ANO 2022 PROCESSO Nº .....

Câmara Municipal de Bebedouro

SECRETARIA

ESPÉCIE Mensagem ao Projeto de Lei nº 62/2022

OBJETO Dispõe sobre permuta de imóveis, que especifica.

.....

.....

Apresentado em sessão do dia 27/06/2022

Autoria Poder Executivo

Encaminhamento às Comissões de .....

.....

Prazo final .....

Aprovado em 05/09/2022 Rejeitado em ...../...../.....

Autógrafo de Lei nº 5548/2022

Lei nº 5596 DE 08 DE SETEMBRO DE 2022

Quinta-feira, 08 de Setembro de 2022 | Edição N°2.244 | Caderno III

DIÁRIO OFICIAL

MUNICIPIO DE BEBEDOURO

http://sp.portaldatransparencia.com.br/prefeitura/bebedouro/

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

LEI Nº. 5596 DE 08 DE SETEMBRO DE 2022

Dispõe sobre permuta de imóveis que especifica.

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

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar 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 o Sítio Santa Cruz com azimute **144°56'04"**, e uma distância de **52,99** 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

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 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"

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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.

"Deus Seja Louvado"

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

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.

Prefeitura Municipal de Bebedouro, 08 de setembro de 2022

Lucas Gibin Seren
Prefeito Municipal

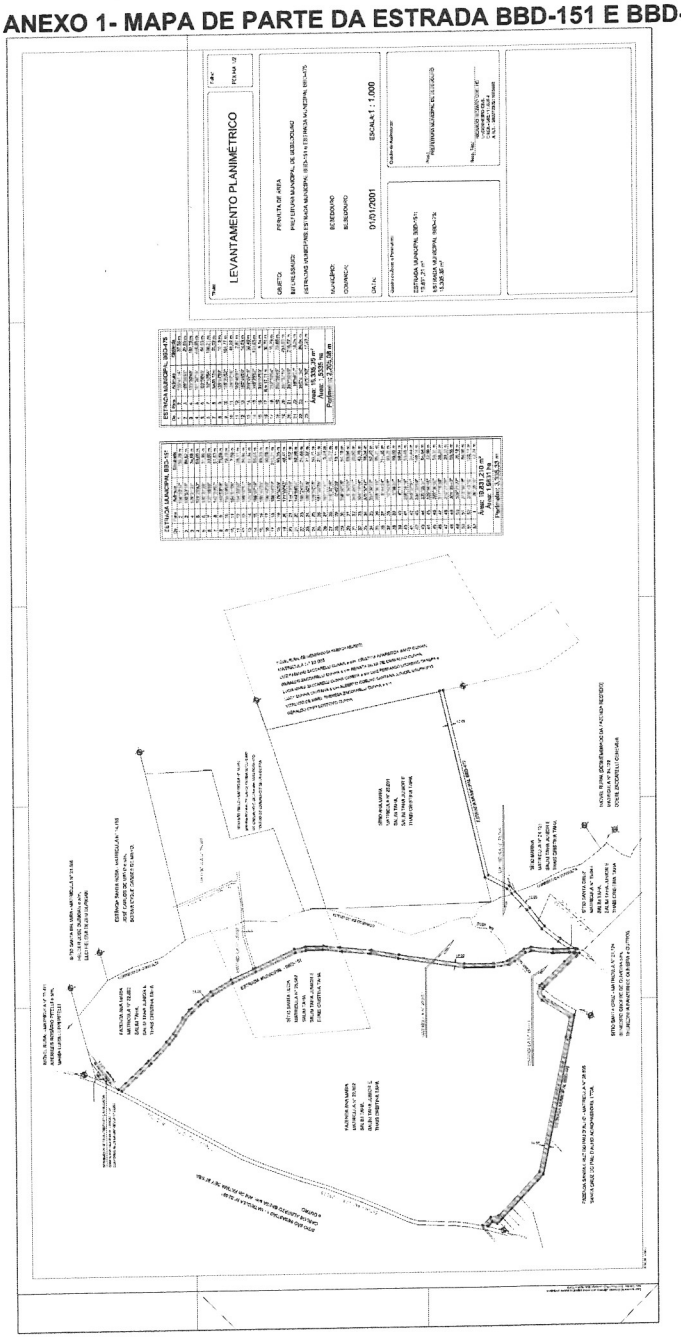
Publicada na secretaria da prefeitura a 08 de setembro de 2022

Ivanira A de Souza
Secretaria

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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



"Deus Seja Louvado"

000332

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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

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 14.701-360

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

"Deus Seja Louvado"

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

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

"Deus Seja Louvado"

000329

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

2 – 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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

000328

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

3 – 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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 Municípal 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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:

"Deus Seja Louvado"

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

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	>=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 planimetrico	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"

000324

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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 Pericias de Engenharia.

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

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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)

"Deus Seja Louvado"

000322

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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 - 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, 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 Turvínia 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

"Deus Seja Louvado"

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

constituido 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.

"Deus Seja Louvado"

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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.

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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 em77.612.. 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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

10 – 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 e s	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e
	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23
Imóvel	Composição do imóvel – Descrição das áreas (ha)														
01	30.006,00														
02	35.409,85														
03	30.052,59														
04	41.405,12														
05	55.086,41														
06	59.189,60														
07	49.904,55														
08	19.111,09														
09	23.356,88														
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 (1.963)

"Deus Seja Louvado"

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeinização	Valor VTN – do hectare ponderado classe/situação
01	41.636		15.600,00	30.006,00	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	30.006,00
02	44.003		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	55.099,41	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	55.099,41
06	43.728		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		29.958,27	19.111,09	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	19.111,09
09	23.000		967.000,00	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		360.000,00	28.925,61	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	28.925,61
13	12.182		467.200,00	68.484,84	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,84
14	28.136		84.960,62	25.447,77	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

"Deus Seja Louvado"

000313

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

10 .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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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"

000311

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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 Generica 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 Planimetricos das Estradas Municipais - BBD 151,475 e 472
Pesquisa Internet sobre o Município de Bebedouro/SP
Instrução Normativa RFB n° 1.562 de 29 de abril de 2.015
Instrução Normativa RFB n° 1.877 de 14 de março de 2.019
Hortifruti Brasil – Publicação CEPEA- ESALQ/USP- Ano 20-n° 211-maio 2.021

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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.

"Deus Seja Louvado"

000309

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

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.

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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 item7.71 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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

"Deus Seja Louvado"

000305

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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 Matriculas 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 especifico 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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 ultima, que está datada e assinada.

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimetrico 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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.



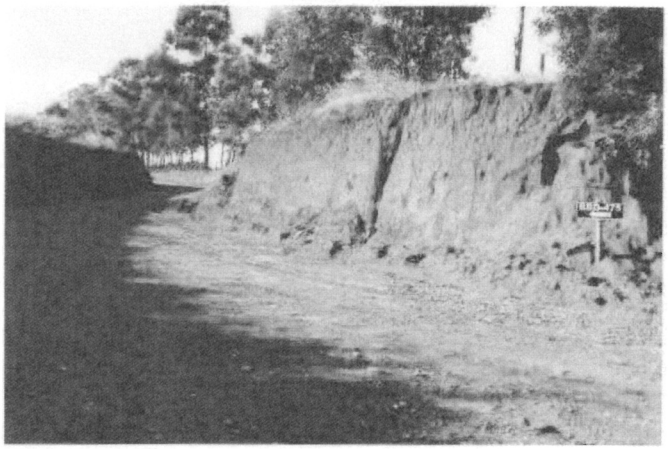


Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP

"Deus Seja Louvado"

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





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"

000301

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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





Foto 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"

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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





Foto 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"

000299

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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





Foto 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"

000298

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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





Foto 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"

000297

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.





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"

000296

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





Foto 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"

000295

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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



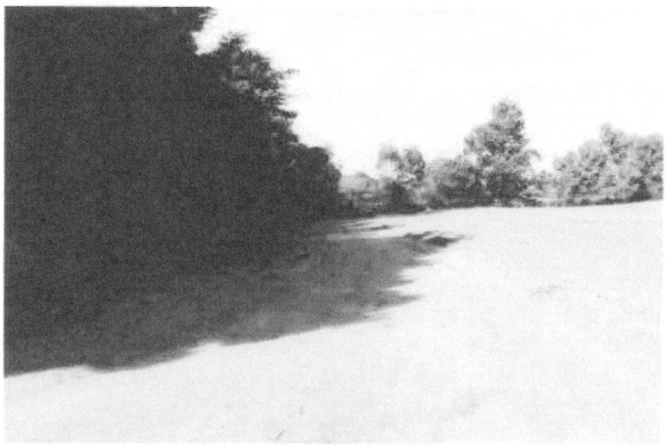


Foto 17 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

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

"Deus Seja Louvado"

000294

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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 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

"Deus Seja Louvado"

000293

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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) 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 - 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 N° 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

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

"Deus Seja Louvado"

000291

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

2 – 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

"Deus Seja Louvado"

000290

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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.

"Deus Seja Louvado"

000289

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 – 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

6 – NIVEL DE PRECISÃO E GRAÚ 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 graú 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:

"Deus Seja Louvado"

030287

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

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	>=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 planimetrico	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"

000286

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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 possivéis, 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 Pericias de Engenharia.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

8 – 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)

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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, Taíuva, Taiaçu, 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 Turvínia 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

"Deus Seja Louvado"

000284

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

constituido 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 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.

"Deus Seja Louvado"

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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.

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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 Policia 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"

000280

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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.

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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

10 – CONSULTA DE VALORES

10.1 – Tratamento e Homogeneização de Dados:

Planilha de Homogeneização – Pesquisa de Valores

Quadro I – Resumo dos dados dos imóveis pesquisados

| Imóvel | Fator de ponderação % | Classes e Subclasses de Capacidade de Uso | | |

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

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeni-zação	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		2.831,42	49.804,55	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	49.804,55
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	28.128		350.000,00	28.925,61	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	28.925,61
13	12.182		497.200,00	68.484,84	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,84
14	28.136		94.090,82	25.447,77	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

"Deus Seja Louvado"

000276

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

10 .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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

000275

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

Nº 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"

000274

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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 Generica 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 Planimetricos das Estradas Municipais - BBD 151,475 e 472
Pesquisa Internet sobre o Município de Bebedouro/SP
Instrução Normativa RFB n° 1.562 de 29 de abril de 2.015
Instrução Normativa RFB n° 1.877 de 14 de março de 2.019
Hortifruti Brasil – Publicação CEPEA- ESALQ/USP- Ano 20-n° 211-maio 2.021

"Deus Seja Louvado"

000273

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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.

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

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.

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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 item7.71 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

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

"Deus Seja Louvado"

000268

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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 Matriculas 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 especifico 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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

000267

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

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

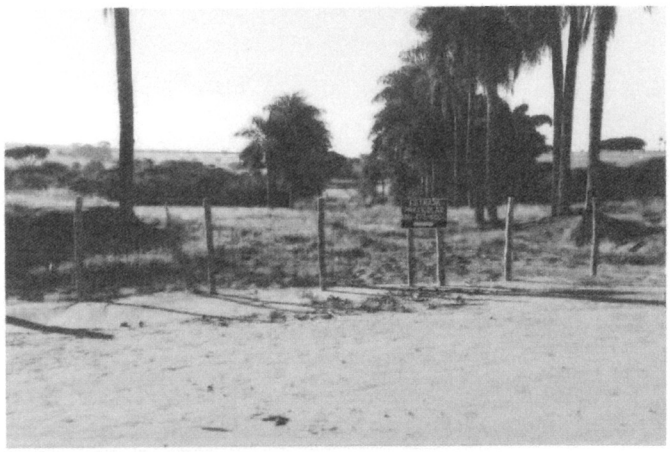




Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

"Deus Seja Louvado"

000265

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





Foto 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"

000264

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.





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"

000263

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

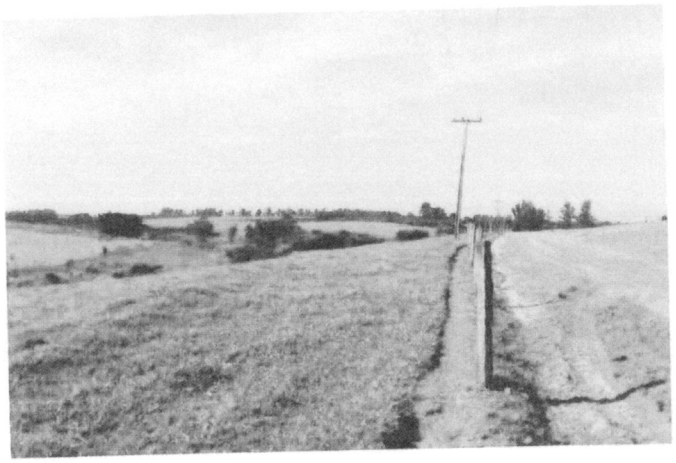




Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

"Deus Seja Louvado"

000262

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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





Foto 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"

000261

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

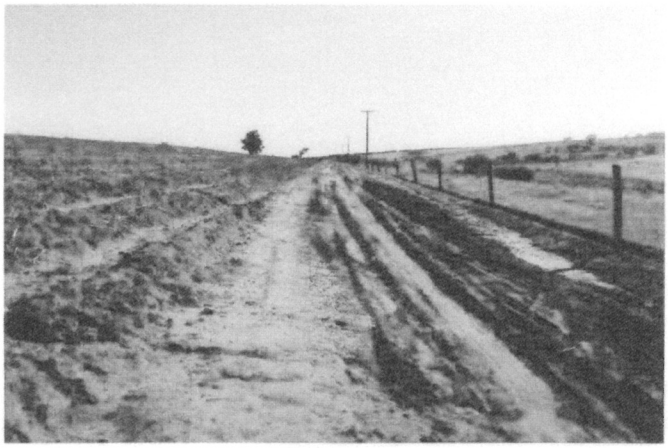




Foto 11 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 12 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

"Deus Seja Louvado"

000260

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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





Foto 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"

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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





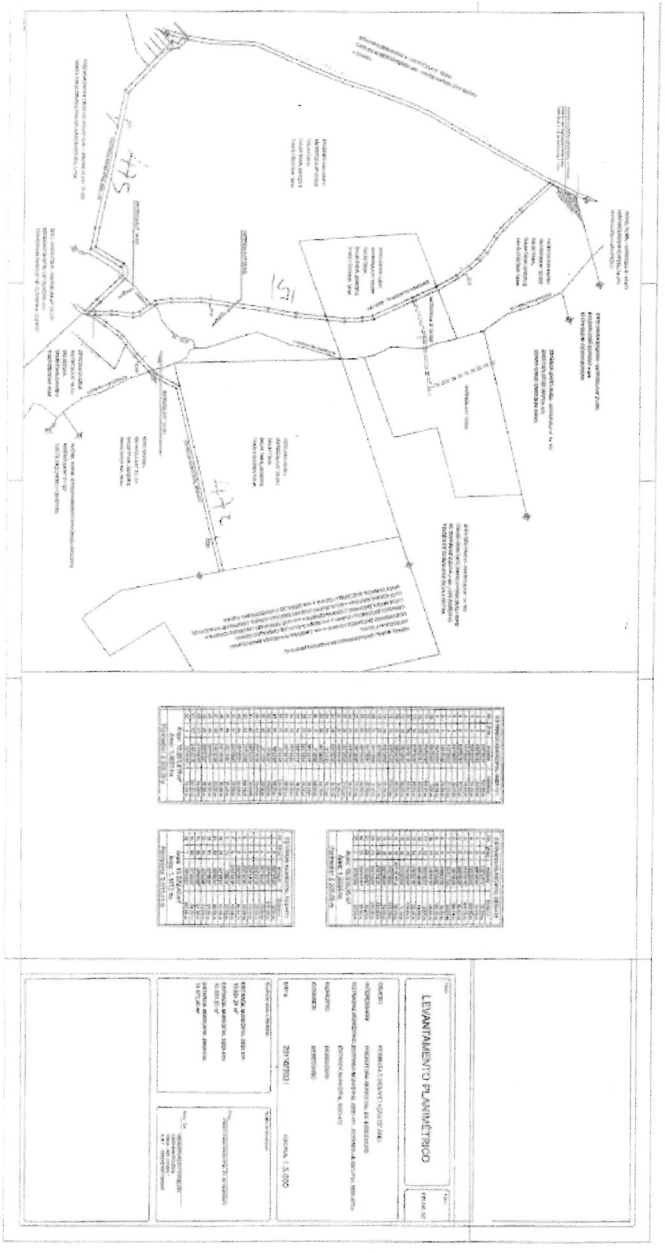
Foto 15 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 16 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

"Deus Seja Louvado"

000258

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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



Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

000257

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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°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 de 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.

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"

000256

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

"Deus Seja Louvado"

000255

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

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 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**.

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

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO:

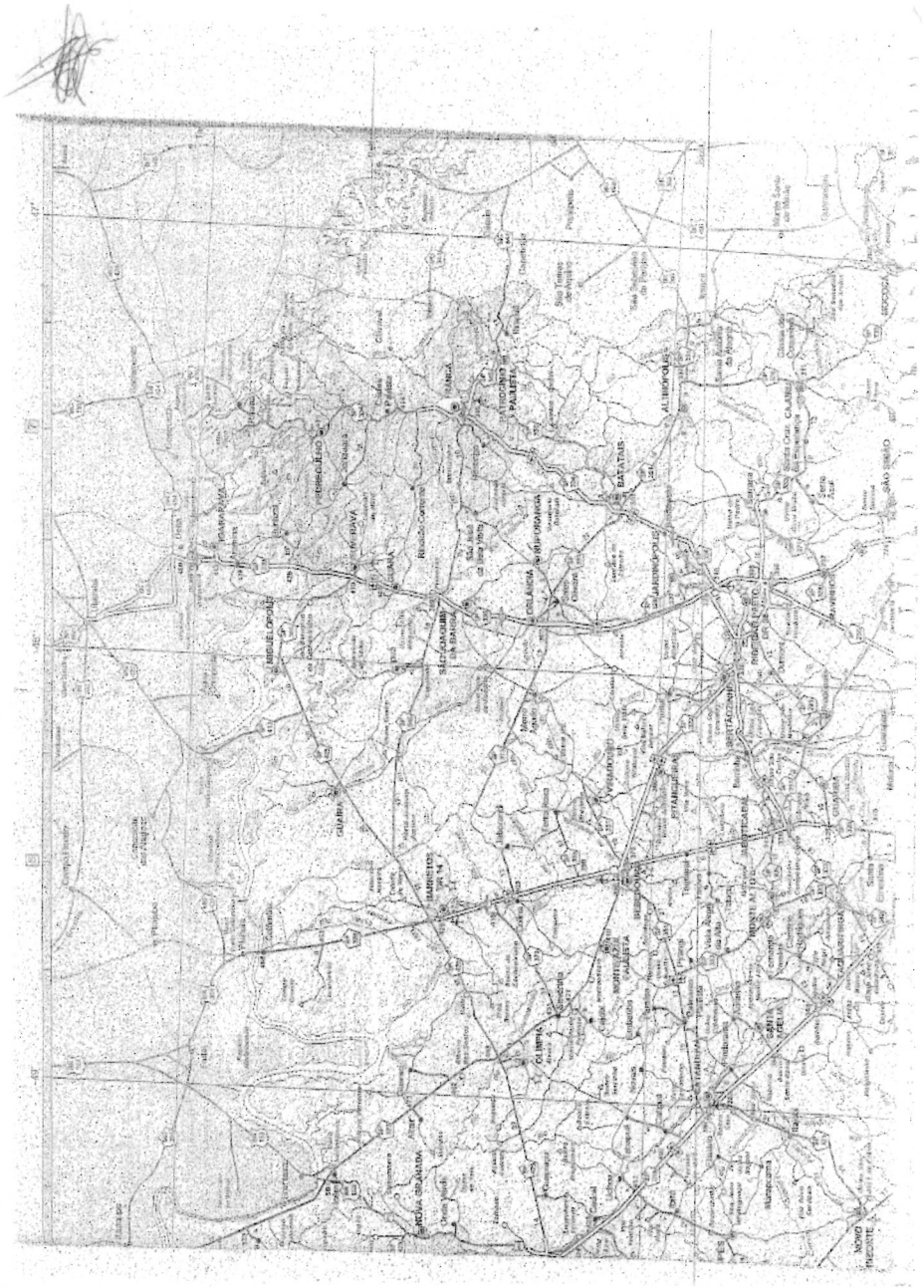
PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CNPJ – 45.709.920/0001-11

"Deus Seja Louvado"

000254

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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



"Deus Seja Louvado"

000253

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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



Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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



"Deus Seja Louvado"

000251

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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
RNP: 2602175390
Registro: 0600574942-SP
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO** CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**
Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO** Nº: **45**
Complemento: Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro** UF: **SP** CEP: **14701-009**
Contrato: Celebrado em: **01/03/2022** Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **9.000,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO** Nº: **45**
Complemento: Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro** UF: **SP** CEP: **14701-009**
Data de Início: **01/03/2022**
Previsão de Término: **10/05/2022**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Agrícola** Código: **AVALIAÇÃO**
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO** CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração 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

Bebedouro, 05 de março de 2022
Local data

MARCO AURELIO GONZALEZ - CPF: 981.419.208-00

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

9. Informações

- **A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no redepé-versão do sistema, certificada pelo *Nosso Número*.**
- **A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.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 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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.

"Deus Seja Louvado"

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

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.

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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

"Deus Seja Louvado"

000247

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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

"Deus Seja Louvado"

000246

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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.

© ABNT 2004 — Todos os direitos reservados

"Deus Seja Louvado"

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

5 Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.1 Classificação dos imóveis rurais

São classificados quanto a:

5.1.1 Dimensão

a) pequeno – até 4 módulos fiscais;

b) médio – de 4 a 15 módulos fiscais;

c) grande – acima de 15 módulos fiscais.

5.1.2 Exploração

a) não explorado;

b) de lazer e turismo;

c) de agricultura;

d) de pecuária;

e) de silvicultura;

f) agroindustrial;

g) 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:

a) terra bruta;

b) terra nua;

c) terra cultivada.

