

ANO 2018.....

PROCESSO Nº .....



## Câmara Municipal de Bebedouro

### SECRETARIA

ESPÉCIE Projeto de Lei n. 51/2018.....

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

Apresentado em sessão do dia .....

Autoria .. Poder Executivo.....

Encaminhamento às Comissões de .....

Prazo final 23/10/2018.....

Aprovado em 25/06/2018..... Rejeitado em ..... / ..... / .....

Autógrafo de Lei nº 5259/2018.....

Lei nº 5305 DE 28 DE JUNHO 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. 5305 DE 28 DE JUNHO 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, com imóvel de propriedade da EMCONPI EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÃO PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, descritos abaixo, como seguem:

**matrícula n. 36.673** - uma área de terra correspondente à Quadra n. 075.128, localizada entre os bairros Residencial Centenário e Residencial Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a rua Alfredo Gomes Areias, de formato irregular: "tem início no marco 1, cravado no alinhamento da rua Alfredo Gomes Areias, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 075.128.001-00 com frente para a rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510); daí segue pelo alinhamento da rua Alfredo Gomes Areias por uma extensão de 157,84m com um ângulo interno de 90°23'35" até o marco 2, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento da rua Alfredo Gomes Areias, daí segue em curva à esquerda com um desenvolvimento de 14,41m e raio de 9,00m até o marco 3, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com a confluência da rua Domingos Gagliardi com a rua Alfredo Gomes Areias; daí segue em linha reta por uma extensão de 31,19 até o marco "4" confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento da rua Domingos Gagliardi, daí segue em curva à esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco "5", confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com a confluência do Prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho com a rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 157,41m até o marco 6, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento do prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho; daí deflete à esquerda com um ângulo interno de 89°18'54" por uma extensão de 25,00m até o marco 7, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 075.128.026-00, com frente para rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.511); daí segue em linha reta por uma extensão de 25,11m até o marco inicial 1, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 075.128.001-00, com frente para a rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510), fechando o perímetro e encerrando uma área de 8.223,54m<sup>2</sup>. Terreno localizado no quadrilátero formado pela rua Alfredo Gomes Areias, rua Jesus Vicente Conde, prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho e rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 075.128.063-00";

*"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

**matrícula n. 36.674** - uma área de terra correspondente à Quadra n. 074.129, localizado entre os bairros Residencial Centenário e Residencial Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a rua Domingos Gagliardi, de formato irregular: "tem início no marco 8, cravado no alinhamento da rua João Paganelli Sobrinho, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.129.001-00, com frente para a rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512); daí segue pelo alinhamento do prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho por uma extensão de 156,44m com um ângulo interno de 90°40'43" até o marco 9, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento do prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho; daí segue em curva à esquerda com um desenvolvimento de 14,46m e raio de 9,00m até o marco 10, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com a confluência da rua Domingos Gagliardi com o prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho; daí segue em linha reta por uma extensão de 32,00m até o marco 11, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento da rua Domingos Gagliardi; daí segue em curva à esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco 12, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com a confluência do prolongamento da rua Galileu Galilei Belemo com a rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 155,98m até o marco 13, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento do prolongamento da rua Galileu Galilei Belemo; daí deflete à esquerda com um ângulo interno de 89°19'8" por uma extensão de 25,00m até o marco 14, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.129.026-00, com frente para rua Galileu Galilei Belemo (matrícula 17.512); daí permanece em linha reta por uma extensão de 25,00m até o marco inicial 8, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.129.001-00 com frente para a rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512), fechando o perímetro e encerrando uma área de 8.222,66m<sup>2</sup>. Terreno localizado no quadrilátero formado pelo prolongamento da rua Galileu Galilei Belemo, rua Jesus Vicente Conde, prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho e rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 074.129.063-00";

- um prédio comercial com frente para a rua Barretos, n. 436, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com área construída de 75,00m<sup>2</sup>, edificado em um terreno com as seguintes medidas, divisas e confrontações: "tem início a descrição no marco 1 cravado no lado esquerdo de quem olha da avenida Dimer Piovezam, no limite com o prédio industrial na antiga Fazenda Paiol (matrícula n. 9.675), de propriedade de Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda.; deste segue confrontando com a propriedade da Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda., com azimute de 182°12'41" e distância de 117,97m até o vértice 2; deste, segue com azimute de 181°47'05" e distância de 12,46m até o vértice 3; deste, segue com azimute de 180°34'15" e distância de 22,24m até o vértice 4; deste, segue com azimute de 170°50'44" e distância de 7,84m até o vértice 5; deste, segue com azimute de 181°23'49" e distância de 57,77m até o vértice 6, situado no limite da área remanescente (matrícula n. 36.607), de propriedade de Comfrio Soluções Logísticas S/A; deste, segue confrontando com a área remanescente, com azimute de 181°23'49" e distância de 1,93m até o vértice 6A; deste, segue com azimute de 248°40'30" e distância de 101,30m até o vértice 6B; situado no limite da rua Barretos; deste, segue confrontando com a rua

*"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

Barretos, com azimute de 0°19'22" e distância de 197,28m até o vértice 19; deste, segue no trevo de acesso à rodovia Armando de Salles Oliveira, na confluência da rua Barretos com a avenida Dimer Piovezam com azimute de 21°41'56" e distância de 21,98m até o vértice 20; deste, segue com azimute de 27°51'32" e distância de 8,06m até o vértice 21; deste, segue com azimute de 35°27'07" e distância de 5,27m até o vértice 22; deste, segue com azimute de 38°43'41" e distância de 5,36m até o vértice 23; deste, segue com azimute de 46°28'18" e distância de 5,28m até o vértice 24; deste, segue com azimute de 50°01'55" e distância de 5,33m até o vértice 25; deste, segue com azimute de 48°43'45" e distância de 10,58m até o vértice 26; deste segue com azimute de 44°29'05" e distância de 16,10m até o vértice 27; deste, segue com azimute de 46°20'23" e distância de 2,53m até o vértice 28; deste, segue com azimute de 54°07'42" e distância de 2,72m até o vértice 29; deste, segue com azimute de 61°10'30" e distância de 2,63m até o vértice 30; deste, segue com azimute de 70°27'55" e distância de 2,70m até o vértice 31; deste, segue com azimute de 80°06'12" e distância de 2,70m até o vértice 32; deste, segue com azimute de 87°44'32" e distância de 2,63m até o vértice 33; deste, segue com azimute de 96°52'53" e distância de 2,76m até o vértice 34; deste, segue confrontando com a avenida Dimer Piovezam, com azimute de 101°22'18" e distância de 8,00m até o vértice 35; deste, segue com azimute de 102°12'30" e distância de 29,08m até o vértice 1, ponto onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de 21.987,41m<sup>2</sup>, localizado no quarteirão compreendido pela avenida Pref. Pedro Paschoal, rua Barretos, avenida Dimer Piovezam e avenida Quito Stamato. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 124.112.393-00.

**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 28 de junho de 2018

**Fernando Galvão Moura**  
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria da Prefeitura a 28 de junho de 2018

**Ivanira A de Souza**  
Secretaria

*"Deus Seja Louvado"*



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

OEC/312/2018 - je

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 26 de junho de 2018.

Excelentíssimo Senhor,

Informo-lhe que na 20ª sessão ordinária, realizada ontem, foram aprovados os Projetos de Lei n. 38 (LDO), 50, 51 e 52 (mensagem)/2018, todos de autoria do Poder Executivo.

Para prosseguimento do processo legislativo, encaminho-lhe em anexo os Autógrafos de Lei n. 5257 (LDO), 5258, 5259 e 5260/2018.

Atenciosamente,

  
**José Baptista de Carvalho Neto**  
**PRESIDENTE**

Excelentíssimo Senhor  
Fernando Galvão Moura  
PREFEITO MUNICIPAL  
BEBEDOURO - SP

*Levêli 10/07/18*  
*Davina*

*Deus Seja Louvado*

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

110



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

## AUTÓGRAFO DE LEI N. 5259/2018

**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, com imóvel de propriedade da EMCONPI EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÃO PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA, descritos abaixo, como seguem:

**matrícula n. 36.673** - uma área de terra correspondente à Quadra n. 075.128, localizada entre os bairros Residencial Centenário e Residencial Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a rua Alfredo Gomes Areias, de formato irregular: “tem início no marco 1, cravado no alinhamento da rua Alfredo Gomes Areias, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 075.128.001-00 com frente para a rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510); daí segue pelo alinhamento da rua Alfredo Gomes Areias por uma extensão de 157,84m com um ângulo interno de 90°23'35” até o marco 2, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento da rua Alfredo Gomes Areias, daí segue em curva à esquerda com um desenvolvimento de 14,41m e raio de 9,00m até o marco 3, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com a confluência da rua Domingos Gagliardi com a rua Alfredo Gomes Areias; daí segue em linha reta por uma extensão de 31,19 até o marco “4” confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento da rua Domingos Gagliardi, daí segue em curva à esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco “5”, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com a confluência do Prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho com a rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 157,41m até o marco 6, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento do prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho; daí deflete à esquerda com um ângulo interno de 89°18'54” por uma extensão de 25,00m até o marco 7, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 075.128.026-00, com frente para rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.511); daí segue em linha reta por uma extensão de 25,11m até o marco inicial 1, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 075.128.001-00, com frente para a rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510), fechando o perímetro e encerrando uma área de 8.223,54m<sup>2</sup>. Terreno localizado no quadrilátero formado pela rua Alfredo Gomes Areias, rua Jesus Vicente Conde, prolongamento da rua João Paganelli

“Deus Seja Louvado”

109



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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

Sobrinho e rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 075.128.063-00”;

**matrícula n. 36.674** - uma área de terra correspondente à Quadra n. 074.129, localizado entre os bairros Residencial Centenário e Residencial Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a rua Domingos Gagliardi, de formato irregular: “tem início no marco 8, cravado no alinhamento da rua João Paganelli Sobrinho, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.129.001-00, com frente para a rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512); daí segue pelo alinhamento do prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho por uma extensão de 156,44m com um ângulo interno de  $90^{\circ}40'43''$  até o marco 9, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento do prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho; daí segue em curva à esquerda com um desenvolvimento de 14,46m e raio de 9,00m até o marco 10, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com a confluência da rua Domingos Gagliardi com o prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho; daí segue em linha reta por uma extensão de 32,00m até o marco 11, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento da rua Domingos Gagliardi; daí segue em curva à esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco 12, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com a confluência do prolongamento da rua Galileu Galilei Belemo com a rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 155,98m até o marco 13, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o alinhamento do prolongamento da rua Galileu Galilei Belemo; daí deflete à esquerda com um ângulo interno de  $89^{\circ}19'8''$  por uma extensão de 25,00m até o marco 14, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.129.026-00, com frente para rua Galileu Galilei Belemo (matrícula 17.512); daí permanece em linha reta por uma extensão de 25,00m até o marco inicial 8, confrontando à esquerda com a área em descrição e à direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 074.129.001-00 com frente para a rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512), fechando o perímetro e encerrando uma área de 8.222,66m<sup>2</sup>. Terreno localizado no quadrilátero formado pelo prolongamento da rua Galileu Galilei Belemo, rua Jesus Vicente Conde, prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho e rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n. 074.129.063-00”;

- um prédio comercial com frente para a rua Barretos, n. 436, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com área construída de 75,00m<sup>2</sup>, edificado em um terreno com as seguintes medidas, divisas e confrontações: “tem início a descrição no marco 1 cravado no lado esquerdo de quem olha da avenida Dimer Piovezam, no limite com o prédio industrial na antiga Fazenda Paiol (matrícula n. 9.675), de propriedade de Fercitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda.; deste segue confrontando com a propriedade da Fercitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda., com azimute de  $182^{\circ}12'41''$  e distância de 117,97m até o vértice 2; deste, segue com azimute de  $181^{\circ}47'05''$  e distância de 12,46m até o vértice 3; deste, segue com azimute de  $180^{\circ}34'15''$  e distância de 22,24m até o vértice 4; deste, segue com azimute de  $170^{\circ}50'44''$  e distância de 7,84m até o vértice 5; deste, segue com azimute de  $181^{\circ}23'49''$

“Deus Seja Louvado”

108



# CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

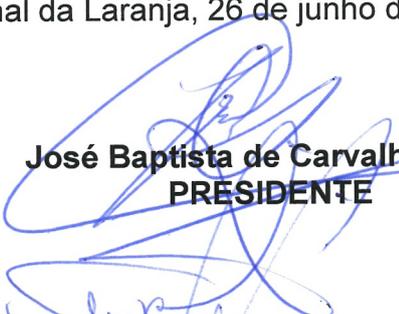
ESTADO DE SÃO PAULO  
www.camarabebedouro.sp.gov.br

e distância de 57,77m até o vértice 6, situado no limite da área remanescente (matrícula n. 36.607), de propriedade de Comfrio Soluções Logísticas S/A; deste, segue confrontando com a área remanescente, com azimute de 181°23'49" e distância de 1,93m até o vértice 6A; deste, segue com azimute de 248°40'30" e distância de 101,30m até o vértice 6B; situado no limite da rua Barretos; deste, segue confrontando com a rua Barretos, com azimute de 0°19'22" e distância de 197,28m até o vértice 19; deste, segue no trevo de acesso à rodovia Armando de Salles Oliveira, na confluência da rua Barretos com a avenida Dimer Piovezam com azimute de 21°41'56" e distância de 21,98m até o vértice 20; deste, segue com azimute de 27°51'32" e distância de 8,06m até o vértice 21; deste, segue com azimute de 35°27'07" e distância de 5,27m até o vértice 22; deste, segue com azimute de 38°43'41" e distância de 5,36m até o vértice 23; deste, segue com azimute de 46°28'18" e distância de 5,28m até o vértice 24; deste, segue com azimute de 50°01'55" e distância de 5,33m até o vértice 25; deste, segue com azimute de 48°43'45" e distância de 10,58m até o vértice 26; deste segue com azimute de 44°29'05" e distância de 16,10m até o vértice 27; deste, segue com azimute de 46°20'23" e distância de 2,53m até o vértice 28; deste, segue com azimute de 54°07'42" e distância de 2,72m até o vértice 29; deste, segue com azimute de 61°10'30" e distância de 2,63m até o vértice 30; deste, segue com azimute de 70°27'55" e distância de 2,70m até o vértice 31; deste, segue com azimute de 80°06'12" e distância de 2,70m até o vértice 32; deste, segue com azimute de 87°44'32" e distância de 2,63m até o vértice 33; deste, segue com azimute de 96°52'53" e distância de 2,76m até o vértice 34; deste, segue confrontando com a avenida Dimer Piovezam, com azimute de 101°22'18" e distância de 8,00m até o vértice 35; deste, segue com azimute de 102°12'30" e distância de 29,08m até o vértice 1, ponto onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de 21.987,41m<sup>2</sup>, localizado no quarteirão compreendido pela avenida Pref. Pedro Paschoal, rua Barretos, avenida Dimer Piovezam e avenida Quito Stamato. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 124.112.393-00.

**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.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 26 de junho de 2018.

  
**José Baptista de Carvalho Neto**  
**PRÉSIDENTE**

  
**Sebastiana Maria Ribeiro Tavares**  
**1ª SECRETÁRIA**

  
**Carlos Renato Serotine**  
**2º SECRETÁRIO**

*"Deus Seja Louvado"*

107



# 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 51/2018.** 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, 21 de junho de 2018.



Silvio Delfino  
RELATOR



Jorge Emanuel Cardoso Rocha  
PRESIDENTE



Mariangela Ferraz Mussolini  
MEMBRO

*“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

**PROJETO DE LEI Nº 51/2018.** Dispõe sobre permuta de bens imóveis que especifica.

## PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

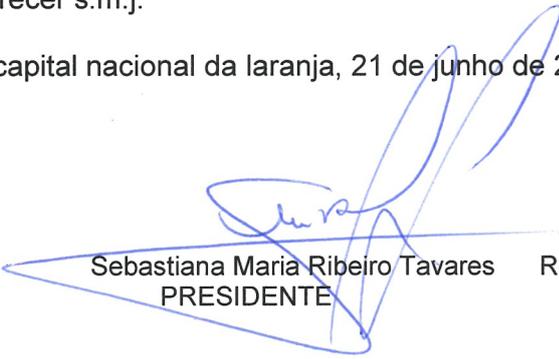
Diante das atribuições pertinentes a COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO (vide art. 77 da Resolução 64, de 09 de dezembro de 2002 - RICMB) passamos a emitir nosso parecer acerca da propositura em epígrafe.

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, 21 de junho de 2018.

  
Juliano Cesar Rodrigues  
RELATOR

  
Sebastiana Maria Ribeiro Tavares  
PRESIDENTE

  
Rogério Alves Mazzone  
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 51/2018.** 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\$3.670.000,00 e R\$1.724.712,98 enquanto o imóvel particular foi avaliado em R\$6.043.000,00 e R\$2.990.287,76 resultando significativo benefício ao segundo os laudos de avaliação anexos.

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

*“Deus seja louvado”*

104



# **CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**

ESTADO DE SÃO PAULO  
C.N.P.J. 49.159.668/0001-75  
[www.camarabebedouro.sp.gov.br](http://www.camarabebedouro.sp.gov.br)

De tudo, pois, concluímos que a proposição 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, 21 de junho 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, 20 de junho de 2018.  
OEP/288/2018

Senhor Presidente

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

Trata-se de projeto de lei que visa a obtenção de autorização Legislativa para permuta de imóveis de propriedade da municipalidade com

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.

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

Neste contexto, em observância aos requisitos necessários, foi realizada avaliação prévia dos imóveis, ficando constatado que o bem imóvel de propriedade da Emconpi Empreendimentos, Construção, Participação e Incorporação Ltda, é inclusive mais valioso que os imóveis oferecidos em permuta pelo município, representando ganho patrimonial à municipalidade, além de localização estratégica em frente à rodovia Armando de Sales Oliveira.

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

CPF: 6518/2018 20/06/18 14:46:58



# 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**

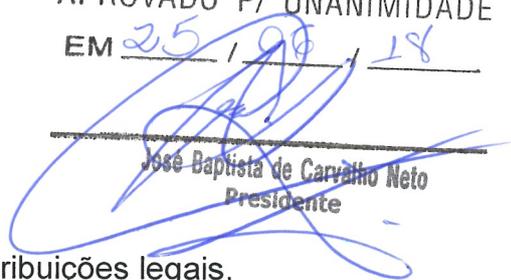
**51 /2018**

APROVADO P/ UNANIMIDADE

EM 25 / 08 / 18

## 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:

  
José Baptista de Carvalho Neto  
Presidente

**ART. 1º** - Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar imóveis de propriedade da municipalidade, com imóvel de propriedade da **EMCONPI EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÃO PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**, descritas abaixo, como seguem:

**MATRÍCULA 36.673** - Uma Área de Terras, correspondente a Quadra nº 075.128 localizada entre os bairros Jardim Centenário e Jardim Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias, de formato irregular. Tem início no marco "1", cravado no alinhamento da Rua Alfredo gomes Areias, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 075.128.001-00 com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510); daí segue pelo alinhamento da rua Alfredo Gomes Areias por uma extensão de 157,84m com um ângulo interno de 90°23'35" até o marco "2", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento da Rua Alfredo Gomes Areias, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 14,41m e raio de 9,00m até o marco "3", confrontando à esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência da Rua Domingos Gagliardi com a Rua Alfredo Gomes Areias; daí segue em linha reta por uma extensão de 31,19 até o marco "4" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento da Rua Domingos Gagliardi, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco "5", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho com a Rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 157,41m até o marco "6" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 89°18'54" por uma extensão de 25,00m até o marco "7", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 075.128.026-00, com frente para Rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.511), daí segue em linha reta por uma extensão de 25,11m até o marco inicial "1", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 075.128.001-00 com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510), fechando o perímetro e encerrando uma **área de 8.223,54m²**. Terreno localizado no quadrilátero formado pela Rua Alfredo Gomes Areias, Rua Jesus Vicente Conde, Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho e Rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro Sob nº 075.128.063-00.

