



AUTÓGRAFO DE LEI 5548/2022 À MENSAGEM N. 1 AO PROJETO DE LEI N. 62/2022

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 área da municipalidade descrita na Área I, correspondente a parte da estrada BBD-151, com parte do imóvel de propriedade de **Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha**, descrita na Área II, como segue:

Área I:

TRECHO DA ESTRADA MUNICIPAL BBD-151

ÁREA = Área: 1,9831 ha - PERÍMETRO = 3.335,33 m

"Tem início no vértice **1**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-050 com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Maria com azimute **136°30'37"**, e uma distância de **133,79 m**, até o vértice **2**; deste, segue com azimute **133°50'18"**, e uma distância de **84,52 m**, até o vértice **3**; deste, segue com azimute **129°21'27"**, e uma distância de **34,88 m**, até o vértice **4**; deste, segue com azimute **121°25'43"**, e uma distância de **59,66 m**, até o vértice **5**; deste, segue com azimute **130°27'28"**, e uma distância de **31,99 m**, até o vértice **6**; deste, segue com azimute **137°16'59"**, e uma distância de **39,50 m**, até o vértice **7**; deste, segue com azimute **142°30'02"**, e uma distância de **51,63 m**, até o vértice **8**; deste, segue com azimute **149°53'18"**, e uma distância de **75,58 m**, até o vértice **9**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Luzia (Matrícula 25.587) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Luzia com azimute **155°09'06"**, e uma distância de **79,78 m**, até o vértice **10**; deste, segue com azimute **154°51'06"**, e uma distância de **7,00 m**, até o vértice **11**; deste, segue com azimute **154°33'33"**, e uma distância de **138,11 m**, até o vértice **12**; deste, segue com azimute **169°07'51"**, e uma distância de **36,94 m**, até o vértice **13**; deste, segue com azimute **178°16'16"**, e uma distância de **57,24 m**, até o vértice **14**; deste, segue com azimute **186°07'19"**, e uma distância de **55,04 m**, até o vértice **15**, situado no limite do Sítio Sítio Santa Luzia com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute **185°40'35"**, e uma distância de **99,23 m**, até o vértice **16**; deste, segue com azimute **190°42'30"**, e uma distância de **90,58 m**, até o vértice **17**; deste, segue com azimute **188°44'20"**, e uma distância de **213,21 m**, até o vértice **18**; deste, segue com azimute **179°50'09"**, e uma distância de **93,35 m**, até o vértice **19**; deste, segue com azimute **171°02'43"**, e uma distância de **48,41 m**, até o vértice **20**; deste, segue com azimute **144°15'59"**, e uma distância de **8,57 m**, até o vértice **21**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

o Sítio Santa Cruz com azimute **144°56'04"**, e uma distância de **52,99** m, até o vértice **22**; deste, segue com azimute **165°24'02"**, e uma distância de **24,89** m, até o vértice **23**; deste, segue com azimute **186°30'05"**, e uma distância de **71,37** m, até o vértice **24**; deste, segue com azimute **178°50'28"**, e uma distância de **50,71** m, até o vértice **25**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-472; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-472, com azimute **181°20'35"**, e uma distância de **21,91** m, até o vértice **26**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-472 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste segue confrontando com o Sítio Santa Cruz, com azimute **191°11'41"**, e uma distância de **5,24** m, até o vértice **27**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-151; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151, com azimute **316°07'16"**, e uma distância de **15,27** m, até o vértice **28**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **0°45'30"**, e uma distância de **13,11** m, até o vértice **29**; deste, segue com azimute **358°50'28"**, e uma distância de **54,19** m, até o vértice **30**; deste, segue com azimute **6°30'05"**, e uma distância de **69,94** m, até o vértice **31**; deste, segue com azimute **345°24'01"**, e uma distância de **20,50** m, até o vértice **32**; deste, segue com azimute **324°19'44"**, e uma distância de **43,76** m, até o vértice **33**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute **325°57'17"**, e uma distância de **18,34** m, até o vértice **34**; deste, segue com azimute **351°02'22"**, e uma distância de **52,20** m, até o vértice **35**; deste, segue com azimute **359°50'15"**, e uma distância de **95,21** m, até o vértice **36**; deste, segue com azimute **8°44'24"**, e uma distância de **214,35** m, até o vértice **37**; deste, segue com azimute **10°42'08"**, e uma distância de **90,25** m, até o vértice **38**; deste, segue com azimute **5°36'37"**, e uma distância de **93,09** m, até o vértice **39**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Luzia (Matrícula 25.587) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Luzia com azimute **6°11'13"**, e uma distância de **59,94** m, até o vértice **40**; deste, segue com azimute **358°16'16"**, e uma distância de **55,45** m, até o vértice **41**; deste, segue com azimute **349°07'51"**, e uma distância de **34,44** m, até o vértice **42**; deste, segue com azimute **334°33'59"**, e uma distância de **140,14** m, até o vértice **43**; deste, segue com azimute **335°05'51"**, e uma distância de **84,04** m, até o vértice **44**, situado no limite do Sítio Santa Luzia com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute **329°50'46"**, e uma distância de **72,99** m, até o vértice **45**; deste, segue com azimute **322°30'02"**, e uma distância de **50,31** m, até o vértice **46**; deste, segue com azimute **317°16'59"**, e uma distância de **38,24** m, até o vértice **47**; deste, segue com azimute **310°27'28"**, e uma distância de **30,33** m, até o vértice **48**; deste, segue com azimute **301°25'43"**, e uma distância de **59,55** m, até o vértice **49**; deste, segue com azimute **309°21'27"**, e uma distância de **36,18** m, até o vértice **50**; deste, segue com azimute **313°50'18"**, e uma distância de **84,98** m, até o vértice **51**; deste, segue com azimute **316°43'10"**, e uma distância de **130,17** m, até o vértice **52**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com a Estrada Municipal BBD-050; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-050 com azimute de **26°35'10"**, e uma distância de **12,24** m até o vértice **1**, onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de **19.831,21 m²** ou **1,9831 ha**;

"Deus Seja Louvado"



Área II:

TRECHO DA ESTRADA MUNICIPAL BBD-475

ÁREA = Área: 1,5335 ha - PERÍMETRO = 2.205,08 m

“Tem início no vértice **1**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-050 com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; daí, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute **135°41'14"**, e uma distância de **37,58 m**, até o vértice **2**; deste, segue com azimute **169°36'51"**, e uma distância de **27,69 m**, até o vértice **3**; deste, segue com azimute **133°30'45"**, e uma distância de **189,75 m**, até vértice **4**; deste, segue com azimute **101°32'15"**, e uma distância de **446,95 m**, até o vértice **5**; deste, segue com azimute **100°58'45"**, e uma distância de **64,03 m**, até o vértice **6**; deste, segue com azimute **32°10'54"**, e uma distância de **106,21 m**, até o vértice **7**; deste, segue em curva, à direita, com raio de 31,13 m e desenvolvimento de 55,02 m até o vértice **8**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **135°07'59"**, e uma distância de **10,18 m**, até o vértice **9**; deste, segue com azimute **136°25'52"**, e uma distância de **101,77 m**, até o vértice **10**; deste, segue com azimute **136°07'16"**, e uma distância de **41,82 m**, até o vértice **11**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-151; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimute **180°45'31"**, e uma distância de **2,87 m**, até o vértice **12**; deste, segue com azimute **190°46'50"**, e uma distância de **14,69 m**, até o vértice **13**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 24.124), de propriedade de Benedito Onofre de Oliveira e outros, deste, segue com azimute **316°07'16"**, e uma distância de **52,40 m**, até o vértice **14**; deste, segue com azimute **316°25'52"**, e uma distância de **101,65 m**, até o vértice **15**; deste, segue com azimute **315°07'59"**, e uma distância de **9,14 m**, até o vértice **16**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria, em curva, à esquerda, com raio de 17,11 e desenvolvimento de 30,74 m até o vértice **17**; deste, segue com azimute **212°10'54"**, e uma distância de **115,79 m**, até o vértice **18**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com a Fazenda Santa Cruz do Pau D'Alho (Matrícula 38.805) de propriedade de Santa Cruz do Pau D'Alho Agropastoril Ltda; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Cruz do Pau D'Alho com azimute **280°58'45"**, e uma distância de **73,68 m**, até o vértice **19**; deste, segue com azimute **281°32'15"**, e uma distância de **451,03 m**, até o vértice **20**; deste, segue com azimute **313°30'45"**, e uma distância de **216,57 m**, até o vértice **21**; deste, segue com azimute **18°59'27"**, e uma distância de **18,25 m**, até o vértice **22**; deste, segue com azimute **315°41'14"**, e uma distância de **20,04 m**, até o vértice **23**, situado no limite da Fazenda Santa Cruz do Pau D'Alho com a Estrada Municipal BBD-050; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-050 com azimute de **10°01'50"**, e uma distância de **17,23 m**, até o vértice **1**, onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de **15.335,35 m²** ou **1,5335 ha**”.

Parágrafo único. O mapa com a delimitação das áreas a serem permutadas é parte integrante do **Anexo 1** desta lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a permutar as áreas citadas no artigo 1º, conforme respectiva avaliação, parte integrante do **Anexo 2** desta lei.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de dotações próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário for.