5.2.2 Benfeitorias

a) produção vegetal (culturas);

b) construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);

c) obras e trabalhos de melhoria das terras.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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

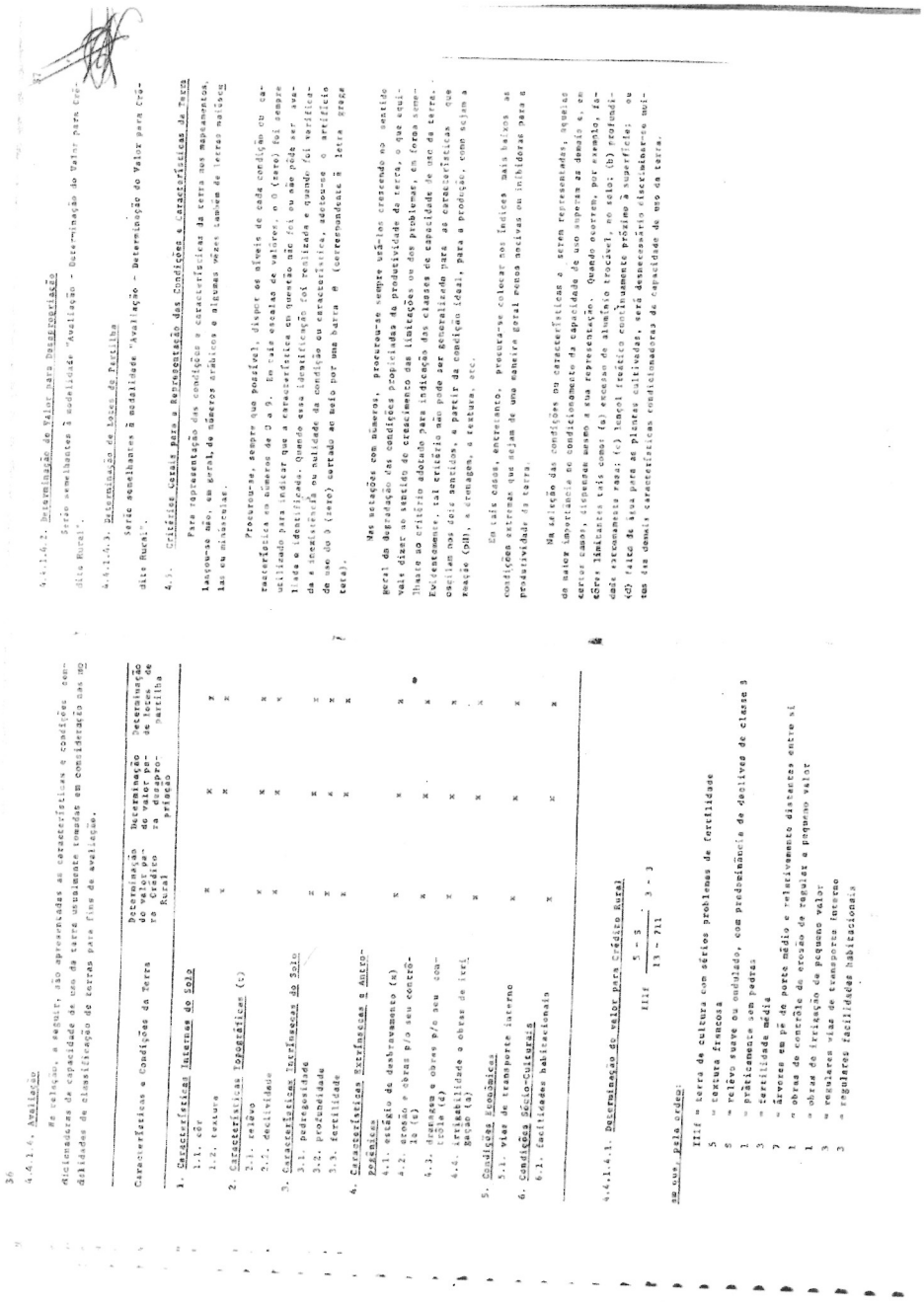
130104308

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

Prefeitura Municipal de Bebedouro

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



4.4.1.4. Avaliação

Na relação, a seguir, são apresentadas as características e condições consideradas de 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 para Crédito Rural	Determinação de Valor para Desapropriação	Determinação de Área de Partilha
1. Características Internas do Solo			
1.1. cor	x	x	x
1.2. textura	x	x	x
2. Características Topográficas (c)			
2.1. relêvo	x	x	x
2.2. declividade	x	x	x
3. Características Pedológicas do Solo			
3.1. pedregosidade	x	x	x
3.2. profundidade	x	x	x
3.3. fertilidade	x	x	x
4. Características Externas e Antropogênicas			
4.1. estágio de desbravamento (e)	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 (e)	x	x	x
4.4. irrigabilidade e obras de irrigação (e)	x	x	x
5. Condições Ecológicas			
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

$$IIif = \frac{5 - 5}{13 - 711} \quad 3 - 3$$

em que, pela ordem:

IIif = terra de cultura com sérios problemas de fertilidade
5 = textura franco-a
5 = relêvo 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 regulex e pequeno valor
3 = regulares vias de transportes internos
3 = regulares facilidades habitacionais

4.4.1.4.2. Determinação do Valor de Desapropriação

Série semelhante à modalidade "Avaliação - Determinação do Valor para Crédito Rural".

4.4.1.4.3. Determinação de Área de Partilha

Série semelhante 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 mão, em geral, de números arábicos e algumas vêzes também de letras maiúsculas ou 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 pôde ser avaliada e identificada. Quando essa identificação foi realizada e quando foi verificada a inexistência ou nulidade da condição ou característica, adotou-se o algarismo 1 (um) como o de menor valor.

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 de 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 aceitas ou inibidoras para a produtividade da terra.

Na relação das condições ou características a serem representadas, aquelas de maior importância no condicionamento da capacidade de uso superam as demais. Em certos casos, dispensa-se mesmo a sua representação. Quando ocorrem, por exemplo, fatôres limitantes tais como (a) excesso de alumínio trocável, no solo; (b) profundidade reduzida; (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.

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

000210

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

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, N° 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.**

"Deus Seja Louvado"

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

"Deus Seja Louvado"

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

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-

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

000237

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

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.

"Deus Seja Louvado"

000236

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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 matricula 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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

000235

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

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

"Deus Seja Louvado"

000234

Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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

Documento assinado digitalmente conforme MP n° 2.200-2/2001, que institui a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.
Para verificação e detalhes da assinatura utilize o software BRy Signer ou o verificador de sua preferência.

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

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

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 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**";

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

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

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.

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 Emanoel Cardoso Rocha
PRESIDENTE

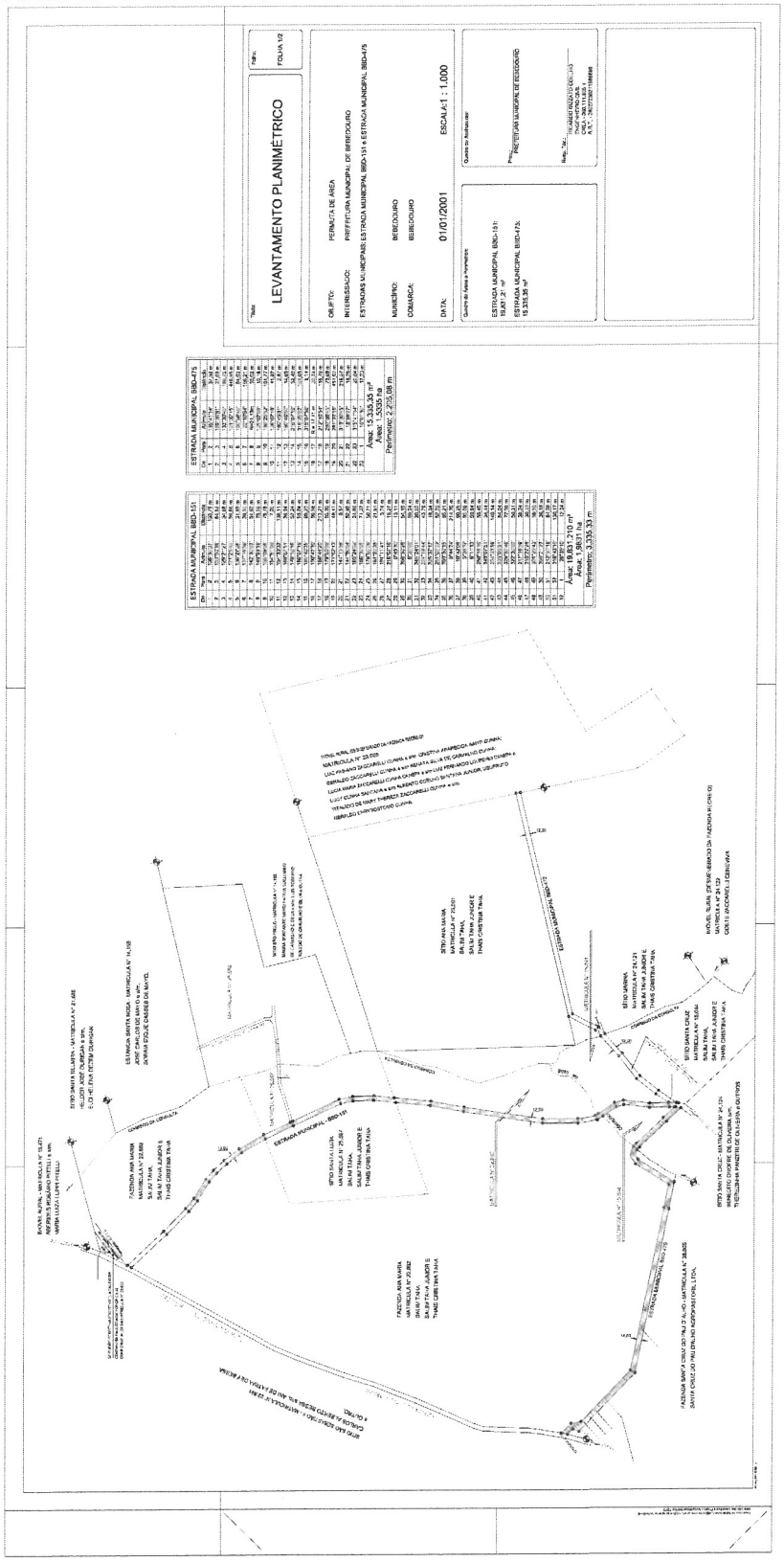
João Vitor Alves Martins
1º SECRETÁRIO

Gilberto Viana Pereira
2º SECRETÁRIO

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

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

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

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

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

"Deus Seja Louvado"

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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.

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

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:

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

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	>=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 planimetrico	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.

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

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 Pericias de Engenharia.

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

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

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)

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

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 - 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, 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 Turvínia 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

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

constituido 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.

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

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.

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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 em77.612.. 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.

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

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

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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 Policia 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

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

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.

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

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

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

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 e s	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e
	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23
Imóvel	Composição do imóvel – Descrição das áreas (ha)														
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 segundo França (1.983)

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

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeini-zação	Valor VTN – do hectare ponderado classe/situação
01	41.636		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	58.189,60	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	58.189,60
07	40.718		2.631,42	49.904,55	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	49.904,55
08	40.713		29.968,27	19.111,09	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	19.111,09
09	23.000		907.000,00	23.356,86	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	23.356,86
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	68.484,84	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,84
14	23.136		94.060,62	25.447,77	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

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

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

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

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.

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

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 Generica 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 Planimetricos 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

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

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.

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

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

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 item7.71 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.

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

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

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

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

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

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 Matriculas 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 especifico 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 ultima, que está datada e assinada.

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimetrico 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

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

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



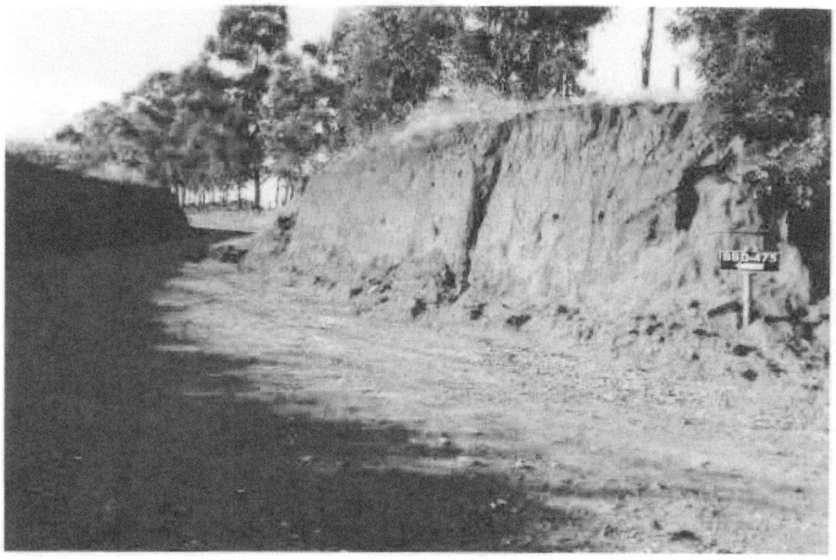


Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP

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





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.

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





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.

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





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.

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





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.

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





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.

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





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.

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





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.

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



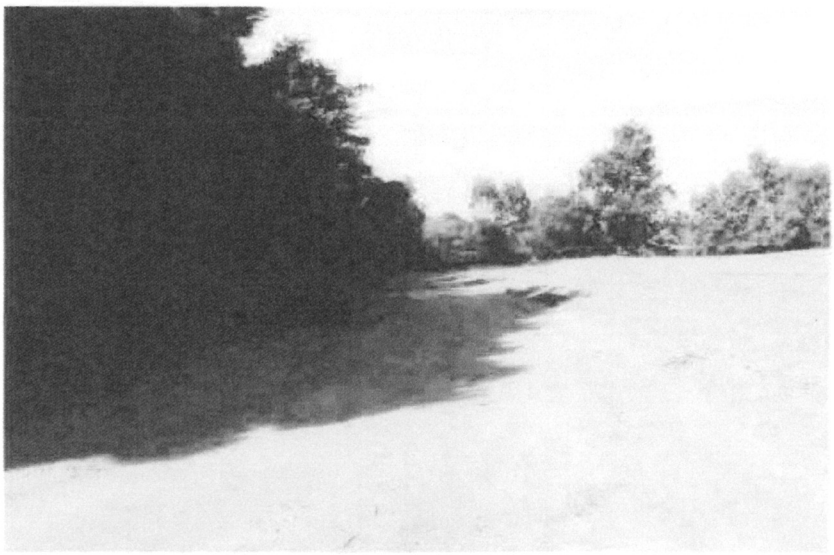


Foto 17 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

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

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

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

"Deus Seja Louvado"

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

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) 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 - 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 N° 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

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

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

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

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

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

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.

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

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.

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

6 – NIVEL DE PRECISÃO E GRAÚ 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 graú 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:

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

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	>=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 planimetrico	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.

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

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 possivéis, 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 Pericias de Engenharia.

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

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

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)

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

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, Taíuva, Taiaçu, 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 Turvínia 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

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

constituido 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 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.

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

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.

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

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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.

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

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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 Policia 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

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

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.

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

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

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 | | |

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

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeiniz-ação	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		29.998,27	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	41.861		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	68.484,84	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,84
14	28.136		94.090,62	25.447,77	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

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

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

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

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.

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

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 Generica 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 Planimetricos das Estradas Municipais - BBD 151,475 e 472

Pesquisa Internet sobre o Município de Bebedouro/SP

Instrução Normativa RFB n° 1.562 de 29 de abril de 2.015

Instrução Normativa RFB n° 1.877 de 14 de março de 2.019

Hortifruti Brasil – Publicação CEPEA- ESALQ/USP- Ano 20-n° 211-maio 2.021

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

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.

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

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.

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

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 item7.71 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.

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

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

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

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

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

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

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

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

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

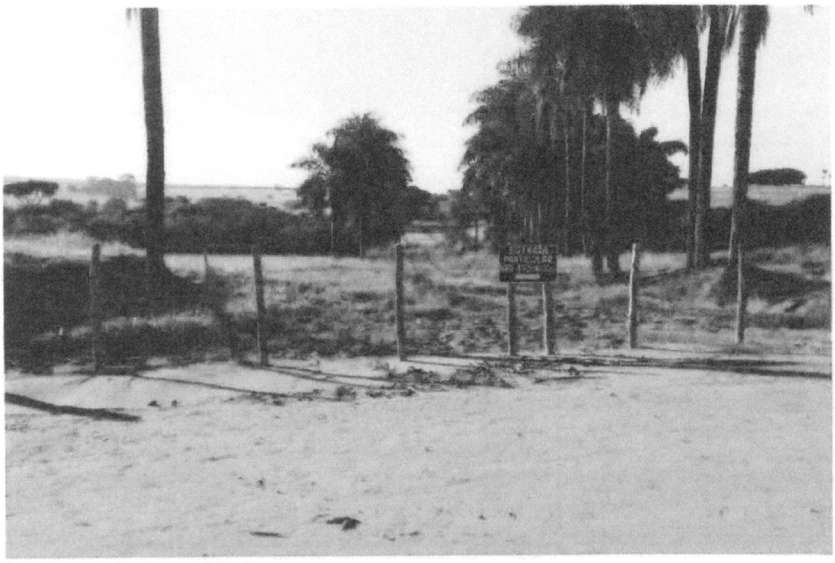




Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

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





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.

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





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.

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

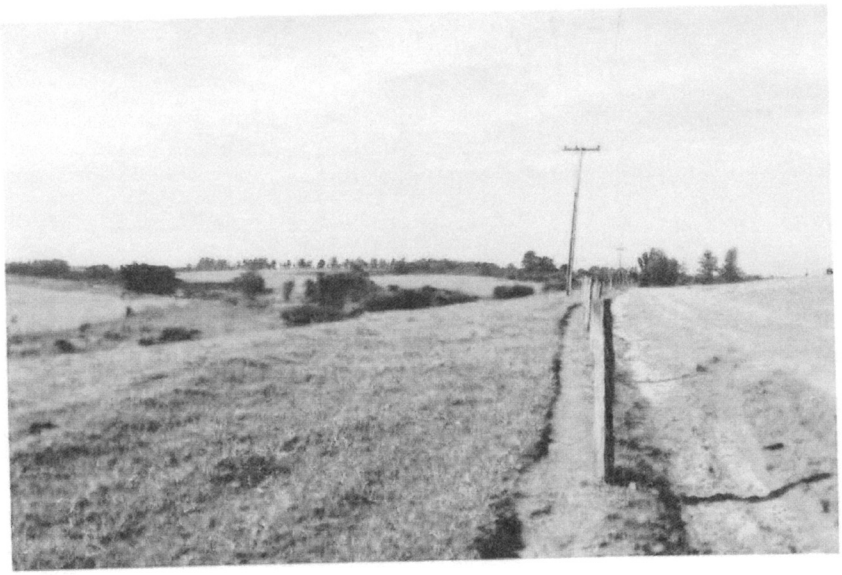




Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

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





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.

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





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.

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





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.

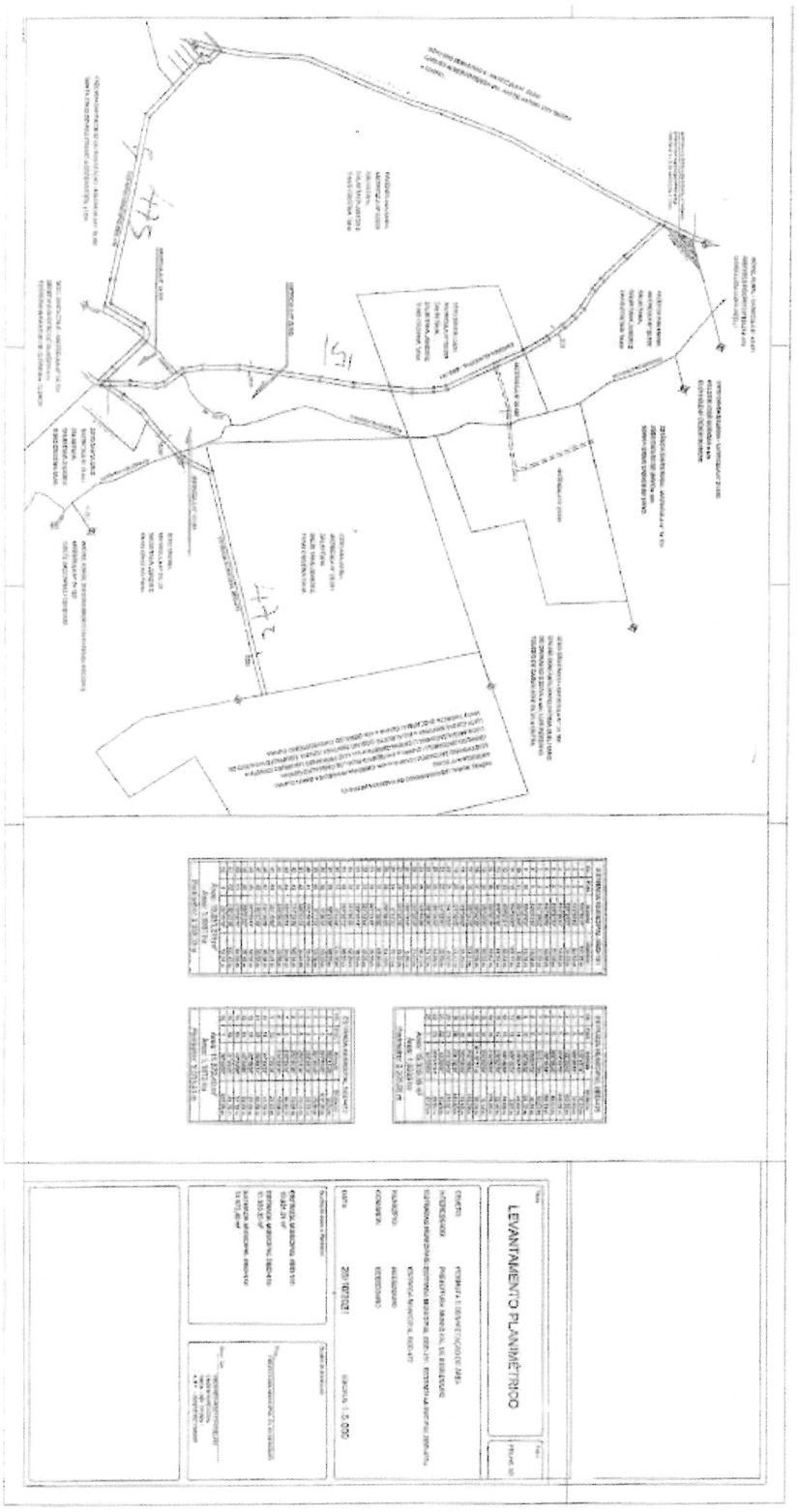
DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - C016-M722-WB9Y-RVR7





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.

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



"Deus Seja Louvado"

000152

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

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°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**.

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

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

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

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

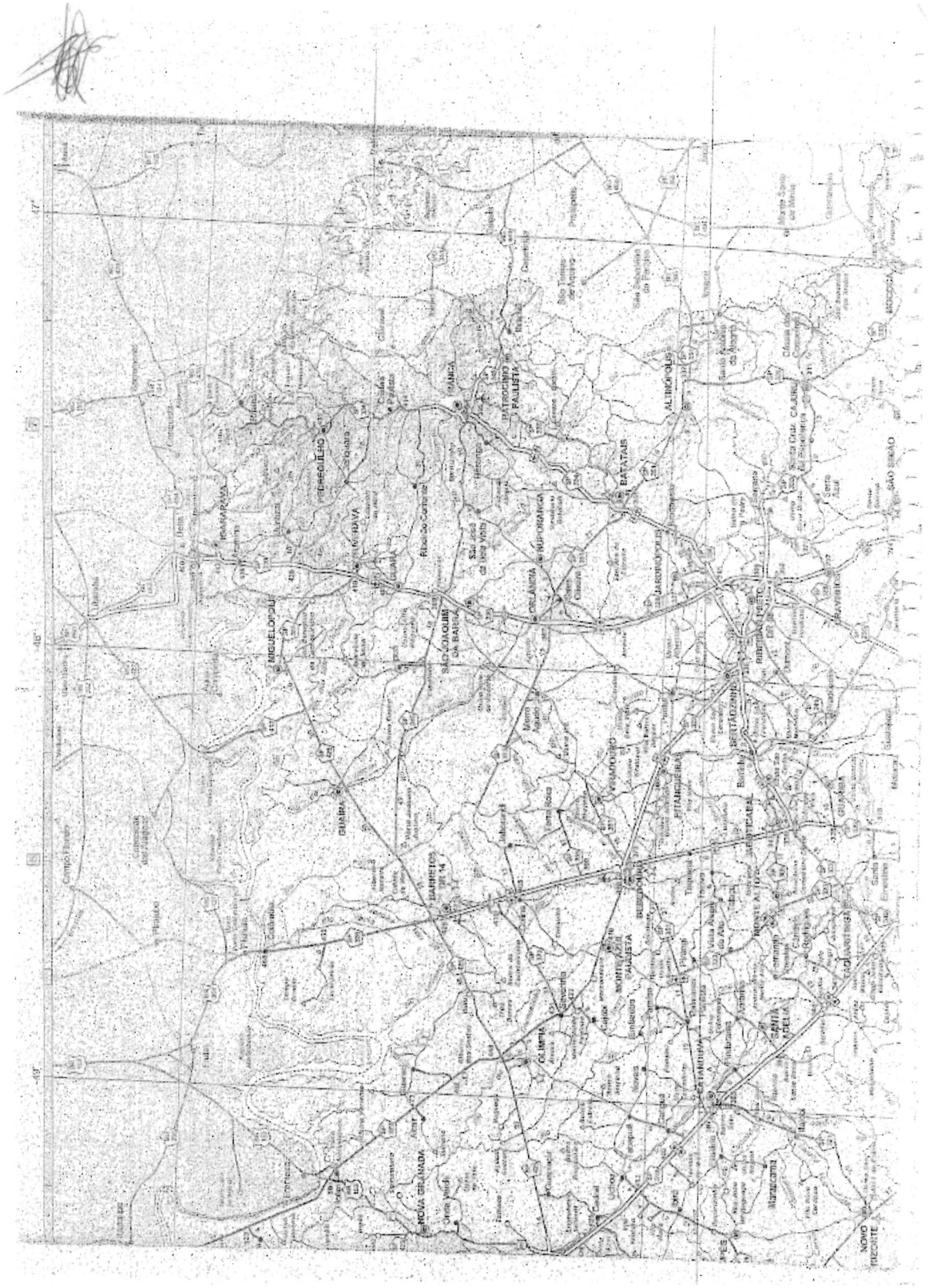
e Thais Cristina Taha; deste, segue confrontando com o Sítio Santa Cruz com azimute **0°45'30"**, e uma distância de **13,11** m, até o vértice **29**; deste, segue com azimute **358°50'28"**, e uma distância de **54,19** m, até o vértice **30**; deste, segue com azimute **6°30'05"**, e uma distância 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 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**.