0163616/2018 20/06/18 14:44:58

  
101



# 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

**MATRÍCULA 36.674** - Uma Área de Terras, correspondente a Quadra nº 074.129, localizado entre os bairros Jardim Centenário e Residencial Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a rua Domingos Gagliardi, de formato irregular. Tem início no marco "8", cravado no alinhamento da Rua João Paganelli Sobrinho, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.129.001-00 com frente para a rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512); daí segue pelo alinhamento do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho por uma extensão de 156,44m com um ângulo interno de 90°40'43" até o marco "9", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 14,46m e raio de 9,00m até o marco "10", confrontando à esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência da Rua Domingos Gagliardi com o Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho; daí segue em linha reta por uma extensão de 32,00m até o marco "11" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento da Rua Domingos Gagliardi, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco "12", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência do Prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo com a Rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 155,98 m até o marco "13" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento do Prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 89°19'8" por uma extensão de 25,00m até o marco "14", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.129.026-00, com frente para Rua Galileu Galilei Belemo (matrícula 17.512); daí permanece em linha reta por uma extensão de 25,00m até o marco inicial "8", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.129.001-00 com frente para a Rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512), fechando o perímetro e encerrando uma **área de 8.222,66m<sup>2</sup>**. Terreno localizado no quadrilátero formado pelo Prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo, Rua Jesus Vicente Conde, Prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho e Rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro Sob nº 074.129.063-00.

**Um Prédio Comercial com frente para a Rua Barretos, nº 436, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com área construída de 75,00 m<sup>2</sup>**, edificado em um terreno, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: tem início a descrição no **marco 01** cravado no lado esquerdo de quem olha da Avenida Dimer Piovezam, no limite com o prédio industrial na antiga Fazenda Paiol (Matrícula 9.675) de propriedade de Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda.; deste segue confrontando com a propriedade de Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda., com azimute de 182°12'41" e distância de 117,97 m até o vértice **2**; deste, segue com azimute de 181°47'05" e distância de 12,46 m até o vértice **3**; deste, segue com azimute de 180°34'15" e distância de 22,24 m até o vértice **4**; deste, segue com azimute de 170°50'44" e distância de 7,84 m até o vértice **5**; deste, segue com azimute de 181°23'49" e distância de 57,77 m até o vértice **6**, situado no limite da Área Remanescente (Matrícula 36.607) de propriedade de Comfrio Soluções Logísticas S/A; deste, segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 181°23'49" e distância de 1,93 m até o vértice **6A**; deste, segue com azimute de

0160316/2018 20/06/18 14:46:58

100



# 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

248°40'30" e distância de 101,30 m até o vértice **6B**; situado no limite da Rua Barretos; deste, segue confrontando com a Rua Barretos, com azimute de 0°19'22" e distância de 197,28 m até o vértice **19**; deste, segue no trevo de acesso à Rodovia Armando Salles de Oliveira, na confluência da Rua Barretos com a Avenida Dimer Piovezam com azimute de 21°41'56" e distância de 21,98 m até o vértice **20**; deste, segue com azimute de 27°51'32" e distância de 8,06 m até o vértice **21**; deste, segue com azimute de 35°27'07" e distância de 5,27 m até o vértice **22**; deste, segue com azimute de 38°43'41" e distância de 5,36 m até o vértice **23**; deste, segue com azimute de 46°28'18" e distância de 5,28 m até o vértice **24**; deste, segue com azimute de 50°01'55" e distância de 5,33 m até o vértice **25**; deste, segue com azimute de 48°43'45" e distância de 10,58 m até o vértice **26**; deste segue com azimute de 44°29'05" e distância de 16,10 m até o vértice **27**; deste, segue com azimute de 46°20'23" e distância de 2,53 até o vértice **28**; deste, segue com azimute de 54°07'42" e distância de 2,72 m até o vértice **29**; deste, segue com azimute de 61°10'30" e distância de 2,63 m até o vértice **30**; deste, segue com azimute de 70°27'55" e distância de 2,70 m até o vértice **31**; deste, segue com azimute de 80°06'12" e distância de 2,70 m até o vértice **32**; deste, segue com azimute de 87°44'32" e distância de 2,63 m até o vértice **33**; deste, segue com azimute de 96°52'53" e distância de 2,76 m até o vértice **34**; deste, segue confrontando com a Avenida Dimer Piovezam, com azimute de 101°22'18" e distância de 8,00 m até o vértice **35**; deste, segue com azimute de 102°12'30" e distância de 29,08 m até o vértice **1**, ponto onde teve início a presente descrição, **encerrando uma área de 21.987,41 metros quadrados**, localizado no quarteirão compreendido pela: Avenida Pref. Pedro Paschoal, Rua Barretos,, Avenida Dimer Piovezam e Avenida Quito Stamato. **Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 124.112.393-00.**

**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, 20 de junho de 2018

**Fernando Galvão Moura**  
Prefeito Municipal

0163318/2018 20/06/18 14:46:58



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA

37406

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

Handwritten initials

LIVRO N.2 -

REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** UM PRÉDIO COMERCIAL com frente para a Rua Barretos, n.º 436, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com área construída de 75,00 m<sup>2</sup>, edificado em um terreno, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: tem início a descrição no marco 01 cravado no lado esquerdo de quem olha da Avenida Dimer Piovezam, no limite com o prédio industrial na antiga Fazenda Paiol (Matrícula 9.675) de propriedade de Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda.; deste, segue confrontando com a propriedade de Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda., com azimute de 182º12'41" e distância de 117,97 m até o vértice 2; deste, segue com azimute de 181º47'05" e distância de 12,46 m até o vértice 3; deste, segue com azimute de 180º34'15" e distância de 22,24 m até o vértice 4; deste, segue com azimute de 170º50'44" e distância de 7,84 m até o vértice 5; deste, segue com azimute de 181º23'49" e distância de 57,77 m até o vértice 6, situado no limite da Área Remanescente (Matrícula 36.607) de propriedade de Comfrio Soluções Logísticas S/A; deste, segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 181º23'49" e distância de 1,93 m até o vértice 6A; deste, segue com azimute de 248º40'30" e distância de 101,30 m até o vértice 6B, situado no limite da Rua Barretos; deste, segue confrontando com a Rua Barretos, com azimute de 0º19'22" e distância de 197,28 m até o vértice 19; deste, segue no trevo de acesso à Rodovia Armando Salles de Oliveira, na confluência da Rua Barretos com a Avenida Dimer Piovezam com azimute de 21º41'56" e distância de 21,98 m até o vértice 20; deste, segue com azimute de 27º51'32" e distância de 8,06 m até o vértice 21; deste, segue com azimute de 35º27'07" e distância de 5,27 m até o vértice 22; deste, segue com azimute de 38º43'41" e distância de 5,36 m até o vértice 23; deste, segue com azimute de 46º28'18" e distância de 5,28 m até o vértice 24; deste, segue com azimute de 50º01'55" e distância de 5,33 m até o vértice 25; deste, segue com azimute de 48º43'45" e distância de 10,58 m até o vértice 26; deste, segue com azimute de 44º29'05" e distância de 16,10 m até o vértice 27; deste, segue com azimute de 46º20'23" e distância de 2,53 m até o vértice 28; deste, segue com azimute de 54º07'42" e distância de 2,72 m até o vértice 29; deste, segue com azimute de 61º10'30" e distância de 2,63 m até o vértice 30; deste, segue com azimute de 70º27'55" e distância de 2,70 m até o vértice 31; deste, segue com azimute de 80º06'12" e distância de 2,70 m até o vértice 32; deste, segue com azimute de 87º44'32" e distância de 2,63 m até o vértice 33; deste, segue com azimute de 96º52'53" e distância de 2,76 m até o vértice 34; deste, segue confrontando com a Avenida Dimer Piovezam, com azimute de 101º22'18" e distância de 8,00 m até o vértice 35; deste, segue com azimute de 102º12'30" e distância de 29,08 m até o vértice 1, ponto onde teve início a presente descrição. **encerrando uma área de 21.987,41 metros quadrados**, localizado no quarteirão compreendido pela: Avenida Prof. Pedro Paschoal, Rua Barretos, Avenida Dimer Piovezam e Avenida Quito Stamato. **Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n.º 124.112.393-00. PROPRIETÁRIA: COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S/A**, sediada na cidade de Bebedouro/SP, na Av. Marginal, n.º 1.422, junto ao km 397 + 474 metros, SP-322 - Rodovia Armando de Salles Oliveira, Distrito Industrial III, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.413.969/0001-57. **TÍTULO AQUITIVO:** Imóvel havido por força de escritura pública de venda e compra lavrada no ORCPN e Tabelião de Notas do Distrito de Botafogo, desta comarca, livro nº026, fls.002, em 06 de outubro de 1999, registrada sob R.01 da matrícula nº 23.690, em 12 de novembro de 1999, atualmente objeto da matrícula nº. 36.607, em 24 de novembro de 2.015. Bebedouro, 26 de novembro de 2.015. Eu, Gedália P. Vieira Berenguel (Gedália P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino.- Pr. 179.470

**R.01/37.406:** Bebedouro, 05 de abril de 2.016. Pela escritura pública de venda e compra lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas Distrito de Botafogo, Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, livro nº110, fls.291/294, em 05 de fevereiro de 2.016, a proprietária já qualificada **COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S/A**, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula à **EMCONPI EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÃO PARTICIPAÇÃO E INCOPORAÇÃO LTDA;** inscrita no CNPJ/MF nº09.164.536/0001-17, com sede na Avenida Allan Kardec, 1652, centro, Bebedouro-SP; pelo valor de R\$1.000.000,00, sendo o seu valor venal atual de R\$1.394.839,53. Eu, Débora Lopes de Souza (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. PROT - 181.155.

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

**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 05 de 2018

SELO POR VERBA

098

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

COLECO

12102-0-081001-086000-1117



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA

36673

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

*JS*

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS**, correspondente a Quadra nº 075.128, localizada entre os bairros Jardim Centenário e Jardim Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias, de formato irregular. Tem início no marco "1", cravado no alinhamento da Rua Alfredo Gomes Areias, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 075.128.001-00 com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510); daí segue pelo alinhamento da rua Alfredo Gomes Areias por uma extensão de 157,84m com um ângulo interno de 90°23'35" até o marco "2", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento da Rua Alfredo Gomes Areias, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 14,41m e raio de 9,00m até o marco "3", confrontando à esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência da Rua Domingos Gagliardi com a Rua Alfredo Gomes Areias; daí segue em linha reta por uma extensão de 31,19m até o marco "4" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento da Rua Domingos Gagliardi, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco "5", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho com a Rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 157,41 m até o marco "6" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 89°18'54" por uma extensão de 25,00m até o marco "7", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 075.128.026-00, com frente para Rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.511), daí segue em linha reta por uma extensão de 25,11m até o marco inicial "1", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 075.128.001-00 com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510), fechando o perímetro e encerrando uma área de **8.223,54m²**. Terreno localizado no quadrilátero formado pela Rua Alfredo Gomes Areias, Rua Jesus Vicente Conde, Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho e Rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro Sob nº 075.128.063-00.

**PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, inscrita no CNPJ/MF sob nº45.709.920/0001-11, sediada na Praça José Stamato Sobrinho, 45, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de escritura de 27 de junho de 1.988, em notas do 2º Cartório desta comarca, livro nº222, fls.223, registrada no ORI local, sob R.1 da matrícula nº14.241, posteriormente objeto da matrícula nº14.374, em 13 de julho de 1.988, atualmente objeto da matrícula nº34.917, em 19 de fevereiro de 2014, posteriormente objeto da matrícula nº35.054, em 07 de abril de 2.014, Bebedouro, 09 de fevereiro de 2.015. Eu, *Debora L. Souza* (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR174.849)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 José Roberto Silveira - Oficial  
 Débora Lopes de Souza - Oficiala 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

**CERTIDÃO**  
 CERTIFICO que a presente fotocópia tem validade como certidão nos termo do § 1.º do art 19, da Lei 6.015, de 31/12/73. Dou fé.  
 Bebedouro, *25* de *05* de *2018*

SELOS PAGOS POR VERBA



REPÚBLICA FEDERATIVA  
DO BRASIL

MATRÍCULA

36674

FICHA

01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS BEBEDOURO-SP

12102-0 - AA

LIVRO N. 2 -

REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS**, correspondente a Quadra nº 074.129, localizado entre os bairros Jardim Centenário e Residencial Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a rua Domingos Gagliardi, de formato irregular. Tem início no marco "8", cravado no alinhamento da Rua João Paganelli Sobrinho, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.129.001-00 com frente para a rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512); daí segue pelo alinhamento do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho por uma extensão de 156.44m com um ângulo interno de 90°40'43" até o marco "9", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 14,46m e raio de 9,00m até o marco "10", confrontando à esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência da Rua Domingos Gagliardi com o Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho; daí segue em linha reta por uma extensão de 32,00m até o marco "11" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento da Rua Domingos Gagliardi, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco "12", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência do Prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo com a Rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 155,98 m até o marco "13" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento do Prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 89°19'8" por uma extensão de 25.00m até o marco "14", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.129.026-00, com frente para Rua Galileu Galilei Belemo(matrícula 17.512); daí permanece em linha reta por uma extensão de 25.00m até o marco inicial "8", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.129.001-00 com frente para a Rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512), fechando o perímetro e encerrando uma área de **8.222,66m²**. Terreno localizado no quadrilátero formado pelo Prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo, Rua Jesus Vicente Conde, Prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho e Rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro Sob nº 074.129.063-00. **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito publico, inscrita no CNPJ/MF sob nº45.709.920/0001-11, sediada na Praça José Stamato Sobrinho, 45, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de escritura de 27 de junho de 1.988, em notas do 2º Cartório desta comarca. livro nº222, fls.223, registrada no ORI local, sob R.1 da matrícula nº14.241, posteriormente objeto da matrícula nº14.374, em 13 de julho de 1.988, atualmente objeto da matrícula nº34.917, em 19 de fevereiro de 2014, posteriormente objeto da matrícula nº35.054, em 07 de abril de 2.014. Bebedouro, 09 de fevereiro de 2.015. Eu. (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR174.849)

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

**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 05 de 2018

SELOS PAGOS  
 POR VERBA

096

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos

NR 5588

47402 0 11

12102-0-081001-086000-1117



Carlos Alberto da Silva  
C.P.E.C. 19.883

095

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**CARLOS ALBERDITO DA SILVA**, brasileiro, casado, técnico em transações imobiliárias, inscrito no CRECI nº 19.881, sócio da Empresa **CERTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 60.253.523/0001-71, com sede nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, atendendo pedido Verbal da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, para avaliação de imóvel urbano procede visita em loco e posterior pesquisa.

**OBJETIVO:-** "Avaliação de área urbana, de propriedade do município, para aferição de valor de mercado com finalidade de permuta por imóvel de propriedade da Empresa Emconpi - Empreendimentos Construção e Participação e Incorporação Ltda, CNPJ/MF 09.164.536/0001-17, com sede a Avenida Allan Kardec nº 1.652, Jardim Paraíso, Bebedouro/SP".

**IMÓVEIS**

**GLEBA 1:** Consistente de Gleba de terra com as seguintes medidas e confrontações: Tem inicio no marco 1, cravado na divisa do imóvel nº 759 da Rua Alfredo Gomes Areias ( Matricula n ° 17.510), com alinhamento da Rua Alfredo Gomes Areias, segue por esta numa distância de 157,84 metros até encontrar o marco 2, onde deflete a esquerda em curva com raio de 9 metros na distância de 14,41 metros até encontrar o marco 3 cravado na esquina do prolongamento da Rua Domingos Galiardi, segue por esta rua numa distância de 31,19 metros até encontrar o marco 4, onde deflete a esquerda em curva com raio de 9 metros e distância de 13,82 metros até encontrar o marco 5 cravado na esquina do prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho, segue por uma distância de 157,41 metros até encontrar o marco 6 cravado na divisa da área em descrição com o imóvel sob nº 758 da Rua João Paganelli Sobrinho (matricula 17.511), onde deflete novamente a esquerda com ângulo de 89°18'54" onde percorre uma distância de 25,00 metros confrontando com o imóvel sob nº 758 da Rua João Paganelli Sobrinho ( matricula nº 17.511) até encontrar o marco 7 cravado na divisa com o imóvel sob nº 759 da Rua Alfredo Gomes Areais ( matricula nº 17.510) segue confrontando com este imóvel numa distância de 25,11 metros até encontrar o marco 1, marco inicial, encerrando o perímetro, totalizando uma área de 8.223,54 metros quadrados, cadastro municipal nº 075.128.063-00, objeto da matricula nº 36.673 do CRI local.

**GLEBA 2:** Com as seguintes medidas e confrontações, tem início no marco 8 cravado na divisa do imóvel sob nº 759 da Rua Paganelli Sobrinho (Mat. 17.512) com alinhamento do prolongamento da rua João Pagnelli Sobrinho, segue por esta numa distância de 7,44 metros até encontrar o marco 9, onde deflete a esquerda com curva de raio de 9 metros de distância de 14,46 metros até encontrar o marco 10, cravado na esquina do prolongamento da rua Domingos Galiardi, segue por essa rua numa distância a de 32,00 metros até encontrar o marco 11, onde deflete a esquerda em curva com raio de 9 metros e distância de 13,82 metros até encontrar o marco 12, cravado na esquina do prolongamento da rua Galileu Galilei Belemo, segue por essa numa distância de 155,98 metros até encontrar o marco 13, cravado na divisa da área em descrição com imóvel sob nº 758 da Rua Galileu Galilei Belemo (Mat. 17.513) onde deflete novamente a esquerda com angulo de 89°19'8" onde percorre uma distância de 25 metros confrontando com o imóvel da rua Galileu Belemo, cravado na divisa com imóvel sob nº 759 da rua João Paganelli (Mat. 17.512) segue confrontando com esse imóvel numa distancia de 25,00 metros até encontrar o marco 1, marco inicial, encerrando o perímetro, totalizando uma área de 8.222,66 metros quadrado, Cad. Municipal nº 074.129.063-00 objeto da matricula 3.674 do CRI Local.