Art. 4º Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

Jorge Emanuel Cardoso Rocha
PRESIDENTE

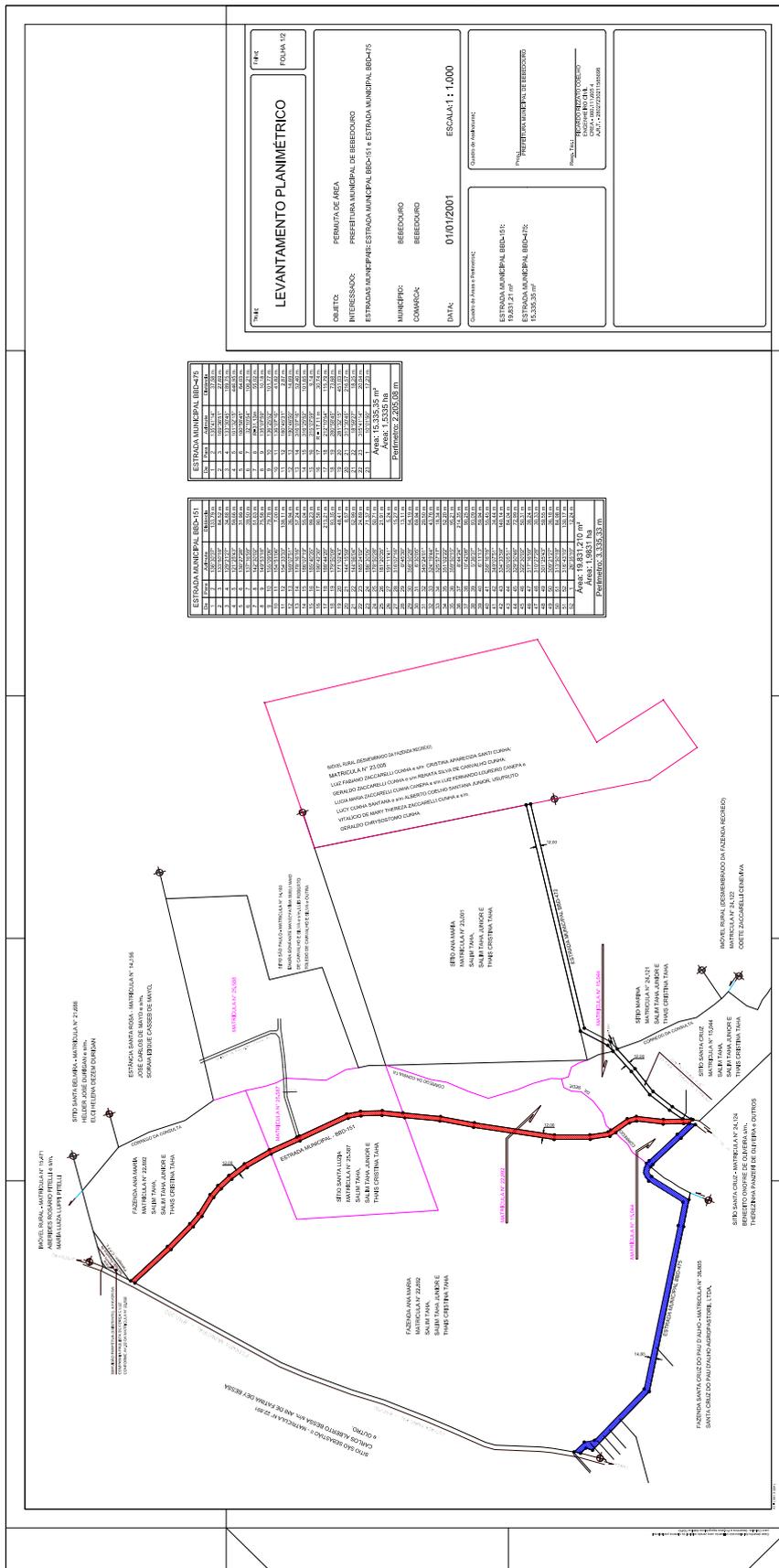
João Vitor Alves Martins
1º SECRETÁRIO

Gilberto Viana Pereira
2º SECRETÁRIO

“Deus Seja Louvado”



ANEXO 1- MAPA DE PARTE DA ESTRADA BBD-151 E BBD-475



ANEXO 2- LAUDO DE AVALIAÇÃO DAS ÁREAS DA BBD-151 E BBD-475

“Deus Seja Louvado”

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - C016-M722-WB9Y-RVR7



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
ESTRADA MUNICIPAL BBD – 475
VTN – VALOR DA TERRA NUA
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,5335 ha

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA ABASTECIMENTO
E MEIO AMBIENTE

MUNICÍPIO DE BEBEDOURO/SP

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



ÍNDICE

- 01 – REQUERENTE
 - 02 – RESPONSÁVEL TÉCNICO
 - 03 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO
 - 04 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
 - 05 – PRESSUPOSTOS
 - 06 – NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO
 - 07 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO
 - 08 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO
 - 09 – VISTORIA
 - 09 – 1 – DADOS GERAIS
 - a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO
 - b) CARACTERIAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO
 - 10 – CONSULTA DE VALORES
 - 11 – FONTES
 - 12 – PESQUISA DE VALORES
 - 13 – VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA AVALIADA
 - 14 – VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO
 - 14.01 – CÁLCULO DO VALOR DA VTN –ÁREA DA ESTR. MUN. – BBD - 475
 - 14.02 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. NÃO REPROD. – BBD - 475
 - 14.03 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. REPROD. – BBD - 475
 - 14.04 – VALOR TOTAL – TERRA NUA + BENFEITORIAS – BBD - 475
 - 15 – CONCLUSÕES
 - 16 – TERMO DE ENCERRAMENTO
- ANEXOS:**
- ANEXO 01 – FOTOS N° 01 a 18
 - ANEXO 02 – MAPA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 475
 - ANEXO 03 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE) E DER
 - ANEXO 04 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD – 475

VTN – VALOR DE TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,5335 ha

1 – REQUERENTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta

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

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

2 – RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: Marco Aúrelio Gonzalez

CPF: 981.619.208-00

RG: 6.271.927 SSP/SP

Profissão: Engenheiro Agrônomo

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

Endereço: Rua Valim n° 616

Bairro: Centro

Município: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-350

Telefone: (17) 99128 - 9069

(17) 99632 - 1337

Email: marcaugonzalez@Gmail.com



3 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

Inscrição Estadual: Isenta

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

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho de avaliação tem por objetivo principal a determinação do justo, real e atual Valor da Terra Nua (VTN) por hectare de 01 (uma) faixa de terra de 1,5335 hectares da Estrada Municipal BBD – 475, localizada no Município de Bebedouro, Estado de São Paulo para fins de base de Cálculo de Permuta.

Portanto o objetivo da avaliação é a aferição de parâmetros para a permuta de áreas constantes das Estradas Municipais BBD – 475 e BBD – 151 para sua perfeita regularização.



5 - PRESSUPOSTOS:

A Avaliação das Terras foi baseada nas áreas contidas no Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 475, nas Matrículas coletadas e respectivos valores, nas informações e nos dados apresentados pela Prefeitura Municipal e na pesquisa junto aos Cartórios, Casa da Agricultura (IEA/CATI), IBGE Agência Local, Sindicato Rural Patronal entre outros.

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

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

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



6 – NÍVEL DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

Grau I = menor fundamentação

Grau II = Fundamentação intermediária

Grau III = maior fundamentação.

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

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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



7 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

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

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

Desta forma, como frisado acima, não serão avaliadas as BENFEITORIAS REPRODUTIVAS E NÃO REPRODUTIVAS da área integrante do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD – 475, do Município de Bebedouro/SP.

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

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

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



8 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Os cálculos do Valor da faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 475 será baseado nas Normas Brasileiras em especial a NBR 14.653 – Avaliação de Bens parte 1 (Procedimentos Gerais) e 3 (Imóveis Rurais) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

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

Deste modo, tem-se a seguinte fórmula:

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

VI = Valor Total da Faixa de Terra

VTerra Nua = Valor da Terra Nua

VB = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações)

VC = Valor das Benfeitorias Reprodutivas (Culturas)



9 – VISTORIA:

Atendendo solicitação da Prefeitura Municipal de Bebedouro/SP realizamos, em 05 de abril de 2022, Vistoria Técnica "in loco" para fins de Avaliação das Terras constantes do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 475, com área total de 1,5335 hectares do Município de Bebedouro, Estado de São Paulo.

9.1 – DADOS GERAIS:

a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO:

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

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

O município e a região apresentam um relevo que varia de levemente ondulado a plano, com pequenas áreas onduladas, com solos



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

IDH: 0,780 (alto).

PIB (IBGE/2.018) – 2.748.338.325 mil.

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



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

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

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

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

Dados geográficos:

Latitude = 20°56'58" SUL

Longitude = 48°28'45" OESTE

Altitude = 573 m

Fuso Horário= Hora de Brasília (UTC-3)

Densidade Populacional= 113,6 hab./Km²



b) - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

A área avaliada de 1,5335 hectares ou 15.335 m², da Estrada Municipal BBD – 475, localizada no município de Bebedouro tem uma topografia que varia de levemente plana a ondulada, com solos tipo arenosos e bem profundos, sendo que está área é localizada: a maior parte na meia encosta e alto e uma pequena parte na baixada.

Classificação dos Componentes dos Imóveis Rurais do Município de Bebedouro:

I) Terras:

I.a) Capacidade de Uso:

O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um agrupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as suas características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando á obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito á erosão acelerada. Constitui-se de base de planejamento para a utilização e manejo do solo agrícola no Estado de São Paulo, conforme o Decreto Estadual nº 41.719, de 16 de abril de 1.997, que respalda tecnicamente a Lei nº 8.421, de 23 de novembro de 1.993, que altera a redação de dispositivos da Lei nº6.171, de 04 de julho de 1.988.