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



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



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

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



"Deus Seja Louvado"

000146

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

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

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**
RNP: **2602175390**
Registro: **0600574942-SP**
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO** CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**
Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO** Nº: **45**
Complemento: Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro** UF: **SP** CEP: **14701-009**
Contrato: Celebrado em: **01/03/2022** Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **9.000,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO** Nº: **45**
Complemento: Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro** UF: **SP** CEP: **14701-009**
Data de Início: **01/03/2022**
Previsão de Término: **10/05/2022**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Agrícola** Código: **AVALIAÇÃO**
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO** CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
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

Bebedouro, 05 de março 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.confea.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: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

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"

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

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.

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

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

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).

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

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

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

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

DOCUMENTO ^SSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - C016-M722-WB9Y-RVR7

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.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

5 Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.1 Classificação dos imóveis rurais

São classificados quanto a:

5.1.1 Dimensão

a) pequeno – até 4 módulos fiscais;

b) médio – de 4 a 15 módulos fiscais;

c) grande – acima de 15 módulos fiscais.

5.1.2 Exploração

a) não explorado;

b) de lazer e turismo;

c) de agricultura;

d) de pecuária;

e) de silvicultura;

f) agroindustrial;

g) 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:

a) terra bruta;

b) terra nua;

c) terra cultivada.

5.2.2 Benfeitorias

a) produção vegetal (culturas);

b) construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);

c) obras e trabalhos de melhoria das terras.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

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

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

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

130101436B

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

4.4.1.6. 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 para Crédito Rural	Determinação do valor para desapropriação	Determinação de lotes de partilha
1. Características Internas do Solo			
1.1. côr	x	x	x
1.2. textura	x	x	x
2. Características Topográficas (t)			
2.1. relêvo	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 contrôle (e)	x	x	x
4.3. drenagem e obras p/o seu contrôle (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

$$IIIf \ \frac{5 - 5}{13 - 711} \ 3 - 3$$

em que, pela ordem:

IIIf = terra de cultura com sérios problemas de fertilidade
5 = textura francosa
5 = relêvo suave ou ondulado, com predominância de declives de classe 3
1 = pràticamente sem pedras
3 = fertilidade média
7 = árvores em pé de porte médio e relativamente distantes entre si
1 = obras de contrôle de erosão de regular a pequeno valor
1 = 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 mão, em geral, de números arábicos e algumas vêzes também de letras maiúsculas ou minúsculas.

Procurou-se, sempre que possível, dispor os níveis de cada condição ou característica em números de 0 a 9. Em tais escalas de valôres, o 0 (zero) foi sempre utilizado para indicar que a característica em questão não foi ou não pôde 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) cortado ao meio por uma barra Ø (correspondente à letra grega teta).

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 caçilam 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, fatôres 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
ESTADO DE SÃO PAULO
www.camarabebedouro.sp.gov.br
"Deus Seja Louvado"
000136

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

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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
PRAÇA JOSÉ STAMATO SOBRINHO, N° 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.

000135

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

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

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

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

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-

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

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.

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

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

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

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

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

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

João Vitor Alves Martins
Vereador - PRIMEIRO SECRETÁRIO

Jorge Emanoel Cardoso Rocha
Vereador - PRESIDENTE

Gilberto Viana Pereira
Vereador - SEGUNDO SECRETÁRIO

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

Câmara Municipal de Bebedouro , 5 de setembro de 2022

000128

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 62/2022. Dispõe sobre permuta de bens imóveis que especifica.

PARECER DA COMISSÃO DE ASSUNTOS GERAIS

Diante das atribuições pertinentes a COMISSÃO DE ASSUNTOS GERAIS (vide art. 78 da Resolução 64, de 09 de dezembro de 2002 - RICMB) passamos a emitir nosso parecer acerca da propositura em epígrafe.

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

Esse é nosso parecer s.m.j.

Bebedouro (SP), capital nacional da laranja, 05 de setembro de 2022.

Edgar Cheli Júnior
PRESIDENTE

Marcelo dos Santos de Oliveira
RELATOR

Mariangela F. Mussolini
Mariangela Ferraz Mussolini
MEMBRO

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 62/2022. Dispõe sobre permuta de bens imóveis que especifica.

PARECER DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

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

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

Esse é nosso parecer s.m.j.

Bebedouro (SP), capital nacional da laranja, 05 de setembro de 2022.

Eliana B. Fróes Merchan Ferraz
PRESIDENTE

João Vitor Alves Martins
RELATOR

Gilberto Viana Pereira
MEMBRO

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 62/2022. Dispõe sobre permuta de bens imóveis que especifica.

PARECER DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

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

EXAME DO REPERTÓRIO LEGAL

DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE BEBEDOURO, atualizada até a Emenda nº 10, de 15 de novembro de 2001.

O diploma legal supra referido, trata, dentre outras matérias, da competência privativa do Município, sendo uma delas, a de dispor sobre a administração, uso e **alienação** de seus bens, atendido sempre o interesse público, conforme se nota do artigo 11, inciso VII. Por sua vez, a propositura em exame, procura autorização justamente para *"alienar por permuta"* bens públicos municipais, ou seja, aquele descrito no inciso I, do art. 1º, da propositura. Trata também da questão, o artigo 118 e seus parágrafos, os quais em ponto algum obstaculizam as pretensões contidas no projeto de lei, na medida em que já fora realizada a ***"avaliação prévia"*** (vide anexos ao projeto). Vai nesse sentido a lição do mestre Helly Lopes Meireles, abaixo transcrita:

> *"PERMUTA – Permuta, troca ou escambo é o contrato pelo qual as partes transferem e recebem um bem, uma da outra, bens esses que se substituem reciprocamente no patrimônio dos permutantes. Há sempre na permuta uma alienação e uma aquisição de coisas, da mesma espécie ou não.*
>
> *A permuta de bem público, como as demais alienações, exige 'autorização legal' e 'avaliação prévia' das coisas a serem trocadas, mas não exige licitação pela impossibilidade mesma de sua realização, uma vez que a determinação dos objetos da troca não admite substituição ou competição licitatória.*
>
> *Qualquer bem público, desde que desafetado do uso comum do povo ou de destinação pública especial, pode ser permutado com outro bem público ou particular, da mesma espécie ou de outra. O essencial é que a lei autorizadora da permuta identifique os bens a serem permutados e a avaliação prévia atribua-lhes corretamente os valores para a efetivação da troca sem lesão ao patrimônio público."*

de tal modo que, diante das avaliações constantes do projeto, vislumbra-se que os valores não apontam qualquer diferença contra a Municipalidade e, mesmo que assim não fosse, o preço não é o único aspecto para ser levado em conta. Portanto, não vislumbramos qualquer aspecto contrário ao interesse público. Assim, não encontramos no projeto qualquer vício de competência ou legalidade.

De tudo, pois, concluímos que a propositura está harmonizada com a lei, de tal modo que não encontramos obstáculos técnicos que obstruam sua tramitação. É nosso parecer, s.m.j.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 05 de setembro de 2022.

Marcelo dos Santos de Oliveira
PRESIDENTE

Vagner Castro Souza
RELATOR

Ivanete Cristina Xavier
MEMBRO

"Deus seja louvado"

deixou de assinar

000125

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

DESPACHO PARA TRAMITAÇÃO

Vistos, a primeira análise, não ocorrendo qualquer das hipóteses previstas no artigo 171, do RICMB, determino a tramitação desta propositura com sua remessa às comissões permanentes para exercício de suas competências previstas nos artigos 76 a 78, do RICMB.

Jorge Emanoel Cardoso Rocha
Presidente

VISTOS ETC.

Tendo em vista que não há no OEP nº 265/2022, datado de 15 de junho de 2022 do Poder Executivo qualquer informação de que a matéria apresentada é de relevante interesse público **de modo a justificar sua tramitação em *"regime de urgência"***, determinamos que a propositura fique no aguardo de eventual requerimento **convenientemente justificado** para posterior decisão do plenário sobre sua inclusão em *"regime de urgência"*, tal como previsto nos artigos 185 do RICMB.

De se destacar que a PERMUTA DE IMÓVEIS envolvendo bem público municipal, ou seja, trecho de estrada municipal, consiste em matéria complexa que requer a acurada analise por parte dos Edis para somente depois ser direcionada ao Plenário para discussão e votação.

Portanto, em razão dos impactos que o projeto pode causar aos munícipes que se utilizam da estrada municipal BBD 151 e da complexidade da matéria, entendemos desde já que sua tramitação deverá ocorrer em *"regime ordinário"*, no prazo máximo de 90 dias, conforme previsto no art. 189, do RICMB.

Bebedouro, capital nacional da laranja, 17 de junho de 2022.

Jorge Emanoel Cardoso Rocha
PRESIDENTE

Edgar Cheli Júnior
VICE-PRESIDENTE

João Vitor Alves Martins
1º SECRETÁRIO

Gilberto Viana Pereira
2º SECRETÁRIO

000123

"Deus seja louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 2

TERMO DE REMESSA

Nos termos dos artigos 86, 167 e 176, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Bebedouro, uma vez autuada e registrada esta propositura, faço sua remessa nesta data 17/06/22 ao Presidente da Câmara Municipal de Bebedouro.

Ivete Spada Leite
Diretora Legislativa

TERMO DE RECEBIMENTO

Recebo nesta data 17/06/22 esta propositura para análise preliminar, tal como previsto no artigo 171, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Bebedouro.

Jorge Emanoel Cardoso Rocha
Presidente

000122

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 3

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 15 de junho de 2022
OEP/265/2022

Senhor Presidente

Encaminhamos para apreciação e aprovação dessa Egrégia Câmara, **em regime de urgência,** a Mensagem ao Projeto de Lei nº 62/2022, que dispõe sobre permuta de imóveis que especifica.

Trata-se da permuta de imóveis de propriedade da municipalidade, com área de **19.831,21 m²**, referente à parte desafetada da estrada BBD-151, trecho localizado dentro das propriedades de **Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha,** matrículas 22.892, 25.587 e 15.044, com uma área de propriedade de **Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha,** parte das matrículas 22.892 e 15.044, denominada estrada BBD-475, com área de **15.335,35 m².**

Considerando que a citada área da estrada BBD-151 é tida como extinta por que foi desafetação pela Lei nº 5387 de 07 de agosto de 2019, mas, no entanto, continua sendo bem dominial público.

Considerando que a área da estrada BBD-475 foi afetada pela Lei nº 5387 de 07 de agosto de 2019, mas, no entanto, não houve indenização ao proprietário dos imóveis de matrículas 22.892 e 15.044.

Considerando que o acesso às propriedades feita pela estrada BBD-151 foi compensado pela abertura da estrada BBD-475, o que de forma alguma prejudica os proprietários de imóveis da região.

Considerando ainda que a abertura da estrada BBD-475 foi financiada pelo proprietário do imóvel onde ela está descrita, sem onerar os cofres públicos, tratando-se de uma alteração do acesso feito anteriormente pela BBD-151, sem prejudicar os proprietários de imóveis desta região.

Considerando que em análise posterior, verificou-se que a fundamentação do laudo enviado não era suficientemente clara, e que outro laudo poderia auxiliar na avalição dos nobres edis, optou-se por enviar esta mensagem ao projeto de lei, com fundamentação e nova avaliação.

Diante do exposto, solicito entendimento e aprovação do Projeto de Lei.

Atenciosamente

Lucas Gibin Seren
Prefeito Municipal

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

A Sua Excelência o Senhor
Jorge Emanoel Cardoso Rocha
Presidente da Câmara Municipal de Bebedouro
Bebedouro - SP

000121

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
4

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI N.62/2022

Dispõe sobre permuta de imóveis, que especifica

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

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar área da municipalidade descritos nas áreas 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 no inciso Área II, como se seguem:

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 o Sítio Santa Cruz com azimute **144°56'04"**, e uma distância de **52,99** m, até o vértice

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
5

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 **a**zimute **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 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**."

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
6
V

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**."

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
7

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 com a 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.

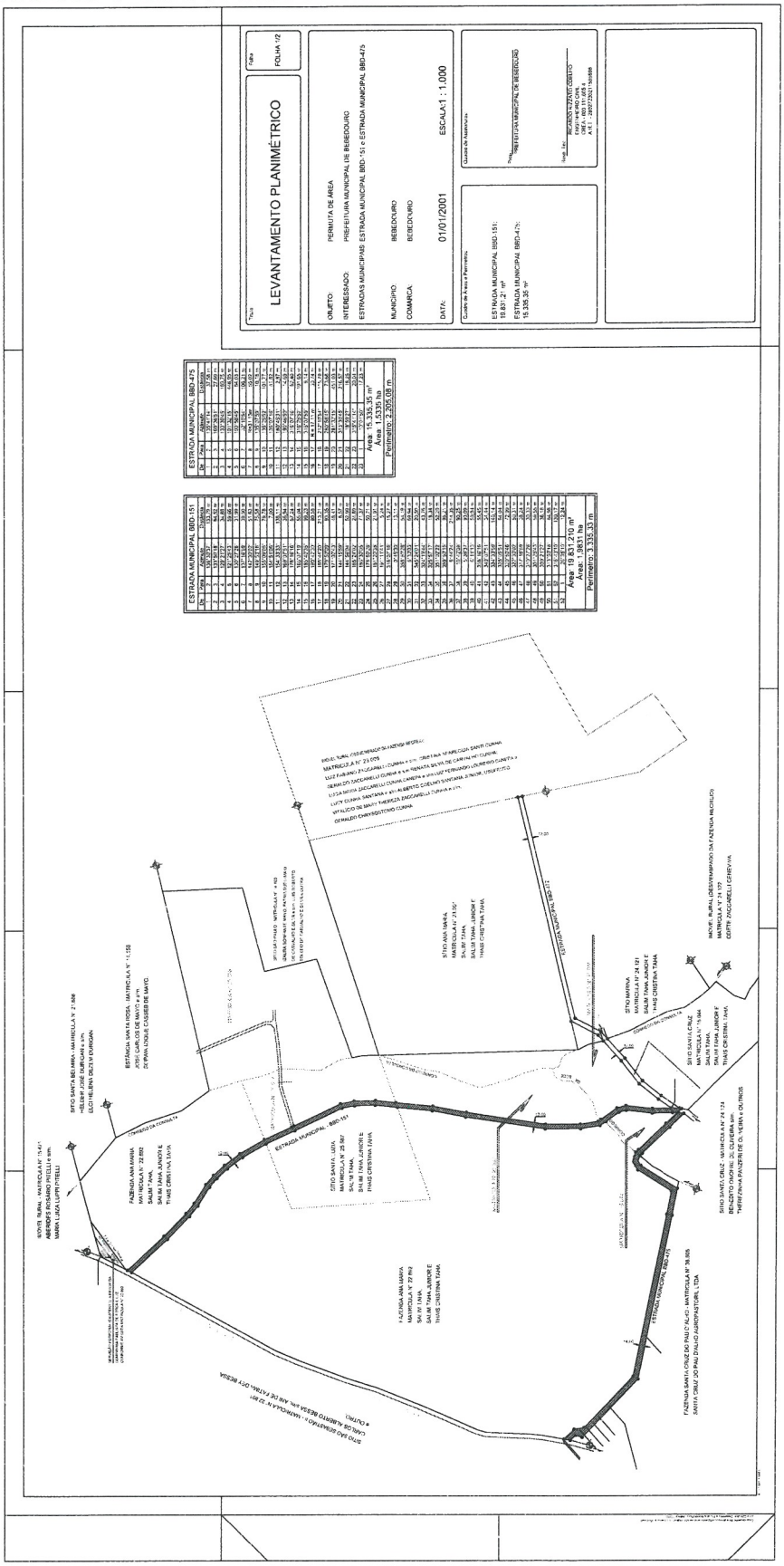
Prefeitura Municipal de Bebedouro, 15 de junho de 2022

Lucas Gibin Seren
Prefeito Municipal

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
8

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



CNB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
9

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

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
10

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 Nº 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
11

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
12

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
13

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
14

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 Municípal 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000110

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
15
V

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:

CNB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
16

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	>=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 planimetrico	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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 17

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 Pericias de Engenharia.

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
18

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)

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
19

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 - 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, Taiuva, Taiaçu, Taquaral, Pitangueiras, Viradouro, Terra Roxa e próximo as cidades de Barretos, Olímpia, Paraíso, Vista Alegre do Alto, Olímpia, Severínia, 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 Turvínia 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
20
V

constituido 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
21

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
22

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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 em77.612,. 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
23

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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 Policia 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
24
V

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
25

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
27

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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 e s	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e
	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23
Imóvel	Composição do imóvel – Descrição das áreas (ha)														
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 segundo França (1.983)

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
27

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeni-zação	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	43.728		11.944.000,00	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	23.871		500.000,00	41.322,41	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.322,41
11	41.861		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	68.484,84	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,84
14	28.135		94.090,62	25.447,77	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
2P
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 23

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000095

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
30

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 Generica 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 Planimetricos 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 31

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
32

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
33

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 item7.71 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
34
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000090

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
35
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
36

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 especifico 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
37

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 ultima, que está datada e assinada.

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimetrico 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
38
V





CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

"Deus Seja Louvado"

Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
39



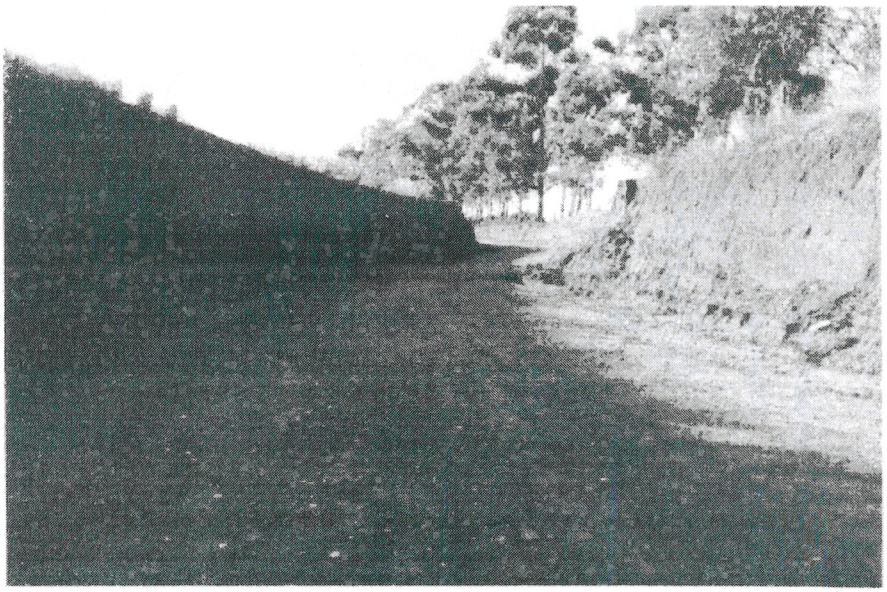


Foto 03 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000035

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
40
V





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.

CMB 44068/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
41





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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
42





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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
43





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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
44





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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000080

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
45
V





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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
46
V





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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
47

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000077

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 48

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) 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 - 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
49

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
50

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000074

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
15

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
52

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
53
V

6 – NIVEL DE PRECISÃO E GRAÚ 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 graú 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:

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
54

Pontuação para fins de ciassificação 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	>=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 planimetrico	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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000070

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
55
V

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 possivéis, 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 Pericias de Engenharia.

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
56
V

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)

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
57

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, Taíuva, Taiaçu, Taquaral, Pitangueiras, Viradouro, Terra Roxa e próximo as cidades de Barretos, Olímpia, Paraíso, Vista Alegre do Alto, Olímpia, Severínia, 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 Turvínia 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
58
V

constituido 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 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000066

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
59

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000065

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
60
V

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
61
2

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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 Policia 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
62
V

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
63
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
67

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000069

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	IIs	IIe	IIes	IIIs	IIIw	IIIe	IIIes	IVs	IVe	IVes	Vw	VIe	VIes	VIIe	VIIes	VIII
	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23	17	13
Imóvel	Composição do imóvel – Descrição das áreas (ha)																
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)

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
65

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeini-zação	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	68.484,84	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,84
14	28.136		94.090,62	25.447,77	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
66

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
67

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
67

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 Generica 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 Planimetricos 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
69

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
70
V

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
71
V

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 item7.71 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
72
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000052

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
73
V

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
74
V

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 Matriculas 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 especifico 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
75

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
76

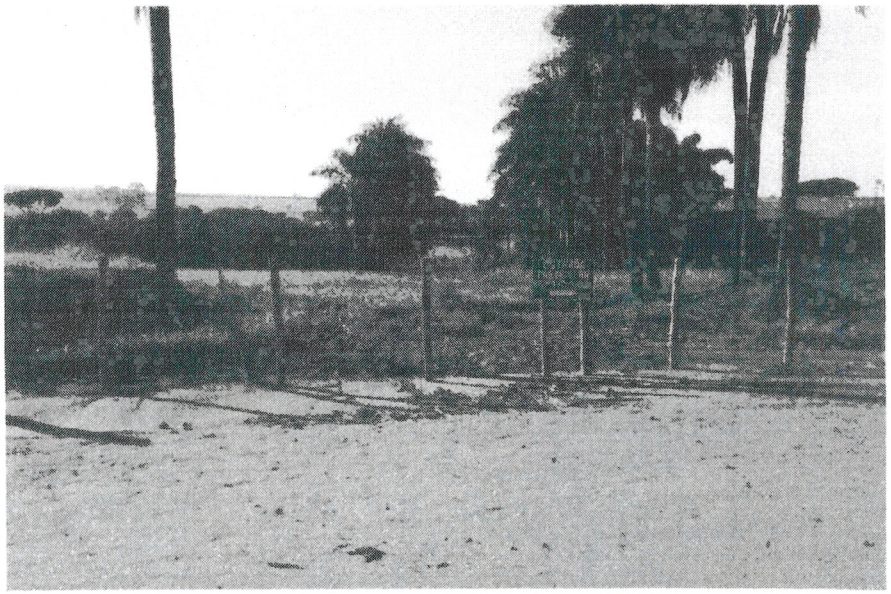




Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
77
V





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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
78
V





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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
79

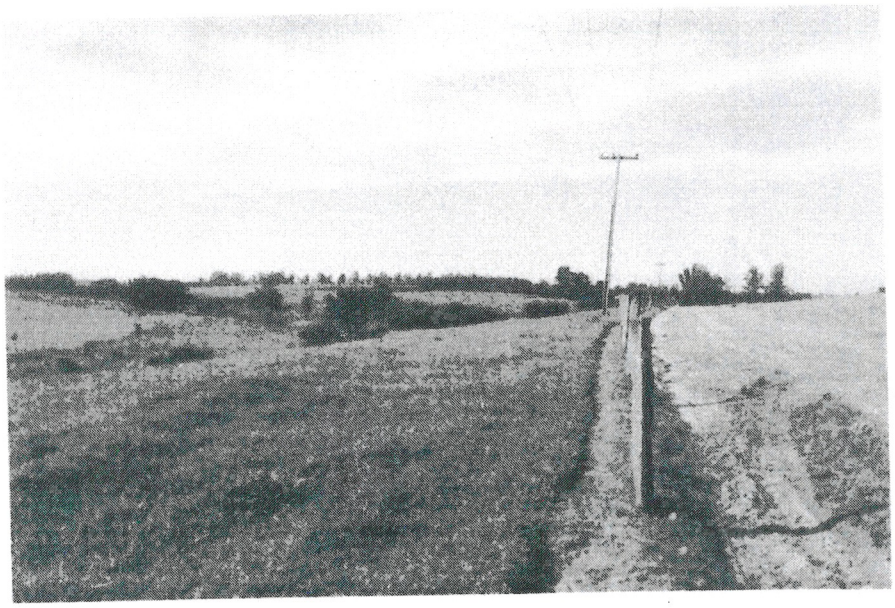




Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
80
V



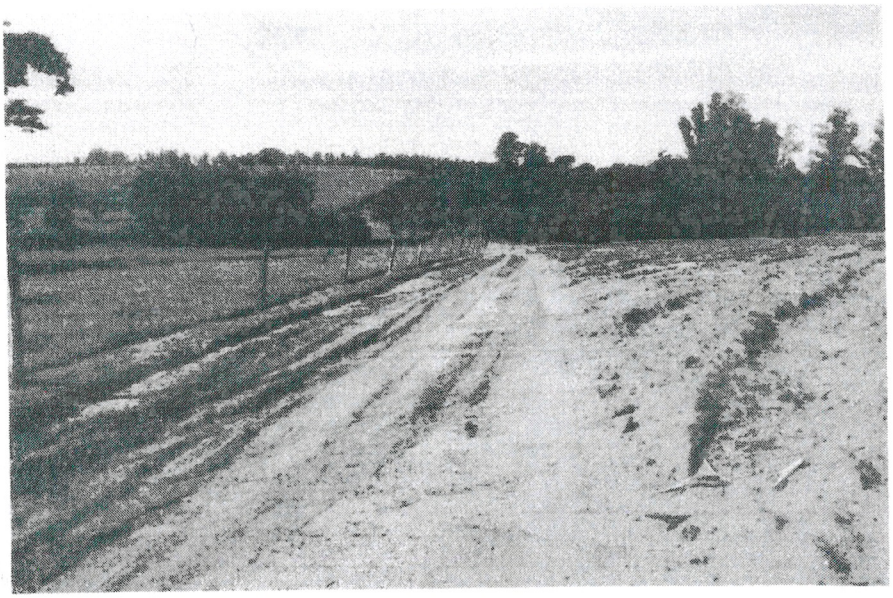


Foto 09 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 10 – Detalhe – Vista geral da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
81





