data :	30/01/18
Propr.	Prefeitura Municipal de Bebedouro			
End. :	Rua Belmiro Ramos, Residencial União			
Área do Terreno (m²) :	200,00	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

Vn = Ab x R\$ 1.506,05

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 =

* Situação do Imóvel Recebido pelo Locador

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 da Edificação + Avaliação do Terreno

Vx (Valor final do imóvel)

Ved (Valor depreciado do custo de reprodução da edificação)

Vt (Valor do Terreno)

Vx = Ved + Vt

Vx =

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



Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

4) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, conclui-se o seguinte valor do imóvel em função dos bens avaliando (Terreno) :

Valor = R\$ 36.000,00 (Trezentos e Seis Mil Reais)

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

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

Bebedouro / SP, 30 de Janeiro de 2018.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A 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

Boletim Econômico - Dezembro de 2017(desonerado)

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base nov/13=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
dez/16	117,32	-0,03	5,30	5,30	125,31	0,00	8,41	8,41	106,36	-0,08	0,82	0,82	126,23	0,00	6,47	6,47
jan/17	117,39	0,06	0,06	4,91	125,31	0,00	0,00	7,78	106,52	0,15	0,15	0,71	126,23	0,00	0,00	6,47
fev/17	117,43	0,04	0,09	4,90	125,31	0,00	0,00	7,73	106,62	0,10	0,25	0,75	126,23	0,00	0,00	6,47
mar/17	117,50	0,06	0,16	4,95	125,31	0,00	0,00	7,73	106,79	0,16	0,41	0,88	126,23	0,00	0,00	6,47
abr/17	117,35	-0,13	0,03	4,67	125,31	0,00	0,00	7,56	106,43	-0,34	0,07	0,43	126,23	0,00	0,00	6,47
mai/17	118,48	0,97	0,99	5,65	127,24	1,54	1,54	9,21	106,51	0,07	0,14	0,44	127,87	1,29	1,29	7,85
jun/17	119,17	0,58	1,58	2,99	128,40	0,91	2,47	4,75	106,50	0,00	0,14	0,24	129,62	1,37	2,69	4,50
jul/17	119,21	0,04	1,62	1,85	128,40	0,00	2,47	2,72	106,53	0,03	0,16	0,35	130,61	0,76	3,47	3,92
ago/17	119,36	0,12	1,74	1,97	128,64	0,19	2,66	2,92	106,46	-0,06	0,10	0,27	131,78	0,90	4,40	4,86
set/17	119,64	0,24	1,98	2,00	129,15	0,39	3,06	3,08	106,49	0,03	0,13	0,14	131,78	0,00	4,40	4,50
out/17	119,89	0,21	2,19	2,16	129,15	0,00	3,06	3,08	107,08	0,55	0,68	0,57	131,78	0,00	4,40	4,50
nov/17	119,94	0,04	2,24	2,21	129,03	-0,09	2,97	2,97	107,34	0,25	0,93	0,85	131,78	0,00	4,40	4,40
dez/17	120,30	0,29	2,54	2,54	129,13	0,08	3,05	3,05	108,05	0,66	1,60	1,60	131,78	0,00	4,40	4,40

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, dezembro de 2017

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	720,45	58,52
Material	467,92	38,01
Despesas Administrativas	42,75	3,47
Total	1.231,12	100,00

(*) Encargos Sociais: 141,55%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, dezembro de 2017 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	%mês		Custo m²	% mês
R-1	1.225,90	0,21	R-1	1.506,05	0,30	R-1	1.812,81	0,53
PP-4	1.117,17	0,17	PP-4	1.415,50	0,27	R-8	1.451,27	0,46
R-8	1.062,42	0,16	R-8	1.231,12	0,29	R-16	1.549,78	0,32
PIS	830,35	0,16	R-16	1.193,18	0,29			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, dezembro de 2017 em R\$/m²

CAL (comercial andares livres) e CSL(comercial - salas e lojas), GI (galpão industrial) e RP1Q (residência popular)

Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	1.417,40	0,39	CAL-8	1.506,42	0,46
CSL-8	1.225,40	0,30	CSL-8	1.325,57	0,32
CSL-16	1.630,31	0,29	CSL-16	1.761,42	0,31
	Custo m²	% mês			
RP1Q	1.326,79	0,14			
GI	689,06	0,30			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06



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

Depreciação, princípios e métodos de cálculo 133

Tabela de Ross-Heidecke
Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM 1 DA VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	42,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,5	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,8	28,8	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,9	44,0	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,8	48,8	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	75,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	61,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,9
72	62,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	72,2	71,9	74,9	89,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	83,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,0	99,8
100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/valor