**CARACTERISTICAS DOS IMÓVEIS:** Trata-se de duas glebas de terras retrodescritas com gleba 1 e gleba 2 localizadas em bairro de classe popular, com predominância de unidades habitacionais edificadas pela CDHU-SP e COHAB de Bauru/SP servidas por avenidas onde existe diversos tipos de comércios com: casa lotérica, farmácia, açougue, padaria, quitanda, escola pública e futura instalação da ETEC sendo:

**Gleba 1:** consistente pela quadra objeto do cadastro imobiliária sob nº 075128063-00 com área total de 8.223,54 metros quadrados, observando que tem infraestrutura apenas na rua Alfredo Gomes Área, sendo que as demais vias em seu entorno estão em processo de prolongamento, sem implantação de infraestrutura; **observando o prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho com área de 2.352,84 metros quadrado poderá ser anexado a gleba como um todo.**

**Gleba 2:** consistente pela quadra objeto do cadastro imobiliário municipal sob nº 074129063-00 com área total de 8.222,66 metros quadrados, observando que todas as vias que circundam esta gleba estão em processo de prolongamento, sem implantação de infraestrutura.

2 Carlos Alberto da Silva  
DIRETOR  
093

**PROPRIETÁRIO:** Prefeitura Municipal de Bebedouro, sito a Praça José Stamato sobrinho n° 15, Centro, nesta; inscrita no CNPJ sob n° 45709920/0001-11.

**METODOLOGIA:** O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT e as condições atuais com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado, pelo responsável técnico por este trabalho.

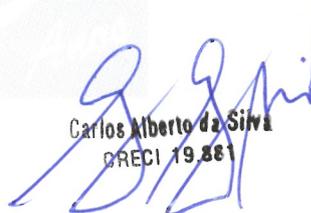
**CONCLUSÃO:** De acordo com as seguinte considerações: vocação, topografia, sistema de infraestrutura e localização do imóvel, observando as normas da NBR - 14 653/2 da ABNT e as condições atuais do mercado, bem com a conjuntura econômica do país, avalio para: **GLEBA 1** O valor de **R\$ 174,20** (Cento e Setenta e Quatro Reais e vinte Centavos) para o metro quadrado, o que equivale o total de **R\$ 1.432.540,67** (Um Milhão, Quatrocentos e Trinta e Dois Mil, Quinhentos e Quarenta Reais e Sessenta e Sete Centavos) para a referida gleba.

**GLEBA 2** O valor de **R\$ 157,20** (Cento e Cinquenta e Sete Reais e Vinte Centavos) para o metro quadrado, o que equivale o total de **R\$ 1.292.602,15** (Um Milhão, Duzentos e Noventa e Dois Mil, Seiscentos e Dois Reais e Quinze Centavos) para a referida gleba.

**TOTAL** das duas glebas: **R\$ 2.725.142,82** (Dois Milhões, Setecentos e Vinte e Cinco Mil, Cento e Quarenta e Dois Reais e Oitenta e Dois Centavos) , considerando ainda o fato de não ser executado o prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho, com **área de 2.353,84 m<sup>2</sup>**, a qual atribui o valor de **R\$ 157,20** (Cento e Cinquenta e Sete Reais e Vinte Centavos) o metro quadrado, equivalendo ao total de **R\$ 370.023,65** (Trezentos e Setenta Mil, Vinte e Três Reais e Sessenta e Cinco Centavos), Totalizando o valor Global em **R\$ 3.095.166,47** (Três Milhões, Noventa e Cinco Mil, Cento e Sessenta e Seis Reais e Quarenta e Sete Centavos).

Deste forma encerro o presente Laudo, emitido em duas (02) vias de igual teor e fim, composto por sete (07) laudas, numeradas, imprimidas somente no anverso, juntamente com cópias de plantas das glebas e certidões de valores venais.

Bebedouro, 11 de junho de 2018.

  
Carlos Alberto da Silva  
CRECI 19.881





*Carlos Alberto da Silva*  
REC-19.881  
090



*Alberto da Silva*  
C.R.E.C. 19.861

089





**Prefeitura Municipal de Bebedouro**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3615/2018**

Data da emissão: 21/06/2018

Hora da emissão: 15:40:39

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. JOAO PAGANELLI SOBRINHO 00000 desmemb/ RES. CENTENARIO Cep: 000000000, nesta cidade, cadastro nº 075.128.063-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2018 de R\$ 45.734,36, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO- ANTIGA TORRE

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 : bab4511a353686a65bb0aab8012022e7

**CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL**

---

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

*Carlos Alberto da Silva*  
CRECI 19.887

087



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

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3613/2018**

Data da emissão: 21/06/2018

Hora da emissão: 15:39:11

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. GALILEU GALILEI BELEMO 00000 desmemb/ RES. CENTENARIO Cep: 000000000, nesta cidade, cadastro nº 074.129.063-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2018 de R\$ 228.003,17, lançado em nome de PREF. MUN. BEBEDOURO - ANTIGA TORRE

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 : 813165755af4fc59c0b65a670ee8abc6

**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

*Carlos Alberto da Silva*  
CRECJ 19.881

086

DESMEMBRAMENTO DE LOTE

FOLHA ÚNICA

DESMEMBRAMENTO DE ÁREA

RUA ALFREDO GOMES AREIAS (Matrícula 36.673) 14.711.587  
ENDEREÇO CEP

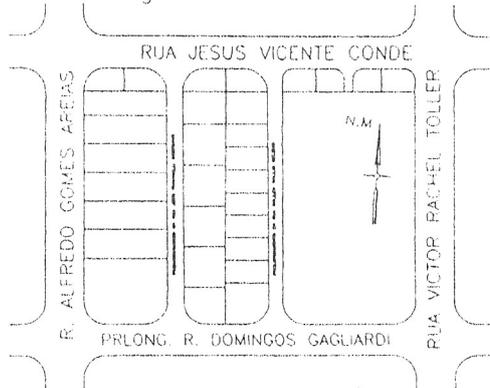
RUA DOMINGOS GAGLIARDI (Matrícula 36.674) 14.711.576  
ENDEREÇO CEP

JARDIM CENTENÁRIO BEBEDOURO SÃO PAULO  
BAIRRO MUNICÍPIO ESTADO

36.673 e 36.674 1:1000  
MATRÍCULAS ESCALA

SITUAÇÃO SEM ESCALA

PROPRIETARIO



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

ÁREAS

AUTOR DO PROJETO E RESPONSÁVEL TÉCNICO

VER PROJETO

WAGNER SILVEIRA  
CREA : 5060055109  
ART: 92221220150485566

*Carlos Alberto da Silva*  
CRECI 19.881

RUA ALFREDO GOMES AREIAS

mat. 17.510  
073-130  
mat. 17.515

mat. 7.511  
072-129  
mat. 17.513

mat. 17.512  
072-129  
mat. 17.513

mat. 17.514  
073-130  
mat. 17.515

mat. 17.516  
072-131  
mat. 17.517

mat. 17.518  
072-131  
mat. 17.517

mat. 17.519  
072-131  
mat. 17.517

mat. 17.520  
072-131  
mat. 17.517

mat. 17.521  
072-131  
mat. 17.517

mat. 17.522  
072-131  
mat. 17.517

Área Remanescente I  
8.223,54 m<sup>2</sup>  
Com frente para:  
Rua Alfredo Gomes Areias  
Cadastr. Municipal  
073.128.063.00  
MATRICULA 36.673

Área Remanescente II  
8.222,66 m<sup>2</sup>  
Com frente para:  
Rua Domingos Gagliardi  
Cadastr. Municipal  
074.128.063.00  
MATRICULA 36.674

Com frente para:  
Rua Victor Rachel Toller

QUADRA 073.128  
Cadastr. Municipal 073.128.001-00  
ÁREA TOTAL 18.728,75m<sup>2</sup>

PROLONGAMENTO DA RUA JOÃO PAGANELLI SOBRINHO

PROLONGAMENTO DA RUA GALILEU GALILEI BELEMO

CENTRO ESTADUAL DE EDUCAÇÃO TECNOLÓGICA PAULA SOUZA

RUA VICTOR RACHEL TOLLER

PROLONGAMENTO RUA DOMINGOS

GAGLIARDI

Carlos Alberto da Silva  
CRECI 19.881



Carlos Alberto da Silva  
C.A.E.C. 19.881  
083

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**CARLOS ALBERD TO DA SILVA**, brasileiro, casado, técnico em transações imobiliárias, inscrito no CRECI nº 19.881, sócio da Empresa **CERTA CONSULTORIA IMOBILIÁRIA E REPRESENTAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ nº 60.253.523/0001-71, com sede nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, atendendo pedido Verbal da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**.

**OBJETIVO:-** "Avaliação de área urbana para aferição de valor de mercado com finalidade de permuta por imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro".

**IMÓVEL: UM PRÉDIO COMERCIAL com frente para a Rua Barretos, nº 436, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com área construída de 75,00 m<sup>2</sup>**, edificado em um terreno, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: te inicio a descrição no **marco 01** cravado no lado esquerdo de quem olha na avenida Dimer Piovezam, no limite com o prédio industrial na antiga Fazenda Paiol (Matricula 9.675) de propriedade de Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda.; deste, segue confrontando com a propriedade de Ferticitrus Industria e Comércio de Fertilizantes Ltda, com azimute de 182°12'41" e distância de 117,97 m até o vértice **2**; deste, segue com azimute de 181°47'05" e distância de 12,46 m até o vértice **3**; deste, segue com azimute de 180°34'15" e distância de 22,24 m até o vértice **4**; deste, segue com azimute de 170°50'4" e distância de 7,84 m até o vértice **5**; deste, segue com azimute de 181°23'49" e distância de 57,77 m até o vértice **6**, situado no limite Área Remanescente (Matricula 36.607) de propriedade de Comfrio Soluções Logísticas S/A; deste, segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 181°23'49" e distância de 1,93 m até o vértice **6A**; deste, segue com azimute de 248°40'30" e distância de 101,30 m até o vértice **6B**; situado no limite da Rua Barretos; deste, segue confrontando com a Rua Barretos, com azimute de 0°19'22" e distância de 197,28 m até o vértice **19**; deste, segue no trevo de acesso a Rodovia Armando Salles de Oliveira, na confluência da Rua Barretos com a Avenida Dimer Piovezam com azimute de 21°41'56" e distância de 21,98 m até o vértice **20**; deste, segue com azimute de 27°54'32" e distância de 8,06 m até o vértice **21**, deste, segue com azimute de 35°27'07" e distância de 5,27 m até o vértice **22**; deste, segue com azimute de 38°43'41" e distância de 5,36 m até o vértice **23**; deste, segue com azimute de 46°28'18" e distância de 5,28 m até o vértice **24**; deste, segue com azimute de 50°01'55" e distância de 5,33 m até o vértice **25**; deste, segue com azimute de 48°43'45" e distância de 10,58 m até o vértice **26**; deste, segue com azimute de 44°29'05" e distância de 16,10 m até o vértice **27**; deste, segue com azimute de 46°20'23" e distância de 2,53 m até o vértice **28**; deste, segue com azimute de 54°07'42" e distância de 2,72 m até o vértice **29**; deste, segue com azimute de 61°10'30" e distância de 2,63 m até o vértice **30**; deste, segue com azimute de 70°27'55" e distância de 2,70 m até o vértice **31**; deste, segue com azimute de 80°06'12" e distância de 2,70 m até o vértice **32**; deste, segue com azimute 87°44'32" e distância de 2,63 m até o vértice **33**; deste, segue com azimute de 96°52'53" e distância de 2,76 m até o vértice **34**, segue confrontando com a Avenida Dimer Piovezam, com azimute de 101°22'18" e distância de 8,00 m até o vértice **35**; deste, segue com

azimute de 102°12'30" e distância de 29,08 m até o vértice 1, ponto onde teve início a presente descrição, **encerrando uma área de 21.987,41 metros quadrados**, localizado no quarteirão pela: Avenida Prof. Pedro Paschoal, Rua Barretos, Avenida Dimer Piovezam e a Avenida Quito Stamato. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob nº 124.112.393-00, objeto da matrícula 37.406 do CRI local.

**CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:** Trata-se imóvel comercial com 75,00 m<sup>2</sup> edificado com frente para a Rua Barretos nº 436, em terreno com 21.987,41 m<sup>2</sup>, situado em setor de utilização mista de comércio, indústria e residência de padrão médio; localizado próximo a Av. de grande circulação conhecida com anel viário da cidade; próximo a rotatória de acesso à marginal e à Rodovia Armando Salles de Oliveira, a qual conforme croqui anexo, pode ser desmembrada em lotes comerciais com aproveitamento logístico implementando o sistema viário na região. Local servido de infraestrutura e pavimentação asfáltica na Rua Barretos e via marginal Dimer Piovezam e de todo tipo de comércio e serviços, tais como: indústrias, rodoviárias, hotel, supermercado, mercado municipal, farmácia, lotérica, restaurante, pizzaria, etc.

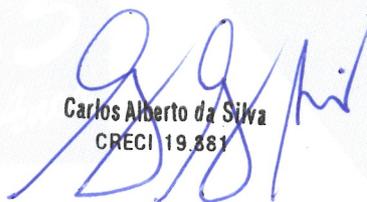
**PROPRIETÁRIO:** Emconpi - Empreendimentos Construção e Participação e Incorporação, sito a Rua Allan Kardec nº 1.652 - Jardim Talarico, Bebedouro/SP; inscrita no CNPJ sob nº 09.164.536/0001-17

**METODOLOGIA:** O MÉTODO adotado é o COMPARATIVO segundo NBR 14.653/2 da ABNT com aplicação direta dos dados coletados junto ao mercado pelo responsável técnico por este trabalho.

**CONCLUSÃO:** De acordo com as seguintes considerações: vocação, topografia, sistema de infraestrutura e localização do imóvel, observando as normas da NBR - 14 653/2 e as condições atuais do mercado, bem como a conjuntura econômica do país, avalio o imóvel em **R\$ 162,65** (Cento e Sessenta e Dois Reais e Sessenta e Cinco Centavos) por metro quadrado, o que equivale o total de **R\$ 3.576.252,24** (Três Milhões, Quinhentos e Setenta e Seis Mil, Duzentos e Cinquenta e Dois Reais e Vinte e Quatro Centavos).

Deste forma encerro o presente Laudo, emitido em duas (02) vias de igual teor e fim, composto por cinco (05) laudas, numeradas, imprimidas somente no anverso, juntamente com cópias do espelho do levantamento topográfico, da planta de situação e do croqui da área com 21.987,41 m<sup>2</sup> e certidões de matrícula e de valor venal do imóvel em tela.

Bebedouro, 11 de Junho de 2018.

  
Carlos Alberto da Silva  
CRECI 19.881

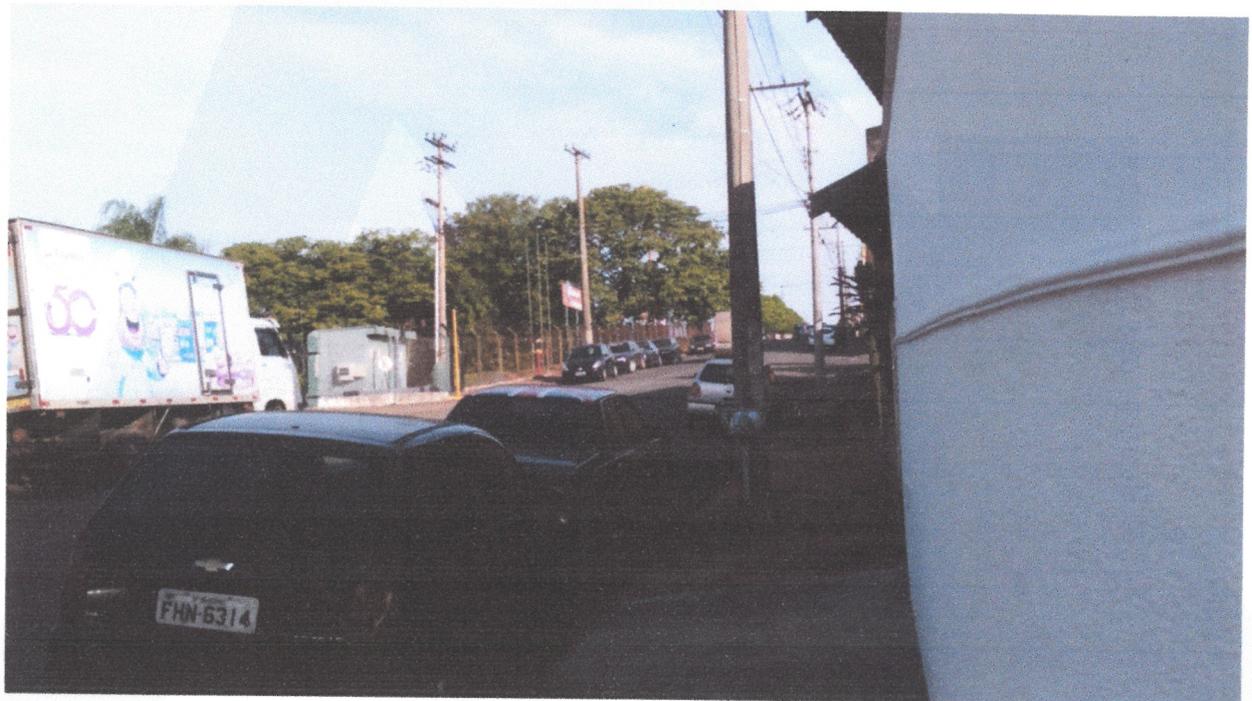


*Carlos Alberto da Silva*  
CRECI 19.881

0830



*Albino da Silva*  
CRECI 19.881



*Carlos Alberto da Silva*  
CRECI 19.881

078  
5

Título:

# LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO

Folha:

Única

## LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO

OBJETO

EMCONPI EMPR. CONSTRUÇÃO PARTICIPAÇÃO. E INC. LTDA

PROPRIETÁRIO

RUA BARRETOS, 436

LOCAL

JARDIM TALARICO

BAIRRO

BEBEDOURO - S.P.

CIDADE

14.700-790

CEP

124.112.393-00

CADASTRO

37.406

MATRÍCULA

PLANTA DE SITUAÇÃO:

VIDE IMAGEM ACIMA

Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.