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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
82
V



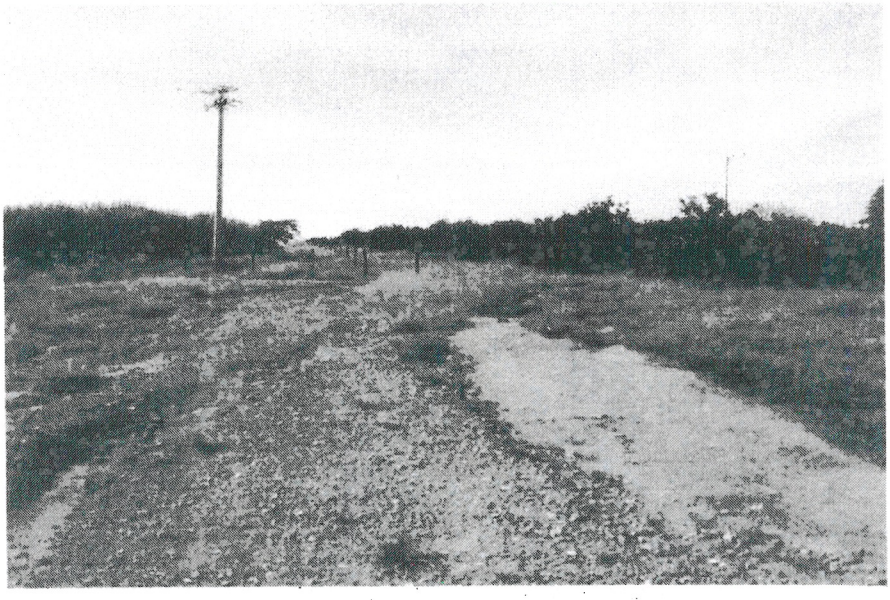


Foto 13 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 14 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000042

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
83
V



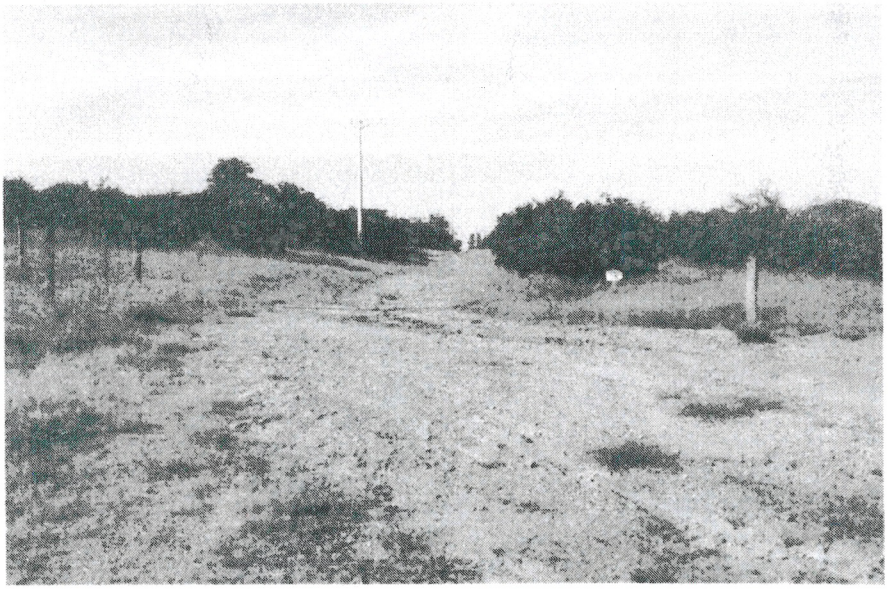


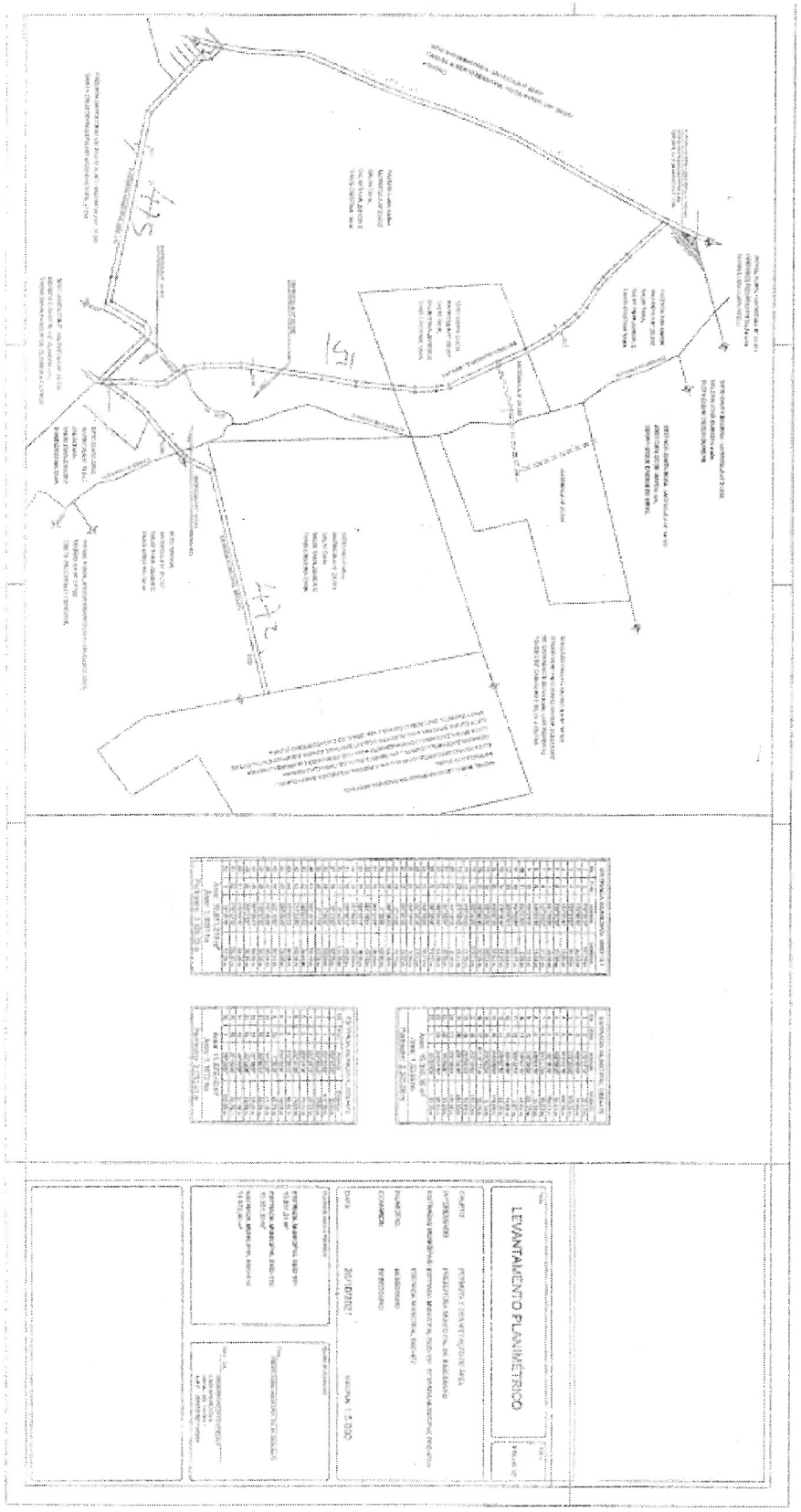
Foto 15 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 16 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

OMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
84
V



CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
85
V

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°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.**

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000039

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
86
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
87

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 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**.

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

000037

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
88
V



CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
69



CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
90



CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
91
V

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

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**
RNP: **2602175390**
Registro: **0600574942-SP**
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**
CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**
Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**
Nº: **45**
Complemento:
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro**
UF: **SP**
CEP: **14701-009**
Contrato:
Celebrado em: **01/03/2022**
Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **9.000,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**
Nº: **45**
Complemento:
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro**
UF: **SP**
CEP: **14701-009**
Data de Início: **01/03/2022**
Previsão de Término: **10/05/2022**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Agrícola**
Código: **AVALIAÇÃO**
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**
CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
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

Bebedouro, 05 de março 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.confea.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 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
92

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
93

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
94

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).

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
95
V

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

CNB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
96
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
97
V

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.

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

CMB 44059/2022 15/06/2022 15:55

000027

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
98

5 Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.1 Classificação dos imóveis rurais

São classificados quanto a:

5.1.1 Dimensão

a) pequeno – até 4 módulos fiscais;

b) médio – de 4 a 15 módulos fiscais;

c) grande – acima de 15 módulos fiscais.

5.1.2 Exploração

a) não explorado;

b) de lazer e turismo;

c) de agricultura;

d) de pecuária;

e) de silvicultura;

f) agroindustrial;

g) 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:

a) terra bruta;

b) terra nua;

c) terra cultivada.

5.2.2 Benfeitorias

a) produção vegetal (culturas);

b) construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);

c) obras e trabalhos de melhoria das terras.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

000026

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
99

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

CNB 44058/2022 15/06/2022 15:55

"Deus Seja Louvado"

4.4.1.6. Avaliação

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

Características e Condições da Terra	Determinação do valor para Crédito Rural	Determinação do valor para desapropriação	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. relêvo	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 (s)	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

$$IIIf\ \frac{5 - S}{13 - 7II}\ 3 - 3$$

em que pela ordem:

IIIf = terra de cultura com sérios problemas de fertilidade
5 = textura franco-sa
5 = relêvo suave 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
1 = 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 mão, em geral, de números arábicos e algumas vêzes também de letras maiúsculas ou minúsculas.

Procurou-se, sempre que possível, dispor os níveis de cada condição ou característica em números de 0 a 9. Em mais escalas de valôres, o 0 (zero) foi sempre utilizado para indicar que a característica em questão não foi ou não pôde 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) cortado ao meio por uma barra / (correspondente à letra grega tera).

Nas notações com números, procurou-se sempre usá-los crescendo no sentido geral da degradação das condições propiciadas de 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 ocorram, por exemplo, fatôres 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 Siamato 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
CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
"Deus Seja Louvado"

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
101
V

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.**

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
107
V

Prefeitura Municipal de Bebedouro
Praça Jose 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
103
V

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. 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 vertice **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-

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
104
V

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
105

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
106
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
107

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
107
V

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. SOLICITANTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
PRAÇA JOSÉ STAMATO SOBRINHO, N° 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 109

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
110
V

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-

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 112 V

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 matricula 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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 113

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
114
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
115
V

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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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.

000009

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
116
V

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.

CNB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
117

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).

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
114
V

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

CNB 44058/2022 15/06/2022 15:55

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
119
V

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

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

000005

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
120
V

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, 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.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

000004

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
121

5 Classificação dos bens, seus frutos e direitos

5.1 Classificação dos imóveis rurais

São classificados quanto a:

5.1.1 Dimensão

a) pequeno – até 4 módulos fiscais;

b) médio – de 4 a 15 módulos fiscais;

c) grande – acima de 15 módulos fiscais.

5.1.2 Exploração

a) não explorado;

b) de lazer e turismo;

c) de agricultura;

d) de pecuária;

e) de silvicultura;

f) agroindustrial;

g) 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:

a) terra bruta;

b) terra nua;

c) terra cultivada.

5.2.2 Benfeitorias

a) produção vegetal (culturas);

b) construções (exemplos: casa, galpão, cercas) e instalações (exemplos: rede de energia elétrica, rede de distribuição de água);

c) obras e trabalhos de melhoria das terras.

CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

© ABNT 2004 – Todos os direitos reservados

000003

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CLASS.
REG.
LOC. GEOG.
CLAS.
TOMBO
CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

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

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 para Crédito Rural	Determinação do valor para desapropriação	Determinação de lotes de partilha
1. Características Internas do Solo			
1.1. côr	x	x	x
1.2. textura	x	x	x
2. Características Topográficas (t)			
2.1. relêvo	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 contrôle (e)	x	x	x
4.3. drenagem e obras p/o seu contrôle (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

$$IIIf\ \frac{5 - S}{13 - 711}\ 3 - 3$$

em que, pela ordem:

IIIf = terra de cultura com sérios problemas de fertilidade
5 = textura francosa
S = relêvo suave ondulado, com predominância de declives de classe B
1 = pràticamente sem pedras
3 = fertilidade média
7 = árvores em pé de porte médio e relativamente distantes entre si
1 = obras de contrôle de erosão de regular a pequeno valor
1 = 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 mão, em geral, de números arábicos e algumas vêzes também de letras maiúsculas ou minúsculas.

Procurou-se, sempre que possível, dispor os níveis de cada condição ou característica em números de 0 a 9. Em tais escalas de valôres, o 0 (zero) foi sempre utilizado para indicar que a característica em questão não foi ou não pôde 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) cortado ao meio por uma barra θ (correspondente à letra grega teta).

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, fatôres 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
123
CMB 44058/2022 15/06/2022 15:55

ANO ..2022..... PROCESSO Nº .....

Câmara Municipal de Bebedouro

SECRETARIA

ESPÉCIE ..Projeto de Lei nº 62/2022.....

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

.....

.....

Apresentado em sessão do dia ..06/06/2022.....

Autoria ..Poder Executivo.....

Encaminhamento às Comissões de .....

.....

Prazo final .....

Aprovado em ..... /..... /..... Rejeitado em ..... /..... /.....

Autógrafo de Lei nº .....

Lei nº .....

DESPACHO PARA TRAMITAÇÃO

Vistos, a primeira análise, não ocorrendo qualquer das hipóteses previstas no artigo 171, do RICMB, determino a tramitação desta propositura com sua remessa às comissões permanentes para exercício de suas competências previstas nos artigos 76 a 78, do RICMB.

Jorge Emanoel Cardoso Rocha
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
201

TERMO DE REMESSA

Nos termos dos artigos 86, 167 e 176, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Bebedouro, uma vez autuada e registrada esta propositura, faço sua remessa nesta data 01/06/2022 ao Presidente da Câmara Municipal de Bebedouro.

Ivete Spada Leite
Diretora Legislativa

TERMO DE RECEBIMENTO

Recebo nesta data 02/06/2022 esta propositura para análise preliminar, tal como previsto no artigo 171, do Regimento Interno da Câmara Municipal de Bebedouro.

Jorge Emanoel Cardoso Rocha
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
200

Prefeitura Municipal de Bebedouro

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

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 30 de maio de 2022
OEP/225/2022

Senhor Presidente

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

Trata-se da permuta de imóveis de propriedade da municipalidade, com área de **19.831,21 m²**, referente à parte desafetada da estrada BBD-151, trecho localizado dentro das propriedades de **Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha,** matrículas 22.892, 25.587 e 15.044, com uma área de propriedade de **Salim Taha, Salim Taha Junior e Thais Cristina Taha,** parte das matrículas 22.892 e 15.044, denominada estrada BBD-475, com área de **15.335,35 m².**

Considerando que a citada área da estrada BBD-151 é tida como extinta por que foi desafetação pela Lei nº 5387 de 07 de agosto de 2019, mas, no entanto, continua sendo bem dominial público.

Considerando que a área da estrada BBD-475 foi afetada pela Lei nº 5387 de 07 de agosto de 2019, mas, no entanto, não houve indenização ao proprietário dos imóveis de matrículas 22.892 e 15.044.

Considerando que o acesso às propriedades feita pela estrada BBD-151 foi compensado pela abertura da estrada BBD-475, o que de forma alguma prejudica os proprietários de imóveis da região.

Considerando ainda que a abertura da estrada BBD-475 foi financiada pelo proprietário do imóvel onde ela está descrita, sem onerar os cofres públicos, tratando-se de uma alteração do acesso feito anteriormente pela BBD-151, sem prejudicar os proprietários de imóveis desta região.

Diante do exposto, solicito entendimento e aprovação do Projeto de Lei.

Atenciosamente

Lucas Gibin Seren
Prefeito Municipal

A Sua Excelência o Senhor
Jorge Emanoel Cardoso Rocha
Presidente da Câmara Municipal de Bebedouro
Bebedouro - SP

"Deus Seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
199

CMB 43945/2022 31/05/2022 15:17

PROJETO DE LEI N. 62 / 2022

Dispõe sobre permuta de imóveis, que especifica

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

Art. 1º Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar área da municipalidade descritos nas áreas 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 no inciso Área II, como se seguem:

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

CMB 43945/2022 31/05/2022 15:17

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 198

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 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

CMB 43945/2022 31/05/2022 15:17

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
197

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**."

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**."

CMB 43545/2022 31/05/2022 15:17

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
196

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

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 com a 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.

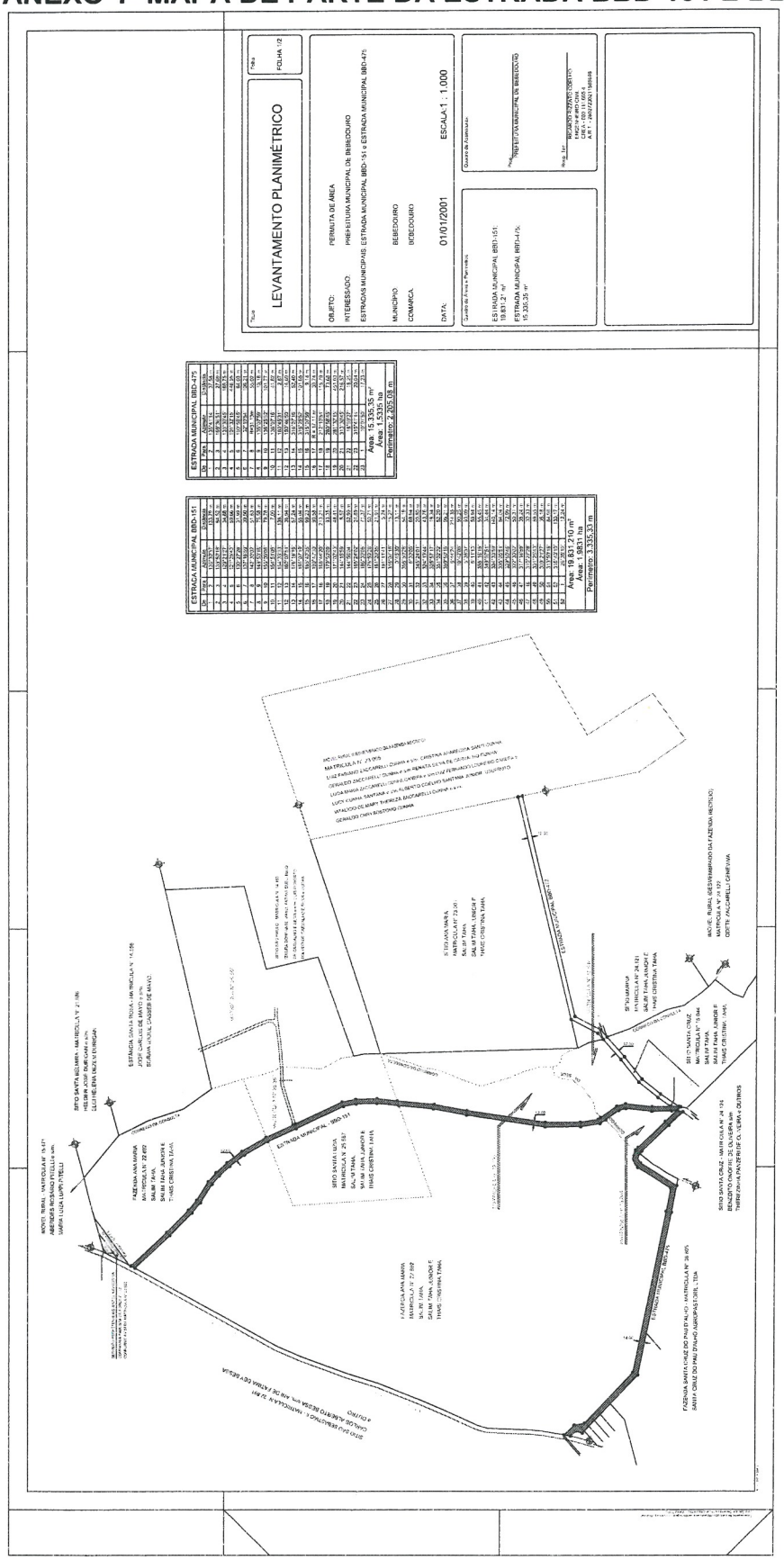
Prefeitura Municipal de Bebedouro, 30 de maio de 2022

Lucas Gibin Seren
Prefeito Municipal

CMB 43945/2022 31/05/2022 15:17

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
195

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



CNB 43945/2022 31/05/2022 15:17

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
194

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

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
193

CMB 43945/2022 31/05/2022 15:17

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 Nº 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
192

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
191

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
190

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
189

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
188

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 187

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	>=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 especifica	5	Custo de reedição por planilha específica	3	Como variavel, 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 cientifico, 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 planimetrico	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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 186

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 Pericias de Engenharia.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
185

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)

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
184

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 - 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, Taiuva, Taiaçu, 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 Turvínia 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
183

constituido 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
182

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
181

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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 em77.612.. 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
180

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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 Policia 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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
179

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
178

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
177

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
176

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 e s	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e
	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23
Imóvel	Composição do imóvel – Descrição das áreas (ha)														
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 segundo França (1.983)

"Deus Seja Louvado"

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeniza-ção	Valor VTN – do hectare ponderado classe/situação
01	41.636		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	49.718		2.631,42	49.904,55	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	49.904,55
08	40.713		29.998,27	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	68.484,84	Ótima/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,84
14	28.136		94.060,62	25.447,77	Ótima / 100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
175

10 .02 – TERRA NUA SEM BENFEITORIAS

Devido à caracteristicas 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 174

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
173

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 Generica 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 Planimetricos 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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
172

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
171

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
170

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 item7.71 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
169

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
168

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
167

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 Matriculas 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
166

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 ultima, que está datada e assinada.