I.b) **Uso do Solo:**

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

I.c) **Fatores de Fonte:**

Na presente Avaliação foram considerados os Fatores de Fonte como:

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



ESTADO DE SÃO PAULO

www.camarabebedouro.sp.gov.br

10 – CONSULTA DE VALORES

10.1 – Tratamento e Homogeneização de Dados:

Planilha de Homogeneização – Pesquisa de Valores

Quadro I – Resumo dos dados dos imóveis pesquisados

Fator de ponderação %	Classes e Subclasses de Capacidade de Uso														
	I	II s	II e	II es	III s	III w	III e	III es	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e
Imóvel	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23
01	30.006,00														
02	35.409,85														
03	30.062,59														
04	41.405,12														
05	55.096,41														
06	59.189,90														
07	49.904,55														
08	19.111,09														
09	23.358,88														
10	41.322,31														
11	41.322,31														
12	28.925,61														
13	68.484,84														
14	25.447,77														

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

Planilha de Homogeneização – Pesquisa de Valores

Quadro II – Homogeneização e Saneamento dos Dados dos Imóveis pesquisados

Imóvel	Matrícula Nº	Área do imóvel total = ATI (ha)	Valor total do imóvel R\$	Valor do hectare – VTN R\$	Situação escala de Valor %	coeficiente	Classe capacidade de Uso do Solo I	Índice agrônomico por fator de ponderação	Fator de Homogeneização	Valor VTN – do hectare ponderado classe/situação
01	41.638		15.000,00	30.006,00	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	30.006,00
02	44.000		312.258,22	35.409,85	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	35.409,85
03	22.989		200.000,00	30.052,59	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	30.052,59
04	26.082		1.500.000,00	41.405,12	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.405,12
05	15.192		200.000,00	55.096,41	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	55.096,41
06	43.726		11.844.000,00	59.189,60	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	59.189,60
07	40.718		2.631,42	49.904,55	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	49.904,55
08	40.713		29.988,27	19.111,09	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	19.111,09
09	23.000		907.000,00	23.358,88	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	23.358,88
10	23.671		500.000,00	41.322,41	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.322,41
11	41.661		200.000,00	41.322,41	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.322,41
12	26.128		350.000,00	28.925,61	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	28.925,61
13	12.182		497.200,00	68.484,94	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,94
14	28.136		94.090,62	25.447,77	Ótima/100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

“Deus Seja Louvado”



10 .02 – TERRA NUA SEM BENFEITORIAS

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

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

Quadro III – Imóveis selecionados

Imóvel N°	Imóvel/valor pesquisado R\$/ha	Imóvel selecionado/aceito R\$/ha
01	30.006,00	30.006,00
02	35.409,85	35.409,85
03	30.052,59	30.052,59
04	41.405,12	41.405,12
05	55.096,41	Não
06	59.189,60	Não
07	49.904,55	49.904,55
08	19.111,09	Não
09	23.358,88	Não
10	41.322,41	41.322,41
11	41.322,41	41.322,41
12	28.925,61	28.925,61
13	68.484,84	Não
14	25.447,77	Não



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

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

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

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

A presente avaliação se enquadra no GRAU III.

“Deus Seja Louvado”



11- FONTES

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



12- PESQUISA DE VALORES:

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

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

a) Valor de Mercado:

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

b) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

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



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

c) **Valor da Terra Nua – VTN:**

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

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

d.1) **Terras**

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

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



13- VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA DE TERRA NUA - BBD 475 – VTN:

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

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

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

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

“Deus Seja Louvado”



14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

**14.01 – CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA DA ÁREA DE TERRA
DA ESTRADA MUNICIPAL – BBD – 475**

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

(Terras de Aptidão Agrícola Boa)

Área Avaliada = 15.335 m² ou 1,5335 ha

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

Valor Total da Terra Nua = R\$ 37.500,00/ha x 1,5335 ha

Valor Total da Terra Nua = R\$ 57.506,25

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

Valor Total da Terra Nua = R\$ 58.000,00

**14.02 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS
(EDIFICAÇÕES) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD – 475**

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 475 não existem
Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações).

**14.03 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS
(CULTURAS) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD – 475**

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 475 não existem
Benfeitorias Reprodutivas (Culturas).

**14.04 – VALOR TOTAL = TERRA NUA + BENFEITORIAS
DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 475**

Valor da Terra nua =	R\$ 58.000,00
Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas =	R\$ 0,00
Valor das Benfeitorias Reprodutivas =	R\$ 0,00



15 - CONCLUSÕES:

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

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

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

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

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

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



16 – TERMO DE ENCERRAMENTO:

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

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimétrico da Área da Estrada Municipal – BBD - 475, Mapa Google, Mapa DER, Mapa das Estradas Municipais de Bebedouro, ART – Anotação de Responsabilidade Técnica/ CREA/SP e fotos da Estrada Municipal BBD – 475 do município em folhas numeradas e rubricadas.

Bebedouro, 05 de maio de 2.022



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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 03 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 05 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 06 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 09 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 10 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 11 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 12 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 13 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 14 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 15 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 16 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 17 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 18 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
ESTRADA MUNICIPAL BBD – 151
VTN – VALOR DA TERRA NUA
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,9831 ha

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

DEPARTAMENTO DE AGRICULTURA ABASTECIMENTO
E MEIO AMBIENTE

MUNICÍPIO DE BEBEDOURO/SP

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

ÍNDICE

01 – REQUERENTE

02 – RESPONSÁVEL TÉCNICO

03 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO

04 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

05 – PRESSUPOSTOS

06 – NÍVEL DE PRECISÃO E FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

07 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO

08 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

09 – VISTORIA

09.01 – DADOS GERAIS

a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO

b) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

10 – CONSULTA DE VALORES

11 – FONTES

12 – PESQUISA DE VALORES

13 – VALOR DO CÁLCULO DA ÁREA AVALIADA

14 – VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO

14.01 – CÁLCULO DO VALOR DA VTN –ÁREA DA ESTR. MUN. – BBD - 151

14.02 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. NÃO REPROD. – BBD - 151

14.03 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENF. REPROD. – BBD - 151

14.04 – VALOR TOTAL – TERRA NUA + BENFEITORIAS – BBD - 151

15 – CONCLUSÕES

16 – TERMO DE ENCERRAMENTO

ANEXOS:

ANEXO 01 – FOTOS Nº 01 a 16

ANEXO 02 – MAPA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 151

ANEXO 03 – MAPAS DE LOCALIZAÇÃO (GOOGLE) E DER

ANEXO 04 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

ESTRADA MUNICIPAL BBD – 151

VTN – VALOR DE TERRA NUA

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO – 1,9831 ha

1 – REQUERENTE:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

INSCRIÇÃO ESTADUAL: Isenta

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

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

2 – RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Nome: Marco Aúrelio Gonzalez

CPF: 981.619.208-00

RG: 6.271.927 SSP/SP

Profissão: Engenheiro Agrônomo

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

Endereço: Rua Valim n° 616

Bairro: Centro

Município: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-350

Telefone: (17) 99128 - 9069

(17) 99632 - 1337

Email: marcaugonzalez@Gmail.com



3 – SOLICITANTE DA AVALIAÇÃO:

Nome: Prefeitura Municipal de Bebedouro

CNPJ: 45.709.920/0001-11

Inscrição Estadual: Isenta

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

Bairro: Centro

Cidade: Bebedouro

Estado: São Paulo

CEP: 14.701-009

Telefone: (17) 3345-9100

www.bebedouro.sp.gov.br

4 – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O presente trabalho de avaliação tem por objetivo principal a determinação do justo, real e atual Valor da Terra Nua (VTN) por hectare de 01 (uma) faixa de terra de 1,9831 hectares da Estrada Municipal BBD – 151, localizada no Município de Bebedouro, Estado de São Paulo para fins de base de Cálculo de Permuta.

Portanto o objetivo da avaliação é a aferição de parâmetros para a permuta de áreas constantes das Estradas Municipais BBD – 151 e BBD – 475 para sua perfeita regularização.



5 – PRESSUPOSTOS:

A Avaliação das Terras foi baseada nas áreas contidas no Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 151, nas Matrículas coletadas e respectivos valores, nas informações e nos dados apresentados pela Prefeitura Municipal e na pesquisa junto aos Cartórios, Casa da Agricultura (IEA/CATI), IBGE Agência Local, Sindicato Rural Patronal entre outros.

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

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

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



6 – NIVEL DE PRECISÃO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

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

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

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

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

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

Grau I = menor fundamentação

Grau II = Fundamentação intermediária

Grau III = maior fundamentação.

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

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto a fundamentação

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

“Deus Seja Louvado”



7 – METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO:

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

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

Desta forma, como frisado acima, não serão avaliadas as BENFEITORIAS REPRODUTIVAS E NÃO REPRODUTIVAS da área integrante do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD – 151, do Município de Bebedouro/SP.

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

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

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



8 – CRITÉRIOS DA AVALIAÇÃO

Os cálculos do Valor da faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 151 será baseado nas Normas Brasileiras em especial a NBR 14.653 – Avaliação de Bens parte 1 (Procedimentos Gerais) e 3 (Imóveis Rurais) da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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

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

Deste modo, tem-se a seguinte fórmula:

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

VI = Valor Total da Faixa de Terra

VTerra Nua = Valor da Terra Nua

VB = Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações)

VC = Valor das Benfeitorias Reprodutivas (Culturas)



9 – VISTORIA:

Atendendo solicitação da Prefeitura Municipal de Bebedouro/SP realizamos, em 05 de abril de 2.022, Vistoria Técnica “in loco” para fins de Avaliação das Terras constantes do Levantamento Planimétrico da Estrada Municipal BBD - 151, com área total de 1,9831 hectares do Município de Bebedouro, Estado de São Paulo.