Proprietário:

EMCONPI

Resp. Técnico:

RICARDO RIZZATO COELHO

Engenheiro Civil

CREA nº 060.111.605-4

A.R.T.: 92221220150121192

ESCALA 1:1.000

QUADRO DE ÁREAS:

ÁREA À DESMEMBRAR

21.987,41 m<sup>2</sup>

ÁREA CONSTRUÍDA

75,00 m<sup>2</sup>

Cad. Municipal:

124.112.393-00

PROTOCOLO

APROVAÇÃO

DEFERIMENTO

MATRÍCULA INSS

*Carlos Alberto da Silva*  
CRECI 19.881

077

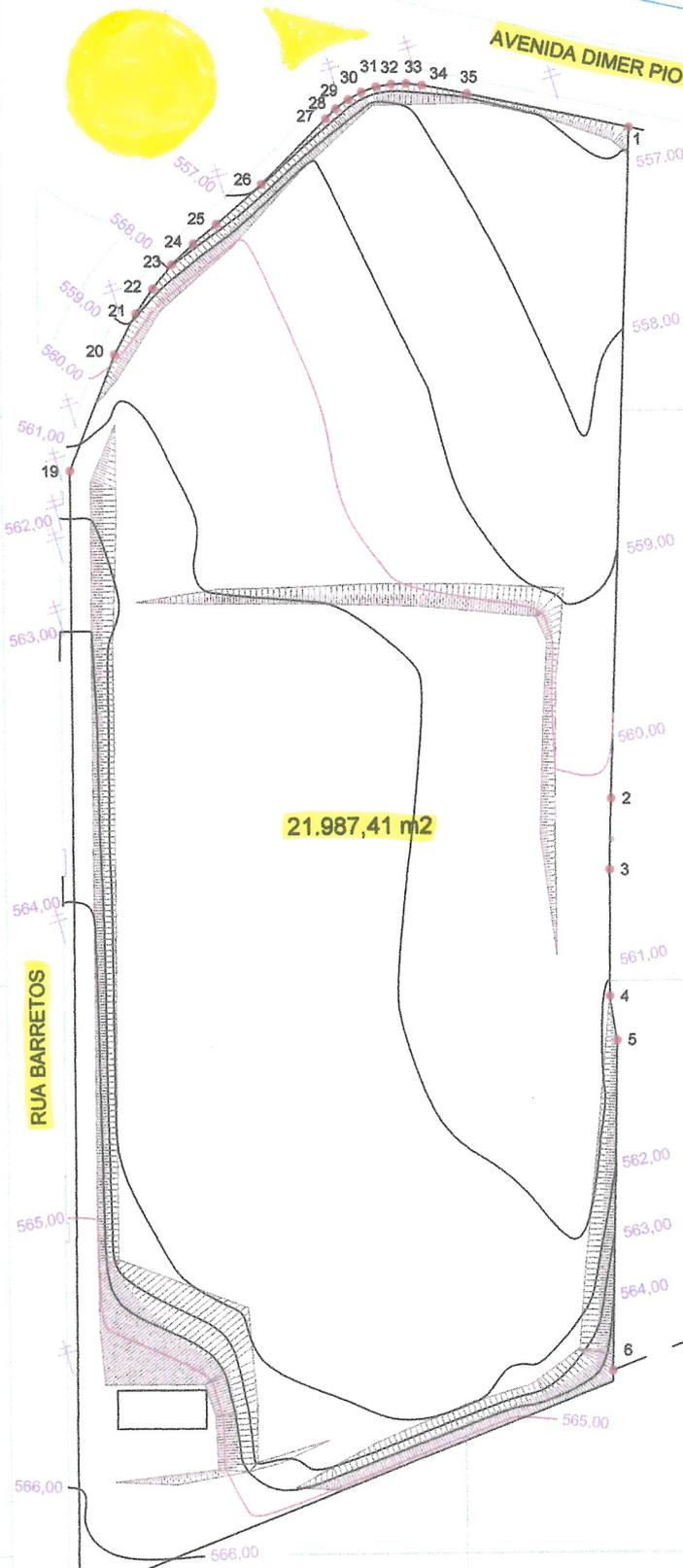
PLANTA DE SITUACAO:



Carlos Alberto da Silva  
CREC/19861

RODOVIA ARMANDO SALLES DE OLIVEIRA

AVENIDA DIMER PIOVEZAM



21.987,41 m2

RUA BARRETOS

Carlos Alberto da Silva  
CRECI 19.881



MATRÍCULA  
**37406**

FICHA  
**01**

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

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

*AS*

**IMÓVEL:** UM PRÉDIO COMERCIAL com frente para a Rua Barretos, n.º 436, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com área construída de 75,00 m², edificado em um terreno, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: tem início a descrição no marco 01 cravado no lado esquerdo de quem olha da Avenida Dimer Piovezam, no limite com o prédio industrial na antiga Fazenda Paiol (Matrícula 9.675) de propriedade de Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda.; deste, segue confrontando com a propriedade de Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda., com azimute de 182°12'41" e distância de 117,97 m até o vértice 2; deste, segue com azimute de 181°47'05" e distância de 12,46 m até o vértice 3; deste, segue com azimute de 180°34'15" e distância de 22,24 m até o vértice 4; deste, segue com azimute de 170°50'44" e distância de 7,84 m até o vértice 5; deste, segue com azimute de 181°23'49" e distância de 57,77 m até o vértice 6, situado no limite da Área Remanescente (Matrícula 36.607) de propriedade de Comfrio Soluções Logísticas S/A; deste, segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 181°23'49" e distância de 1,93 m até o vértice 6A; deste, segue com azimute de 248°40'30" e distância de 101,30 m até o vértice 6B, situado no limite da Rua Barretos; deste, segue confrontando com a Rua Barretos, com azimute de 0°19'22" e distância de 197,28 m até o vértice 19; deste, segue no trevo de acesso à Rodovia Armando Salles de Oliveira, na confluência da Rua Barretos com a Avenida Dimer Piovezam com azimute de 21°41'56" e distância de 21,98 m até o vértice 20; deste, segue com azimute de 27°51'32" e distância de 8,06 m até o vértice 21; deste, segue com azimute de 35°27'07" e distância de 5,27 m até o vértice 22; deste, segue com azimute de 38°43'41" e distância de 5,36 m até o vértice 23; deste, segue com azimute de 46°28'18" e distância de 5,28 m até o vértice 24; deste, segue com azimute de 50°01'55" e distância de 5,33 m até o vértice 25; deste, segue com azimute de 48°43'45" e distância de 10,58 m até o vértice 26; deste, segue com azimute de 44°29'05" e distância de 16,10 m até o vértice 27; deste, segue com azimute de 46°20'23" e distância de 2,53 m até o vértice 28; deste, segue com azimute de 54°07'42" e distância de 2,72 m até o vértice 29; deste, segue com azimute de 61°10'30" e distância de 2,63 m até o vértice 30; deste, segue com azimute de 70°27'55" e distância de 2,70 m até o vértice 31; deste, segue com azimute de 80°06'12" e distância de 2,70 m até o vértice 32; deste, segue com azimute de 87°44'32" e distância de 2,63 m até o vértice 33; deste, segue com azimute de 96°52'53" e distância de 2,76 m até o vértice 34; deste, segue confrontando com a Avenida Dimer Piovezam, com azimute de 101°22'18" e distância de 8,00 m até o vértice 35; deste, segue com azimute de 102°12'30" e distância de 29,08 m até o vértice 1, ponto onde teve início a presente descrição, **encerrando uma área de 21.987,41 metros quadrados**, localizado no quarteirão compreendido pela: Avenida Prof. Pedro Paschoal, Rua Barretos, Avenida Dimer Piovezam e Avenida Quito Stamato. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 124.112.393-00. **PROPRIETÁRIA: COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S/A**, sediada na cidade de Bebedouro/SP, na Av. Marginal, n.º 1.422, junto ao km 397 + 474 metros, SP-322 - Rodovia Armando de Salles Oliveira, Distrito Industrial III, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.413.969/0001-57. **TÍTULO AQUITIVO:** Imóvel havido por força de escritura pública de venda e compra lavrada no ORCPN e Tabelião de Notas do Distrito de Botafogo, desta comarca, livro nº026, fls.002, em 06 de outubro de 1999, registrada sob R.01 da matrícula nº 23.690, em 12 de novembro de 1999, atualmente objeto da matrícula nº. 36.607, em 24 de novembro de 2.015. Bebedouro, 26 de novembro de 2.015. Eu, *[assinatura]* (Gedália P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. - Pr. 179.470

**R.01/37.406:** Bebedouro, 05 de abril de 2.016. Pela escritura pública de venda e compra lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas Distrito de Botafogo, Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, livro nº110, fls.291/294, em 05 de fevereiro de 2.016, a proprietária já qualificada **COMFRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S/A**, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula à **EMCONPI EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÃO PARTICIPAÇÃO E INCOPORAÇÃO LTDA;** inscrita no CNPJ/MF nº09.164.536/0001-17, com sede na Avenida Allan Kardec, 1652, centro, Bebedouro-SP; pelo valor de R\$1.000.000,00, sendo o seu valor venal atual de R\$1.394.839,53. Eu, *[assinatura]* (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. PROT - 181.155.

OFICIAL DE REGISTRO

*[Assinatura]*  
Gedália P. Vieira Berenguel  
074

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

050393

12102-0-AA

12102-0-046001-051000-1215



**Prefeitura Municipal de Bebedouro**  
**ESTADO DE SÃO PAULO**  
**DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E TRIBUTOS**

**CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 3601/2018**

Data da emissão: 21/06/2018

Hora da emissão: 14:11:18

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. BARRETOS 00000 e n.332-Box A J. TALARICO Cep: 14700-790, nesta cidade, cadastro nº 124.112.393-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2018 de R\$ 1.498.106,81, lançado em nome de COMFRIO SOLUCOES LOGISTICAS S/A

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 : 822f21eb5b4bf3b3930f5e48aa0ee59b

**CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL**

---

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

*Carlos Alberto da Silva*  
CRECY 19.384

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel – Um Prédio Comercial com frente para a Rua  
Barretos no Jardim Talarico - Bebedouro (SP)

~~072~~

## **1. Objetivo da Avaliação**

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

- Uma área de terras com benfeitorias, da Quadras 124.112, localizada ao lado do Bairro Jardim Talarico, situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizada com frente para a Rua Barretos, com uma área total de 21.987,41 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.

### **3.2. Localização**

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

### **3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo**

Os imóveis objetos do presente trabalho estão servidos pelos melhoramentos públicos apresentados a seguir:

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

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Barretos, distante 1.780m (mil setecentos e oitenta metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.
- uso do solo: zona de uso industrial ou de serviços
- possuem ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização

## **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 nas proximidades Jardim Talarico, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 320,00/m<sup>2</sup> (Trezentos e vinte 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 irregular, o fator topográfico é de 0,50. Portanto, este fator foi considerado.

### **4.4. Fator Melhoramentos Públicos**

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

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

Considerando-se os dados analisados possuem melhoramentos públicos, este fator foi desconsiderado e 1,00.

#### **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 industriais, 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\$ 136,00/m<sup>2</sup> (Cento e trinta e seis 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 dos Imóveis Urbanos, localizado nas proximidades do Jardim Talarico são os seguintes:

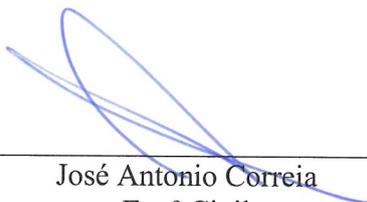
- Valor de Mercado do imóvel, objeto da matrícula nº. 37.406 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 21.987,41 metros.

R\$ 2.990.287,76 (dois milhões novecentos e noventa mil e duzentos e oitenta e sete reais e setenta e seis centavos)

#### **7. Encerramento**

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

Bebedouro (SP), 07 de Maio de 2.018.

  
\_\_\_\_\_  
José Antonio Correia  
Engº Civil  
Departamento de Planejamento Urbano



## **Prefeitura Municipal de Bebedouro**

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

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE GLEBA URBANA**

LOCAL : GLEBA COMPREENDIDA PELA AVENIDA DIMER  
PIOVEZAN, RUA BARRETOS E AVENIDA QUITO  
STAMATO - NÚMERO PREDIAL Nº. 436

PROPRIETÁRIO : EMCONPI EMPREENDIMENTOS  
CONSTRUÇÃO PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA.

JUNHO /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](http://www.bebedouro.sp.gov.br)

### SUMÁRIO

1) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	02
2) DATA-BASE	02
3) DATA DA VISTORIA	02
4) DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA , CONTINGÊNCIAS E LIMITAÇÕES	03
5) PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	05
6) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	05
07) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
8) MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	18
9) CÁLCULOS	23
10) CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	31
11) CONSIDERAÇÕES FINAIS	32



## 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 presente trabalho técnico, tem por objetivo determinar o “Real Valor de Mercado” de imóvel de propriedade da empresa Emconpi Empreendimentos Construção Participação e Incorporação Ltda. , sendo imóvel urbano situado dentro do perímetro urbano - gleba urbanizável , constituído de pequena benfeitoria , sendo um prédio do tipo vestiários com 75,00 m<sup>2</sup> , e área de gleba total com 21.987,41 m<sup>2</sup>, extraída da matrícula 37.406 do CRI local e Plantas anexas .

“Real Valor de Mercado” pode ser definido como : *“(…) o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado á venda em prazo razoável , com o vendedor desejando , mas não estando obrigado à vendê-lo , e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo , estar obrigado a comprar . Em outras palavras , seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista” – em McMichael’s Appraising Manual ( 4ª edição ) – Editora Prentice Hall/ Englewood Cliffs , U.S.A .*

60



## **Prefeitura Municipal de Bebedouro**

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

### **1) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

#### **1.1) Endereço**

A referida gleba encontra-se localizada em quadra compreendida pela Avenida Dimer Piovezan, Rua Barretos e Avenida Quito Stamato . Possui acesso através da Rua Barretos e recebeu número predial nº. 436 .

#### **1.2) Documentação Apresentada .**

Como cópia de Documentação referente ao imóvel acima , foram fornecidas Matrícula nº. 37.406 , Livro 02 , Folha 01 do CRI Local , Planta Aerofotogramétrica e Plantas Planialtimétricas elaboradas por profissional habilitado , o qual foram extraídas as áreas existentes da gleba e benfeitorias , aceitando-as como verdadeiras.

### **2) DATA-BASE**

A data-base desta avaliação é junho de 2018 .

### **3) DATA DA VISTORIA**

O imóvel em avaliação foi vistoriado em 06/06/2018.

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

### 4) DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA, CONTINGÊNCIAS E LIMITAÇÕES

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

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

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

O Laudo atende as especificações e critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2001 e NBR 14653-2:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, além das exigências impostas por Leis federais, estadual e municipal e foi elaborado com a estrita observância dos postulados



## 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

constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal e recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

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

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

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

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente, na forma de entrevistas verbais e documentos, os quais incluem jornais e "sites" informativos de Imóveis, imobiliárias locais, proprietários de terrenos e lotes vizinhos entre outros. No melhor conhecimento e crédito do consultor, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo, enquadrando-se o Laudo como Parecer Técnico. Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão.

60



## **Prefeitura Municipal de Bebedouro**

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

### **5) PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL**

De acordo com a Matrícula nº. 37.406 , Livro 02 , folha 01 do CRI Local , consta como proprietário e possuidor do imóvel a empresa Emconpi Empreendimentos Construção Participação e Incorporação Ltda.

### **6) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

#### **6.1. Microregião**

Compreendem municípios adjacentes à Bebedouro, independentemente da classificação oficial , sendo eles : Pirangi , Monte Azul Paulista , Colina , Terra Roxa , Jaborandi , Morro Agudo , Viradouro , Pitangueiras , Taiacu , Taiúva , Ibitiúva , Taquaral e Severinia , ou seja , cidades ligadas diretamente a Bebedouro , que t~em esta como centro comercial e de prestação de serviços .

#### **6.2. Mesoregião**

Em um raio de 150 Km possui cidades que participam da economia nacional , ligadas ao fluxo agro-industrial e de transportes , sendo Ribeirão Preto , Barretos , São José do Rio Preto , Franca , Araraquara , Jaboticabal , Sertãozinho e Catanduva .

#### **6.3. Macroregião**

CP



## 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

Em um raio de 250 Km possui grandes centros produtivos , como Campinas , Marília , Araçatuba e Uberlândia .

### 6.4. Bebedouro

Situada na região nordeste do estado de São Paulo , Bebedouro é o centro de uma das regiões mais ricas do país , região de Barretos , entre os Rios Pardos e Turvo , inserido na área de abrangência da unidade de gerenciamento de recursos hídricos UGRHI 12 , BPG ( Baixo Pardo Grande ) , fazendo parte do maior reservatório de águas subterrâneas do mundo , o aquífero guarani .Em um raio de 250 Km, concentra-se uma população de cerca de 12 milhões de pessoas .

### 07 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliando encontra-se em local privilegiado, com frente para a Rua Barretos que a divide com o bairro denominado Jardim Talarico , bairro residencial de classe média , e ainda com sua lateral esquerda, sempre para quem olha de frente da Rua Barretos , confronta com a Avenida Dimer Piovezan ,marginal com a Rodovia SP 322 – Rodovia Armando Salles Oliveira na altura do quilômetro 393 , o que lhe agrega valor intangível , possui aos fundos divisa com a empresa Ferticitrus Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda. e em sua lateral direita com a empresa Comfrio Soluções Logísticas.

Encontra na Latitude de 20°56'07" e Longitude de 48°29'12" . Conforme planta planialtimétrica apresentada a gleba possui dois platôs com declividade relativamente acentuada , necessitando de nivelamento e regularização para melhor aproveitamento , estando em uma parte abaixo da cota do logradouro da Rua Barretos e em outra parte não , com cotas compatíveis com a referida rua e em sua lateral esquerda com a Avenida Marginal Dimer Piovezan.



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

No âmbito do Plano Diretor do município esta área encontra-se em ZIG – Zona Industrial de Grande Porte . Encontra-se a 2.000 metros da área central de comércio mais concentrado , à 150 metros da Rodovia SP 322 – Rodovia Armando Salles Oliveira , e à 3.500 metros da SP 326 – Bebedouro – Matão (Rodovia Brigadeiro Faria Lima ). Encontra-se ainda a 300 metros de Avenida Pref. Pedro Paschoal , que compõe o anel viário do município , acesso principal a todos os setores do município , norte , sul , leste e oeste .



FOTO 01 – Imagem obtida do “Google Earth”

lp



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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



FOTO 02 – Imagem de entrada pelo portão da Rua Barretos.