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimetrico 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
165

"Deus Seja Louvado"



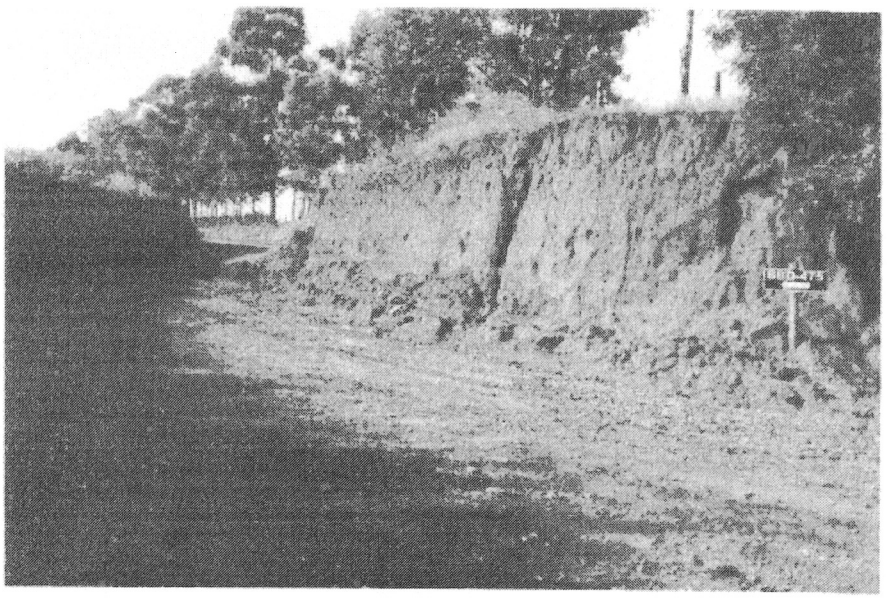
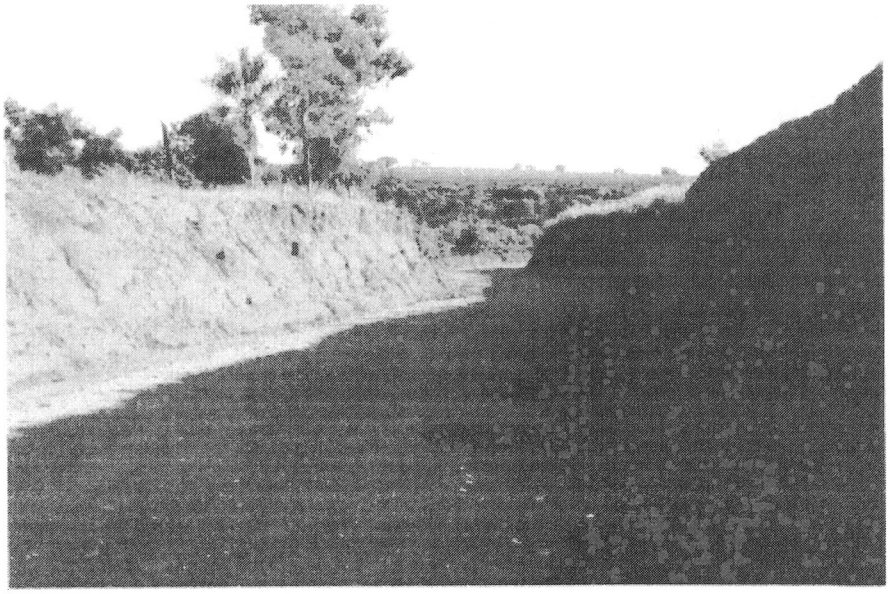


Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
164



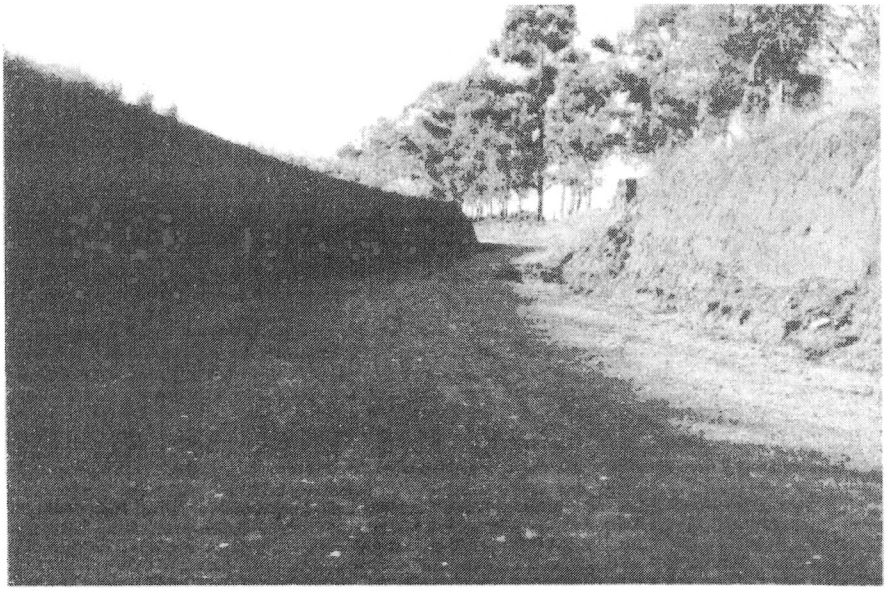


Foto 03 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
163

"Deus Seja Louvado"





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
162

"Deus Seja Louvado"





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
161

"Deus Seja Louvado"

Prefeitura Municipal de Bebedouro

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



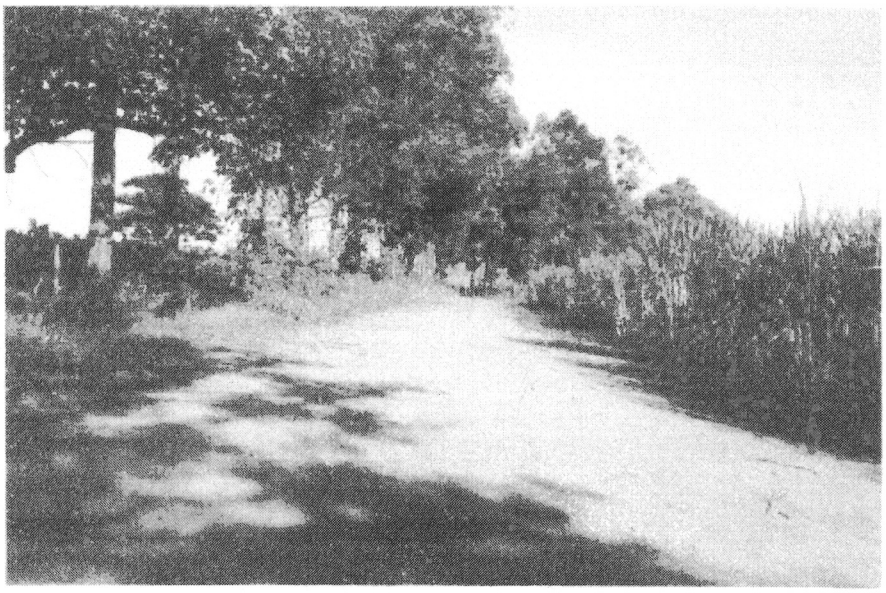


Foto 09 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 10 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
160

"Deus Seja Louvado"



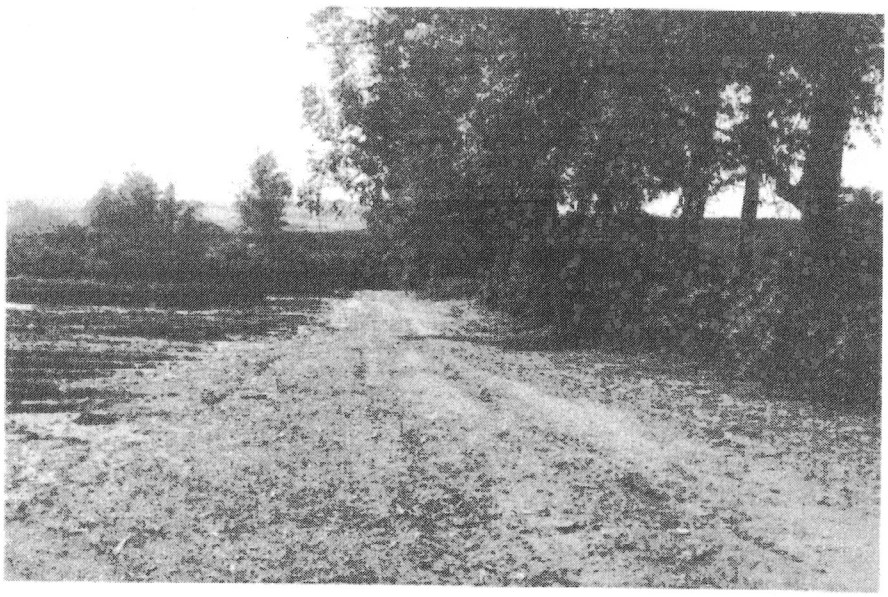


Foto 11 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 12 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
159



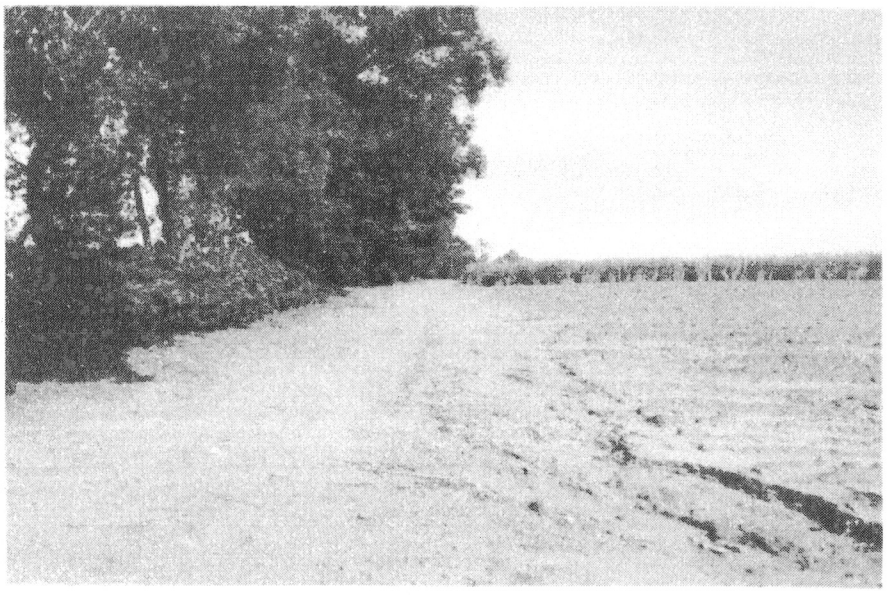


Foto 13 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 14 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
158

"Deus Seja Louvado"





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
157



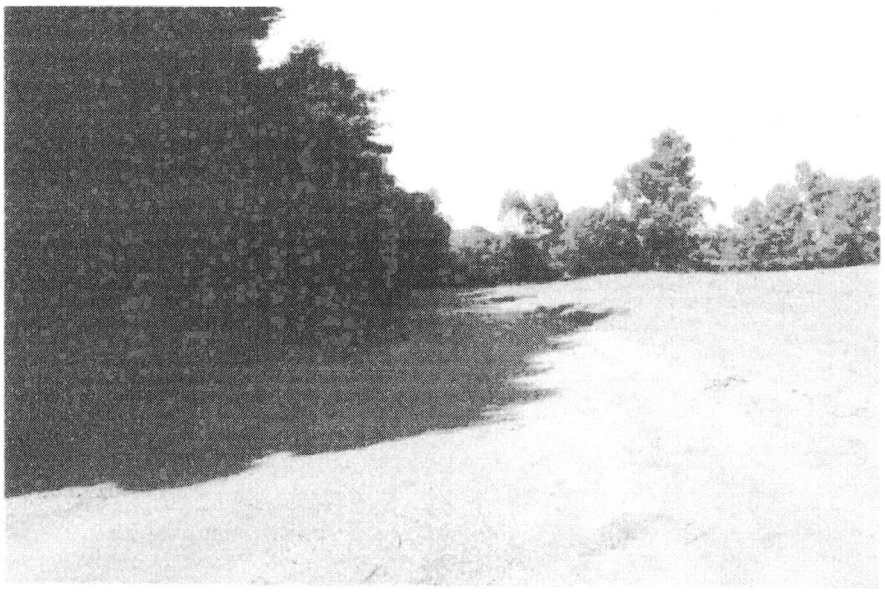


Foto 17 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
156

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 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
155

"Deus Seja Louvado"

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) 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 - 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
154

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
153

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
152

"Deus Seja Louvado"

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
151

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
150

6 – NIVEL DE PRECISÃO E GRAÚ 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 graú 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 149

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	>=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 planimetrico	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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
148

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 possivéis, 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 Pericias de Engenharia.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
147

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)

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
146

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, 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 Turvínia 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

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
145

constituido 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 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
144

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
143

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
142

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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 Policia 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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
141

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 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.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
140

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
139

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
138

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 e s	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e	VII es	VIII
	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23	17	13
Imóvel	Composição do imóvel – Descrição das áreas (ha)																
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)

"Deus Seja Louvado"

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeini-zação	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		11.944.000,00	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		94.090,52	25.447,77	Ótima /100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
137

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
136

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
135

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 Generica 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 Planimetricos 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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
134

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
133

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
132

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 item7.71 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
131

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
130

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
129

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 Matriculas 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 especifico 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
128

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
127

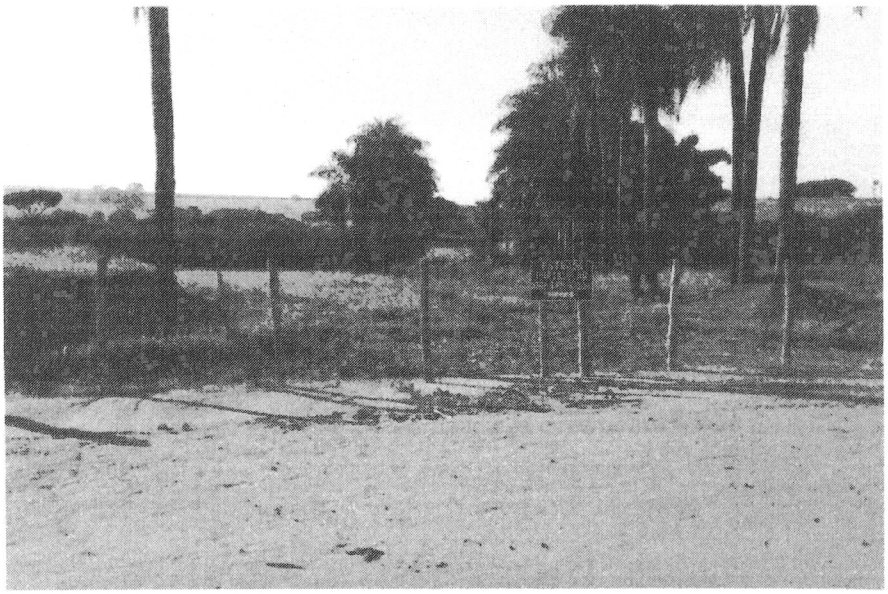




Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
126



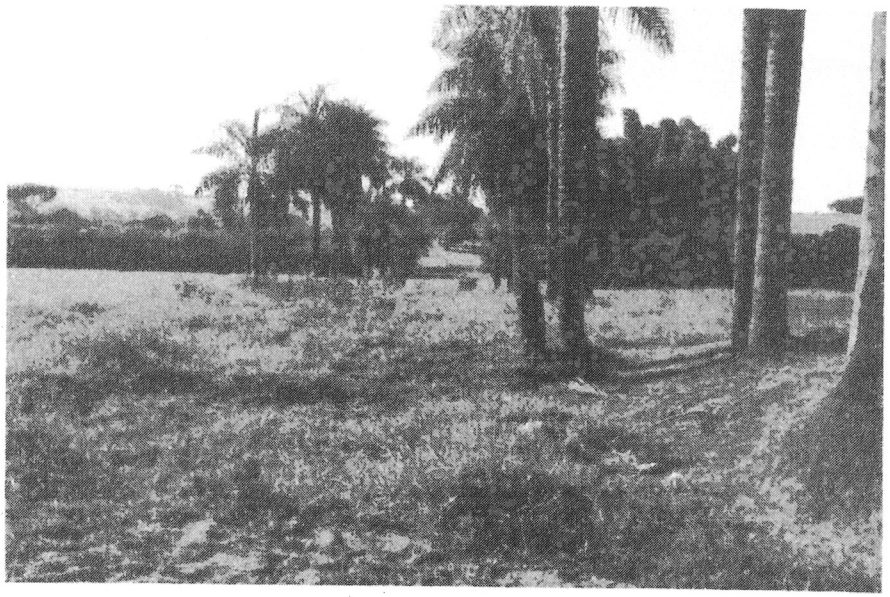


Foto 03 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
125





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
124

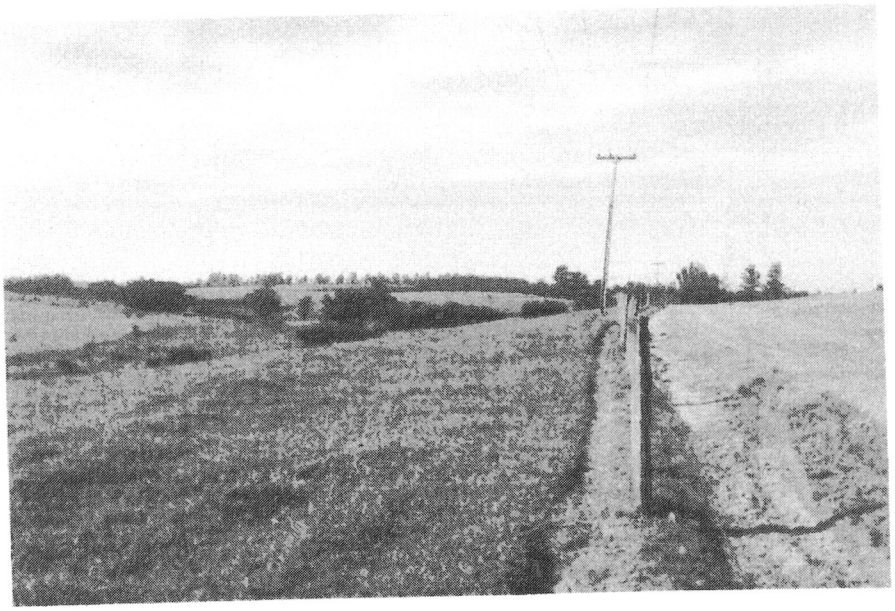




Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
123



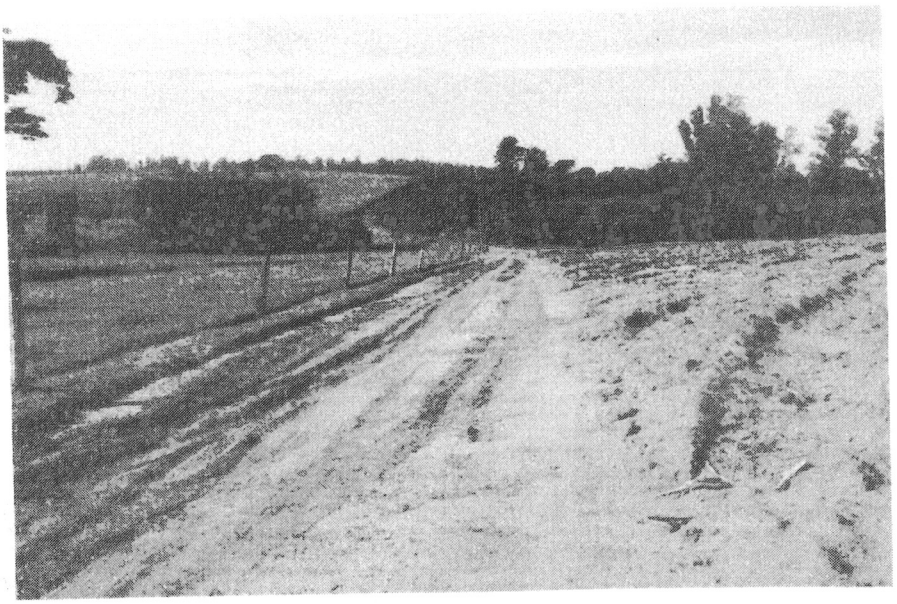


Foto 09 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 10 – Detalhe – Vista geral da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
122

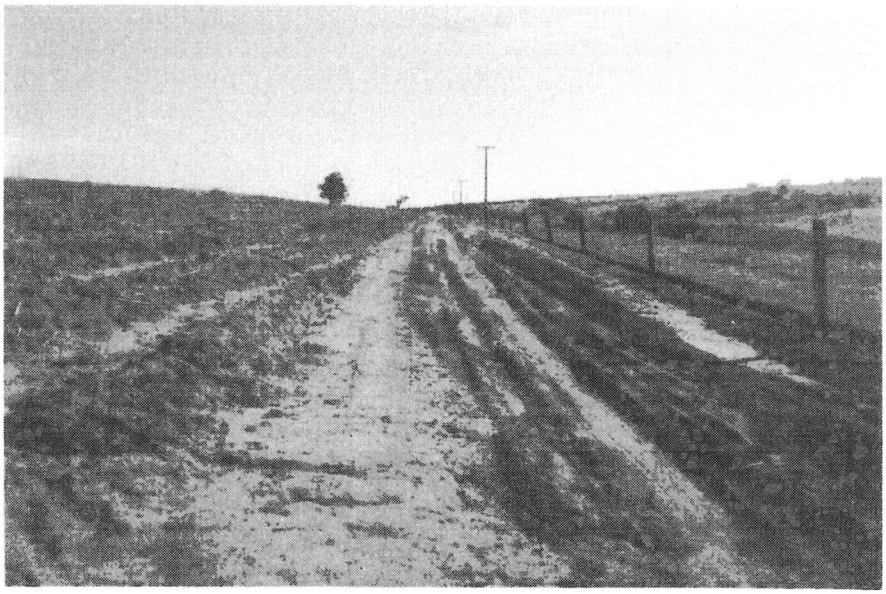




Foto 11 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 12 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
121





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.

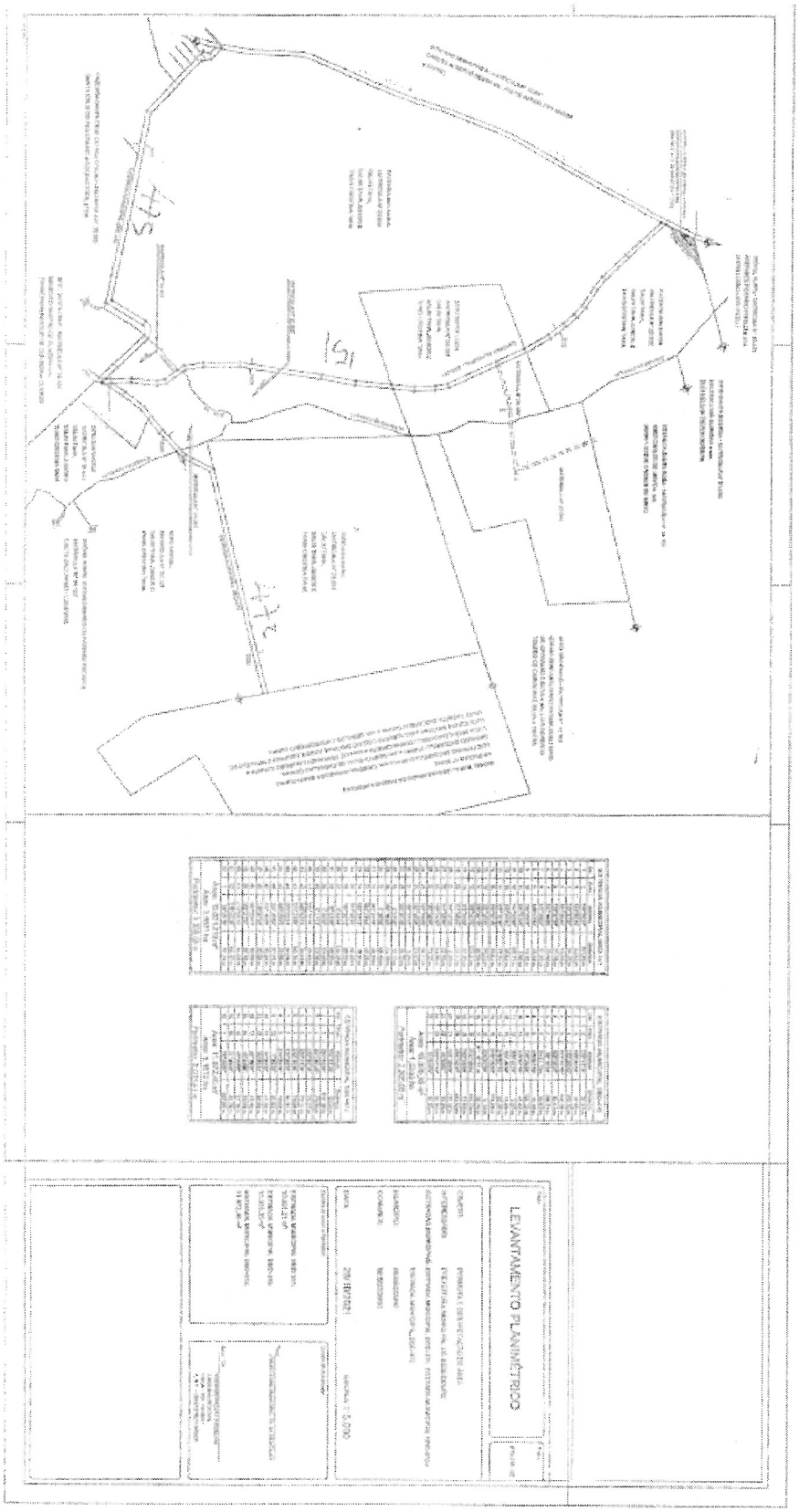
CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
120





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
119



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
118

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°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.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
117

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
116

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 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**.