9.01 – DADOS GERAIS:

a) CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO MUNICÍPIO:

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

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

O Município de Bebedouro contava com 7,76% de áreas de Vegetação Nativa (APP e Reserva Legal), segundo dados do LUPA 2007/2008.

Este número já pode ser considerado maior em virtude da recomposição de várias APPs de inúmeros córregos das 20 (vinte) microbacias do município, que vem sendo realizada pelos produtores rurais, com a colaboração de projetos. Como se sabe ainda vai ser preciso criar melhores mecanismos por parte dos órgãos oficiais para a perfeita regularização ambiental.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

IDH: 0,780 (alto)

PIB (IBGE/2.018) – 2.748.338.325 mil.

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

Dados geográficos:

Latitude = 20°56'58" SUL

Longitude = 48°28'45" OESTE

Altitude = 573 m

Fuso Horário= Hora de Brasília (UTC-3)

Densidade Populacional= 113,6 hab./Km²

“Deus Seja Louvado”



b) - CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA OBJETO DA AVALIAÇÃO

A área avaliada de 1,9831 hectares ou 19.831 m², da Estrada Municipal BBD – 151, localizada no município de Bebedouro tem uma topografia que varia de levemente plana a ondulada, com solos tipo arenosos e bem profundos, sendo que está área é localizada: parte na meia encosta e a sua maior parte na baixada.

Classificação dos Componentes dos Imóveis Rurais do Município de Bebedouro:

I) Terras:

I.a) Capacidade de Uso:

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

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



I.b) **Uso do Solo:**

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

I.c) **Fatores de Fonte:**

Na presente Avaliação foram considerados os Fatores de Fonte como:

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



ESTADO DE SÃO PAULO

www.camarabebedouro.sp.gov.br

10 – CONSULTA DE VALORES

10.1 – Tratamento e Homogeneização de Dados:

Planilha de Homogeneização – Pesquisa de Valores

Quadro I – Resumo dos dados dos imóveis pesquisados

Fator de ponderação %	Classes e Subclasses de Capacidade de Uso																
	I	II s	II e	III s	III w	III e	III es	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e	VII es	VIII	
Imóvel	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23	17	13
01	30.006,00																
02	35.409,85																
03	30.052,59																
04	41.405,12																
05	55.096,41																
06	59.189,60																
07	49.904,55																
08	19.111,09																
09	23.358,88																
10	41.322,31																
11	41.322,31																
12	28.925,61																
13	68.484,84																
14	25.447,77																

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



10.02 – TERRA NUA SEM BENFEITORIAS

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

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

Quadro III – Imóveis selecionados

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

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

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

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

A presente avaliação se enquadra no GRAU III.

“Deus Seja Louvado”



11- FONTES

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



12- PESQUISA DE VALORES:

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

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

a) Valor de Mercado:

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

b) Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

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



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

c) **Valor da Terra Nua – VTN:**

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

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

d.1) Terras

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

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

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

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

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

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

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

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

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

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

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

DA ESTRADA MUNICIPAL – BBD – 151

Valor Médio da Terra Nua = R\$ 29.000,00

(Terras de Aptidão Agrícola Restrita)

Área Avaliada = 19.831 m² ou 1,9831 ha

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

Valor Total da Terra Nua = R\$ 29.000,00/ha x 1,9831 ha

Valor Total da Terra Nua = R\$ 57.509,90

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

Valor Total da Terra Nua = R\$ 58.000,00

14.02 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

(EDIFICAÇÕES) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD – 151

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 151 não existem Benfeitorias Não Reprodutivas (Edificações).

14.03 – CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

(CULTURAS) DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD – 151

Na faixa de terra da Estrada Municipal BBD – 151 não existem Benfeitorias Reprodutivas (Culturas).

14.04 – VALOR TOTAL = TERRA NUA + BENFEITORIAS

DA ÁREA DA ESTRADA MUNICIPAL BBD - 151

Valor da Terra nua =	R\$ 58.000,00
Valor das Benfeitorias Não Reprodutivas =	R\$ 0,00
Valor das Benfeitorias Reprodutivas =	R\$ 0,00

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO = R\$ 58.000,00



15 - CONCLUSÕES:

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

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

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

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

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

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



16 – TERMO DE ENCERRAMENTO:

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

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimétrico da Área da Estrada Municipal – BBD - 151, Mapa Google, Mapa DER, Mapa das Estradas Municipais de Bebedouro, ART – Anotação de Responsabilidade Técnica / CREA/SP e fotos da Estrada Municipal BBD – 151 do município de Bebedouro em folhas numeradas e rubricadas.

Bebedouro, 04 de maio de 2.022



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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 03 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 05 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 06 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 09 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 10 – Detalhe – Vista geral da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 11 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 12 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 13 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 14 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



Foto 15 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

Foto 16 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

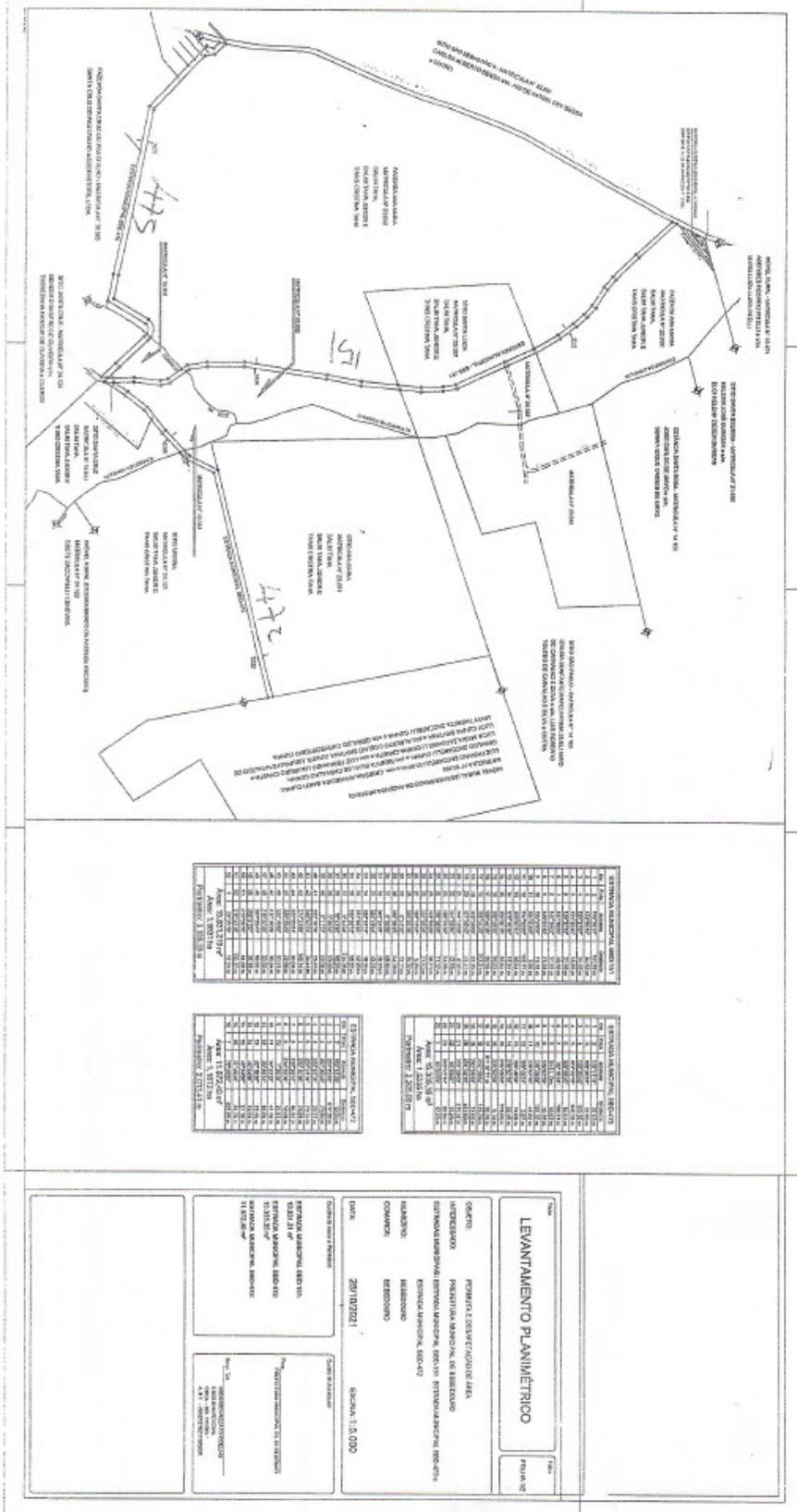
“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - C016-M722-WB9Y-RVR7

“Deus Seja Louvado”



MEMORIAL DESCRITIVO

Objeto: ESTRADA MUNICIPAL BBD-475
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Município: Bebedouro Comarca: Bebedouro
UF: São Paulo
Área: 15.335,35 m²