FOTO 03 – Imagem da confluência da Rua Barretos c/ Av. Dimer Piovezan

hp



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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



FOTO 04 – Imagem pela Avenida marginal a SP 322 - Av. Dimer Piovezan

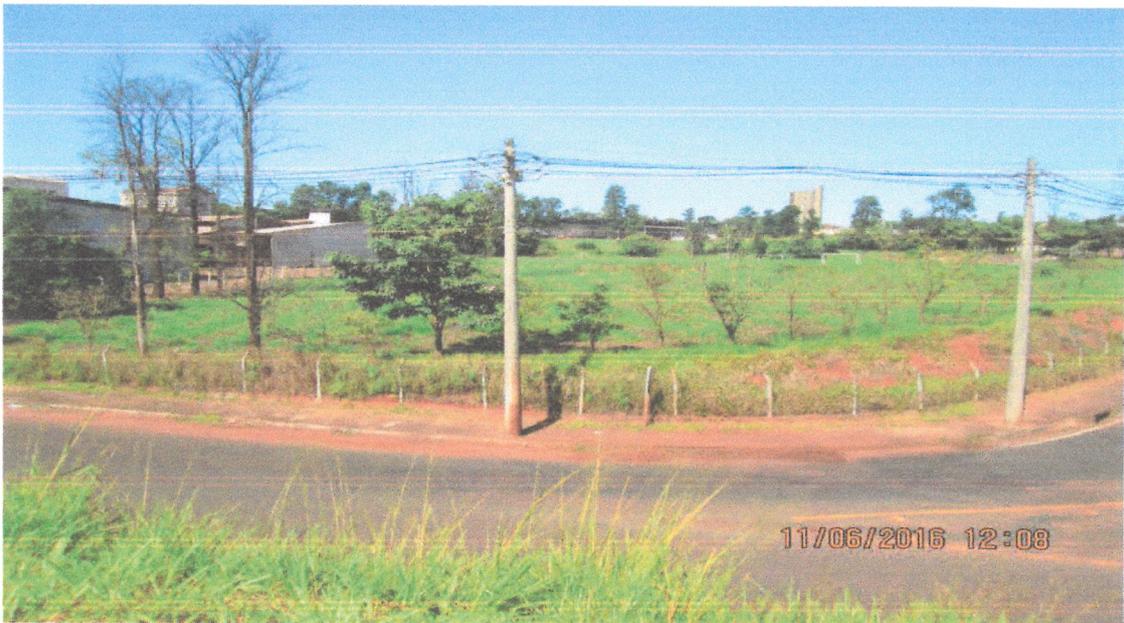


FOTO 05 – Imagem da confluência da Rua Barretos c/ Av. Dimer Piovezan

40

9

058



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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



FOTO 06 – Imagem da confluência da Rua Barretos c/ Av. Dimer Piovezan



FOTO 07 – Imagem da confluência da Rua Barretos c/ Av. Dimer Piovezan

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



FOTO 08 – Imagem da divisa da área com a Ferticitrus



FOTO 09 – Imagem vista pela Av. Dimer Piovezan (avenida marginal à SP 322)

W



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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



FOTO 10 – Imagem obtida do “Google Earth” – data 2011 – vista pela Rua Barretos



FOTO 11 – Imagem obtida do “Google Earth” – data 2011 – vista pela rua Barretos

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



LOCALIZAÇÃO DA GLEBA NO ZONEAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO

4





## 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

Título: <b>LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO</b>		Folha: <b>Única</b>
OBJETO <b>LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO</b>		
PROPRIETÁRIO <b>EMCONPI EMPR. CONSTRUÇÃO PARTICIPAÇÃO. E INC. LTDA</b>		
LOCAL <b>RUA BARRETOS, 436</b>		
BAIRRO <b>JARDIM TALARICO</b>		CIDADE <b>BEBEDOURO - S.P.</b>
CEP <b>14.700-790</b>	CADASTRO <b>124.112.393-00</b>	MATRÍCULA <b>37.406</b>
PLANTA DE SITUAÇÃO:  VIDE IMAGEM ACIMA	Declaramos que a aprovação do projeto não implica no reconhecimento por parte da Prefeitura do direito de propriedade do terreno.	
ESCALA 1:1.000	Proprietário:  _____ EMCONPI	
QUADRO DE ÁREAS:  ÁREA A DESMEMBRAR 21.987,41 m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUÍDA 75,00 m <sup>2</sup> Cad. Municipal: 124.112.393-00	Resp. Técnico:   _____ RICARDO RIZZATO COELHO Engenheiro Civil CREA nº 060.111.605-4 A.R.T.: 92221220150121192	
APROVAÇÃO	PROTOCOLO	
DEFERIMENTO	MATRÍCULA INSB	

LEGENDA DE IDENTIFICAÇÃO DA GLEBA

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



LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO DA GLEBA

50



# 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



MATRÍCULA  
**37406**

FICHA  
**01**

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

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL: UM PRÉDIO COMERCIAL** com frente para a Rua Barretos, n.º 436, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com área construída de 75,00 m², edificado em um terreno, com as seguintes medidas, divisas e confrontações: tem início a descrição no marco 01 eravado no lado esquerdo de quem olha da Avenida Dimer Piovezam, no limite com o prédio industrial na antiga Fazenda Paiol (Matrícula 9.675) de propriedade de Fertilizantes Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda., deste, segue confrontando com a propriedade de Fertilizantes Indústria e Comércio de Fertilizantes Ltda., com azimute de 182º12'41" e distância de 117,97 m até o vértice 2; deste, segue com azimute de 181º47'05" e distância de 12,46 m até o vértice 3; deste, segue com azimute de 180º34'15" e distância de 22,24 m até o vértice 4; deste, segue com azimute de 170º50'44" e distância de 7,84 m até o vértice 5; deste, segue com azimute de 181º23'49" e distância de 57,77 m até o vértice 6, situado no limite da Área Remanescente (Matrícula 36.607) de propriedade de Comrio Soluções Logísticas S/A, deste, segue confrontando com a Área Remanescente, com azimute de 181º23'49" e distância de 1,93 m até o vértice 6A; deste, segue com azimute de 248º40'30" e distância de 101,30 m até o vértice 6B, situado no limite da Rua Barretos; deste, segue confrontando com a Rua Barretos, com azimute de 0º19'22" e distância de 197,28 m até o vértice 19; deste, segue com azimute de 27º31'32" e distância de 8,06 m até o vértice 21; deste, segue com azimute de 35º27'07" e distância de 5,27 m até o vértice 22; deste, segue com azimute de 38º43'41" e distância de 5,36 m até o vértice 23; deste, segue com azimute de 46º28'18" e distância de 5,28 m até o vértice 24; deste, segue com azimute de 50º01'55" e distância de 5,33 m até o vértice 25; deste, segue com azimute de 48º43'45" e distância de 10,58 m até o vértice 26; deste, segue com azimute de 44º29'05" e distância de 16,10 m até o vértice 27; deste, segue com azimute de 46º20'23" e distância de 2,53 m até o vértice 28; deste, segue com azimute de 54º07'42" e distância de 2,72 m até o vértice 29; deste, segue com azimute de 61º10'30" e distância de 2,63 m até o vértice 30; deste, segue com azimute de 70º27'55" e distância de 2,70 m até o vértice 31; deste, segue com azimute de 80º06'12" e distância de 2,70 m até o vértice 32; deste, segue com azimute de 87º44'32" e distância de 2,63 m até o vértice 33; deste, segue com azimute de 96º52'53" e distância de 2,76 m até o vértice 34; deste, segue confrontando com a Avenida Dimer Piovezam, com azimute de 101º22'18" e distância de 8,00 m até o vértice 35; deste, segue com azimute de 102º12'30" e distância de 29,08 m até o vértice 1, ponto onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de 21.987,41 metros quadrados, localizada no quarteirão compreendido pela: Avenida Prof. Pedro Paschoal, Rua Barretos, Avenida Dimer Piovezam e Avenida Quito Stamato. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 124.112.393-00. **PROPRIETÁRIA: COMRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S/A**, sediada na cidade de Bebedouro/SP, na Av. Marginal, nº 1.422, junto ao km 397 + 474 metros, SP-322 S/A, Rodovia Armando de Salles Oliveira, Distrito Industrial III, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.413.969/0001-57. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de escritura pública de venda e compra lavrada no ORCPN e Tabelião de Notas do Distrito de Botafogo, desta comarca, livro nº026, fls.002, em 06 de outubro de 1999, registrada sob R.01 da matrícula nº 23.690, em 12 de novembro de 1999, atualmente objeto da matrícula nº 36.607, em 24 de novembro de 2.015. Bebedouro, 26 de novembro de 2.015. Eu, *[assinatura]* (Bedália P. Vieira Berenguel), Escrevente Autorizada, a digitei, conferi e assino. - Pr. 179.470

**R.01/37.406:** Bebedouro, 05 de abril de 2.016. Pela escritura pública de venda e compra lavrada no Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelião de Notas Distrito de Botafogo, Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, livro nº110, fls.291/294, em 05 de fevereiro de 2.016, a proprietária já qualificada **COMRIO SOLUÇÕES LOGÍSTICAS S/A**, transmitiu por venda o imóvel objeto desta matrícula à **EMCONFI EMPREENDIMENTOS CONSTRUÇÃO PARTICIPAÇÃO E INCORPORAÇÃO LTDA**; inscrita no CNPJ/MF nº09.164.536/0001-17, com sede na Avenida Allan Kardec, 1652, centro, Bebedouro-SP, pelo valor de R\$1.000.000,00, sendo o seu valor venal atual de R\$1.394.839,53. Eu, *[assinatura]* (Débora Lopes de Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. PROT - 181.155.

OFICIAL DE REGISTRO  
DE IMÓVEIS  
BEBEDOURO-SP

CERTIDÃO  
de registro de imóvel nº 37406  
de matrícula nº 36607  
em 05 de 04 de 2016

Ofício de Registro de Imóveis e Areas  
Comarca de Bebedouro - SP

050393

12102-0-AA



MATRÍCULA DA GLEBA JUNTO AO CRI LOCAL

5



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 8) MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

#### 8.1) Terreno

A NBR 14.653-2, no item 11.3.1. preconiza que a avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do Método Comparativo Direto de dados de mercado, ficando como opção alternativa, o emprego do Método Involutivo. O Método Comparativo Direto é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, onde são pesquisadas glebas assemelhadas, com características intrínsecas e extrínsecas e atributos que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, sendo estes ponderados por Inferência Estatística, entretanto, muitas vezes, não é possível sua utilização, devido a inexistência de elementos amostrais na região, em número suficiente. Alia-se ao fato que a melhor vocação para uma gleba nem sempre é a de desmembramento em lotes menores ou a de loteamento, ante a legislação de uso e parcelamento do solo municipal vigente na data da avaliação. Além disso, muitas glebas encontram-se em regiões com vocação industrial ou rural, quando o estudo pelo método involutivo não seria adequado visto sua destinação.

Pelo acima exposto, este trabalho optou pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, porém com a elaboração de um macromodelo, com a inclusão de dados de mercado imobiliário de zonas vizinhas com o objetivo de ampliar a quantidade de observações na tipologia em estudo.

Frisamos, também, que a elaboração do macromodelo de glebas pressupôs a definição de variável de localização relativa entre as zonas estudadas, quando optamos por utilizar critério que minimiza a subjetividade da definição desta variável, baseado no Critério dos Lotes Influenciantes. O critério mencionado trata-



## 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

se de um processo comparativo indireto, que se fundamenta na inter-relação existente entre glebas e lotes diretamente influenciantes, ou seja, parte-se do princípio que o valor médio dos lotes vizinhos a uma gleba, influencia diretamente na determinação do valor unitário da gleba avalianda, de forma que, o valor unitário de uma gleba é diretamente proporcional ao valor unitário de um lote próximo.

Assim, o presente trabalho avaliatório foi alicerçado no Método dos Lotes Influenciantes, e no Método do Índice de Equivalência, ambos aceitos e , cujo princípio é a determinação do valor de um bem à partir da análise de um coeficiente percentual, calculado em função da relação entre o valor do bem em estudo e de outro, que a ele esteja indiretamente relacionado.

Desta forma, a determinação do valor unitário (por metro quadrado) da gleba foi calculado em função de seu coeficiente de paridade com os lotes próximos que a influenciam, devidamente justificado e interpretado por regressão estatística.

O Coeficiente de paridade, conforme definido pela antiga NBR-8951, é a,

*"(...) relação entre os preços unitários apropriados exclusivamente a partir de dados de mercado, visando a composição de modelos cuja representatividade, restrita ao local pesquisado, é função de exame estatístico específico."*

A metodologia aplicada tem sentido amplo desde que identificado o Índice de Equivalência, ou seja, uma variável dependente caracterizada por um coeficiente que refletirá a relação percentual entre o valor do bem avaliando e de outro a ele ligado indiretamente. No caso das glebas urbanizáveis, esta relação está muito bem consolidada e definida pelo Método dos Lotes Influenciantes, onde o coeficiente que representa o Índice de Equivalência, ou variável dependente do

lp



## 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

modelo de regressão estatística, é aquele calculado entre o valor unitário da gleba e o valor unitário dos lotes vizinhos, que sobre ela exercem influência.

### 8.1.1 ) Modelo Matemático

A utilização da Inferência Estatística é feita a partir de um modelo matemático adequado, conhecido como Modelo de Regressão, que permite uma avaliação com grande isenção de subjetividade, e que, submetido a diversos testes previstos em norma, transmite à avaliação a confiabilidade dos graus de fundamentação e precisão estatísticos previstos em norma.

A utilização da regressão linear permite ao avaliador prever o valor desconhecido de uma variável partindo do valor conhecido de outra.

Frequentemente, com base em dados amostrais, deseja-se estimar o valor de uma variável Y, correspondente ao conhecido de uma variável X; isso pode ser alcançado mediante avaliação do valor de Y a partir de curva de mínimos quadrados que se ajuste aos dados amostrais.

A curva resultante é denominada de regressão de X para Y, o que importa em uma permutação das variáveis no diagrama de dispersão de modo que X passa a ser dependente e Y a independente.

Em geral a curva de regressão de Y para X não é igual à de X para Y.

Antes de iniciar o cálculo matemático da equação linear é sempre conveniente primeiro se lançar os pontos num gráfico a fim de se verificar se, de fato, há uma relação linear ou mesmo uma relação não linear que possa ser ajustada a uma curva conhecida.

Basicamente a regressão linear consiste em se achar a linha reta que melhor se ajuste ao número de observação feitas e isso é conseguido por meio do chamado



## 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

método dos mínimos quadrados, que é um processo matemático para encontrar a linha que melhor se ajuste e é usado para determinar os valores de "a" e de "b". Quando a distribuição dos pontos num gráfico não pode ser ajustada a uma reta ajusta-se a um outro tipo de curva, como, por exemplo curva exponencial.

Após a pesquisa e coleta dos dados das glebas e lotes considerados que as influenciam, agrupamos aos pares o índice Gleba/Lote e a Área superficial da gleba. Estudos constataram que as funções mais frequentes, com melhor correlação estatística entre as variáveis consideradas são, além da exponencial negativa, as da forma potencial negativa (como a definida a seguir, neste trabalho) e logarítmica recíproca.

**Função potencial:**  $Y = a \cdot X^b$  (com  $b < 0$ )

onde;

Y: é a variável dependente que representa o índice (gleba/lote) inferido por regressão;

X: é a variável independente que representa a área da gleba;

a, b: coeficientes determinados pela regressão.

Assim, a partir dos "n" pares, ajustamos os pontos a um modelo representativo, pelo processo dos "mínimos quadrados" e obtemos a curva matemática através de regressão simples;

### 8.2) 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



## 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

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 R\$ 1.238,94/m<sup>2</sup>, 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 Eng° Alberto Lélío Moreira ) ; Fator “k”de depreciação conforme tabela em Anexo de Ross-Heideck ( extraído do Livro “Princípios de Engenharia de Avaliações” do Eng° Alberto Lélío Moreira )

lp



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 9) CÁLCULOS

#### 9.1 ) Gleba

##### 9.1.1) Pesquisa de Dados

A coleta dos elementos amostrais foi efetuada na zona semelhante do imóvel avaliando, procurando a melhor representatividade, através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

nº.	Fonte	Tipo	Área	Local	Valor	Valor/m²
1	Torrieri Imobiliária	Gleba	10.763,38	Avenida Raul Furquim prox. Acesso a SP 322	R\$ 3.230.000,00	R\$ 300,09
2	Classificados Folha da Cidade	Lote	250,00	Parque Eldorado	R\$ 90.000,00	R\$ 360,00
3	Torrieri Imobiliária	Gleba	42.395,00	Avenida Raul Furquim prox. Acesso a SP 322	R\$ 12.719.010,00	R\$ 300,01
4	Classificados "Jornal Impacto" Imobiliária I9	Lote	300,00	Parque Eldorado Rua Lucio Sarti	R\$ 125.000,00	R\$ 416,67
5	Classificados Folha da Cidade	Lote	300,00	Parque Eldorado Rua Arlindo Pereira da Cunha	R\$ 115.000,00	R\$ 383,33

##### 9.1.2) Avaliando

W



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

Imóvel	Localização	Área (m <sup>2</sup> )
Gleba	conf. desc no Item 07	21.987,41

### 9.1.3) Tratamento de Dados

n	INDICE = (Valor da Gleba / Valor Terreno)	Área gleba (m <sup>2</sup> )	LN ( Índice)	LN ( Área )
	y	x	LN y	LN x
1/2	0,8335877970	10.763,38	-0,182016	9,283905
3/4	0,7200288713	42.395,00	-0,328464	10,654786
1/4	0,7202198566	10.763,38	-0,328199	9,283905
1/5	0,7828476702	10.763,38	-0,244817	9,283905

cp



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 9.1.4 ) Regressão e Modelo Matemático

x	y		
9,283905	-0,182016		
10,654786	-0,328464	Coefficiente Linear (a)	0,2683
9,283905	-0,328199		
9,283905	-0,244817	Coefficiente Angular (b)	-0,0560
		Coef. de Determinação	0,2914
		Equação da reta	$Y = -0,0560 X + 0,2683$
			$Y = b X + a$
		como : $a = e^a$	
		então : $a =$	1,3077900314
		Dado Avaliando (X) :	21.987,41 m <sup>2</sup>

portanto :  $Y = 1,3077900314 \cdot X - 0,0560$

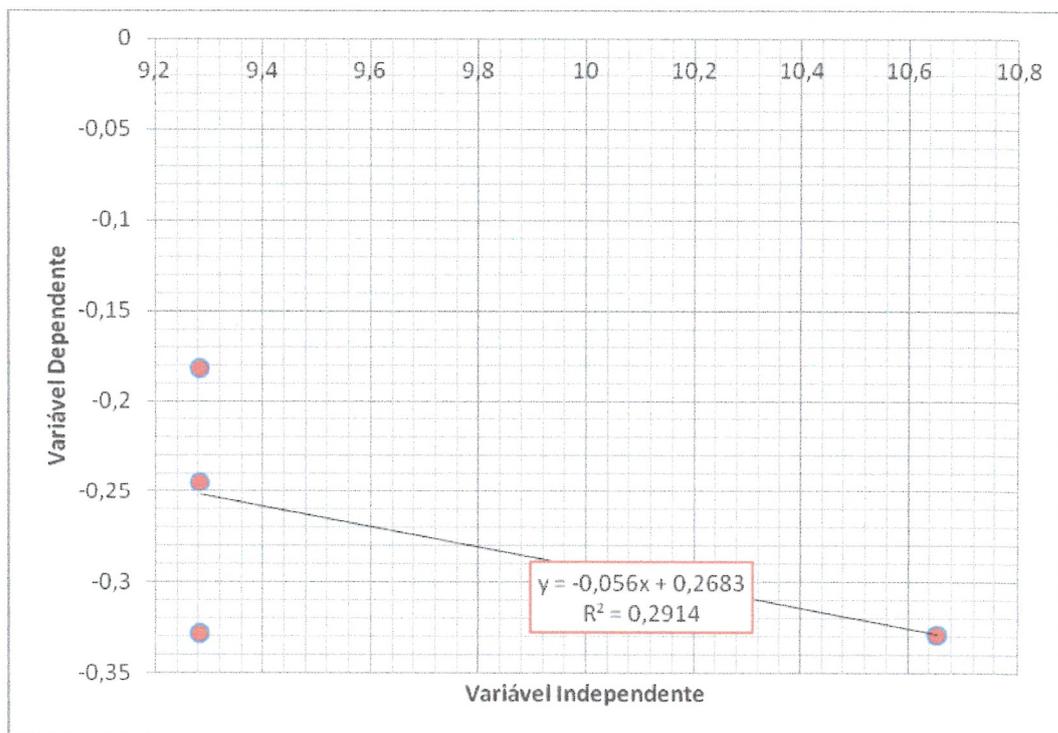
$$Y = 0,74700134$$

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



CO



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 9.1.5 ) Resultado

Considerando o valor médio dos lotes na vizinhança, dentro de um intervalo de confiança de 80%, no valor de R\$ 420,00 / m<sup>2</sup>, obtemos,:

Valor Gleba avaliando=  $0,74700134 \times 420,00 \times 21.987,41 = \text{R\$ } 6.898.342,39$  (A)

Considerando ainda que as amostras de gleba ( Gleba 1 e 3 da tabela de pesquisas de dados) possuem topografia quase plana para declividade moderada e que a gleba avaliando ,como já mencionado no item 07 , possui dois platôs com declividade relativamente acentuada , necessitando de nivelamento e regularização para melhor aproveitamento teremos os seguintes custos de serviços para assemelhar às glebas amostrais .