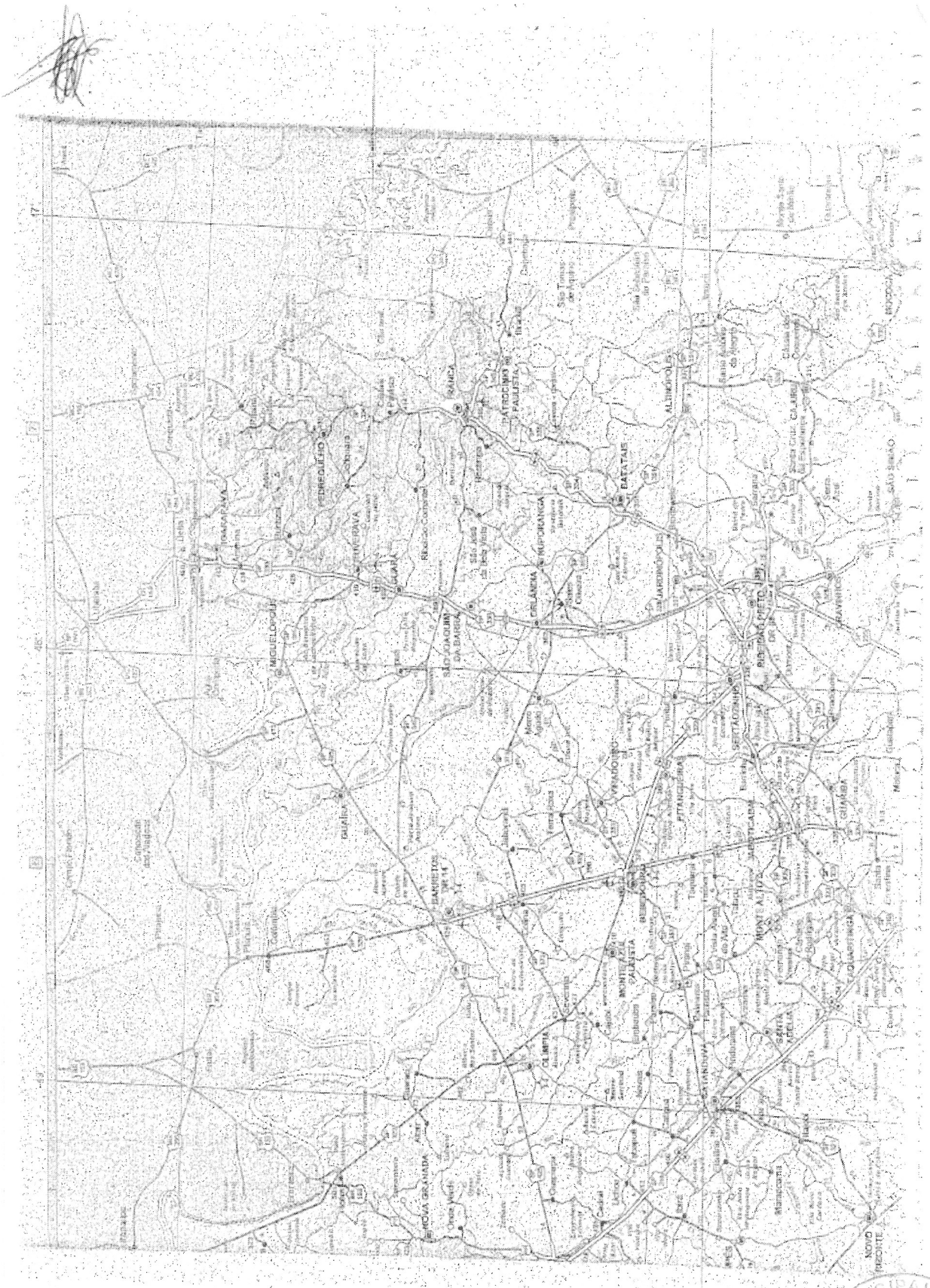
Município de Bebedouro/SP, 23 de Março de 2021.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
115



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
114

"Deus Seja Louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
113

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



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
112

"Deus Seja Louvado"

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

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**
RNP: **2602175390**
Registro: **0600574942-SP**
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO** CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**
Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO** Nº: **45**
Complemento: Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro** UF: **SP** CEP: **14701-009**
Contrato: Celebrado em: **01/03/2022** Vinculada à Art nº:
Valor: R$ **9.000,00** Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO** Nº: **45**
Complemento: Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro** UF: **SP** CEP: **14701-009**
Data de Início: **01/03/2022**
Previsão de Término: **10/05/2022**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Agrícola** Código: **AVALIAÇÃO**
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO** CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
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, AROS. E ENGENHEIROS AGRÔNOMOS DA REGIÃO DE BEBEDOURO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Bebedouro, 05 de Maio 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 desse documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.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: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

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 10:46:02

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
111

"Deus Seja Louvado"

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
110

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) 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 - 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 N° 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
109

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
108

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
106

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
105

6 – NIVEL DE PRECISÃO E GRAÚ 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 graú 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
104

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	>=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 cientifico, 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 planimetrico	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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BELÉM PARÁ
103

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 possivéis, 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 Pericias de Engenharia.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
102

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)

CÂMARA MUNICIPAL DE BELÉM-PARÁ
101

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, Taíuva, Taiaçu, 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 Turvínia 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
100

constituido 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 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
99

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
98

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
97

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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 Policia 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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
96

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
95

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
94

CÂMARA MUNICIPAL DE SOBRADINHO
73

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 e s	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e	VII es	VIII
	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23	17	13
Imóvel	Composição do imóvel – Descrição das áreas (ha)																
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)

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
92

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeini-zação	Valor VTN – do hectare ponderado classe/situação
01	41.638		15.000,00	30.006,00	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	30.006,00
02	44.000		312.258,22	35.409,85	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	35.409,85
03	22.989		200.000,00	30.052,59	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	30.052,59
04	26.082		1.500.000,00	41.405,12	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.405,12
05	15.192		200.000,00	55.096,41	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	55.096,41
06	43.726		11.844.000,00	59.189,60	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	59.189,60
07	40.718		2.631,42	49.904,55	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	49.904,55
08	40.713		29.998,27	19.111,09	Otíma /100%	1,00	100%	1,00	1,00	19.111,09
09	23.000		907.000,00	23.358,88	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	23.358,88
10	23.671		500.000,00	41.322,41	Otíma /100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.322,41
11	41.661		200.000,00	41.322,41	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.322,41
12	26.128		350.000,00	28.925,61	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	28.925,61
13	12.182		497.200,00	68.484,84	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,84
14	28.136		94.090,62	25.447,77	Otíma /100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

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
91

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BELÉM PARÁ
90

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 Generica 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 Planimetricos das Estradas Municipais - BBD 151,475 e 472

Pesquisa Internet sobre o Município de Bebedouro/SP

Instrução Normativa RFB n° 1.562 de 29 de abril de 2.015

Instrução Normativa RFB n° 1.877 de 14 de março de 2.019

Hortifruti Brasil – Publicação CEPEA- ESALQ/USP- Ano 20-n° 211-maio 2.021

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
89

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
88

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) <u>Valor da Terra Nua – VTN:</u>

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) <u>Classificação dos componentes dos imóveis rurais:</u>

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 SEBERI - PR
87

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 item7.71 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
86

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

CÂMARA MUNICIPAL DE ULIANÓPOLIS
85

14 - VALOR FINAL DA AVALIAÇÃO:

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

CÂMARA MUNICIPAL DE [illegible]
84

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 Matriculas 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 especifico 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.

CÂMARA MUNICIFAL DE BEBEDOURO
83

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
82

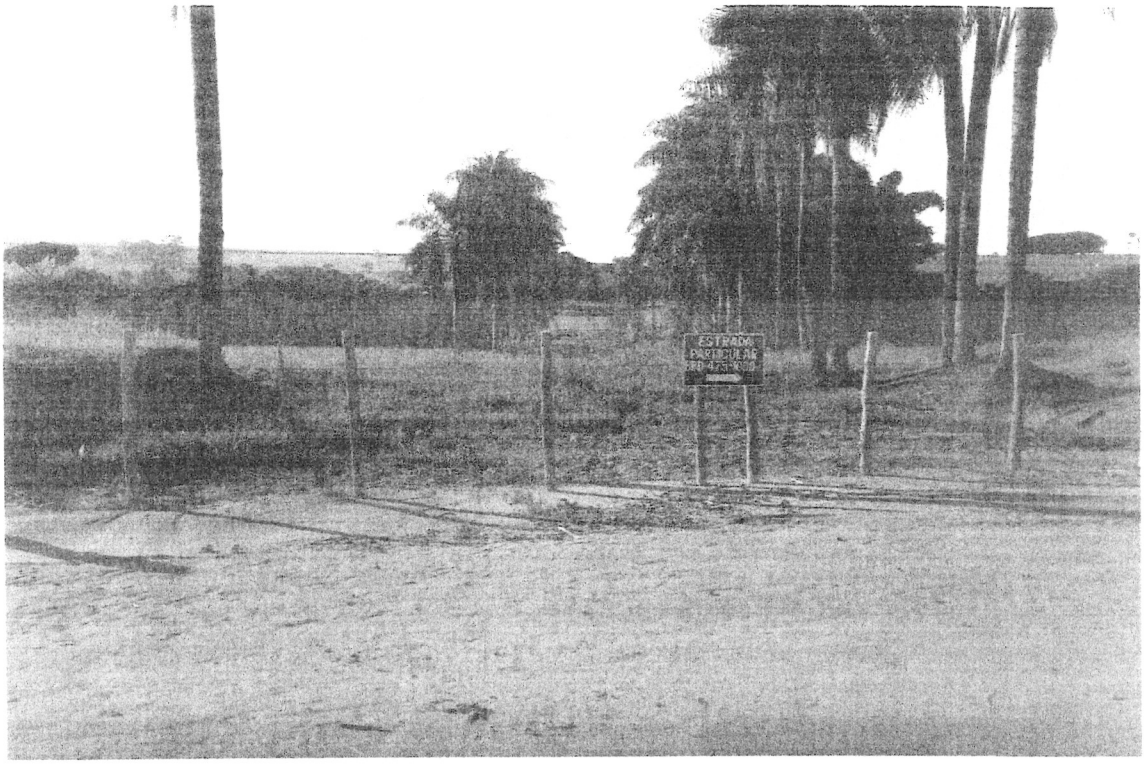
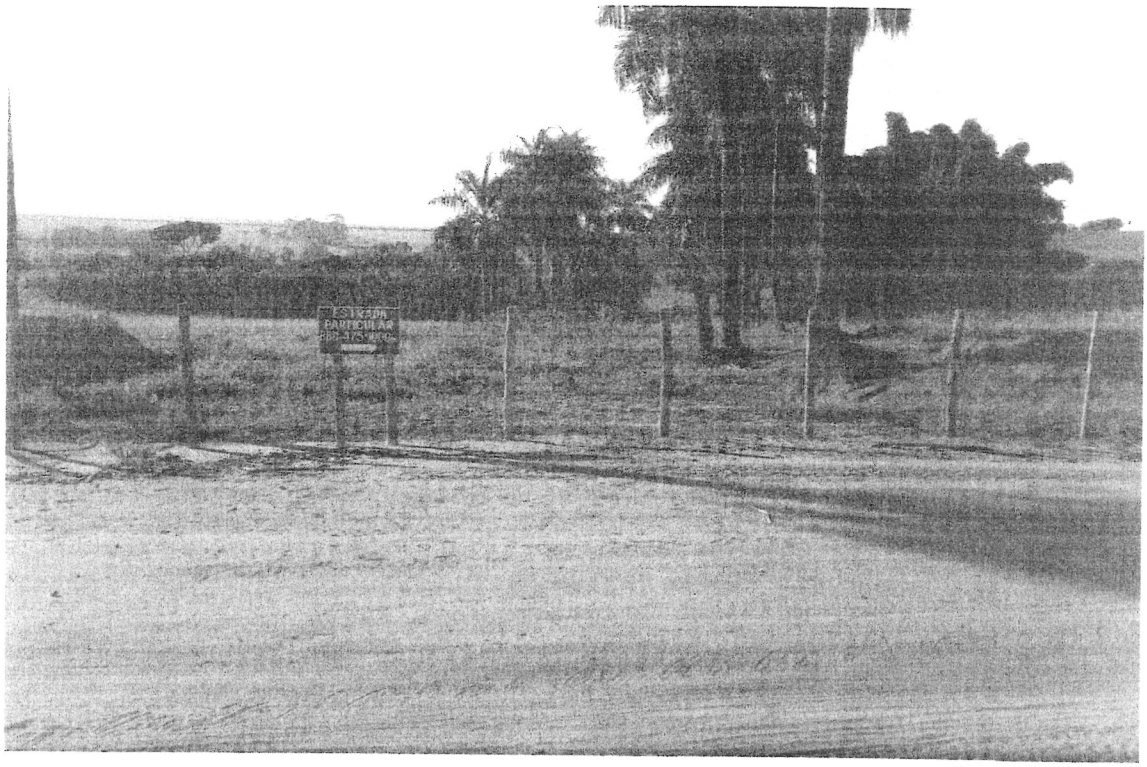




Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
81



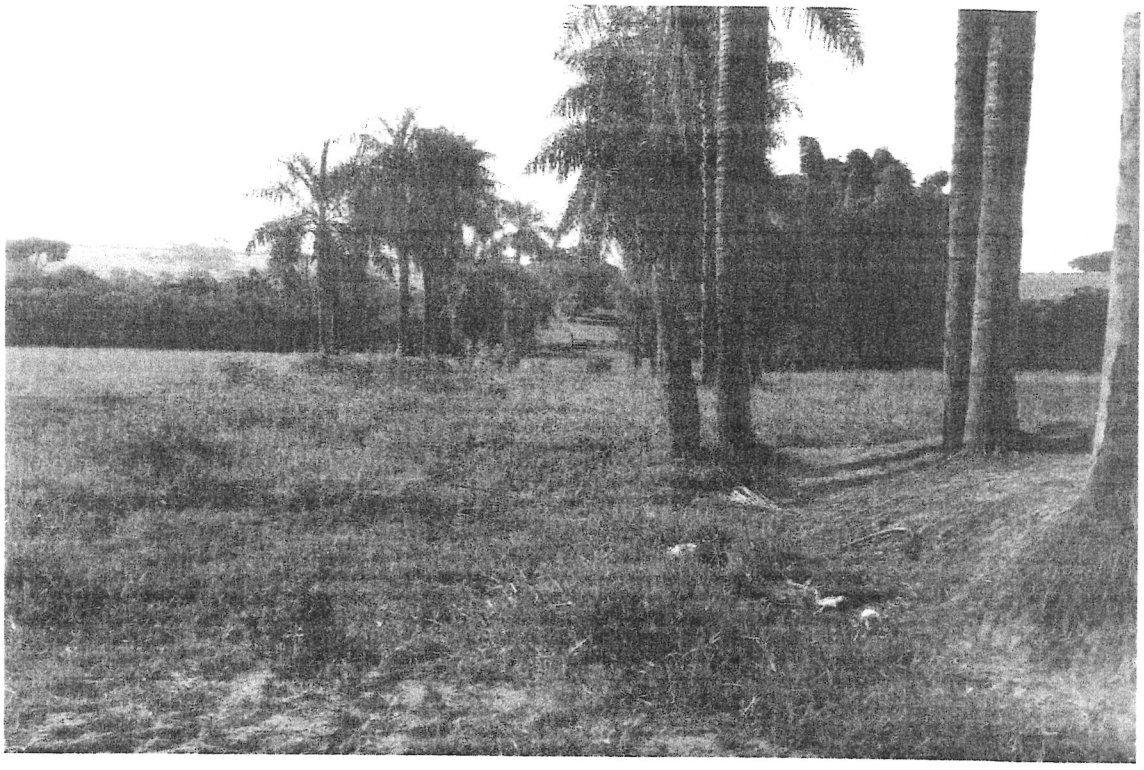


Foto 03 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
80





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
79

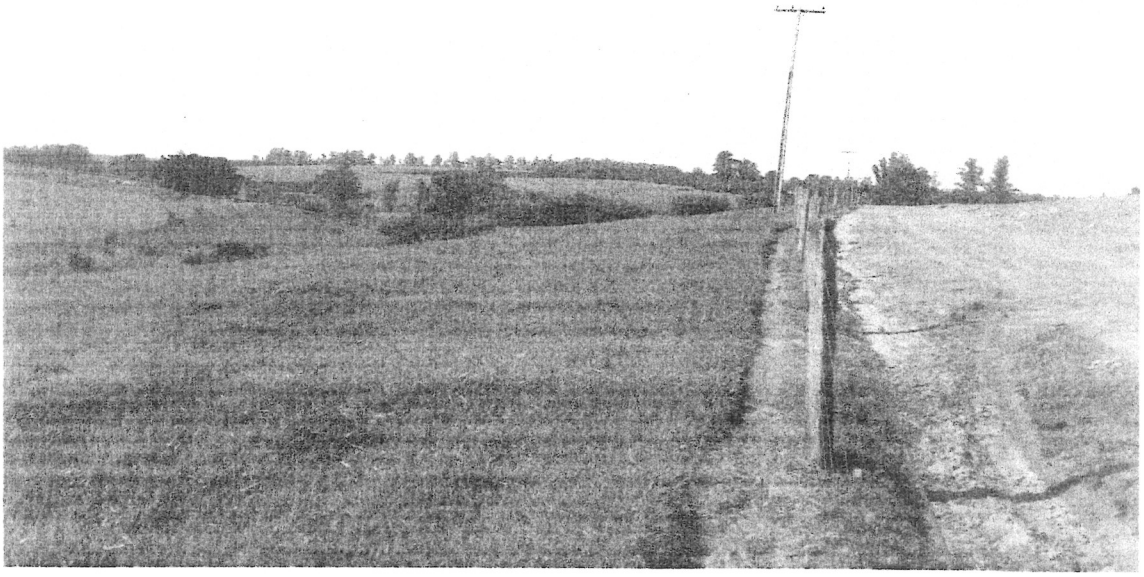




Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

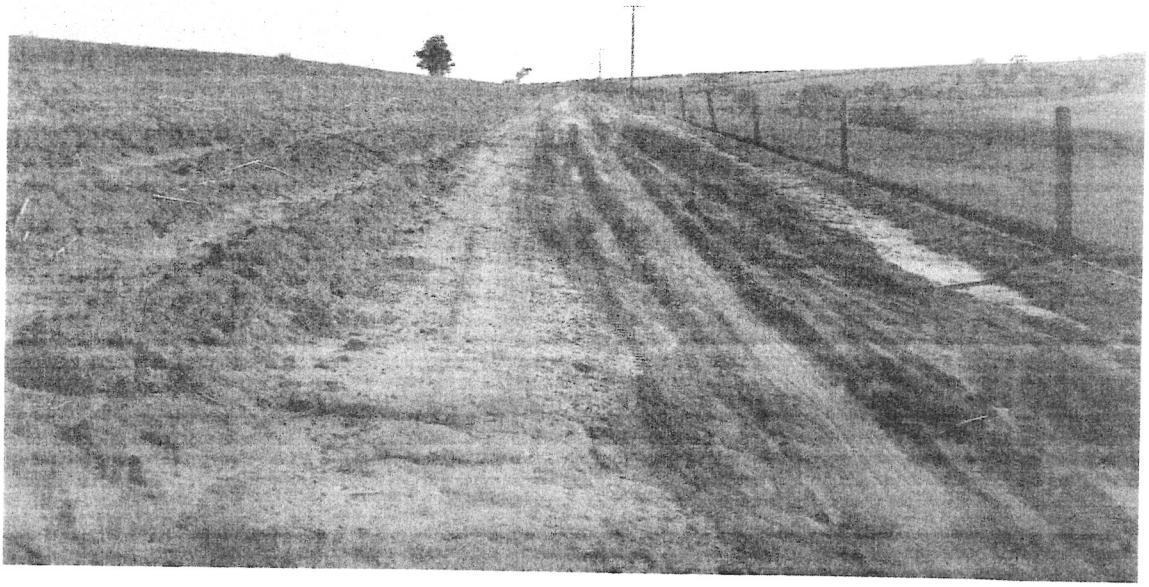
CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
78





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
77



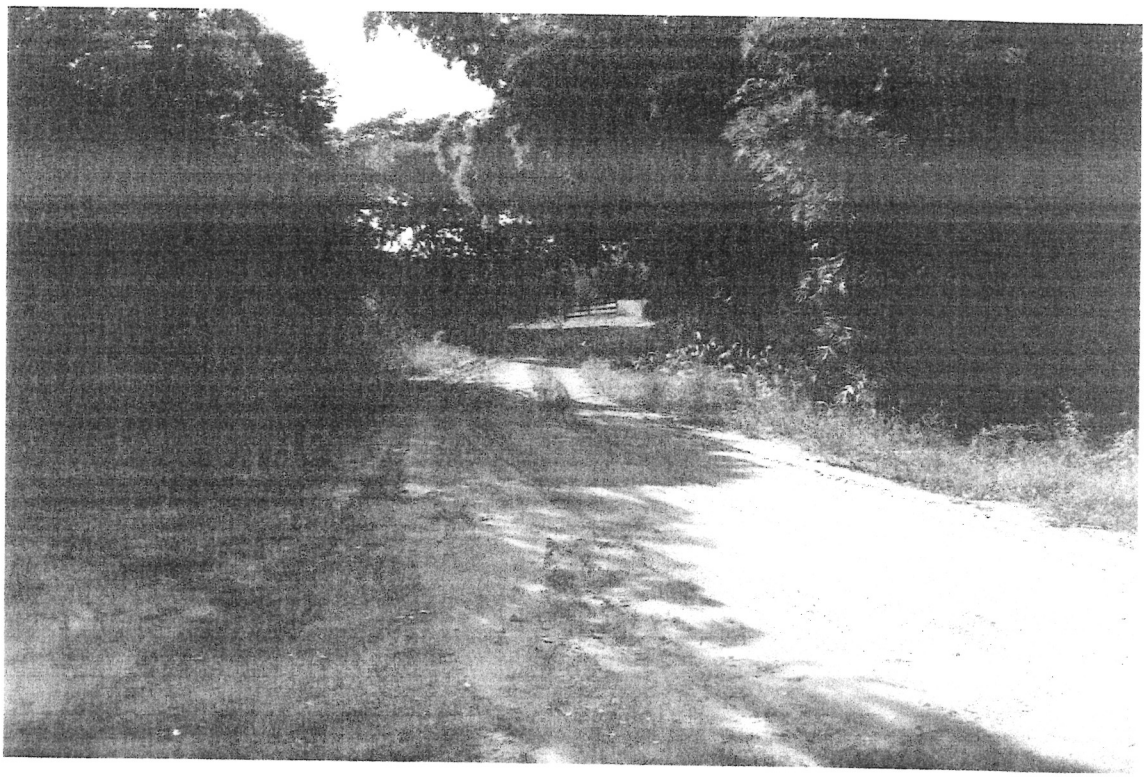


Foto 11 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 12 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
76