Tem início no vértice 1, situado no limite da Estrada Municipal BBD-050 com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; daí, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute $135^{\circ}41'14''$, e uma distância de 37,58 m, até o vértice 2; deste, segue com azimute $169^{\circ}36'51''$, e uma distância de 27,69 m, até o vértice 3; deste, segue com azimute $133^{\circ}30'45''$, e uma distância de 189,75 m, até vértice 4; deste, segue com azimute $101^{\circ}32'15''$, e uma distância de 446,95 m, até o vértice 5; deste, segue com azimute $100^{\circ}58'45''$, e uma distância de 64,03 m, até o vértice 6; deste, segue com azimute $32^{\circ}10'54''$, e uma distância de 106,21 m, até o vértice 7; deste, segue em curva, à direita, com raio de 31,13 m e desenvolvimento de 55,02 m até o vértice 8, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute $135^{\circ}07'59''$, e uma distância de 10,18 m, até o vértice 9; deste, segue com azimute $136^{\circ}25'52''$, e uma distância de 101,77 m, até o vértice 10; deste, segue com azimute $136^{\circ}07'16''$, e uma distância de 41,82 m, até o vértice 11, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-151; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimute $180^{\circ}45'31''$, e uma distância de 2,87 m, até o vértice 12; deste, segue com azimute $190^{\circ}46'50''$, e uma distância de 14,69 m, até o vértice 13, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 24.124), de propriedade de Benedito Onofre de Oliveira e outros, deste, segue com azimute $316^{\circ}07'16''$, e uma distância de 52,40 m, até o vértice 14; deste, segue com azimute $316^{\circ}25'52''$, e uma distância de 101,65 m, até o vértice 15; deste, segue com azimute $315^{\circ}07'59''$, e uma distância de 9,14 m, até o vértice 16, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria, em curva, à esquerda, com raio de 17,11 e desenvolvimento de 30,74 m até o vértice 17; deste, segue com azimute $212^{\circ}10'54''$, e uma distância de 115,79 m, até o vértice 18, situado no limite da Fazenda Ana Maria com a Fazenda Santa Cruz do Pau D'Alho (Matrícula 38.805) de propriedade de Santa Cruz do Pau D'Alho Agropastoril Ltda; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Cruz do Pau D'Alho com azimute $280^{\circ}58'45''$, e uma distância de 73,68 m, até o vértice 19; deste, segue com azimute $281^{\circ}32'15''$, e uma distância de 451,03 m, até o vértice 20; deste, segue com azimute $313^{\circ}30'45''$, e uma distância de 216,57 m, até o vértice 21; deste, segue com azimute $18^{\circ}59'27''$, e uma distância de 18,25 m, até o vértice 22; deste, segue com azimute $315^{\circ}41'14''$, e uma distância de 20,04 m, até o vértice 23, situado no limite da Fazenda Santa Cruz do Pau D'Alho com a Estrada Municipal BBD-050; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-050 com azimute de $10^{\circ}01'50''$, e uma distância de 17,23 m, até o vértice 1, onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de 15.335,35 m² ou 1,5335 ha.

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CNPJ – 45.709.920/0001-11



MEMORIAL DESCRITIVO

Objeto: ESTRADA MUNICIPAL BBD-151
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
Município: Bebedouro Comarca: Bebedouro
UF: São Paulo
Área: 19.831,21 m²

Tem início no vértice 1, situado no limite da Estrada Municipal BBD-050 com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Maria com azimute **136°30'37"**, e uma distância de **133,79 m**, até o vértice 2; deste, segue com azimute **133°50'18"**, e uma distância de **84,52 m**, até o vértice 3; deste, segue com azimute **129°21'27"**, e uma distância de **34,88 m**, até o vértice 4; deste, segue com azimute **121°25'43"**, e uma distância de **59,66 m**, até o vértice 5; deste, segue com azimute **130°27'28"**, e uma distância de **31,99 m**, até o vértice 6; deste, segue com azimute **137°16'59"**, e uma distância de **39,50 m**, até o vértice 7; deste, segue com azimute **142°30'02"**, e uma distância de **51,63 m**, até o vértice 8; deste, segue com azimute **149°53'18"**, e uma distância de **75,58 m**, até o vértice 9, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Luzia (Matrícula 25.587) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Luzia com azimute **155°09'06"**, e uma distância de **79,78 m**, até o vértice 10; deste, segue com azimute **154°51'06"**, e uma distância de **7,00 m**, até o vértice 11; deste, segue com azimute **154°33'33"**, e uma distância de **138,11 m**, até o vértice 12; deste, segue com azimute **169°07'51"**, e uma distância de **36,94 m**, até o vértice 13; deste, segue com azimute **178°16'16"**, e uma distância de **57,24 m**, até o vértice 14; deste, segue com azimute **186°07'19"**, e uma distância de **55,04 m**, até o vértice 15, situado no limite do Sítio Sítio Santa Luzia com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute **185°40'35"**, e uma distância de **99,23 m**, até o vértice 16; deste, segue com azimute **190°42'30"**, e uma distância de **90,58 m**, até o vértice 17; deste, segue com azimute **188°44'20"**, e uma distância de **213,21 m**, até o vértice 18; deste, segue com azimute **179°50'09"**, e uma distância de **93,35 m**, até o vértice 19; deste, segue com azimute **171°02'43"**, e uma distância de **48,41 m**, até o vértice 20; deste, segue com azimute **144°15'59"**, e uma distância de **8,57 m**, até o vértice 21, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **144°56'04"**, e uma distância de **52,99 m**, até o vértice 22; deste, segue com azimute **165°24'02"**, e uma distância de **24,89 m**, até o vértice 23; deste, segue com azimute **186°30'05"**, e uma distância de **71,37 m**, até o vértice 24; deste, segue com azimute **178°50'28"**, e uma distância de **50,71 m**, até o vértice 25, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-472; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-472, com azimute **181°20'35"**, e uma distância de **21,91 m**, até o vértice 26, situado no limite da Estrada Municipal BBD-472 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste segue confrontando com o Sítio Santa Cruz, com azimute **191°11'41"**, e uma distância de **5,24 m**, até o vértice 27, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-151; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151, com azimute **316°07'16"**, e uma distância de **15,27 m**, até o vértice 28, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute $0^{\circ}45'30''$, e uma distância de **13,11** m, até o vértice **29**; deste, segue com azimute $358^{\circ}50'28''$, e uma distância de **54,19** m, até o vértice **30**; deste, segue com azimute $6^{\circ}30'05''$, e uma distância de **69,94** m, até o vértice **31**; deste, segue com azimute $345^{\circ}24'01''$, e uma distância de **20,50** m, até o vértice **32**; deste, segue com azimute $324^{\circ}19'44''$, e uma distância de **43,76** m, até o vértice **33**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute $325^{\circ}57'17''$, e uma distância de **18,34** m, até o vértice **34**; deste, segue com azimute $351^{\circ}02'22''$, e uma distância de **52,20** m, até o vértice **35**; deste, segue com azimute $359^{\circ}50'15''$, e uma distância de **95,21** m, até o vértice **36**; deste, segue com azimute $8^{\circ}44'24''$, e uma distância de **214,35** m, até o vértice **37**; deste, segue com azimute $10^{\circ}42'08''$, e uma distância de **90,25** m, até o vértice **38**; deste, segue com azimute $5^{\circ}36'37''$, e uma distância de **93,09** m, até o vértice **39**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Luzia (Matrícula 25.587) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Luzia com azimute $6^{\circ}11'13''$, e uma distância de **59,94** m, até o vértice **40**; deste, segue com azimute $358^{\circ}16'16''$, e uma distância de **55,45** m, até o vértice **41**; deste, segue com azimute $349^{\circ}07'51''$, e uma distância de **34,44** m, até o vértice **42**; deste, segue com azimute $334^{\circ}33'59''$, e uma distância de **140,14** m, até o vértice **43**; deste, segue com azimute $335^{\circ}05'51''$, e uma distância de **84,04** m, até o vértice **44**, situado no limite do Sítio Santa Luzia com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute $329^{\circ}50'46''$, e uma distância de **72,99** m, até o vértice **45**; deste, segue com azimute $322^{\circ}30'02''$, e uma distância de **50,31** m, até o vértice **46**; deste, segue com azimute $317^{\circ}16'59''$, e uma distância de **38,24** m, até o vértice **47**; deste, segue com azimute $310^{\circ}27'28''$, e uma distância de **30,33** m, até o vértice **48**; deste, segue com azimute $301^{\circ}25'43''$, e uma distância de **59,55** m, até o vértice **49**; deste, segue com azimute $309^{\circ}21'27''$, e uma distância de **36,18** m, até o vértice **50**; deste, segue com azimute $313^{\circ}50'18''$, e uma distância de **84,98** m, até o vértice **51**; deste, segue com azimute $316^{\circ}43'10''$, e uma distância de **130,17** m, até o vértice **52**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com a Estrada Municipal BBD-050; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-050 com azimute de $26^{\circ}35'10''$, e uma distância de **12,24** m até o vértice **1**, onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de **19.831,21 m²** ou **1,9831 ha**.

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CNPJ – 45.709.920/0001-11

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - C016-M722-WB9Y-RVR7

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - C016-M722-WB9Y-RVR7

Google Maps Andes



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

“Deus Seja Louvado”



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230220683946

1. Responsável Técnico

MARCO AURELIO GONZALEZ

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2602175390

Registro: 0600574942-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**

Complemento:

Cidade: **Bebedouro**

Contrato:

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

Ação Institucional:

Beirro: **CENTRO**

UF: **SP**

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

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

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

Nº: **45**

CEP: **14701-009**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**

Complemento:

Cidade: **Bebedouro**

Data de Início: **01/03/2022**

Previsão de Término: **10/05/2022**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Agrícola**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**

Beirro: **CENTRO**

UF: **SP**

Nº: **45**

CEP: **14701-009**

Código: **AVALIAÇÃO**

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

4. Atividade Técnica

Elaboração	Quantidade	Unidade
1 Avaliação Produção	4,70380	hectare

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

5. Observações

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

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

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Marco Aurelio Gonzalez de *Bebedouro* de *2022*
Local _____ data _____

MARCO AURELIO GONZALEZ - CPF: 981.619.208-00

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

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 16 11
E-mail: acessarlink@creasp.org.br Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 04/05/2022

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230220683946

Versão do sistema

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

“Deus Seja Louvado”



FUNDAMENTAÇÃO DOS LAUDOS DE AVALIAÇÃO

Estrada BBD – 151 e Estrada BBD – 475 – Permuta

Referente Estrada BBD – 151

A Estrada BBD – 151 é uma estrada antiga, já em uso por dezenas de anos, sendo uma área de terra encaixada com barrancos altos em sua maioria, com topografia de baixada em grande parte da sua extensão, que esteve frequentemente exposta á erosão hídrica constante e também em virtude do uso e do trânsito de maquinas pesadas e também teve sempre péssima manutenção durante anos seguidos.