Regularização/Nivelamento da Gleba

Área	21.987,41	m <sup>2</sup>
Volume	43.974,82	m <sup>3</sup>

Código	Descrição dos Serviços	Unid.	Pço. Unit.	Pço Total
020904	Limpeza mecanizada do terreno, inclusive troncos até 15 cm de diâmetro, com caminhão à disposição, dentro e fora da obra, com transporte no raio de até 1,0 km	m <sup>2</sup>	2,56	R\$ 56.386,71
051021	Carregamento mecanizado de solo de 1ª e 2ª categoria	m <sup>3</sup>	2,25	R\$ 99.119,24
051008	Transporte de solo de 1ª e 2ª categoria por caminhão para distâncias superiores ao 5º km até o 10º km	m <sup>3</sup>	9,86	R\$ 433.393,84
071202	Compactação de aterro mecanizado mínimo de 95% PN, sem fornecimento de solo em campo aberto	m <sup>3</sup>	7,07	R\$ 311.011,91
Total Geral (B)				R\$ 899.911,71

fonte : CPOS - BOLETIM 166 Vigência: 17/11/15 L.S.: 125,05 BDI = 15,00 %

6

27

040



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 9.2 ) Benfeitoria

Custo da Edificação/Benfeitoria considerada nova (Vn)

Área Bruta Construída ( Ab)= 

75,00
-------

 m<sup>2</sup>  
Custo/m<sup>2</sup> em Reais 

1.238,94
----------

Vn = Ab x R\$ 1.238,94

Vn = R\$ 92.920,50

Depreciação da Edificação /Benfeitoria ( D ) - Método Ross-Heideck

Idade da Edificação ( I ) = 

40
----

 anos  
Vida Útil ( Vu ) = 

80
----

 anos  
% Idade c/ relação vida útil = 

50,00%
--------

  
Estado de Conservação = 

f
---

 entre reparos simples e importantes  
Fator k = 

51,90
-------

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

D = 0,48

Valor da Edificação Depreciada

Ved = Vn x D

Ved = R\$ 44.694,76 ( C )

Fonte:CUB-CustoUnitário Básico da Construção Civil -SINDUSCON-SP maio/2016

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

Setor de Economia



### Boletim Econômico - Maio de 2016 (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
mai/15	109,49	2,09	2,99	7,06	112,84	3,43	3,96	9,89	104,73	0,23	1,63	3,01	115,60	2,88	3,68	11,81
jun/15	110,73	1,13	4,15	5,46	114,99	1,91	5,93	7,54	104,81	0,06	1,71	2,50	116,58	0,85	4,56	7,53
jul/15	111,03	0,26	4,43	5,13	115,49	0,43	6,39	7,34	104,81	0,00	1,71	1,92	117,17	0,50	5,09	8,06
ago/15	110,98	-0,04	4,39	4,89	115,49	0,00	6,39	6,64	104,64	-0,17	1,54	1,51	118,09	0,79	5,92	8,47
set/15	111,20	0,20	4,60	4,79	115,58	0,08	6,48	6,73	105,01	0,36	1,90	1,95	118,53	0,37	6,30	7,52
out/15	111,18	-0,02	4,58	4,63	115,58	0,00	6,48	6,48	104,96	-0,05	1,85	1,99	118,56	0,03	6,33	6,33
nov/15	111,21	0,02	4,60	4,63	115,58	0,00	6,48	6,48	105,02	0,06	1,91	1,99	118,56	0,00	6,33	6,33
dez/15	111,41	0,18	4,79	4,79	115,58	0,00	6,48	6,48	105,49	0,45	2,37	2,37	118,56	0,00	6,33	6,33
jan/16	111,89	0,44	4,44	4,88	116,27	0,59	6,59	6,57	105,76	0,26	2,26	2,53	118,56	0,00	6,33	6,33
fev/16	111,95	0,05	4,49	4,82	116,31	0,04	6,63	6,61	105,83	0,06	2,32	2,32	118,56	0,00	6,33	6,33
mar/16	111,96	0,01	4,50	4,77	116,31	0,00	6,63	6,61	105,87	0,03	2,35	2,20	118,56	0,00	6,33	6,33
abr/16	112,11	0,13	4,63	4,53	116,51	0,16	6,80	6,79	105,97	0,10	2,46	1,42	118,56	0,00	6,33	6,33
mai/16	112,14	0,03	4,66	2,42	116,51	0,00	6,80	3,25	106,04	0,06	2,52	1,25	118,56	0,00	6,33	2,56

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, maio de 2016

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	650,01	56,64
Material	459,19	40,01
Despesas Administrativas	36,46	3,35
<b>Total</b>	<b>1.145,66</b>	<b>100,00</b>

(\*) Encargos Sociais: 145,74%

#### Custo unitário básico no Estado de São Paulo\*, maio de 2016 em R\$/m²

	Padrão Baixo		Padrão Normal		Padrão Alto			
	Custo m²	% mês	Custo m²	%mês	Custo m²	% mês		
R-1	1.145,93	0,06	1.397,80	0,02	R-1	1.686,50	0,02	
PP-4	1.055,99	0,09	PP-4	1.318,86	0,03	R-8	1.355,88	0,04
R-8	1.005,11	0,08	R-8	1.147,66	0,03	R-16	1.449,39	0,00
PIS	781,51	0,06	R-16	1.113,72	0,03			

(\*) 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, maio de 2016 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	1.322,19	0,02	CAL-8	1.407,59	0,03
CSL-8	1.141,90	0,02	CSL-8	1.238,80	0,03
CSL-16	1.520,20	0,02	CSL-16	1.647,00	0,03
RP1Q	1.238,94	0,02			
GI	646,37	0,03			

(\*) 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

CO



## 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 Roas-Heidecke  
 Depreciação Física — Fator "k"

IDADE EM 4 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	91,8	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

60



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 10) CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Após análise e cálculos efetuados, e tendo em vista que as edificações/benfeitorias terão depreciação funcional na ordem de 50 % , tendo valor significativo para o município somente a gleba , conclui-se o seguinte valor :

**Valor = R\$ 6.043.000,00 ( Seis Milhões e Quarenta e Três mil Reais ) ( A – B + C )**

**Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 274,84**

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 .

40



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

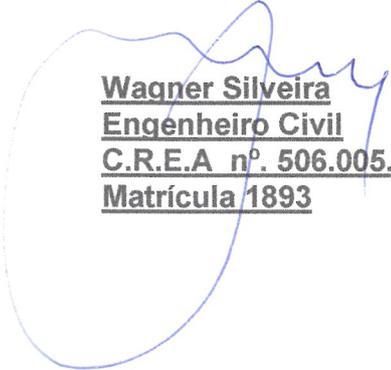
Praça José Stamato Sobrinho - nº 45 - CEP 14701-009 - Cx Postal 361  
CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta  
BEBEDOURO - Estado de São Paulo  
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

### 11) CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não perdemos neste momento a noção que o valor de mercado é definido como aquele em que um vendedor desejoso de vender, mas não compelido, vende a um comprador desejoso de comprar, mas também não compelido, de forma que o valor estimado do imóvel encontra-se dentro dos padrões reais de mercado.

Vai o presente Laudo, desenvolvido em 32 (trinta e duas) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinado .

Bebedouro / SP, 06 de Junho 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



## **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](http://www.bebedouro.sp.gov.br)

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE GLEBAS URBANAS**

LOCAL : ÁREA DE TERRAS CONFORME DESCRITO NA  
MATRÍCULA Nº. 36.674 CORRESPONDENTE À QUADRA  
074.129 E UMA ÁREA DE TERRAS CONFORME DESCRITO  
NA MATRÍCULA Nº. 36.673 CORRESPONDENTE À  
QUADRA 075.128

PROPRIETÁRIO : PREFEITURA MUNICIPAL DE  
BEBEDOURO .

JUNHO /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](http://www.bebedouro.sp.gov.br)

### SUMÁRIO

1) IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	02
2) DATA-BASE	02
3) DATA DA VISTORIA	03
4) DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA , CONTINGÊNCIAS E LIMITAÇÕES	03
5) PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	05
6) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO	05
07) CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	06
8) MÉTODOS DE AVALIAÇÃO	13
9) CÁLCULOS	17
10) CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO	23
11) CONSIDERAÇÕES FINAIS	24



## 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 presente trabalho técnico, tem por objetivo determinar o “Real Valor de Mercado” de imóveis de propriedade da **Prefeitura Municipal de Bebedouro**, sendo, duas “áreas de terras” situado dentro do perímetro urbano - glebas urbanizáveis, sendo uma área de terras conforme descrito na Matrícula nº. 36.674 correspondente à Quadra 074.129 no cadastro imobiliário da municipalidade, com área de 8.222,66 m<sup>2</sup>; e uma área de terras conforme descrito na Matrícula nº. 36.673 correspondente à Quadra 075.128 no cadastro imobiliário da municipalidade, com área de 8.223,54 m<sup>2</sup>.

“Real Valor de Mercado” pode ser definido como : *“(...) o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado á venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado à vendê-lo, e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo, estar obrigado a comprar. Em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista” – em McMichael’s Appraising Manual ( 4ª edição ) – Editora Prentice Hall/ Englewood Cliffs, U.S.A.*

4



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 1) IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

#### 1.1) Endereço

As referidas glebas encontram-se localizada:

Quadra 074.129 - compreendida pela prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo , Rua Jesus Vicente Conde , prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho e Rua Domingos Gagliardi.

Quadra 075.128 - compreendida pela Rua Alfredo Gomes Areia , Rua Jesus Vicente Conde , prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho e Rua Domingos Gagliardi

#### 1.2) Documentação Apresentada .

Como cópia de Documentação referente aos imóveis acima , foram fornecidas Matrícula nº. 36.673 , Livro 02 , Folha 01 e Matrícula nº. 36.674 , Livro 02 , Folha 01 ambas do CRI Local , Planta Aerofotogramétrica e Plantas Planimétricas elaboradas por profissional habilitado , o qual foram extraídas as áreas existentes das glebas , aceitando-as como verdadeiras.

### 2) DATA-BASE

A data-base desta avaliação é junho de 2018 .

lp



## **Prefeitura Municipal de Bebedouro**

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

### **3) DATA DA VISTORIA**

O imóvel em avaliação foi vistoriado em 06/06/2018.

### **4) DECLARAÇÃO DE INDEPENDÊNCIA , CONTINGÊNCIAS E LIMITAÇÕES**

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

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

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

lp



## 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

Permissões e Alvarás exigidas pelo município, até mesmo àquelas exigidas nas esferas estaduais e federais.

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

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

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

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

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações assumidas como corretas, fornecidas por terceiros, sendo as fontes referidas no presente, na forma de entrevistas verbais e documentos, os quais incluem jornais e “sites” informativos de Imóveis, imobiliárias locais, proprietários de terrenos e lotes vizinhos entre outros. No melhor conhecimento e crédito do consultor, as análises, opiniões e conclusões expressadas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. O relatório apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas,



## 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

que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo, enquadrando-se o Laudo como Parecer Técnico. Para efeito de projeção partimos do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial, atingindo o ativo objeto do trabalho em questão.

### 5) PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

De acordo com a Matrícula nº. 36.673 , Livro 02 , Folha 01 e Matrícula nº. 36.674 , Livro 02 , Folha 01 , consta como proprietário e possuidor dos imóveis Prefeitura Municipal de Bebedouro.

### 6) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

#### 6.1. Microregião

Compreendem municípios adjacentes à Bebedouro, independentemente da classificação oficial , sendo eles : Pirangi , Monte Azul Paulista , Colina , Terra Roxa , Jaborandi , Morro Agudo , Viradouro , Pitangueiras , Taiacu , Taiúva , Ibitiúva , Taquaral e Severínia , ou seja , cidades ligadas diretamente a Bebedouro , que têm esta como centro comercial e de prestação de serviços .

#### 6.2. Mesoregião

Em um raio de 150 Km possui cidades que participam da economia nacional , ligadas ao fluxo agro-industrial e de transportes , sendo Ribeirão Preto , Barretos ,

5  
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

São José do Rio Preto , Franca , Araraquara , Jaboticabal , Sertãozinho e Catanduva .

### **6.3. Macroregião**

Em um raio de 250 Km possui grandes centros produtivos , como Campinas , Marília , Araçatuba e Uberlândia .

### **6.4. Bebedouro**

Situada na região nordeste do estado de São Paulo , Bebedouro é o centro de uma das regiões mais ricas do país , região de Barretos , entre os Rios Pardos e Turvo , inserido na área de abrangência da unidade de gerenciamento de recursos hídricos UGRHI 12 , BPG ( Baixo Pardo Grande ) , fazendo parte do maior reservatório de águas subterrâneas do mundo , o aquífero guarani .Em um raio de 250 Km, concentra-se uma população de cerca de 12 milhões de pessoas .

## **07 – CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL**

Os imóveis avaliados encontram-se em local medianamente privilegiado, localizados entre os bairros Jardim Centenário e Jardim Pedro Maia, bairros residenciais de classe média baixa , pela Avenida José Augusto de Carvalho possui fácil acesso para a SPA Variante Hamleto Stamato , saída para Rodovia SP 326 – Rodovia Brigadeiro Faria Lima .Encontram na Latitude de 20°56'54" e Longitude de 48°28'05" . No âmbito do Plano Diretor do município esta área encontra-se em ZR3 – Zona Residencial III ( Zona de Uso Misto de Média Densidade ) . Encontra-se a 2.500 metros da área central de comércio mais concentrado , à 2.300 metros da SP 326 – Bebedouro – Matão (Rodovia Brigadeiro Faria Lima ). Encontra-se ainda a 1000 metros de Avenida Pref. Edne



## 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

José Piffer, que compõe o anel viário do município, acesso principal a todos os setores do município, norte, sul, leste e oeste.



FOTO 01 – Imagem obtida do “Google Earth”

W

7

026



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

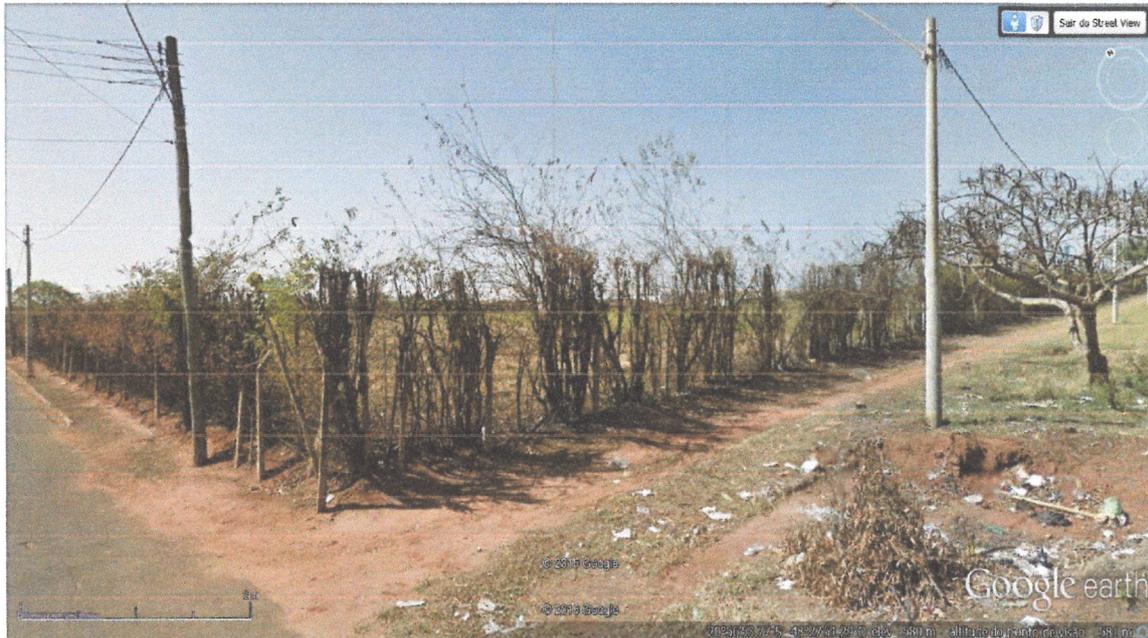


FOTO 02 – Imagem obtida do “Google Earth” – data 2011 – vista pela Rua Domingos Gagliardi e Alfredo Gomes Areasis.