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
75



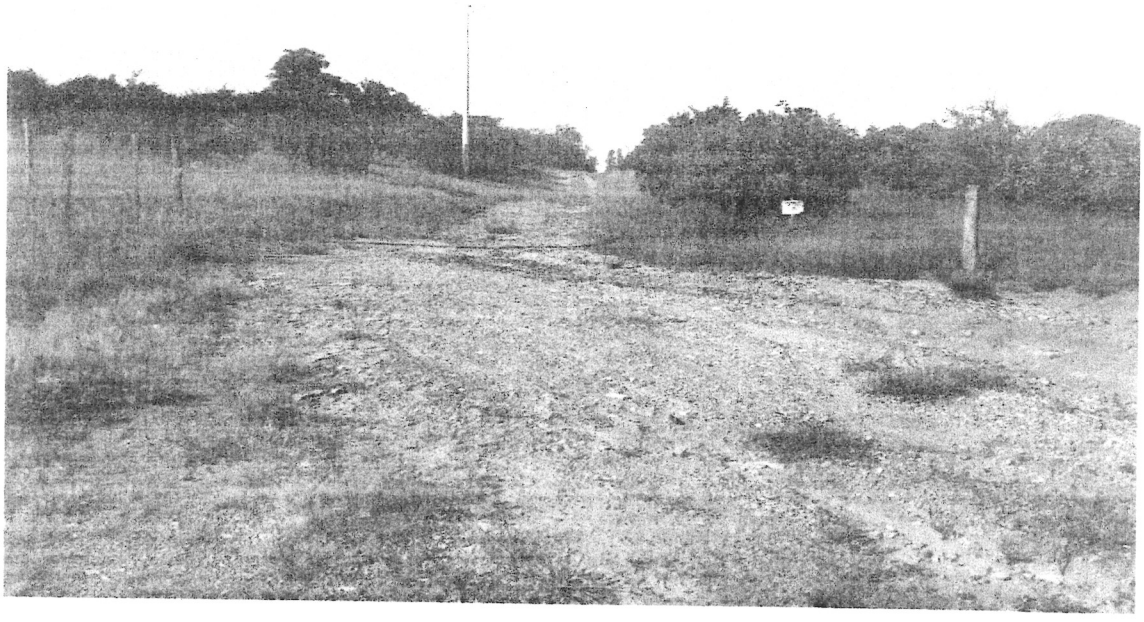
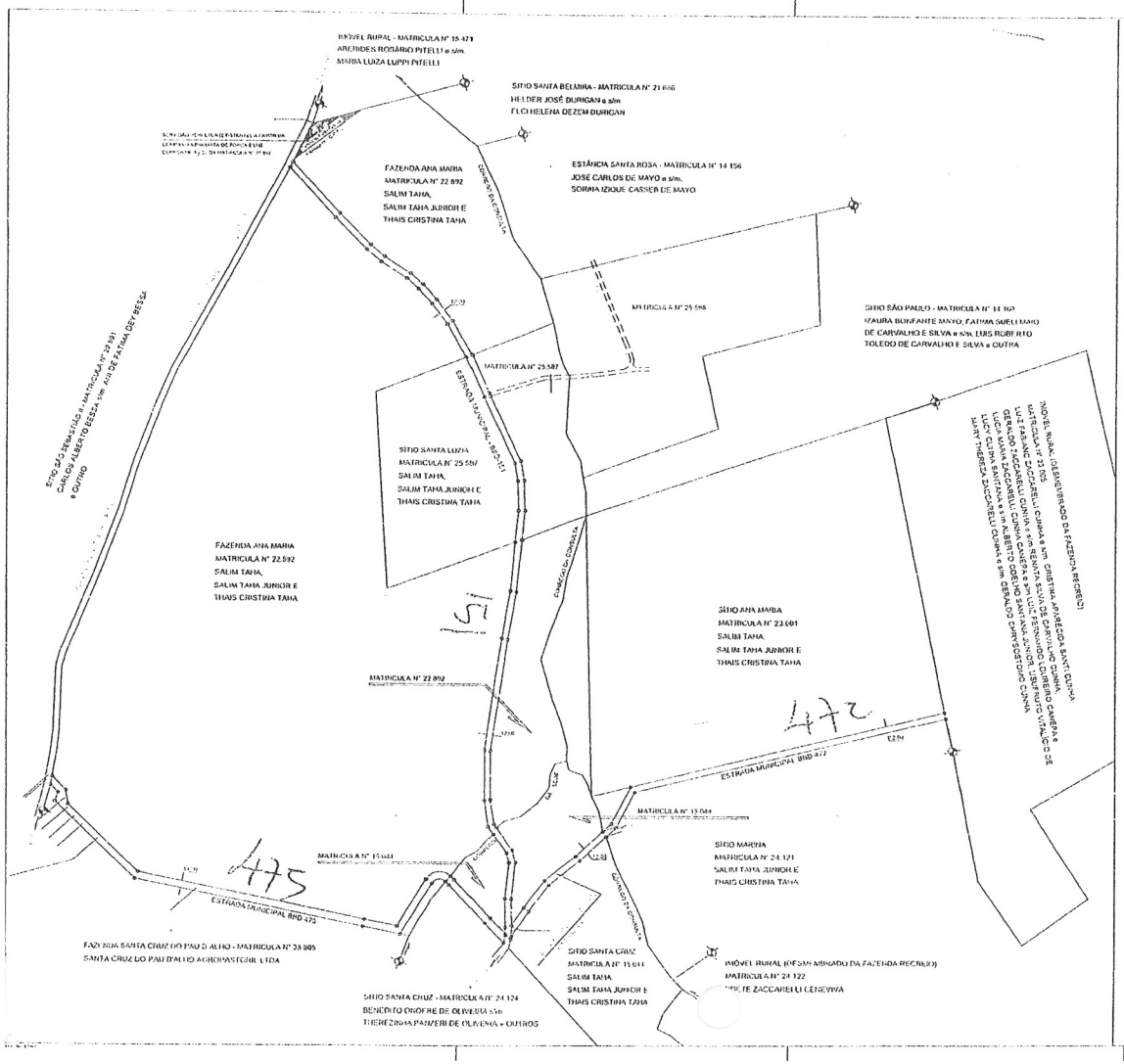


Foto 15 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 16 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 151 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
74

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
FOLHA 3



ESTRADA MUNICIPAL BBD-151			
De	Para	Azimute	Distância
1	2	156°39'37"	103.72 m
2	3	153°56'18"	84.52 m
3	4	122°21'27"	34.88 m
4	5	121°25'43"	59.66 m
5	6	120°37'28"	31.99 m
6	7	130°16'09"	39.59 m
7	8	142°39'06"	51.63 m
8	9	149°53'38"	75.53 m
9	10	155°01'09"	79.78 m
10	11	154°51'06"	7.60 m
11	12	154°33'37"	133.11 m
12	13	169°02'13"	36.94 m
13	14	178°16'16"	57.21 m
14	15	155°02'19"	55.01 m
15	16	135°49'35"	99.23 m
16	17	109°42'36"	90.53 m
17	18	108°44'20"	213.21 m
18	19	129°56'09"	93.35 m
19	20	127°07'33"	45.41 m
20	21	144°15'59"	9.57 m
21	22	144°56'04"	52.59 m
22	23	165°24'02"	71.80 m
23	24	160°30'05"	71.37 m
24	25	128°30'28"	50.71 m
25	26	181°29'28"	21.91 m
26	27	191°11'11"	5.21 m
27	28	316°07'18"	15.27 m
28	29	0°45'36"	13.11 m
29	30	358°50'28"	51.19 m
30	31	5°36'05"	69.94 m
31	32	349°23'01"	20.50 m
32	33	324°19'44"	43.26 m
33	34	325°57'17"	18.31 m
34	35	351°04'22"	57.20 m
35	36	355°56'15"	95.21 m
36	37	5°14'29"	214.35 m
37	38	10°42'49"	90.25 m
38	39	5°36'57"	93.69 m
39	40	6°11'13"	59.56 m
40	41	358°16'35"	55.45 m
41	42	343°56'51"	34.41 m
42	43	334°31'59"	140.14 m
43	44	335°05'31"	84.01 m
44	45	329°50'48"	72.99 m
45	46	327°19'02"	58.31 m
46	47	317°16'19"	31.21 m
47	48	316°24'28"	39.33 m
48	49	301°25'13"	50.55 m
49	50	309°21'27"	26.15 m
50	51	313°50'18"	84.58 m
51	52	316°43'50"	136.17 m
52	1	290°35'39"	17.24 m

Área: 19.831,210 m²
Área: 1,9831 ha
Perímetro: 3.335,33 m

ESTRADA MUNICIPAL BBD-475			
De	Para	Azimute	Distância
1	2	135°41'14"	32.45 m
2	3	169°26'51"	77.89 m
3	4	133°39'45"	183.75 m
4	5	101°52'15"	146.55 m
5	6	109°56'45"	64.83 m
6	7	32°19'54"	109.21 m
7	8	R=31.35m	55.92 m
8	9	135°02'29"	99.18 m
9	10	156°25'52"	101.72 m
10	11	146°02'16"	41.32 m
11	12	160°45'31"	2.32 m
12	13	190°49'59"	11.19 m
13	14	316°02'16"	52.46 m
14	15	336°25'52"	101.45 m
15	16	315°02'59"	9.14 m
16	17	R= 17.11 m	30.74 m
17	18	212°19'54"	115.73 m
18	19	236°58'55"	73.69 m
19	20	281°32'15"	453.03 m
20	21	313°39'45"	239.52 m
21	22	18°35'27"	33.25 m
22	23	315°47'11"	20.64 m
23	1	10°01'20"	37.23 m

Área: 15.335,35 m²
Área: 1,5335 ha
Perímetro: 2.205,08 m

ESTRADA MUNICIPAL BBD-472			
De	Para	Azimute	Distância
1	2	168°31'29"	12.00 m
2	3	256°45'56"	617.50 m
3	4	257°49'49"	73.59 m
4	5	228°44'35"	25.17 m
5	6	228°31'24"	76.74 m
6	7	232°30'06"	76.54 m
7	8	238°35'51"	84.34 m
8	9	214°33'06"	93.64 m
9	10	1°20'35"	23.91 m
10	11	34°32'29"	41.28 m
11	12	28°39'51"	68.09 m
12	13	52°30'06"	78.49 m
13	14	48°34'06"	72.58 m
14	15	48°34'06"	21.79 m
15	16	22°49'48"	48.76 m
16	1	75°15'05"	423.60 m

Área: 11.872,40 m²
Área: 1,1872 ha
Perímetro: 2.013,41 m

Título
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

Folha
FOLHA 1/2

OBJETO: PERMUTA E DESAFETAÇÃO DE ÁREA

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTRADAS MUNICIPAIS: ESTRADA MUNICIPAL BBD-151, ESTRADA MUNICIPAL BBD-475 e ESTRADA MUNICIPAL BBD-472

MUNICÍPIO: BEBEDOURO

COMARCA: BEBEDOURO

DATA: 28/10/2021 ESCALA 1:5.000

Quadro de Áreas e Perímetros

ESTRADA MUNICIPAL BBD-151:
19.831,21 m²

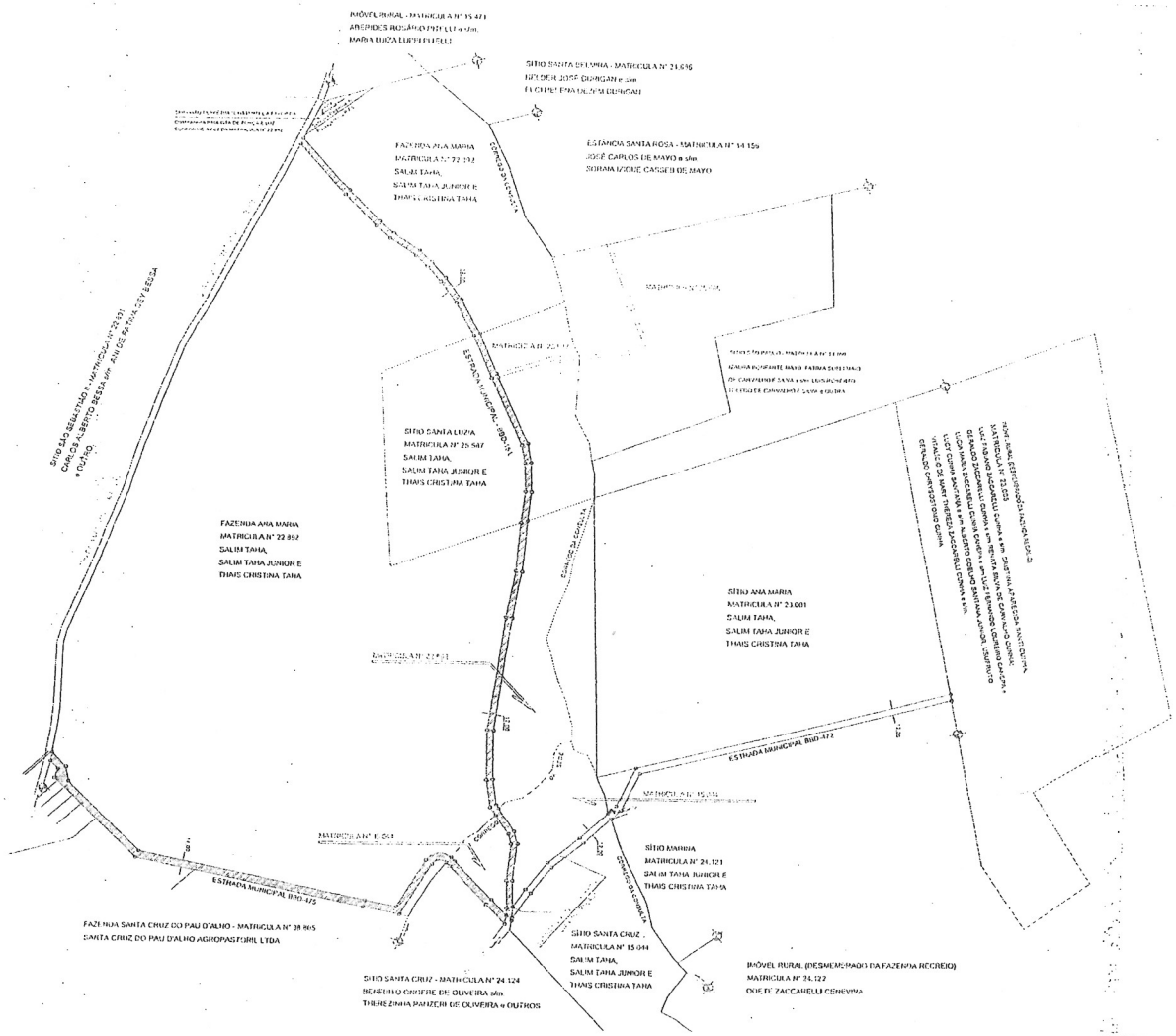
ESTRADA MUNICIPAL BBD-475:
15.335,35 m²

ESTRADA MUNICIPAL BBD-472
11.872,40 m²

Quadro de Assinaturas

Proprietário:
PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Responsável Técnico:
RICARDO ROZZATO CELIDONIO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA - 060 111 166 -
ART - 28027192715516



ESTRADA MUNICIPAL BBD-151

De	Para	Azimute	Distância
1	2	139°30'30"	113,79 m
2	3	143°50'16"	64,52 m
3	4	329°21'20"	34,80 m
4	5	131°25'43"	53,56 m
5	6	139°27'29"	21,93 m
6	7	137°16'53"	33,10 m
7	8	142°30'02"	58,33 m
8	9	149°57'18"	75,59 m
9	10	153°09'05"	73,25 m
10	11	154°51'05"	7,69 m
11	12	151°13'43"	105,11 m
12	13	169°07'51"	36,93 m
13	14	173°16'16"	57,24 m
14	15	166°09'17"	53,01 m
15	16	185°48'35"	93,23 m
16	17	199°43'36"	94,58 m
17	18	188°44'20"	213,21 m
18	19	179°50'09"	93,35 m
19	20	171°02'43"	48,41 m
20	21	184°15'59"	8,52 m
21	22	164°56'04"	52,09 m
22	23	165°24'02"	24,89 m
23	24	186°36'05"	71,37 m
24	25	178°50'26"	50,71 m
25	26	181°26'35"	21,01 m
26	27	191°11'41"	5,24 m
27	28	316°07'16"	15,27 m
28	29	0°45'20"	13,11 m
29	30	356°50'28"	54,19 m
30	31	6°30'05"	6,94 m
31	32	345°24'01"	20,50 m
32	33	324°19'41"	43,76 m
33	34	325°57'17"	19,34 m
34	35	351°02'22"	92,20 m
35	36	359°50'35"	85,21 m
36	37	8°14'24"	214,35 m
37	38	10°42'08"	99,25 m
38	39	5°35'37"	33,00 m
39	40	6°11'13"	53,84 m
40	41	354°16'10"	55,45 m
41	42	349°39'51"	34,44 m
42	43	334°33'39"	140,14 m
43	44	335°50'31"	51,04 m
44	45	329°20'46"	72,95 m
45	46	323°30'02"	50,37 m
46	47	312°16'39"	38,24 m
47	48	310°27'29"	30,33 m
48	49	301°25'43"	93,55 m
49	50	305°21'27"	36,19 m
50	51	313°50'19"	86,38 m
51	52	316°43'10"	130,17 m
52	1	26°35'10"	12,23 m

Área: 19.831,210 m²
Área: 1,9831 ha
Perímetro: 3.335,33 m

ESTRADA MUNICIPAL BBD-475

De	Para	Azimute	Distância
1	2	115°41'14"	32,58 m
2	3	151°26'31"	27,09 m
3	4	133°39'15"	189,73 m
4	5	101°32'15"	446,95 m
5	6	309°26'45"	64,93 m
6	7	37°10'54"	165,71 m
7	8	46°31'15"	50,56 m
8	9	135°09'27"	19,16 m
9	10	136°25'52"	101,17 m
10	11	157°07'16"	41,02 m
11	12	140°40'31"	2,81 m
12	13	156°46'58"	14,69 m
13	14	216°07'16"	57,40 m
14	15	210°25'52"	101,05 m
15	16	315°07'28"	9,14 m
16	17	R = 17,11 m	30,24 m
17	18	212°10'54"	116,79 m
18	19	209°08'45"	73,68 m
19	20	231°37'15"	451,03 m
20	21	313°20'45"	236,57 m
21	22	18°39'27"	16,70 m
22	23	315°41'14"	20,84 m
23	1	16°01'58"	17,73 m

Área: 15.335,35 m²
Área: 1,5335 ha
Perímetro: 2.205,08 m

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
72

Folha

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

Folha

FOLHA 1/

OBJETO: PERMUTA DE ÁREA

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTRADAS MUNICIPAIS: ESTRADA MUNICIPAL BBD-151 e ESTRADA MUNICIPAL BBD-475

MUNICÍPIO: BEBEDOURO

COMARCA: BEBEDOURO

DATA: 01/01/2001 ESCALA: 1 : 1.000

Quadro de Áreas e Perímetros:

ESTRADA MUNICIPAL BBD-151:
19.831,21 m²

ESTRADA MUNICIPAL BBD-475:
15.335,35 m²

Quadro de Assinaturas

Proprietário:
PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Responsável Técnico:
RICARDO RIZZATO COELHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA - SP 0.111.625 /D
A.R.T. - 2107230211554

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
71

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 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.**

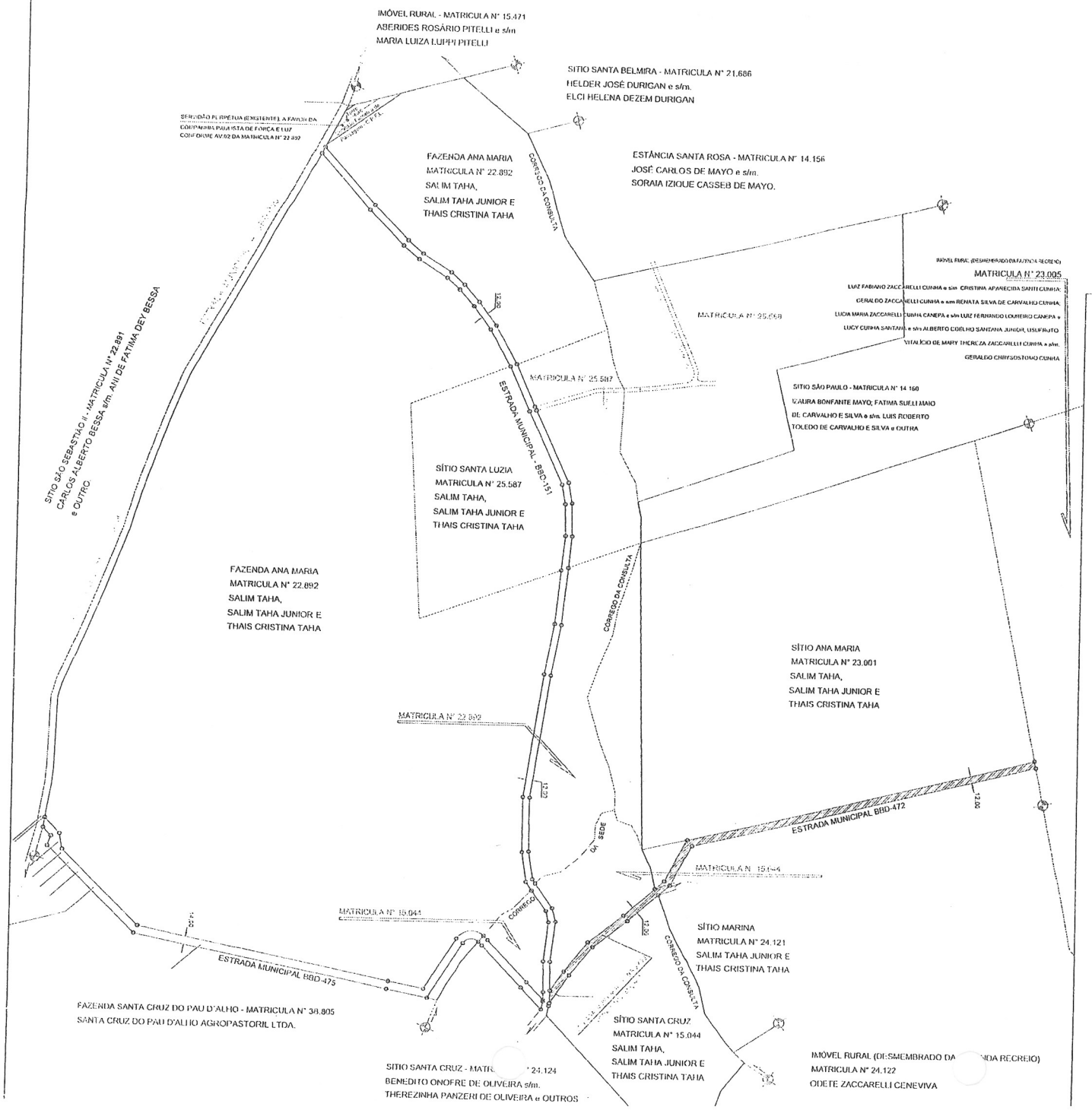
Município de Bebedouro/SP, 23 de Março de 2021.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO:

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
70

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
CNPJ – 45.709.920/0001-11



ESTRADA MUNICIPAL BBD-472			
De	Para	Azimute	Distância
1	2	168°17'29"	12,00 m
2	3	256°45'05"	617,30 m
3	4	207°49'40"	78,50 m
4	5	228°44'15"	25,77 m
5	6	228°31'34"	70,95 m
6	7	232°10'06"	76,98 m
7	8	216°36'51"	64,84 m
8	9	214°33'30"	59,68 m
9	10	1°20'35"	21,91 m
10	11	34°33'29"	41,78 m
11	12	38°38'51"	66,69 m
12	13	52°10'06"	78,40 m
13	14	48°34'06"	72,58 m
14	15	48°34'06"	21,19 m
15	16	27°49'40"	81,76 m
16	1	76°45'05"	623,08 m
Área: 11.872,40 m²			
Área: 1,1872 ha			
Perímetro: 2.013,41 m			

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Título:

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

Folha:

FOLHA ÚNICA

OBJETO: DESAFETAÇÃO DE ÁREA

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTRADAS MUNICIPAIS: ESTRADA MUNICIPAL BBD-472