A Estrada BBD – 151 tem como principal característica uma péssima manutenção ou manutenção inadequada dos serviços realizados por anos, apresentando erosões em sulcos laterais, com formação de canais profundos nas suas laterais provocados pelas águas de chuvas.

Na Estrada BBD – 151 ocorreram perdas de solo agrícola devido a ação constante de águas das chuvas e por erros de manutenção da estrada durante muitos anos que provocaram a ocorrência de erosões em sulcos, portanto é um SOLO DE APTIDÃO RESTRITA.

Solos com fertilidade muito baixa e desgastado, sendo solos de sub-solo presentes na Estrada BBD – 151. São solos com capacidade agrícola restrita por ser uma estrada antiga com perdas de solo e com barrancos, apresentando muitas erosões com urgente necessidade de correção e manutenção.

Referente Estrada BBD – 475

A Estrada BBD – 475 é uma estrada construída recentemente em solos agrícolas de aptidão boa e apresenta de boa a excelente topografia em sua maior extensão.

A Estrada BBD – 475 foi construída com uso de terraços de proteção para se evitar erosões. Os solos possuem boa a excelente fertilidade.

A Estrada BBD – 475 foi totalmente cascalhada para se evitar desgastes e erosões. Os solos são rasos em sua maioria, com boa capacidade agrícola, sem apresentar erosões em sulcos, portanto é um SOLO DE BOA APTIDÃO AGRÍCOLA, sem necessidade de manutenção ou correção.



Referente ao Valor da Terra Nua – VTN

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

Referente á Erosão

Erosão Hídrica é a erosão provocada no solo por ação das águas de chuva ou irrigação, ou seja, erosão hídrica, é no Brasil praticamente a única forma séria de erosão.

O efeito da erosão hídrica tem como principal fator o arrastamento de partículas de solo e sua desestruturação.

São três os tipos de desgastes pela erosão:

- EROSÃO LAMINAR
- EROSÃO EM SULCOS
- EROSÃO EM VOÇOROCAS OU DESBARRANCAMENTOS.

“A erosão é um fator de maior importância. Grandes áreas de terra tem sido já seriamente danificadas, senão arruinadas para exploração lucrativa com culturas. A possibilidade potencial de erosão séria limita o uso de muitas áreas que atualmente não se encontram cultivadas”.

Erosão é um fator extremamente depreciativo.



Referente á Valor de Mercado

O Valor de Mercado trata-se do valor mais provável de um bem, num razoável limite de tempo, numa circunstância em que o comprador encontra-se interessado, porém não obrigado a adquirir este bem, e o vendedor encontra-se disposto a vender, mas não obrigado, numa determinada data, dentro das condições de mercado vigentes na ocasião.

Os valores obtidos não representam os valores efetivos de negociação, devendo ser assumidos como valor de referencia. O valor efetivo de negociação é estabelecido de forma particular em um mercado livre de compra e venda.

Referente ao Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

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

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

Referente Avaliação segundo Capacidade de Uso da Terra

Ver item 4.4.1.4 – Avaliação, ás paginas 36 do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso das Terras, 1.971. (anexo).



**Referente ABNT NBR 14.653 -3, 2.004 Avaliação de bens –
Parte 3 – Imóveis rurais**

Ver item 3 – Definições

3.5 – fator de classe de capacidade de uso das terras

3.12 – terra nua

Ver item 5 – Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.2 – Classificação dos componentes dos imóveis rurais

5.2.1 – Terras

5.2.1.1- As terras....

5.2.1.2 – Quanto....

a) terra bruta;

b) terra nua;

c) terra cultivada. (em anexo).

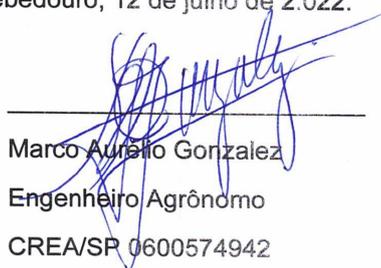
Referente Imóveis Pesquisados

Número de Imóveis Pesquisados: 14

Baseado no Laudo de Avaliação VTN – Valor de Terra Nua – Ano Base
2.021/2.022 – Município de Bebedouro/SP.

Matrículas : 41.638, 44.000, 22.989, 26.082, 15.192, 43.726, 40.718, 40.718,
23.000, 23.671, 41.661, 26.128, 12.182 e 28.136.

Bebedouro, 12 de julho de 2.022.



Marco Aurélio Gonzalez

Engenheiro Agrônomo

CREA/SP 0600574942



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



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

NORMA
BRASILEIRA

ABNT NBR
14653-3

Primeira edição
31.05.2004

Válida a partir de
30.06.2004

Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais

Assets appraisal – Part 3: Appraisal of rural real estate

Palavra-chave: Avaliação
Descriptor: Appraisal

ICS 03.080.99



ASSOCIAÇÃO
BRASILEIRA
DE NORMAS
TÉCNICAS

Número de referência
ABNT NBR 14653-3 :2004
27 páginas

© ABNT 2004

“Deus Seja Louvado”



ABNT NBR 14653-3:2004

3 Definições

Para os efeitos desta parte da ABNT NBR 14653, aplicam-se as definições da ABNT NBR 14653-1 e as seguintes:

- 3.1 aproveitamento eficiente:** Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente.
- 3.2 contemporaneidade:** Característica de dados de mercado coletados em período onde não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte.
- 3.3 custo de oportunidade do capital:** Maior taxa de juros auferível no mercado em outras oportunidades de investimento concorrentes, em termos de montante investido e prazo, a um dado nível de risco e liquidez.
- 3.4 entidades técnicas reconhecidas:** Organizações e instituições, representativas dos engenheiros de avaliações e registradas no sistema CONFEA/CREA.
- 3.5 fator de classe de capacidade de uso das terras:** Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.
- 3.6 fator de situação:** Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso.
- 3.7 funcionalidade de benfeitoria:** Grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região.
- 3.8 imóvel rural:** Imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização.
- 3.9 situação do imóvel:** Compreende a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade.
- 3.10 terra bruta:** Terra não trabalhada, com ou sem vegetação natural.
- 3.11 terra cultivada:** Terra com cultivo agrícola.
- 3.12 terra nua:** Terra sem produção vegetal ou vegetação natural.
- 3.13 valor econômico:** Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco.

4 Símbolos e abreviaturas

- 4.1** Para os efeitos desta parte da ABNT NBR 14653, recomendam-se as notações, os símbolos gráficos e as convenções literais já normalizadas no Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra - III aproximação (Ministério da Agricultura/Sociedade Brasileira para Ciência do Solo. ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil/Estados Unidos).
- 4.2** As notações adotadas devem ser devidamente explicitadas, com indicação de suas respectivas unidades de medida.
- 4.3** As unidades de medida devem obedecer à Resolução do CONMETRO nº 12, de 12.10.1988.



5 Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.1 Classificação dos imóveis rurais

São classificados quanto a:

5.1.1 Dimensão

- pequeno – até 4 módulos fiscais;
- médio – de 4 a 15 módulos fiscais;
- grande – acima de 15 módulos fiscais.

5.1.2 Exploração

- não explorado;
- de lazer e turismo;
- de agricultura;
- de pecuária;
- de silvicultura;
- agroindustrial;
- misto.

5.2 Classificação dos componentes dos imóveis rurais

5.2.1 Terras

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

5.2.1.2 Quanto ao seu estágio de exploração atual, as terras são classificadas como:

- terra bruta;
- terra nua;
- terra cultivada.

5.2.2 Benfeitorias

- produção vegetal (culturas);
- construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);
- obras e trabalhos de melhoria das terras.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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



ESCRITÓRIO TÉCNICO DE AGRICULTURA BRASIL-ESTADOS UNIDOS

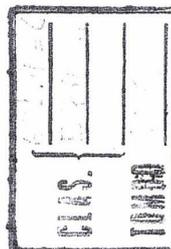
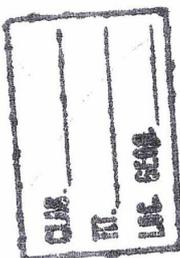
Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra

Elaborado em Colaboração pelas Entidades
e Técnicos que Trabalham no Assunto

Coordenado e Redigido pelo Eng.º Agr.º
João Quintiliano de Avelar Marques

III APROXIMAÇÃO
JULHO DE 1971

1301014308





36

4.4.1.4. Avaliação

Na relação, a seguir, são apresentadas as características e condições condicionadoras da capacidade de uso da terra usualmente tomadas em consideração nas modalidades de classificação de terras para fins de avaliação.