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



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

MATRÍCULA

39057

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

IMÓVEL: UM TERRENO, correspondente ao lote nº321, da quadra 049.086, do Loteamento denominado **RESIDENCIAL UNIÃO**, com frente para a Rua Belmiro Ramos, nesta cidade e comarca de Bebedouro (SP), de formato retangular, medindo 10,00m de frente, igual medida na linha dos fundos, por 20,00m de ambos os lados, da frente aos fundos, encerrando a área de 200,00m²; confrontando em sua integridade pela frente com aquela via pública, pelo lado direito de quem daquela via pública olha para o imóvel confronta com o lote nº311; pelo lado esquerdo confronta com o lote nº331 e na linha dos fundos confronta com o lote nº164, todos da mesma quadra. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº049.086.321.00. **PROPRIETÁRIA:** **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, sediada em Bebedouro, na Praça José Stamato Sobrinho, 45, inscrita no CNPJ/MF nº45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de Carta de Adjudicação datada de 22/10/1990, extraída dos autos da ação de desapropriação requerida pela Prefeitura Municipal de Bebedouro contra Sociedade Paulista de Fruticultura Tropical Ltda processo nº980/88, assinada pelo MM. Juiz de Direito da 1ª Vara desta Comarca, Dr. Antonio Augusto de Carvalho e Silva aditada em 03/07/95, pelo MM. Juiz Dr. Neyton Fantoni Junior, registrada sob R.1 da matrícula nº18.825, em 21/07/1995 e loteamento registrado sob R.2 da citada matrícula, em 08/02/1996. Bebedouro, 11 de janeiro de 2.018. Eu, *[assinatura]* (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (Pr. nº190.277).

**OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS**

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

SELOS PAGO
POR VERBA

CERTIDÃO

CERTIFICO e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do Artigo 19 § 1.º da Lei nº 6.015 de 31 de Dezembro de 1973. CERTIFICO mais que sobre a Matrícula nº 39.057, não existe qualquer alteração relativa a ALIENAÇÃO, ONUS REAIS ou PESSOAIS REIPERSECUTÓRIAS, além do que consta da presente. Dou fé. Bebedouro, 11 de *[assinatura]* de 2.018

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bebedouro - SP

12102-0 - AA 079993

12102-0-076001-081000-0817



00. 41



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE BEBEDOURO - SP
RUA DR. OSCAR WERNECK, 635 - CENTRO - CEP-14701-120 - Tel. (17) 3343-3695
CNPJ-51.797.082/0001-88
e-mail: ri_bebedouro@hotmail.com / cartorioimoveis@hotmail.com
OFICIAL: JOSÉ ROBERTO SILVEIRA

RECIBO DE REGISTRO DE TÍTULO

APRESENTANTE : **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**
OUTORGADO : **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**
OUTORGANTE : **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**
NATUREZA : Instrumento Particular
DESCRIÇÃO : Instrumento Particular

Certifico que o presente título foi protocolado sob nº **190277** no livro **1-Z** Protocolo de Registro de Imóveis, em **28/11/2017** tendo sido praticados os atos abaixo em **11/01/2018**.

Descrição	Obs. Cert.	Oficial	Estado	Ipesp	R. Civil	T. Just.	I. Mun.	M. Púb.	TOTAL
Ab. da(s) Matr.(s) 39.051 - Lv. 2 Valor base de cálculo => R\$ 0,00	ABERTURA DE MATRÍCULA	9,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	9,66
Ab. da(s) Matr.(s) 39.052 - Lv. 2 Valor base de cálculo => R\$ 0,00	ABERTURA DE MATRÍCULA	9,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	9,66
Ab. da(s) Matr.(s) 39.053 - Lv. 2 Valor base de cálculo => R\$ 0,00	ABERTURA DE MATRÍCULA	9,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	9,66
Ab. da(s) Matr.(s) 39.054 - Lv. 2 Valor base de cálculo => R\$ 0,00	ABERTURA DE MATRÍCULA	9,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	9,66
Ab. da(s) Matr.(s) 39.055 - Lv. 2 Valor base de cálculo => R\$ 0,00	ABERTURA DE MATRÍCULA	9,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	9,66
Ab. da(s) Matr.(s) 39.056 - Lv. 2 Valor base de cálculo => R\$ 0,00	ABERTURA DE MATRÍCULA	9,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	9,66
Ab. da(s) Matr.(s) 39.057 - Lv. 2 Valor base de cálculo => R\$ 0,00	ABERTURA DE MATRÍCULA	9,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	9,66
Ab. da(s) Matr.(s) 39.058 - Lv. 2 Valor base de cálculo => R\$ 0,00	ABERTURA DE MATRÍCULA	9,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,28	0,00	9,66
TOTAIS GERAIS >>>		75,04	0,00	0,00	0,00	0,00	2,24	0,00	77,28

RELAÇÃO: **008/2018**

Valor do depósito: **R\$ 0,00**

A receber: **R\$ 77,28**

Recebi a importância total especificada, devendo este documento fazer parte integrante do título.