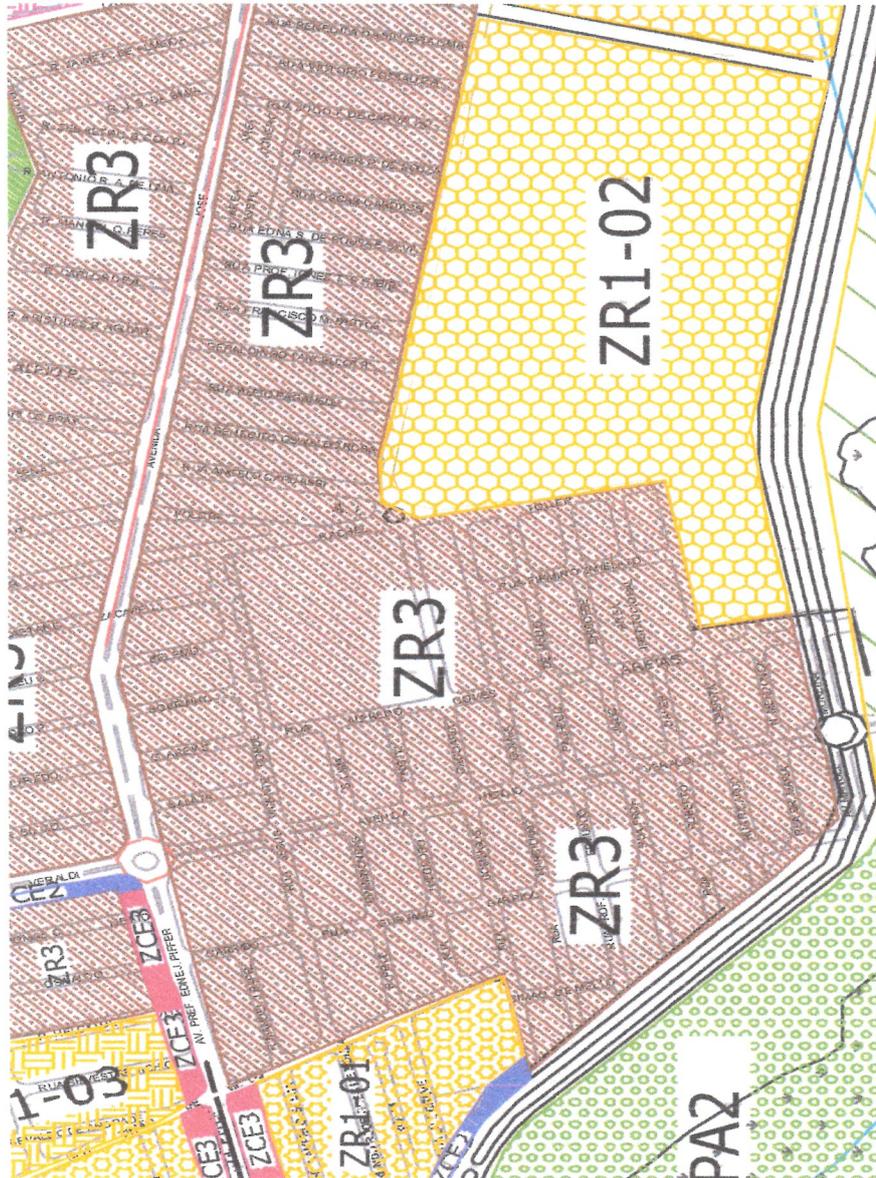
FOTO 03 – Imagem obtida do “Google Earth” – data 2011 – vista pela Rua Domingos Gagliardi e Victor Raquel Toller

lp



## 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  
BEBEDOIRO - Estado de São Paulo  
Fone: (17) 3345-9100 - www.bebedouro.sp.gov.br

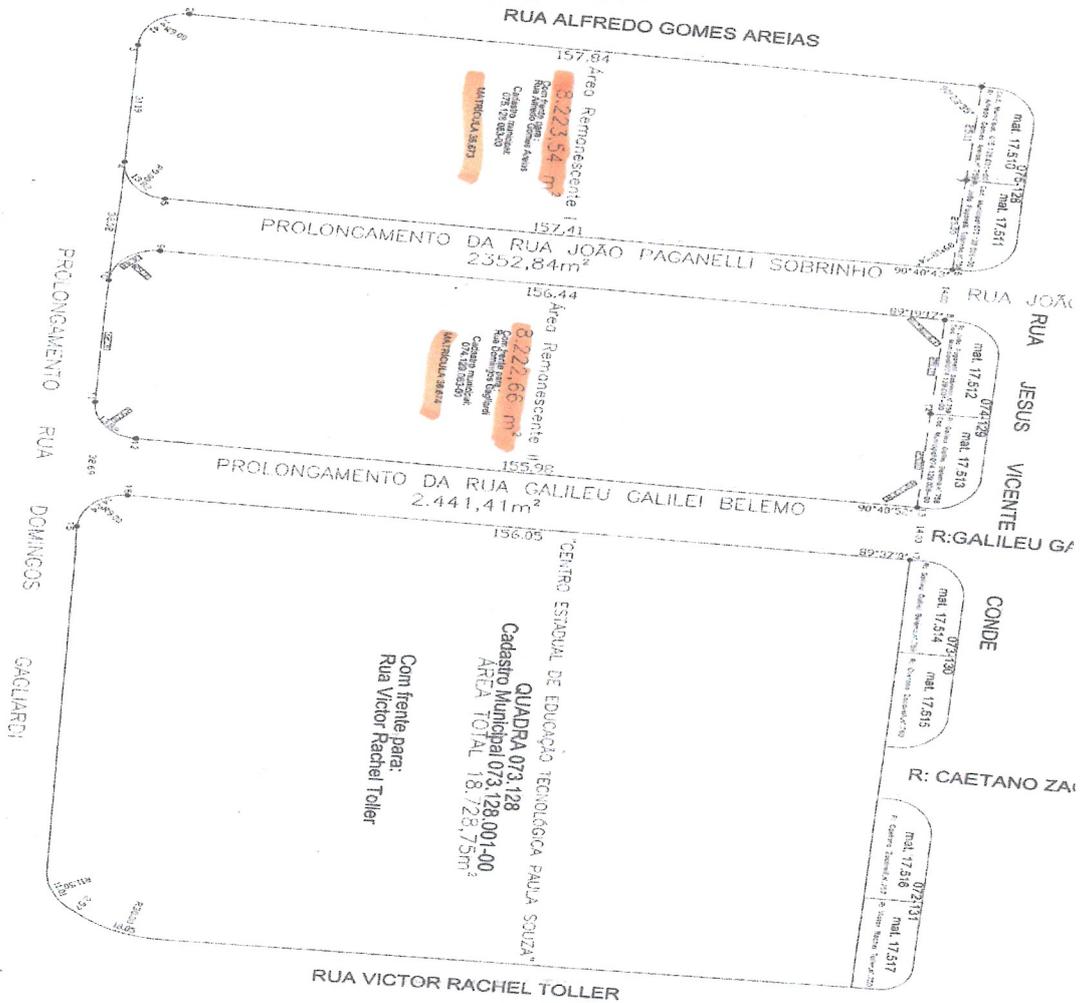


LOCALIZAÇÃO DA GLEBA NO ZONEAMENTO URBANO DO MUNICÍPIO



# 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



## LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO DA GLEBA

Handwritten signature or initials in blue ink.



# 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



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA

36674

FICHA

01

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

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** UMA ÁREA DE TERRAS, correspondente a Quadra nº 074.129, localizado entre os bairros Jardim Centenário e Residencial Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a rua Domingos Gagliardi, de formato irregular. Tem início no marco "8", cravado no alinhamento da Rua João Paganelli Sobrinho, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.129.001-00 com frente para a rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512); daí segue pelo alinhamento do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho por uma extensão de 156,44m com um ângulo interno de 90°40'43" até o marco "9", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 14,46m e raio de 9,00m até o marco "10", confrontando à esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência da Rua Domingos Gagliardi com o Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho; daí segue em linha reta por uma extensão de 32,00m até o marco "11" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento da Rua Domingos Gagliardi, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco "12", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência do Prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo com a Rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 155,98 m até o marco "13" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento do Prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 89°19'8" por uma extensão de 25,00m até o marco "14", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.129.026-00, com frente para Rua Galileu Galilei Belemo (matrícula 17.512); daí permanece em linha reta por uma extensão de 25,00m até o marco inicial "8", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 074.129.001-00 com frente para a Rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.512), fechando o perímetro e encerrando uma área de 8.222,66m². Terreno localizado no quadrilátero formado pelo Prolongamento da Rua Galileu Galilei Belemo, Rua Jesus Vicente Conde, Prolongamento da rua João Paganelli Sobrinho e Rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro Sob nº 074.129.063-00. **PROPRIETÁRIA: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.709.920/0001-11, sediada na Praça José Stamato Sobrinho, 45, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de escritura de 27 de junho de 1.988, em notas do 2º Cartório desta comarca, livro nº 222, fls. 223, registrada no ORI local, sob R.1 da matrícula nº 14.241, posteriormente objeto da matrícula nº 14.374, em 13 de julho de 1.988, atualmente objeto da matrícula nº 34.917, em 19 de fevereiro de 2014, posteriormente objeto da matrícula nº 35.054, em 07 de abril de 2014, Bebedouro, 09 de fevereiro de 2015. Eu, *[assinatura]* (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digiteti, conferi e assino. (PR174.849)

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

CERTIDÃO  
CERTIFICADO que a presente fotocópia tem validade como certidão, nos termos do § 1º do art 18, da Lei 6.015, de 31/12/73. Dou fé.  
Bebedouro, 08 de 05 de 2016

SELO PAGO POR VERBA

Ofício de Registro de Imóveis e Avarias  
Comarca de Bebedouro - SP

052686

12102-0-AA



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

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



MATRÍCULA  
**3 66 73**

FICHA  
**01**

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

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** UMA ÁREA DE TERRAS, correspondente a Quadra nº 075.128, localizada entre os bairros Jardim Centenário e Jardim Pedro Maia, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias, de formato irregular. Tem início no marco "1", cravado no alinhamento da Rua Alfredo Gomes Areias, na divisa da área em descrição com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 075.128.001-00 com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510); daí segue pelo alinhamento da rua Alfredo Gomes Areias por uma extensão de 157,84m com um ângulo interno de 90°23'35" até o marco "2", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento da Rua Alfredo Gomes Areias, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 14,41m e raio de 9,00m até o marco "3", confrontando à esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência da Rua Domingos Gagliardi com a Rua Alfredo Gomes Areias; daí segue em linha reta por uma extensão de 31,19m até o marco "4" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento da Rua Domingos Gagliardi, daí segue em curva a esquerda com um desenvolvimento de 13,82m e raio de 9,00m até o marco "5", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com a confluência do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho com a Rua Domingos Gagliardi; daí segue em linha reta por uma extensão de 157,41 m até o marco "6" confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o alinhamento do Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho, daí deflete a esquerda com um ângulo interno de 89°18'54" por uma extensão de 25,00m até o marco "7", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 075.128.026-00, com frente para Rua João Paganelli Sobrinho (matrícula 17.511), daí segue em linha reta por uma extensão de 25,11m até o marco inicial "1", confrontando a esquerda com a área em descrição e a direita com o lote cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 075.128.001-00 com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias (matrícula 17.510), fechando o perímetro e encerrando uma área de **8.223,54m²**. Terreno localizado no quadrilátero formado pela Rua Alfredo Gomes Areias, Rua Jesus Vicente Conde, Prolongamento da Rua João Paganelli Sobrinho e Rua Domingos Gagliardi, cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro Sob nº 075.128.063-00.

**PROPRIETÁRIA:** PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº45.709.920/0001-11, sediada na Praça José Stamato Sobrinho, 45, nesta cidade.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Imóvel havido por força de escritura de 27 de junho de 1.988, em notas do 2º Cartório desta comarca, livro nº222, fls.223, registrada no ORI local, sob R.1 da matrícula nº14.241, posteriormente objeto da matrícula nº14.374, em 13 de junho de 1.988, atualmente objeto da matrícula nº34.917, em 19 de fevereiro de 2014, posteriormente objeto da matrícula nº35.054, em 07 de abril de 2.014. Bebedouro, 09 de fevereiro de 2.015. Eu, *[assinatura]* (Débora L. Souza), Ofic. Subst., a digitei, conferi e assino. (PR174.849)

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
José Roberto Silveira  
Oficial  
Débora Lopes de Souza  
Oficial Substituto  
Gedálio P. Vieira Barroquel  
Ana Alice Garcia Campos  
Renata C. R. Bartholo Júlio  
Escriventes Autorizadas  
Bebedouro - Estado de São Paulo

CERTIDÃO  
CERTIFICADO 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, 06 de 06 de 2016

SELOS PAGOS POR VERDADE

Ofício de Registro de Imóveis e Avarias  
Comarca de Bebedouro - SP

053044

12102-0-AA



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

MATRÍCULAS DAS GLEBAS JUNTO AO CRI LOCAL

60



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 8) MÉTODOS DE AVALIAÇÃO

#### 8.1) Terreno

A NBR 14.653-2, no item 11.3.1. preconiza que a avaliação das glebas urbanizáveis deve ser feita preferivelmente com a utilização do Método Comparativo Direto de dados de mercado, ficando como opção alternativa, o emprego do Método Involutivo. O Método Comparativo Direto é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, onde são pesquisadas glebas assemelhadas, com características intrínsecas e extrínsecas e atributos que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, sendo estes ponderados por Inferência Estatística, entretanto, muitas vezes, não é possível sua utilização, devido a inexistência de elementos amostrais na região, em número suficiente. Alia-se ao fato que a melhor vocação para uma gleba nem sempre é a de desmembramento em lotes menores ou a de loteamento, ante a legislação de uso e parcelamento do solo municipal vigente na data da avaliação. Além disso, muitas glebas encontram-se em regiões com vocação industrial ou rural, quando o estudo pelo método involutivo não seria adequado visto sua destinação.

Pelo acima exposto, este trabalho optou pela utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, porém com a elaboração de um macromodelo, com a inclusão de dados de mercado imobiliário de zonas vizinhas com o objetivo de ampliar a quantidade de observações na tipologia em estudo.

Frisamos, também, que a elaboração do macromodelo de glebas pressupôs a definição de variável de localização relativa entre as zonas estudadas, quando optamos por utilizar critério que minimiza a subjetividade da definição desta variável, baseado no Critério dos Lotes Influenciantes. O critério mencionado trata-



## 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

se de um processo comparativo indireto, que se fundamenta na inter-relação existente entre glebas e lotes diretamente influenciantes, ou seja, parte-se do princípio que o valor médio dos lotes vizinhos a uma gleba, influencia diretamente na determinação do valor unitário da gleba avalianda, de forma que, o valor unitário de uma gleba é diretamente proporcional ao valor unitário de um lote próximo.

Assim, o presente trabalho avaliatório foi alicerçado no Método dos Lotes Influenciantes, e no Método do Índice de Equivalência, ambos aceitos e , cujo princípio é a determinação do valor de um bem à partir da análise de um coeficiente percentual, calculado em função da relação entre o valor do bem em estudo e de outro, que a ele esteja indiretamente relacionado.

Desta forma, a determinação do valor unitário (por metro quadrado) da gleba foi calculado em função de seu coeficiente de paridade com os lotes próximos que a influenciam, devidamente justificado e interpretado por regressão estatística.

O Coeficiente de paridade, conforme definido pela antiga NBR-8951, é a,

*"(...) relação entre os preços unitários apropriados exclusivamente a partir de dados de mercado, visando a composição de modelos cuja representatividade, restrita ao local pesquisado, é função de exame estatístico específico."*

A metodologia aplicada tem sentido amplo desde que identificado o Índice de Equivalência, ou seja, uma variável dependente caracterizada por um coeficiente que refletirá a relação percentual entre o valor do bem avaliando e de outro a ele ligado indiretamente. No caso das glebas urbanizáveis, esta relação está muito bem consolidada e definida pelo Método dos Lotes Influenciantes, onde o coeficiente que representa o Índice de Equivalência, ou variável dependente do

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

modelo de regressão estatística, é aquele calculado entre o valor unitário da gleba e o valor unitário dos lotes vizinhos, que sobre ela exercem influência.

### 8.1.1 ) Modelo Matemático

A utilização da Inferência Estatística é feita a partir de um modelo matemático adequado, conhecido como Modelo de Regressão, que permite uma avaliação com grande isenção de subjetividade, e que, submetido a diversos testes previstos em norma, transmite à avaliação a confiabilidade dos graus de fundamentação e precisão estatísticos previstos em norma.

A utilização da regressão linear permite ao avaliador predizer o valor desconhecido de uma variável partindo do valor conhecido de outra.

Frequentemente, com base em dados amostrais, deseja-se estimar o valor de uma variável Y, correspondente ao conhecido de uma variável X; isso pode ser alcançado mediante avaliação do valor de Y a partir de curva de mínimos quadrados que se ajuste aos dados amostrais.

A curva resultante é denominada de regressão de X para Y, o que importa em uma permutação das variáveis no diagrama de dispersão de modo que X passa a ser dependente e Y a independente.

Em geral a curva de regressão de Y para X não é igual à de X para Y.

Antes de iniciar o cálculo matemático da equação linear é sempre conveniente primeiro se lançar os pontos num gráfico a fim de se verificar se, de fato, há uma relação linear ou mesmo uma relação não linear que possa ser ajustada a uma curva conhecida.

Basicamente a regressão linear consiste em se achar a linha reta que melhor se ajuste ao número de observação feitas e isso é conseguido por meio do chamado método dos mínimos quadrados, que é um processo matemático para encontrar a linha que melhor se ajuste e é usado para determinar os valores de "a" e de "b".

CP



## 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

Quando a distribuição dos pontos num gráfico não pode ser ajustada a uma reta ajusta-se a um outro tipo de curva, como, por exemplo curva exponencial.

Após a pesquisa e coleta dos dados das glebas e lotes considerados que as influenciam, agrupamos aos pares o índice Gleba/Lote e a Área superficial da gleba. Estudos constataram que as funções mais freqüentes, com melhor correlação estatística entre as variáveis consideradas são, além da exponencial negativa, as da forma potencial negativa (como a definida a seguir, neste trabalho) e logarítmica recíproca.

**Função potencial:**  $Y = a \cdot X^b$  (com  $b < 0$ )

onde;

Y: é a variável dependente que representa o índice (gleba/lote) inferido por regressão;

X: é a variável independente que representa a área da gleba;

a, b: coeficientes determinados pela regressão.

Assim, a partir dos "n" pares, ajustamos os pontos a um modelo representativo, pelo processo dos "mínimos quadrados" e obtemos a curva matemática através de regressão simples;



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 9) CÁLCULOS

#### 9.1 ) Gleba

##### 9.1.1) Pesquisa de Dados

A coleta dos elementos amostrais foi efetuada na zona semelhante do imóvel avaliando, procurando a melhor representatividade, através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas.

nº.	Fonte	Tipo	Área	Local	Valor	Valor/m²
1	Isman Imóveis	Gleba	6.974,79	Avenida Variante Hamleto Stamato, Dist Industrial I	R\$ 1.500.000,00	R\$ 215,06
2	Isman Imóveis	Terreno	418,30	Avenida Augusto de Carvalho, Jd. Santaella	R\$ 130.000,00	R\$ 310,78
3	Isman Imóveis	Gleba	1.091,00	Avenida Edne José Piffer	R\$ 500.000,00	R\$ 458,30
4	Isman Imóveis	Terreno	373,44	Avenida Augusto de Carvalho, Jd. Santaella	R\$ 80.000,00	R\$ 214,22

##### 9.1.2) Avaliandos

Imóvel	Localização	Área (m²)
Gleba	conf. desc no Item 07	8.222,66
Gleba	conf. desc no Item 07	8.223,54

##### 9.1.3) Tratamento de Dados

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

n	INDICE = (Valor da Gleba / Valor Terreno)	Área gleba ( m <sup>2</sup> )	LN ( Índice)	LN ( Área )
	y	x	LN y	LN x
1/2	0,6919976747	6.974,79	-0,368173	8,850057
3/4	2,1393217232	1.091,00	0,760489	6,994850
1/4	1,0039011927	6.974,79	0,003894	8,850057
3/2	1,4746527533	1.091,00	0,388423	6,994850

### 9.1.4 ) Regressão e Modelo Matemático

x	y
8,850057	-0,368173
6,99485	0,760489
8,850057	0,003894
6,99485	0,388423

Coefficiente Linear (a) 3,4271

Coefficiente Angular (b) -0,4078

Coef. de Determinação 0,8053

Equação da reta  $Y = -0,4078 X + 3,4271$

$$Y = b X + a$$

como :  $a = e^a$

então :  $a = 30,7876768696$

Dado Avaliando (X) : 8.222,66 m<sup>2</sup>

Dado Avaliando (X') : 8.223,54 m<sup>2</sup>

portanto :  $Y = 30,7876768696 \cdot X - 0,4078$

$$Y = 0,7794$$

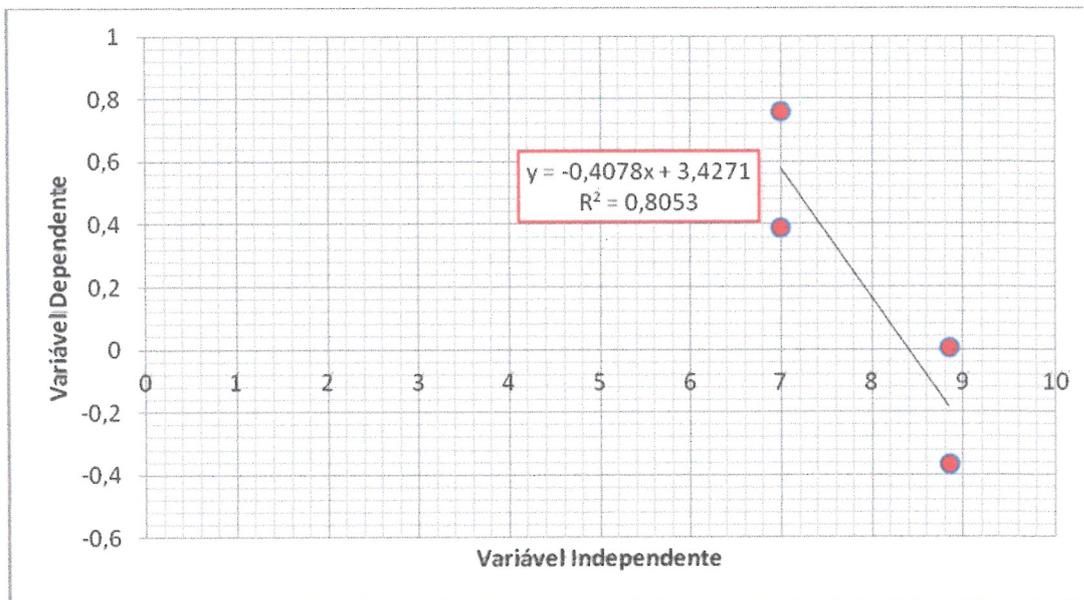
$$Y' = 0,7793$$

*lp*



## 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



30



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 9.1.5 ) Resultado

Considerando o valor médio dos lotes na vizinhança, dentro de um intervalo de confiança de 80%, no valor de R\$ 300,00 / m<sup>2</sup>, obtemos,:

Valor Gleba avaliando=  $0,7794 \times 300,00 \times 8.223,54 = \text{R\$ } 1.922.828,12$   
**( Quadra 075.128 ) – (a)**

Valor Gleba avaliando=  $0,7794 \times 300,00 \times 8.222,66 = \text{R\$ } 1.922.622,36$   
**( Quadra 074.129 ) – (b)**

Considera-se que as Glebas amostrais são servidas de infraestrutura urbana para aproveitamento imediato , porém a gleba avaliando ainda não possui infraestrutura de rede de água potável , rede de esgoto sanitário, pavimentação , guias e sarjetas , conforme croquis abaixo.