Características e Condições da Terra	Determinação do valor-pa- Crédito Rural	Determinação do valor-pa- ra desapro- priação	Determinação de Lotes de Partilha
1. Características Internas do Solo			
1.1. cor	X	X	X
1.2. textura	X	X	X
2. Características Topográficas (t)			
2.1. relevo	X	X	X
2.2. declividade	X	X	X
3. Características Intrínsecas do Solo			
3.1. pedregosidade	X	X	X
3.2. profundidade	X	X	X
3.3. fertilidade	X	X	X
4. Características Extrínsecas e Antropogênicas			
4.1. estágio de desbravamento (x)	X	X	X
4.2. erosão e obras p/o seu controle (e)	X	X	X
4.3. drenagem e obras p/o seu controle (d)	X	X	X
4.4. irrigabilidade e obras de irrigação (a)	X	X	X
5. Condições Econômicas			
5.1. vias de transporte interno	X	X	X
6. Condições Sócio-Culturais			
6.1. facilidades habitacionais	X	X	X

4.4.1.4.1. Determinação do valor para Crédito Rural

IIIif 5 - S 3 - 3
13 - 711

em que, pela ordem:

- IIIif = terra de cultura com sérios problemas de fertilidade
- 5 = textura fraca
- S = relevo suave ou ondulado, com predominância de declives de classe 3
- 1 = praticamente sem pedras
- 3 = fertilidade média
- 7 = árvores em pé de porte médio e relativamente distantes entre si
- 1 = obras de controle de erosão de regular a pequeno valor
- 3 = obras de irrigação de pequeno valor
- 3 = regulares vias de transporte interno
- 3 = regulares facilidades habitacionais

4.4.1.4.2. Determinação do Valor para Desapropriação

Serão semelhantes à modalidade "Avaliação - Determinação do Valor para Crédito Rural".

4.4.1.4.3. Determinação de Lotes de Partilha

Serão semelhantes à modalidade "Avaliação - Determinação do Valor para Crédito Rural".

4.5. Critérios Gerais para a Representação das Condições e Características da Terra

Para representação das condições e características da terra nos mapeamentos, lançou-se não, em geral, de números arábicos e algumas vezes também de letras minúsculas.

Procurou-se, sempre que possível, dispor os níveis de cada condição ou característica em números de 0 a 9. Em tais escalas de valores, o 0 (zero) foi sempre utilizado para indicar que a característica em questão não foi ou não pode ser avaliada e identificada. Quando essa identificação foi realizada e quando foi verificada a inexistência ou nulidade da condição ou característica, adotou-se o artifício de uso do 0 (zero) certado ao meio por uma barra 0 (correspondente à letra grega zero).

Nas notações com números, procurou-se sempre usá-los crescendo no sentido geral da degradação das condições propiciadas da produtividade da terra, o que equivale dizer no sentido do crescimento das limitações ou dos problemas, em forma semelhante ao critério adotado para indicação das classes de capacidade de uso da terra. Evidentemente, tal critério não pode ser generalizado para as características que oscilam nos dois sentidos, a partir da condição ideal, para a produção, como sejam a reação (pH), a drenagem, a textura, etc.

Em tais casos, entretanto, procura-se colocar nos índices mais baixos as condições extremas que sejam de uma maneira geral menos nocivas ou inibidoras para a produtividade da terra.

Na seleção das condições ou características a serem representadas, aquelas de maior importância no condicionamento da capacidade de uso superam as demais e, em certos casos, dispensam mesmo a sua representação. Quando ocorrem, por exemplo, fatores limitantes tais como: (a) excesso de alumínio trocável, no solo; (b) profundidade extremamente rasa; (c) lençol freático continuamente próximo à superfície; ou (d) falta de água para as plantas cultivadas, será desnecessário discriminar-se muitas das demais características condicionadoras da capacidade de uso da terra.



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

1. SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
PRAÇA JOSÉ STAMATO SOBRINHO, Nº 45, BEBEDOURO-SP
CNPJ 45.709.920//0001-11
2. FINALIDADE: APURAR O VALOR ATUAL E REAL DE ÁREAS DE IMÓVEIS RURAIS PARA
FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E INSTALAÇÃO DE ESTRADA MUNICIPAL
BBD475 E PERMUTA COM TRECHO DA ESTRADA MUNICIPAL BBD 151
3. PROPRIETÁRIOS
- Área I:
TRECHO DA ESTRADA MUNICIPAL BBD-151 desafetada pela lei. 5387 de 07 de agosto de 2019.
- Área II: TRECHO DA ESTRADA MUNICIPAL BBD 475 – Estabelecida pela Lei Municipal 5387 de 07 de agosto de 2019 – PARTE DA MATRICULA 22.892.



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. MÉTODO AVALIATÓRIO

A Metodologia é baseada na NBR 1653-3, 2004 que avalia os bens, seus frutos e direitos e os componentes do imóveis, ou seja, quanto ao seu estágio de exploração em: terra bruta, terra nua e terra cultivada e quanto suas benfeitorias: produção vegetal, construções e obras e trabalhos de melhorias e o valor adotado foi do Instituto de Economia Agrícola da Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Governo do Estado de São Paulo. A tabela I indica o valor por hectare de terra nua VTN, conforme pesquisa no IEA (Instituto de Economia Agrícola, para o município de Bebedouro

Tabela 1 - Valor por hectare de terra nua VTN para o município de bebedouro

Produto	Município	Ano Base	Mês de pesquisa	Valor Médio R\$/ha
Lavoura - Aptidão boa Terra cultura de primeira	Bebedouro	11/2021	Junho, 2022	45.000,00
Lavoura - Aptidão regular Terra cultura de segunda	Bebedouro	11/2021	Junho, 2022	37.000,00
Lavoura – Aptidão restrita	Bebedouro	11/2021	Junho, 2022	26.500,00

Fonte: IEA, 2022

Resultado

Dados informados			
Data do fato gerador	Propriedade possui benfeitorias?	Município	
13/06/2022	Não	BEBEDOURO	
Área(s) da propriedade			
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)			1,00 ha
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)			1,00 ha
Lavoura - Aptidão restrita			1,00 ha
Resultado			
Região considerada	Levantamento utilizado	Data do cálculo	
Município de Bebedouro	11/2021 - publicado em 01/04/2022	13/06/2022 16:32:55	
Área(s) da propriedade		R\$ / ha	Valor
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	1,00 ha	R\$ 45.000,00	R\$ 45.000,00
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	1,00 ha	R\$ 37.000,00	R\$ 37.000,00
Lavoura - Aptidão restrita	1,00 ha	R\$ 26.500,00	R\$ 26.500,00

Fonte: Calculadora de Valor Venal - IEA, 2022



Prefeitura Municipal de Bebedouro

Praça José Slamato 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. VISTORIA

A vistoria dos imóveis foi realizada no dia 20 de maio de 2022

5.1. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1.1. Caracterização da Área I – Trecho da BBD 151 entre a BBD 050 e BBD 472

A área com 1,9831ha é de propriedade do Município, tendo sido desafetada pela lei Municipal 5387/2019, possuindo a seguinte descrição:

“Tem início no vértice **1**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-050 com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Maria com azimute **136°30'37"**, e uma distância de **133,79** m, até o vértice **2**; deste, segue com azimute **133°50'18"**, e uma distância de **84,52** m, até o vértice **3**; deste, segue com azimute **129°21'27"**, e uma distância de **34,88** m, até o vértice **4**; deste, segue com azimute **121°25'43"**, e uma distância de **59,66** m, até o vértice **5**; deste, segue com azimute **130°27'28"**, e uma distância de **31,99** m, até o vértice **6**; deste, segue com azimute **137°16'59"**, e uma distância de **39,50** m, até o vértice **7**; deste, segue com azimute **142°30'02"**, e uma distância de **51,63** m, até o vértice **8**; deste, segue com azimute **149°53'18"**, e uma distância de **75,58** m, até o vértice **9**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Luzia (Matrícula 25.587) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Luzia com azimute **155°09'06"**, e uma distância de **79,78** m, até o vértice **10**; deste, segue com azimute **154°51'06"**, e uma distância de **7,00** m, até o vértice **11**; deste, segue com azimute **154°33'33"**, e uma distância de **138,11** m, até o vértice **12**; deste, segue com azimute **169°07'51"**, e uma distância de **36,94** m, até o vértice **13**; deste, segue com azimute **178°16'16"**, e uma distância de **57,24** m, até o vértice **14**; deste, segue com azimute **186°07'19"**, e uma distância de **55,04** m, até o vértice **15**, situado no limite do Sítio Santa Luzia com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute **185°40'35"**, e uma distância de **99,23** m, até o vértice **16**; deste, segue com azimute **190°42'30"**, e uma distância de **90,58** m, até o vértice **17**; deste, segue com azimute **188°44'20"**, e uma distância de **213,21** m, até o vértice **18**; deste, segue com azimute **179°50'09"**, e uma distância de **93,35** m, até o vértice **19**; deste, segue com azimute **171°02'43"**, e uma distância de **48,41** m, até o vértice **20**; deste, segue com azimute **144°15'59"**, e uma distância de **8,57** m, até o vértice **21**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **144°56'04"**, e uma distância de **52,99** m, até o vértice **22**; deste, segue com azimute **165°24'02"**, e uma distância de **24,89** m, até o vértice **23**; deste, segue com azimute **186°30'05"**, e uma distância de **71,37** m, até o vértice **24**; deste, segue com azimute **178°50'28"**, e uma distância de **50,71** m, até o vértice **25**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-472; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-472, com azimute **181°20'35"**, e uma distância de **21,91** m, até o vértice **26**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-472 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste segue confrontando com o Sítio Santa Cruz, com azimute **191°11'41"**, e uma distância de **5,24** m, até o vértice **27**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-