BEBEDOURO, 11 DE JANEIRO DE 2018.

Recebi a 1ª via do presente com o título devidamente formalizado.

BEBEDOURO, ____/____/____.

Ass.: _____

Nome: _____

End.: _____

PELO INTERESSADO



AVALIAÇÕES

REDE IMOBILIÁRIA INOVE LTDA

PRÉDIO	363.936,00	
TERRENOS	280.000,00	35.000,00

WAGNER SILVEIRA

PRÉDIO	333.080,38	
TERRENOS	288.197,76	36.024,72

JOSÉ ANTONIO CORREIA

PRÉDIO	271.615,60	
TERRENOS	272.000,00	34.000,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel – Vila Major Cícero de Carvalho
Rua 11 de Março nº 120 - 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 com benfeitorias, do Loteamento Via Major Cícero de Carvalho, situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua 11 de Março nº 120, com uma área total de 484,00 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 encontram os imóveis 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 avaliados esta localizado com frente para a Rua 11 de Março nº 120 Vila Major Cícero de Carvalho.

3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

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

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

Esta servido 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 11 de Março, distante 1.00,00m (mil metros) da Praça Central

- tempo de percurso: 05 (cinco) minutos.
- uso do solo: uso residencial/comercial
- possuem regular localização e regular possibilidades de utilização e valorização

4. Determinação do Valor Unitário Básico

Para a determinação do VALOR UNITÁRIO BÁSICO aplicável ao terreno da Vila Major Cícero de Carvalho, 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 na Vila Major Cícero de Carvalho, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 270,00/m² (duzentos e setenta 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 os melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado.

4.5. Fator de Profundidade

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos industriais, 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 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\$229,50/m² (duzentos e vinte e nove reais e cinquenta centavos, por metro quadrado)

5. Valor de Mercado Predial

Conforme a análise através do fator de depreciação física (Fator “k”) Tabela de ROSS-HEIDECKE.

CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO	CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO
A	Novo	E	Reparos simples
B	Entre novo e regular	F	Entre reparos simples e importantes
C	Regular	G	Reparos importantes
D	Entre regular e reparos simples	H	Entre reparos importantes e s/ valor

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38,00	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40,00	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42,00	29,90	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44,00	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46,00	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48,00	35,60	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50,00	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52,00	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54,00	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56,00	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58,00	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60,00	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62,00	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64,00	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	68,30	77,50	88,20
66,00	54,80	54,80	55,90	58,40	69,00	69,80	78,60	88,80
68,00	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70,00	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,40
72,00	62,20	62,20	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,90
74,00	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76,00	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78,00	69,40	69,40	72,20	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80,00	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82,00	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84,00	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,50	89,20	94,40
86,00	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88,00	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90,00	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92,00	88,30	88,30	88,60	89,30	90,40	92,20	94,50	97,10
94,00	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96,00	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98,00	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100,00	100,00	100,00	100,0	100,00	100,00	100,0	100,0	100,0

Aplicando os dados na tabela encontramos um fator de depreciação de 26%. Conforme a análise dos valores obtidos, chega-se ao VALOR UNITÁRIO BÁSICO por unidade de metro quadrado de utilizando Custos Unitários Básicos – Padrão normal CLS-8 SindusconSP - Dezembro de 2017.

R\$ 746,27m² (setecentos e quarenta e seis reais e vinte e sete centavos por metro quadrado de construção)

6. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos

Através do presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano, conclui-se que o Valor de Mercado do Imóvel Urbano, localizado na Vila major Cícero de Carvalho é o seguinte:

- Valor de Mercado do imóvel, da Vila major Cícero de Carvalho, objeto da matrícula nº 39.031 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 484,00 metros quadrados e uma área construída de 215,12m²:

R\$ 271.615,60 (duzentos e setenta e um mil, seiscentos e quinze reais, sessenta centavos)

7. Encerramento

Vai o presente Laudo de Avaliação de Imóvel Urbano digitado em 06 (seis) laudas escritas de um só lado, todas rubricadas, e a última datada e assinada.