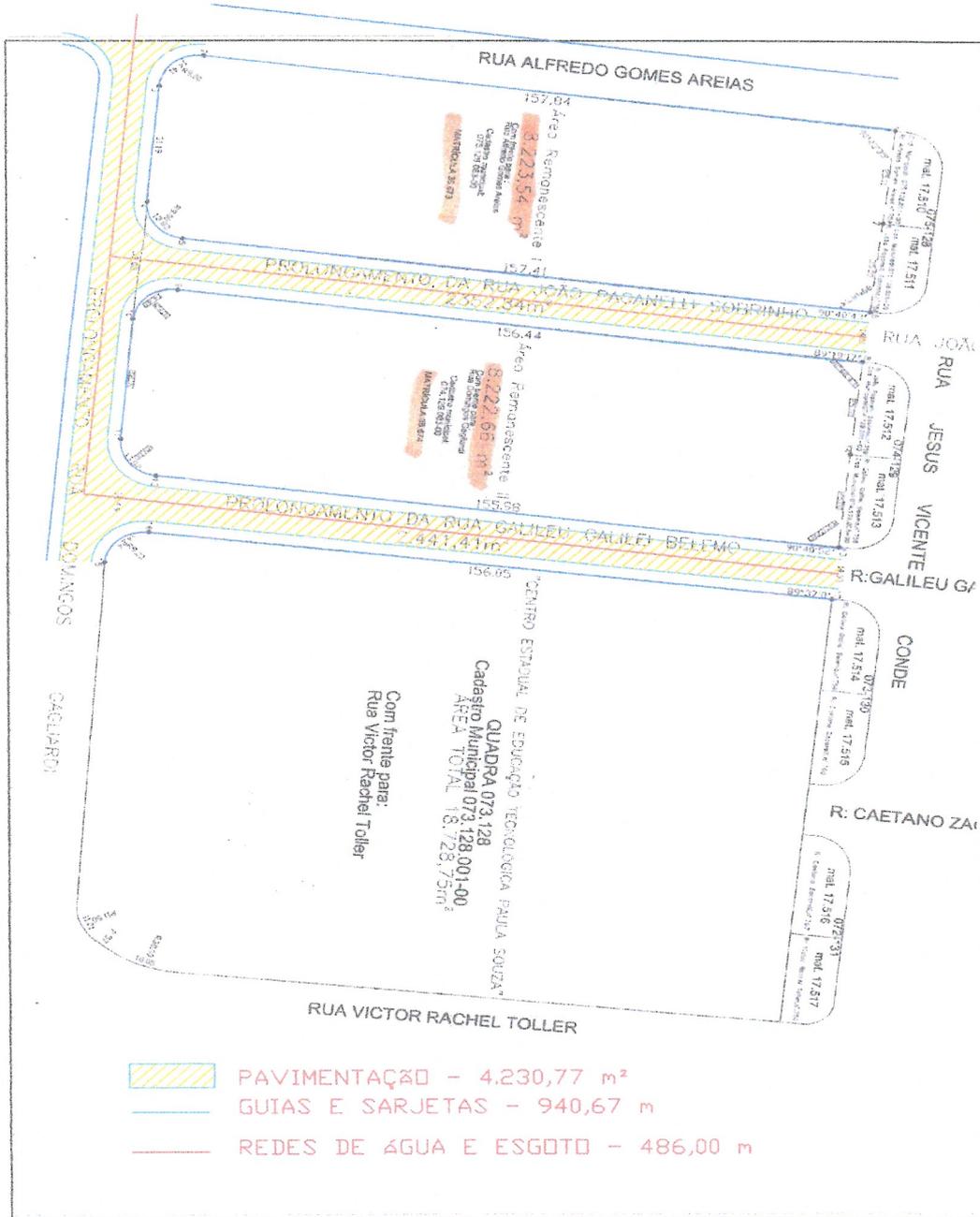
Portanto, para que se tenha uma avaliação dentro da realidade , deve-se computar as despesas que um adquirente viesse a ter para a execução destas devidas infraestruturas , considerando que a rede de iluminação e energia elétrica seja executada pela própria concessionária dentro do raciocínio da universalidade , através de seus programas.

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



60



## 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

### ORÇAMENTO PARA CONCLUSÃO DE INFRA ESTRUTURA

Código	Descrição dos Serviços	Unid.	Quant.	Pço. Unit.	Pço Total
	<b>PAVIMENTAÇÃO / GUAIS E SARIETAS</b>		<b>Sub-Total</b>		<b>R\$ 159.279,02</b>
73763/003	MEIO-FIO E SARIETA CONJUGADOS DE CONCRETO 15 MPA, 47 CM BASE X 30 CM ALTURA, MOLDADO "IN LOCO" COM EXTRUSORA	m	940,67	32,18	R\$ 30.270,76
72961	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO DE SUBLEITO ATÉ 20 CM DE ESPESURA	m <sup>2</sup>	4.230,77	1,17	R\$ 4.950,00
72910	BASE DE SOLO ARENOSO FINO, COMPACTAÇÃO 100% PROCTOR MODIFICADO	m <sup>2</sup>	846,15	7,37	R\$ 6.236,15
72945	IMPRIMAÇÃO DE BASE DE PAVIMENTAÇÃO COM EMULSAO CM-30	m <sup>2</sup>	4.230,77	4,96	R\$ 20.984,62
72943	PINTURA DE LIGAÇÃO COM EMULSAO RR-2C	m <sup>2</sup>	4.230,77	1,41	R\$ 5.965,39
72891	CARGA, MANOBRAS E DESCARGA DE MISTURA BETUMINOSA A QUENTE, COM CAMINHA M3 CR 4,48	m <sup>3</sup>	148,08	4,48	R\$ 663,38
72843	O BASCULANTE 6 M3, DESCARGA EM VIBRO-ACABADORA	ton x Km	22.495,85	0,58	R\$ 13.047,59
72965	TRANSPORTE COMERCIAL COM CAMINHÃO BASCULANTE 6 M3, RODOVIA PAVIMENTADA TXKM	ton	355,38	217,12	R\$ 77.161,12
	FABRICAÇÃO E APLICAÇÃO DE CONCRETO BETUMINOSO USINADO A QUENTE (CBUQ), CAP 50/70, EXCLUSIVE TRANSPORTE				
	REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA				<b>R\$ 16.646,16</b>
83338	ESCAVAÇÃO MECÂNICA, A CEU ABERTO, EM MATERIAL DE 1ª CATEGORIA, COM ESCAVADEIRA HIDRAULICA, CAPACIDADE DE 0,78 M3	m <sup>3</sup>	174,96	2,34	R\$ 409,41
73888/001 9844	ASSENTAMENTO E FORN. TUBO PVC COM JUNTA ELÁSTICA, DN 50 MM - (OU RPVC, OU PVC DEFOFO, OU PRFV) - PARA ÁGUA, (TUBO PVC PBA 12 JE NBR 5647 P/REDE ÁGUA DN 50/DE 60 MM)	m	486,00	10,52	R\$ 5.112,72
73964/006	REATERRO DE VALA COM COMPACTAÇÃO MANUAL	m <sup>3</sup>	173,59	47,23	R\$ 8.198,46
74005/001	COMPACTAÇÃO MECÂNICA, SEM CONTROLE DO GC (C/COMPACTADOR PLACA 400 KG) SOLOS C/ PLACA VIBRATORIA MOTOR DIESEL/GASOLINA 7 A 10 HP)	m <sup>3</sup>	173,59	4,65	R\$ 807,17
74010/001	CARGA E DESCARGA MECÂNICA DE SOLO UTILIZANDO CAMINHÃO BASCULANTE 5,0 M3 /11T E PA CARREGADEIRA SOBRE PNEUS * 105 HP * CAP. 1,72M3.	m <sup>3</sup>	173,59	1,51	R\$ 262,11
72855	TRANSPORTE LOCAL COM CAMINHÃO BASCULANTE 6 M3, RODOVIA EM LEITO NATURA M3 2,48 L, DMT 800 A 1.000 M	m <sup>3</sup>	173,59	3,27	R\$ 567,63
7048	TE PVC PBA NBR 10351 P/ REDE ÁGUA 90G B88 DN 50/ DE 60MM	unid.	1,00	16,81	R\$ 16,81
1845	CURVA PVC PBA NBR 10351 P/ REDE ÁGUA JE PB 90G DN 50 /DE 60MM	unid.	1,00	13,74	R\$ 13,74
12853	ADAPTADOR PVC PBA A BOLSA DE FOFO JE DN 50 / DE 60MM	unid.	4,00	53,29	R\$ 213,16
3825	LUVA CORRER PVC PBA NBR 10351 P/REDE ÁGUA DN 50 - 60MM	unid.	81,00	6,27	R\$ 507,87
73884/001 6028	INSTALAÇÃO DE VÁLVULAS OU REGISTROS COM JUNTA FLANGEADA - DN 50 E FORN. DE REGISTRO GAVETA 2" BRUTO LATAO REF 1502-8	unid.	4,00	134,27	R\$ 537,08
	REDES DE ESGOTAMENTO SANITÁRIO				<b>R\$ 54.604,27</b>
83338	ESCAVAÇÃO MECÂNICA, A CEU ABERTO, EM MATERIAL DE 1ª CATEGORIA, COM ESCAVADEIRA HIDRAULICA, CAPACIDADE DE 0,78 M3	m <sup>3</sup>	291,60	2,34	R\$ 682,34
90695 9818	TUBO DE PVC PARA REDE COLETORES DE ESGOTO DE PAREDE MACIÇA, DN 150 MM, JUNTA ELÁSTICA, INSTALADO EM LOCAL COM NÍVEL BAIXO DE INTERFERÊNCIAS - FORNECIMENTO E ASSENTAMENTO. AF 06/2015	m	486,00	64,53	R\$ 31.361,58
73964/006	REATERRO DE VALA COM COMPACTAÇÃO MANUAL	m <sup>3</sup>	283,01	47,23	R\$ 13.366,65
74005/001	COMPACTAÇÃO MECÂNICA, SEM CONTROLE DO GC (C/COMPACTADOR PLACA 400 KG) SOLOS C/ PLACA VIBRATORIA MOTOR DIESEL/GASOLINA 7 A 10 HP)	m <sup>3</sup>	283,01	4,65	R\$ 1.316,01
74010/001	CARGA E DESCARGA MECÂNICA DE SOLO UTILIZANDO CAMINHÃO BASCULANTE 5,0 M3 /11T E PA CARREGADEIRA SOBRE PNEUS * 105 HP * CAP. 1,72M3.	m <sup>3</sup>	283,01	1,51	R\$ 427,35
72855	TRANSPORTE LOCAL COM CAMINHÃO BASCULANTE 6 M3, RODOVIA EM LEITO NATURA M3 2,48 L, DMT 800 A 1.000 M	m <sup>3</sup>	283,01	3,27	R\$ 925,45
73607 90695	ASSENTAMENTO DE TAMPAO DE FERRO FUNDIDO 600 MIM INCL FORNE. T AMPAO FOFO 240KG CARGA MAX 13000KG DIAM ABERT 600MM P/ POCO VISITA DE REDE ÁGUA PLUVIAL, ESGOTO	unid.	4,00	193,15	R\$ 772,60
73963/007	POCO DE VISITA PARA REDE DE ESG. SANIT., EM ANEIS DE CONCRETO, DIÂMETRO = 60CM E 110CM, PROF = 150CM, INCLUINDO DEGRAU, EXCLUINDO TAMPAO FERRO FUNDIDO	unid.	4,00	1.107,39	R\$ 4.429,56
3835	LUVA CORRER PVC JE NBR 10569 P/ REDE COLET ESG DN 150MM	un	81,00	16,33	R\$ 1.322,73
					<b>R\$ 230.529,45</b>

FONTE: SINAPI - SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL - referência maio/2016



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 10) CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Após análise e cálculos efetuados, conclui-se o seguinte valor das duas glebas :

**Valor = R\$ 3.670.000,00 ( Três Milhões e Seiscentos e Setenta mil Reais )**

**Valor/m<sup>2</sup> = R\$ 223,15**

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 .



## Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

### 11) CONSIDERAÇÕES FINAIS

Não perdemos neste momento a noção que o valor de mercado é definido como aquele em que um vendedor desejoso de vender, mas não compelido, vende a um comprador desejoso de comprar, mas também não compelido, de forma que o valor estimado do imóvel encontra-se dentro dos padrões reais de mercado.

Vai o presente Laudo, desenvolvido em 24 (vinte e quatro) folhas impressas em um só lado, todas rubricadas, sendo a última datada e assinado .

Bebedouro / SP, 06 de Junho 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

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel Uma Área de Terras, correspondente a Quadra nº 075.128 com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias no Jardim Centenário, Bebedouro (SP)

## 1. Objetivo da Avaliação

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

- Uma área de terras sem benfeitorias, da Quadras 075.128, localizada no Bairro Jardim Centenário, situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizados com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias, com uma área total de 8.223,54 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 esta localizada com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias.

### 3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

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

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

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Alfredo Gomes Areias, distante 1.660m (mil seiscientos e sessenta metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.
- uso do solo: zona residencial de uso misto
- possui ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização

## 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 Centenário, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 228,49/m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e oito reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado).

### 4.2. Fator de Oferta

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

### 4.3. Fator Topográfico

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

### 4.4. Fator Melhoramentos Públicos

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

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

Considerando-se os dados analisados não possuem alguns melhoramentos públicos, este fator foi considerado e 0,60.

#### **4.5. Fator de Profundidade**

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

#### **4.6. Fator de Testada**

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, 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\$ 104,87/m<sup>2</sup> (Cento e quatro reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado)

#### **5. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos**

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

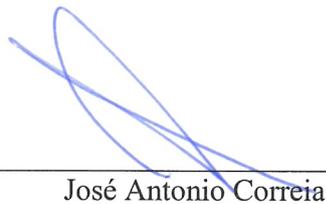
- Valor de Mercado do imóvel, objetos da matrícula nº. 36.673 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 8.223,54 metros.

R\$ 862.402,63 (oitocentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e dois reais e sessenta e três centavos)

#### **7. Encerramento**

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

Bebedouro (SP), 07 de Maio de 2.018.



---

José Antonio Correia  
Engº Civil  
Departamento de Planejamento Urbano

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



Imóvel Uma Área de Terras, correspondente a Quadra nº 074.129 com frente para a Rua Domingos Gagliardi Jardim Centenário, Bebedouro (SP)

004

## 1. Objetivo da Avaliação

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

- Uma área de terras sem benfeitorias, da Quadras 074.129, localizada no Bairro Jardim Centenário, situado na cidade e comarca de Bebedouro (SP), localizados com frente para a Rua Alfredo Gomes Areias, com uma área total de 8.222,66 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 esta localizada com frente para a Rua Domingos Gagliardi.

### 3.3. Infra Estrutura Urbana e Uso do Solo

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

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

Estão servidos pelos serviços públicos apresentados a seguir:

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

Ainda possuem as seguintes características apresentadas a seguir:

- acesso: Rua Domingos Gagliardi, distante 1.660m (mil seiscentos e sessenta metros) da Praça Central
- tempo de percurso: 10 (dez) minutos.
- uso do solo: zona residencial de uso misto
- possui ótima localização e excelentes possibilidades de utilização e valorização

## 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 Centenário, após pesquisas de mercado e consulta ao mercado imobiliário é de:

R\$ 228,49/m<sup>2</sup> (duzentos e vinte e oito reais e quarenta e nove centavos por metro quadrado).

### 4.2. Fator de Oferta

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

### 4.3. Fator Topográfico

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

### 4.4. Fator Melhoramentos Públicos

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

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

Considerando-se os dados analisados não possuem alguns melhoramentos públicos, este fator foi considerado e 0,60.

#### **4.5. Fator de Profundidade**

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

#### **4.6. Fator de Testada**

Considerando-se que todos os dados analisados encontram-se dentro de medidas padrão para loteamentos residenciais, 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\$ 104,87/m<sup>2</sup> (Cento e quatro reais e oitenta e sete centavos por metro quadrado)

#### **5. Conclusão – Valor de Mercado dos Imóveis Urbanos**

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

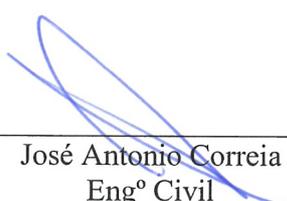
- Valor de Mercado do imóvel, objetos da matrícula nº. 36.674 perante o CRI local, com uma área de terreno total de 8.222,66 metros.

R\$ 862.310,35 (oitocentos e sessenta e dois mil, trezentos e dez reais e trinta e cinco centavos)

#### **7. Encerramento**

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

Bebedouro (SP), 07de Maio de 2.018.

  
\_\_\_\_\_  
José Antonio Correia  
Engº Civil  
Departamento de Planejamento Urbano