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

151; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151, com azimute **316°07'16"**, e uma distância de **15,27 m**, até o vértice **28**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **0°45'30"**, e uma distância de **13,11 m**, até o vértice **29**; deste, segue com azimute **358°50'28"**, e uma distância de **54,19 m**, até o vértice **30**; deste, segue com azimute **6°30'05"**, e uma distância de **69,94 m**, até o vértice **31**; deste, segue com azimute **345°24'01"**, e uma distância de **20,50 m**, até o vértice **32**; deste, segue com azimute **324°19'44"**, e uma distância de **43,76 m**, até o vértice **33**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute **325°57'17"**, e uma distância de **18,34 m**, até o vértice **34**; deste, segue com azimute **351°02'22"**, e uma distância de **52,20 m**, até o vértice **35**; deste, segue com azimute **359°50'15"**, e uma distância de **95,21 m**, até o vértice **36**; deste, segue com azimute **8°44'24"**, e uma distância de **214,35 m**, até o vértice **37**; deste, segue com azimute **10°42'08"**, e uma distância de **90,25 m**, até o vértice **38**; deste, segue com azimute **5°36'37"**, e uma distância de **93,09 m**, até o vértice **39**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Luzia (Matrícula 25.587) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Luzia com azimute **6°11'13"**, e uma distância de **59,94 m**, até o vértice **40**; deste, segue com azimute **358°16'16"**, e uma distância de **55,45 m**, até o vértice **41**; deste, segue com azimute **349°07'51"**, e uma distância de **34,44 m**, até o vértice **42**; deste, segue com azimute **334°33'59"**, e uma distância de **140,14 m**, até o vértice **43**; deste, segue com azimute **335°05'51"**, e uma distância de **84,04 m**, até o vértice **44**, situado no limite do Sítio Santa Luzia com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute **329°50'46"**, e uma distância de **72,99 m**, até o vértice **45**; deste, segue com azimute **322°30'02"**, e uma distância de **50,31 m**, até o vértice **46**; deste, segue com azimute **317°16'59"**, e uma distância de **38,24 m**, até o vértice **47**; deste, segue com azimute **310°27'28"**, e uma distância de **30,33 m**, até o vértice **48**; deste, segue com azimute **301°25'43"**, e uma distância de **59,55 m**, até o vértice **49**; deste, segue com azimute **309°21'27"**, e uma distância de **36,18 m**, até o vértice **50**; deste, segue com azimute **313°50'18"**, e uma distância de **84,98 m**, até o vértice **51**; deste, segue com azimute **316°43'10"**, e uma distância de **130,17 m**, até o vértice **52**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com a Estrada Municipal BBD-050; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-050 com azimute de **26°35'10"**, e uma distância de **12,24 m** até o vértice **1**, onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de **19.831,21 m²** ou **1,9831 ha.**"

5.1.1.1 Acesso ao imóvel: Dá-se o acesso pela Estrada Vicinal BBD 050, conforme mapa do levantamento topográfico

5.1.1.2 Recursos hídricos: A área de cortada por dois córregos : afluentes da margem esquerda do Córrego da Consulta, sendo um deles denominado Córrego da Sede e suas respectivas APPs.

5.1.1.3 Topografia: Plano a levemente ondulado.

5.1.1.4 Cobertura vegetal: não possui, estando o trecho degradado, apresentando erosões no leito carroçável.



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

5.1.1.5 Benfeitorias: Ausentes no trecho avaliado, exceto duas pontes que não estão em bom estado de conservação.

5.1.1.6 VALOR AVALIADO

Com base no exposto, localização, preço tabela IEA, avaliamos os imóveis rurais, considerando o valor de terra nua com aptidão restrita, ou seja, R\$26.500,00 por hectare, pois é uma área que foi utilizada por décadas como estrada rural, sem manutenção adequada e sofreu processo erosivo da camada agricultável.

Assim sendo temos:

VVT A1= VTN x Área, ou seja, 26.500,00 x 1,9831= R\$52.552,15

5.1.2. Caracterização da Área II –BBD 475 entre a BBD 472 e BBD 050

A área com 1,5335 ha é de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha, com matrícula 22.892 do Cartório de Registro de Imóveis de Bebedouro, tendo sido oficializada pela lei Municipal 5387/2019, possuindo a seguinte descrição:

“Tem início no vértice **1**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-050 com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892) de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; daí, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria com azimute **135°41'14"**, e uma distância de **37,58 m**, até o vértice **2**; deste, segue com azimute **169°36'51"**, e uma distância de **27,69 m**, até o vértice **3**; deste, segue com azimute **133°30'45"**, e uma distância de **189,75 m**, até vértice **4**; deste, segue com azimute **101°32'15"**, e uma distância de **446,95 m**, até o vértice **5**; deste, segue com azimute **100°58'45"**, e uma distância de **64,03 m**, até o vértice **6**; deste, segue com azimute **32°10'54"**, e uma distância de **106,21 m**, até o vértice **7**; deste, segue em curva, à direita, com raio de 31,13 m e desenvolvimento de 55,02 m até o vértice **8**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 15.044). de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **135°07'59"**, e uma distância de **10,18 m**, até o vértice **9**; deste, segue com azimute **136°25'52"**, e uma distância de **101,77 m**, até o vértice **10**; deste, segue com azimute **136°07'16"**, e uma distância de **41,82 m**, até o vértice **11**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Estrada Municipal BBD-151; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-151 com azimute **180°45'31"**, e uma distância de **2,87 m**, até o vértice **12**; deste, segue com azimute **190°46'50"**, e uma distância de **14,69 m**, até o vértice **13**, situado no limite da Estrada Municipal BBD-151 com o Sítio Santa Cruz (Matrícula 24.124), de propriedade de Benedito Onofre de Oliveira e outros, deste, segue com azimute **316°07'16"**, e uma distância de **52,40 m**, até o vértice **14**; deste, segue com azimute **316°25'52"**, e uma distância de **101,65 m**, até o vértice **15**; deste, segue com azimute **315°07'59"**, e uma distância de **9,14 m**, até o vértice **16**, situado no limite do Sítio Santa Cruz com a Fazenda Ana Maria (Matrícula 22.892), de propriedade de Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com a Fazenda Ana Maria, em curva, à esquerda, com raio de 17,11 e desenvolvimento de 30,74 m até o vértice **17**; deste, segue com azimute **212°10'54"**, e uma distância de **115,79 m**, até o vértice **18**, situado no limite da Fazenda Ana Maria com a Fazenda Santa Cruz do Pau D'Alho (Matrícula 38.805) de propriedade de Santa Cruz do Pau D'Alho Agropastoril Ltda.; deste, segue confrontando com a Fazenda Santa Cruz do Pau D'Alho com azimute **280°58'45"**, e uma distância de **73,68 m**, até o vértice



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

19; deste, segue com azimute **281°32'15"**, e uma distância de **451,03 m**, até o vértice **20**; deste, segue com azimute **313°30'45"**, e uma distância de **216,57 m**, até o vértice **21**; deste, segue com azimute **18°59'27"**, e uma distância de **18,25 m**, até o vértice **22**; deste, segue com azimute **315°41'14"**, e uma distância de **20,04 m**, até o vértice **23**, situado no limite da Fazenda Santa Cruz do Pau D'Alho com a Estrada Municipal BBD-050; deste, segue confrontando com a Estrada Municipal BBD-050 com azimute de **10°01'50"**, e uma distância de **17,23 m**, até o vértice **1**, onde teve início a presente descrição, encerrando uma área de **15.335,35 m²** ou **1,5335 ha.**"

5.1.2.1 Acesso ao imóvel: Dá-se o acesso pela Estrada Vicinal BBD 050, conforme mapa do levantamento topográfico executado pelo Engenheiro Civil Ricardo Rizzato Coelho.

5.1.2.2 Recursos hídricos: A área de cortada por dois córregos : afluentes da margem esquerda do Córrego da Consulta, sendo um deles denominado Córrego da Sede e suas respectivas APPs.

5.1.2.3 Topografia: Plano a levemente ondulado.

5.1.2.4 Cobertura vegetal: não possui,

5.1.2.5 Benfeitorias: Ausentes no trecho avaliado, exceto uma travessia no Córrego da sede e a implantação da própria estrada, porem esse trecho possuía plantio de cana de açúcar que foi retirado para implantação da BBD 475.com que não estão em bom estado de conservação.

5.1.2.6 VALOR AVALIADO

Com base no exposto, localização, preço tabela IEA, avaliamos os imóveis rurais, considerando o valor de terra nua com boa aptidão, ou seja R\$45.000,00 por hectare, pois possui terraceamentos para condução da água pluvial e plantio de cana.

Assim sendo temos:

VVT A1= VTN x Área ou seja 45.000,00 x 1,5335 = R\$ 69.007,50

6- CONCLUSÃO E ENCERRAMENTO

Diante do exposto acima e conforme o trabalho de avaliação estima na presente data, com valor das áreas dos imóveis rurais indicados na tabela 2:

Tabela 2 - Valor das Avaliações das áreas

Proprietário	Especificação	Área (ha)	Valor IEA por há	Valor Médio R\$/ha
Prefeitura Municipal de Bebedouro	Área I	1,9831	R\$26.500,00	52.552,15
Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha	Área II	1,5335	R\$45.000,00	69.007,50



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

Área A1 – trecho da BBD 151, valor **cinquenta e dois mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e quinze centavos**.

Área A II – novo traçado da BBD 475, referente a trecho da Matrícula N° 22.892, com valor de **sessenta e nove mil, e sete reais e cinquenta centavos**.

Nada mais tendo a tratar, encerro esse laudo que contem sete páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, exceto a última que será datada e assinada.

Bebedouro, 13 de junho de 2022

Eng. Agr. Aparecido Tadeu Pavani
CREA-SP 0601448679
CPF – 038.640.418-64



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Bebedouro. Para verificar as assinaturas, clique no link: <http://177.21.38.106/Siave/documentos/autenticar?chave=C016M722WB9YRVR7>, ou vá até o site <http://177.21.38.106/Siave/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: C016-M722-WB9Y-RVR7



DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - C016-M722-WB9Y-RVR7