Bebedouro (SP), 20 de Fevereiro de 2.018.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóveis – Lote 321 Quadra 049.086
Rua Belmiro Ramos – Jardim União - 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, com terreno sem benfeitorias, situado no Jardim União na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua Belmiro Ramos, com uma área total de 200,00 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.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Belmiro Ramos.

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Antonio Gomes, distante 2.365m (dois mil, trezentos e sessenta e cinco metros) da Praça Central.
- tempo de percurso: 15 (quinze) minutos.
- uso do solo: Residencial
- possuem 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 no Jardim União, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 200,00/m² (duzentos 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 encontram-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 encontram-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\$ 170,00/m² (cento e setenta reais 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 do Imóvel Urbano, localizado no Jardim União é o seguinte:

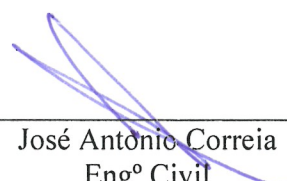
- Valor de Mercado do imóvel, lote 321 da quadra 049.086 do Jardim União, objeto da matrícula nº. 39.057 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 200,00 metros quadrados.

R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil 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), 20 de Fevereiro de 2.018.



José Antônio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóveis – Lote 311 Quadra 049.086
Rua Belmiro Ramos – Jardim União - 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, com terreno sem benfeitorias, situado no Jardim União na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua Belmiro Ramos, com uma área total de 200,00 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.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Belmiro Ramos.

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Antonio Gomes, distante 2.365m (dois mil, trezentos e sessenta e cinco metros) da Praça Central.
- tempo de percurso: 15 (quinze) minutos.
- uso do solo: Residencial
- possuem 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 no Jardim União, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 200,00/m² (duzentos 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 encontram-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 encontram-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\$ 170,00/m² (cento e setenta reais 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 do Imóvel Urbano, localizado no Jardim União é o seguinte:

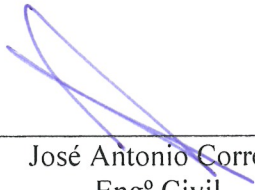
- Valor de Mercado do imóvel, lote 311 da quadra 049.086 do Jardim União, objeto da matrícula nº. 39.053 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 200,00 metros quadrados.

R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil 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), 20 de Fevereiro de 2.018.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóveis – Lote 301 Quadra 049.086
Rua Belmiro Ramos – Jardim União - 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, com terreno sem benfeitorias, situado no Jardim União na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua Belmiro Ramos, com uma área total de 200,00 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.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Belmiro Ramos.

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Antonio Gomes, distante 2.365m (dois mil, trezentos e sessenta e cinco metros) da Praça Central.
- tempo de percurso: 15 (quinze) minutos.
- uso do solo: Residencial
- possuem 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 no Jardim União, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 200,00/m² (duzentos 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 encontram-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 encontram-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\$ 170,00/m² (cento e setenta reais 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 do Imóvel Urbano, localizado no Jardim União é o seguinte:

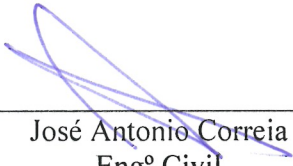
- Valor de Mercado do imóvel, lote 301 da quadra 049.086 do Jardim União, objeto da matrícula nº. 39.052 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 200,00 metros quadrados.

R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil 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), 20 de Fevereiro de 2.018.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóveis – Lote 291 Quadra 049.086
Rua Belmiro Ramos – Jardim União - 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, com terreno sem benfeitorias, situado no Jardim União na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua Belmiro Ramos, com uma área total de 200,00 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.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Belmiro Ramos.

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Antonio Gomes, distante 2.365m (dois mil, trezentos e sessenta e cinco metros) da Praça Central.
- tempo de percurso: 15 (quinze) minutos.
- uso do solo: Residencial
- possuem 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 no Jardim União, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 200,00/m² (duzentos 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 encontram-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 encontram-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\$ 170,00/m² (cento e setenta reais 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 do Imóvel Urbano, localizado no Jardim União é o seguinte:

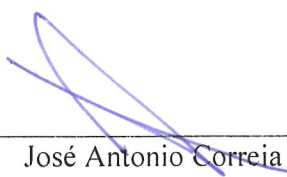
- Valor de Mercado do imóvel, lote 291 da quadra 049.086 do Jardim União, objeto da matrícula nº. 39.055 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 200,00 metros quadrados.

R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil 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), 20 de Fevereiro de 2.018.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóveis – Lote 194 Quadra 049.086
Rua Antonio Gomes – Jardim União - 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, com terreno sem benfeitorias, situado no Jardim União na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua Antonio Gomes, com uma área total de 200,00 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.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Antonio Gomes.

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Antonio Gomes, distante 2.365m (dois mil, trezentos e sessenta e cinco metros) da Praça Central.
- tempo de percurso: 15 (quinze) minutos.
- uso do solo: Residencial
- possuem 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 no Jardim União, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 200,00/m² (duzentos 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 encontram-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 encontram-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\$ 170,00/m² (cento e setenta reais 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 do Imóvel Urbano, localizado no Jardim União e o seguinte:

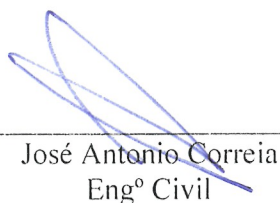
- Valor de Mercado do imóvel, lote 194 da quadra 049.086 do Jardim União, objeto da matrícula nº. 39.051 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 200,00 metros quadrados.

R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil 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), 20 de Fevereiro de 2.018.



José Antonio Correia
Engº Civil

Departamento de Planejamento Urbano

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóveis – Lote 184 Quadra 049.086
Rua Antonio Gomes– Jardim União - 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, com terreno sem benfeitorias, situado no Jardim União na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua Antonio Gomes, com uma área total de 200,00 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.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Antonio Gomes.

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Antonio Gomes, distante 2.365m (dois mil trezentos e sessenta e cinco metros) da Praça Central.
- tempo de percurso: 15 (quinze) minutos.
- uso do solo: Residencial
- possuem 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 no Jardim União, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 200,00/m² (duzentos 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 encontram-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 encontram-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\$ 170,00/m² (cento e setenta reais 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 do Imóvel Urbano, localizado no Jardim União é o seguinte:

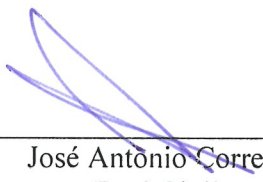
- Valor de Mercado do imóvel, lote 184 da quadra 049.086 do Jardim União, objeto da matrícula nº. 39.056 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 200,00 metros quadrados.

R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil 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), 20 de Fevereiro de 2.018.



José Antônio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóveis – Lote 174 Quadra 049.086
Rua Antonio Gomes - Jardim União - 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, com terreno sem benfeitorias, situado no Jardim União na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua Antonio Gomes, com uma área total de 200,00 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.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Antonio Gomes.

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Antonio Gomes, distante 2.365m (dois mil trezentos e sessenta e cinco metros) da Praça Central.
- tempo de percurso: 15 (quinze) minutos.
- uso do solo: Residencial
- possuem 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 no Jardim União, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 200,00/m² (duzentos 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 encontram-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 encontram-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\$ 170,00/m² (cento e setenta reais 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 do Imóvel Urbano, localizado no Jardim União é o seguinte:

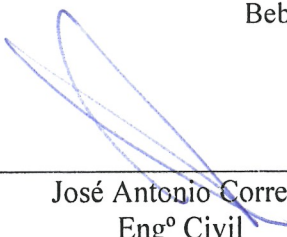
- Valor de Mercado do imóvel, lote 174 da quadra 049.086 do Jardim União, objeto da matrícula nº. 39.054 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 200,00 metros quadrados.

R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil 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), 20 de Fevereiro de 2.018.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóveis – Lote 164 Quadra 049.086
Rua Antonio Gomes – Jardim União - 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, com terreno sem benfeitorias, situado no Jardim União na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizado com frente para a Rua Antonio Gomes, com uma área total de 200,00 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.

3.2. Localização

O imóvel a ser avaliado está localizado com frente para a Rua Antonio Gomes.

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Antonio Gomes, distante 2.365m (dois mil trezentos e sessenta e cinco metros) da Praça Central.
- tempo de percurso: 15 (quinze) minutos.
- uso do solo: Residencial
- possuem 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 no Jardim União, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 200,00/m² (duzentos 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 encontram-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 encontram-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\$ 170,00/m² (cento e setenta reais 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 do Imóvel Urbano, localizado no Jardim União é o seguinte:

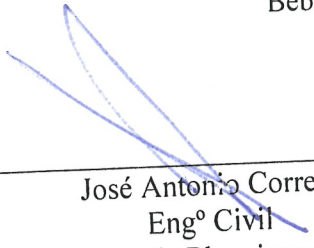
- Valor de Mercado do imóvel, lote 164 da quadra 049.086 do Jardim União, objeto da matrícula nº. 39.058 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 200,00 metros quadrados.

R\$ 34.000,00 (trinta e quatro mil 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), 20 de Fevereiro de 2.018.



José Antonio Correia
Engº Civil
Departamento de Planejamento Urbano