MUNICÍPIO: BEBEDOURO

COMARCA: BEBEDOURO

DATA: 01/01/2001 ESCALA:1 : 1.000

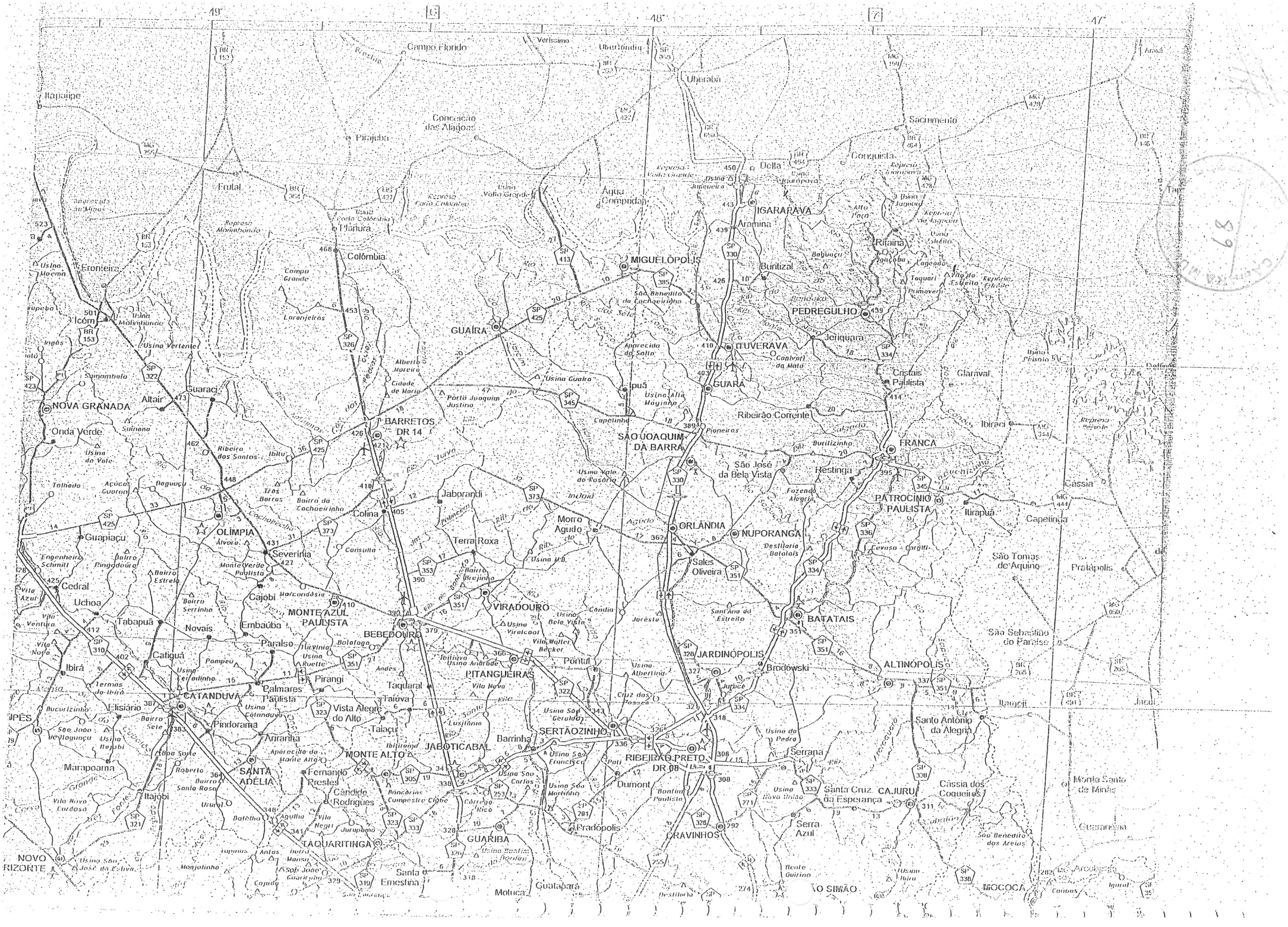
Quadro de Áreas e Perímetros:

ESTRADA MUNICIPAL BBD-472:
11.872,40 m²

Quadro de Assinaturas:

Prop.:
PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Resp. Téc.:
RICARDO RIZZATO COELHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA - 060.111.605 4
A.R.T. - 28027230211585698


49°
48°
47°
Campo Florido
Uberlândia
Uberaba
Itapajipe
Conceição das Alagoas
Sacramento
Frutal
Água Comprida
Conquista
Delta
IGARAPAVA
Planura
Aramina
Colômbia
MIGUELÓPOLIS
Buritizal
Fronteira
Icém
GUAÍRA
PEDREGULHO
Jeriquara
ITUVERAVA
GUARÁ
Guaraci
Altair
NOVA GRANADA
Onda Verde
BARRETOS
DR 14
SÃO JOAQUIM DA BARRA
Ipuã
Ribeirão Corrente
FRANCA
Restinga
São José da Bela Vista
Cristais Paulista
Claraval
Ibiraci
Cássia
PATROCÍNIO PAULISTA
Itirapuã
Capetinga
Jaborandi
Colina
OLÍMPIA
Guapiaçu
Terra Roxa
Morro Agudo
ORLÂNDIA
NUPORANGA
Sales Oliveira
Severínia
Cedral
Uchoa
Cajobi
MONTE AZUL PAULISTA
VIRADOURO
Tabapuã
Novais
Embaúba
Paraíso
BEBEDOURO
BATATAIS
São Tomás de Aquino
Pratápolis
São Sebastião do Paraíso
Catiguá
Ibirá
PITANGUEIRAS
JARDINÓPOLIS
Brodowski
ALTINÓPOLIS
CATANDUVA
Palmares Paulista
Pirangi
Taquaral
Taiúva
Elisiário
Vista Alegre do Alto
Pindorama
Taiaçu
SERTÃOZINHO
Barrinha
Santo Antônio da Alegria
Serrana
Arraiania
JABOTICABAL
RIBEIRÃO PRETO
DR 08
MONTE ALTO
Marapoama
SANTA ADÉLIA
Fernando Prestes
Dumont
Santa Cruz da Esperança
CAJURU
Cássia dos Coqueiros
Monte Santo de Minas
Itajobi
Candido Rodrigues
Pradópolis
GRAVINHOS
Serra Azul
Guariba
TAQUARITINGA
Santa Ernestina
Guatapará
Motuca
MOCOCA
NOVO HORIZONTE



CÂMARA MUNICIPAL DE BARBACENA
67

CÂMARA MUNICIPAL DE DRACENA
66

Andes



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

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**
RNP: **2602175390**
Empresa Contratada:
Registro: **0600574942-SP**
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**
Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**
CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**
Complemento:
N°: **45**
Cidade: **Bebedouro**
Bairro: **CENTRO**
Contrato:
UF: **SP**
CEP: **14701-009**
Valor: R$ **9.000,00**
Celebrado em: **01/03/2022**
Vinculada à Art n°:
Ação Institucional:
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**
Complemento:
N°: **45**
Cidade: **Bebedouro**
Bairro: **CENTRO**
Data de Início: **01/03/2022**
UF: **SP**
CEP: **14701-009**
Previsão de Término: **10/05/2022**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Agrícola**
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**
Código: **AVALIAÇÃO**
CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
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

Bebedouro, 05 de maio 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.confea.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 18 11
E-mail: acessar iink Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **88,78** Registrada em: **04/05/2022** Valor Pago R$ **88,78** Nosso Numero: **28027230220683946** Versão do sistema

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
64

CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CNPJ: 60.985.017/0001-77
Av. Engenheiro Prola Lima, 1000
Bairro - São Paulo/SP
CEP: 01133-920

SAC: 0800-0171811

Pagador
MARCO AURELIO GONZALEZ

CPF/CNPJ
981.***.***-00

Registro
0600574942

Linha Digitável
00190.00009 02802.718029 20993.257177 9 89840000008878

Nro Carrinho
4604794

Nosso Número
28027180220993257

Data Emissão
04/05/2022

Data Vencimento
13/05/2022

Valor
R$ 88,78

IMPRIMIR E ANEXAR O RESPECTIVO EXTRATO DE RECEITA A ESTE BOLETO. DEPÓSITOS/TRANSFERÊNCIAS NÃO SERÃO ACEITOS PARA QUITAÇÃO DE BOLETOS. PIX SOMENTE PELO QR CODE

Pague também com PIX

ESCANEIE O QRCODE PARA PAGAR

Detalhes da Cobrança

NRO LOCALIZADOR DA AFT: LC31488556

2022 1/1 R$ 88,78

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02802.718029 20993.257177 9 89840000008878

Local de Pagamento
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

Data de Vencimento
13/05/2022

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77

Agência/Código do Beneficiário
4604794

Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento
04/05/2022	28027180220993257	DS	N	04/05/2022

Nosso-Número
28027180220993257

Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor
28027180220993257	17	R$		

(=) Valor do Documento
R$ 88,78

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

CREASP: 0600574942
BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.
A QUITACAO DO TITULO OCORRERA APOS A COMPENSACAO BANCARIA.
DEPOSITO/TRANSFERENCIA NAO SERAO ACEITOS PARA QUITACAO.
PAGAMENTO A MENOR IMPLICA INADIMPLENCIA.
NAO PAGAR APOS O VENCIMENTO.

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 63

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
MARCO AURELIO GONZALEZ - CPF/CNPJ: 981.***.***-00
RUA VALIM 00616 CENTRO - BEBEDOURO - SP - CEP 14701350

Sacador/Avalista

Código de Baixa

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação

04/05/2022 - BANCO DO BRASIL - 12:01:37
657106571 0002

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: MARCO AURELIO GONZALEZ *
AGENCIA: 6571-4 CONTA: 301.643-9

==========

BANCO DO BRASIL

00190000090280271802920993257177989840000008878

BENEFICIARIO:
CONSELHO R E A E S P - CREA-SP
NOME FANTASIA:
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO
CNPJ: 60.985.017/0001-77
PAGADOR:
MARCO AURELIO GONZALEZ
CPF: 981.619.208-00

NR. DOCUMENTO	50.401
NOSSO NUMERO	28027180220993257
CONVENIO	02802718
DATA DE VENCIMENTO	13/05/2022
DATA DO PAGAMENTO	04/05/2022
VALOR DO DOCUMENTO	88,78
VALOR COBRADO	88,78

==========

NR.AUTENTICACAO 0.33F.F13.DEE.920.763

==========

Central de Atendimento BB
4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas
0800 729 0001 Demais localidades.
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de produtos e servicos.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes nao solucionadas nos canais habituais agencia, SAC e demais canais de atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes,cancelamento de cartao, outros produtos e servicos de Ouvidoria.

==========

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
62

ART de Obra ou Serviço

Localizador: EC31488556

1. Responsável Técnico

MARCO AURELIO GONZALEZ

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2602175390

Empresa Contratada:

Registro: 0600574942-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

N°: 45

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Bairro: CENTRO

Contrato:

UF: SP

CEP: 14701-009

Valor: R$ 9.000,00

Celebrado em: 01/03/2022

Vinculada à Art n°:

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

N°: 45

Complemento:

Cidade: Bebedouro

Bairro: CENTRO

Data de Início: 01/03/2022

UF: SP

CEP: 14701-009

Previsão de Término: 10/05/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Agrícola

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Código: AVALIAÇÃO

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração 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

Impresso em: 04/05/2022 11:43:48

Impressão sem validade, apenas para simples conferência

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 61

Marco Aurélio Gonzalez

Brasileiro, casado, natural de Taiúva/SP
Rua Valim, nº 616, Centro – CEP 14701-350 – Bebedouro/SP
Telefone: (17) 99632-1337 - e-mail: marcaugonzalez@gmail.com
Engenheiro Agrônomo – CREA 0600574942

FORMAÇÃO

- Graduado em Engenharia Agronômica pela Universidade Estadual Paulista – UNESP – Campus Jaboticabal/SP – conclusão em 1975.

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

- **1976-2014 – Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo**
- Admitido em 1976 por concurso público como funcionário da Secretária de Agricultura do Governo do Estado de São Paulo.
- Funcionário da Secretária da Agricultura do Estado de São Paulo, CATI – Coordenadoria da Assistência Técnica Integral, de 1976 a 2.014, nos seguintes cargos:
  - Engenheiro Agrônomo
  - Chefe de Casa de Agricultura
  - Supervisor Sub-Regional
  - Delegado Agrícola
  - Diretor de Divisão Agrícola

QUALIFICAÇÕES E ATIVIDADES COMPLEMENTARES

- Especialista em citros, perícias rurais, avaliações e agronégocios.
- Participação em inúmeros cursos técnicos, congressos e eventos agropecuários durante 47 anos de carreira.
- Execução de centenas de cursos de treinamento em formação de monitores de pragas e doenças de citros.
- Elaboração de centenas de laudos técnicos, perícias e avaliações.
- Consultor técnico em agronegócios.
- Perito judicial em inúmeros processos.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
60

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

I – IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

CONTRATANTE: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.709.920/0001-11, sediada à Praça José Stamato Sobrinho, nº 45, Centro, nesta cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo prefeito municipal **LUCAS GIBIN SEREN**, brasileiro, casado, prefeito municipal, residente e domiciliado nesta cidade;

CONTRATADO: **MARCO AURÉLIO GONZALES**, brasileiro, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF/MF sob o nº 981.619.208-00, portador da cédula de identidade RG sob n.º 6.271.927, devidamente inscrito perante o CREA 060057494-2 SP, inscrição no INSS/NIT sob n.º 112.400.196.90, residente e domiciliado na Rua Valim, n.º 616, Centro, nesta cidade e comarca de Bebedouro/SP, estado de São Paulo;

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Prestação de Serviços, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

II – DO OBJETO DO CONTRATO

É objeto do presente contrato a prestação de serviços no Departamento de Agricultura Abastecimento e Meio Ambiente, consistente na elaboração de **3 (três) laudos técnicos de avaliação**, destinados à aferição de parâmetros para permuta de área constante das estradas municipais BBD-151 e BBD-475 e desafetação da área referente a estrada municipal BBD-472, para fins de atendimento – com urgência, aos autos do inquérito civil 14.0208.0030013/2020-2, sendo prestado por parte do **CONTRATADO**.

É igualmente objeto do presente contrato a prestação de serviços no Departamento de Arrecadação e Tributos, consistente na **elaboração de um laudo técnico relativo ao levantamento do VTN (Valor de Terra Nua)** médio para o Município de Bebedouro, de acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (RBF) n.º 1877 de 14/03/2019, para fins de apuração e eventual arbitramento da Base de Cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR), sendo prestado por parte do **CONTRATADO**.

Em resumo, o **CONTRATADO** deverá entregar à Municipalidade, 4 (quatro) laudos.

"Deus seja Louvado"

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
59

III – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

São deveres do **CONTRATADO:**

a) Manter, enquanto perdurar o presente instrumento, conduta compatível com as funções exercidas;

b) Cumprir integralmente o disposto neste contrato;

c) Prestar serviços junto ao Departamento de Agricultura Abastecimento e Meio Ambiente e Departamento de Arrecadação e Tributos, conforme as instruções do **CONTRATANTE**, com zelo e presteza;

d) Manter o sigilo sobre as informações e condições apuradas durante o desempenho dos trabalhos.

IV – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São deveres do **CONTRATANTE:**

a) Realizar o pagamento, conforme o disposto na cláusula V deste contrato;

b) Fornecer ao **CONTRATADO** toda a estrutura necessária, consistente em materiais, equipamentos e informações, necessária à execução dos serviços;

V – DO VALOR.

O valor total a ser pago será de **R$ 17.000,00, (dezessete mil)** da seguinte forma:

V.1.) O valor unitário de **R$ 3.000,00 (três mil)** reais **para cada laudo de avaliação**, que no total serão 03 (três), destinados à aferição de parâmetros para permuta de área constante das estradas municipais BBD-151 e BBD-475 e desafetação da área referente a estrada municipal BBD-472, para fins de atendimento – com urgência, aos autos do inquérito civil 14.0208.0030013/2020-2.

V.2.) O valor unitário de **R$ 8.000,00 (oito mil reais)**, consistente na elaboração de **um laudo técnico** relativo ao levantamento do VTN (Valor de Terra Nua) médio para o Município de Bebedouro, de acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (RBF) n.º 1877 de 14/03/2019, para fins de apuração e eventual arbitramento da Base de Cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR), sendo prestado por parte do **CONTRATADO.**

"Deus seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
58

V.3) Os valores relativos aos itens V.1 e V.2, serão quitados na oportunidade da conclusão dos serviços, mediante depósito em conta bancária, no Banco do Brasil S.A., agência: 6571-9, conta corrente n.º 301.643-9, em nome do contratado.

V.4). Do valor acima, a **CONTRATANTE** está autorizada a reter o INSS, ISS e IR devidos pelo **CONTRATADO**, e os repassará aos órgãos competentes nos termos e prazos da legislação vigente.

VI – DOS MOTIVOS JUSTOS PARA A RESCISÃO

São motivos justos para a rescisão deste instrumento, pelo **CONTRATANTE**, os seguintes atos:

a) Não cumprimento, pelo **CONTRATADO**, das obrigações estabelecidas neste contrato;
b) Decorrente de força maior;

São motivos justos para a rescisão deste instrumento, pelo **CONTRATADO**, os seguintes atos:

a) O não cumprimento, pelo **CONTRATANTE**, das obrigações estabelecidas neste contrato;
b) Decorrente de força maior.

VII – DA RESCISÃO DO CONTRATO

Caso haja interesse na rescisão do contrato, a parte interessada notificará a outra, por escrito, com antecedência de cinco dias.

A rescisão do presente instrumento nao extinguirá os direitos e obrigações que as partes tenham entre si e para com terceiros.

VIII – CONDIÇÕES GERAIS

O **CONTRATADO** não possuirá horário fixo de entrada e saída, uma vez que não existirá vínculo empregatício, devendo, entretanto, executar os serviços de forma efetiva e com presteza.

IX – DO FORO

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca de Bebedouro/SP, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

"Deus seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
57

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Bebedouro/SP, 01 de março de 2022.

LUCAS GIBIN SEREN
Prefeito Municipal de Bebedouro
Contratante

Marco Aurélio Gonzales
Contratado

Testemunha
RG
Assinatura

Testemunha
RG
Assinatura

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
56

"Deus seja Louvado"

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
55

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 SÃO JOÃO
54

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
53

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
51

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 Municípal 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
50

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 Municípal 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
49

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	>=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 cientifico, 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 planimetrico	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.

CÂMARA MUNICIPAL DE SEBEDOURO
48

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 possiveis, 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 Pericias de Engenharia.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
47

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)

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
46

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 - 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, 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 Turvínia 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
45

constituido 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
44

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
43

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-Ibitiuva em terra, Bebedouro-Terra Roxa em terra, Bebedouro-Colina em terra, Bebedouro-Viradouro em terra, Bebedouro-Taiaçu 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 em77.612.. 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
42

Tem 11 Agências Bancárias e é sede da Credicitrus – Cooperativa de Credito 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 Policia 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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
41

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 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
40

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
39

CÂMARA MUNICIPAL DE SEBEDOURO
38

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 e s	IV s	IV e	IV es	V w	VI e	VI es	VII e	VII es	VIII
	100	88	80	74	68	64	60	56	50	47	44	39	32	26	23	17	13
Imóvel	Composição do imóvel – Descrição das áreas (ha)																
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)

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
37

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 agronômico por fator de ponderação	Fator de Homogeini-zação	Valor VTN – do hectare ponderado classe/situação
01	41.638		15.000,00	30.006,00	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	30.006,00
02	44.000		312.258,22	35.409,85	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	35.409,85
03	22.989		200.000,00	30.052,59	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	30.052,59
04	26.082		1.500.000,00	41.405,12	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.405,12
05	15.192		200.000,00	55.096,41	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	55.096,41
06	43.726		11.844.000,00	59.189,60	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	59.189,60
07	40.718		2.631,42	49.904,55	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	49.904,55
08	40.713		29.998,27	19.111,09	Otíma /100%	1,00	100%	1,00	1,00	19.111,09
09	23.000		907.000,00	23.358,88	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	23.358,88
10	23.671		500.000,00	41.322,41	Otíma /100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.322,41
11	41.661		200.000,00	41.322,41	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	41.322,41
12	26.128		350.000,00	28.925,61	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	28.925,61
13	12.182		497.200,00	68.484,84	Otíma/ 100%	1,00	100%	1,00	1,00	68.484,84
14	28.136		94.090,62	25.447,77	Otíma /100%	1,00	100%	1,00	1,00	25.447,77

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
36

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BELÉM-PARÁ
35

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 Generica 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 Planimetricos das Estradas Municipais - BBD 151,475 e 472

Pesquisa Internet sobre o Município de Bebedouro/SP

Instrução Normativa RFB n° 1.562 de 29 de abril de 2.015

Instrução Normativa RFB n° 1.877 de 14 de março de 2.019

Hortifruti Brasil – Publicação CEPEA- ESALQ/USP- Ano 20-n° 211-maio 2.021

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
34

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.

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
33

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) <u>Valor da Terra Nua – VTN:</u>

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) <u>Classificação dos componentes dos imóveis rurais:</u>

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
32

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 item7.71 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
31

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

CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES
30

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

VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO = R$ 58.000,00

CÂMARA MUNICIPAL DE DEBEDOURO
29

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 Matriculas 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 especifico 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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
28

16 – TERMO DE ENCERRAMENTO:

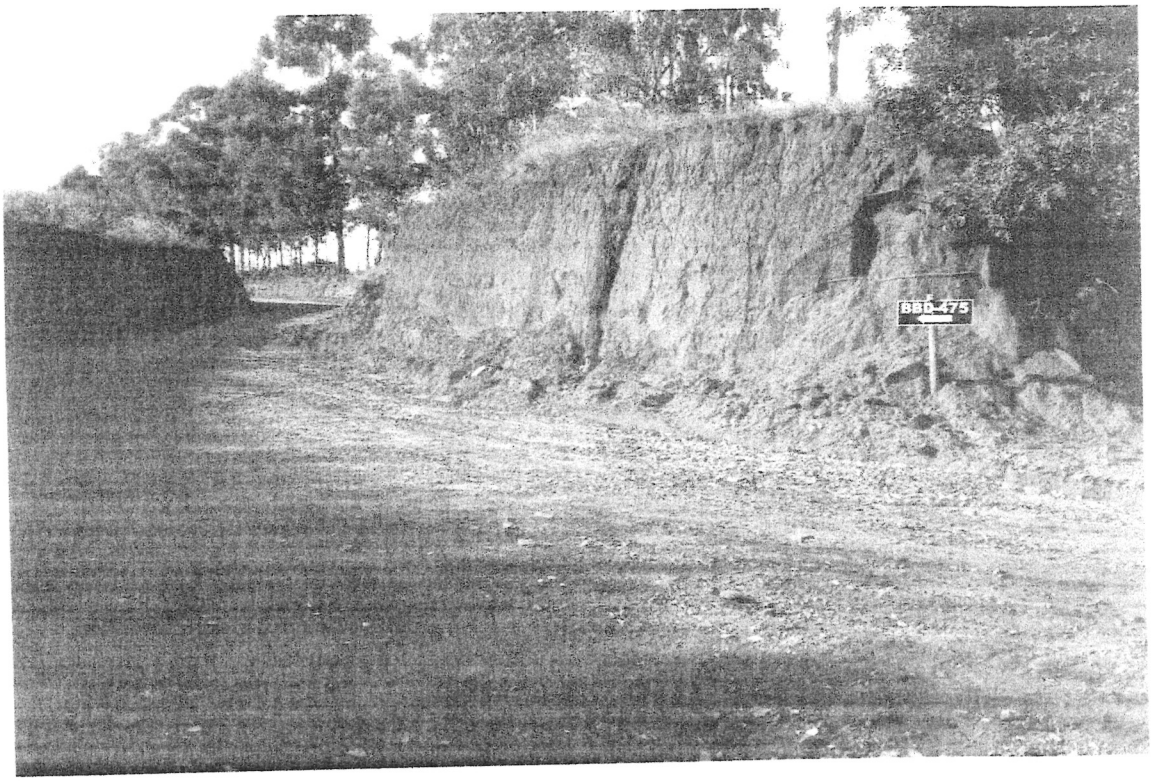
Nada mais havendo a ser informado, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO que contém 29 (vinte e nove) páginas impressas de um só lado, todas rubricadas, com exceção desta ultima, que está datada e assinada.

Segue ainda, em anexo: Plantas e Levantamento Planimetrico 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
27



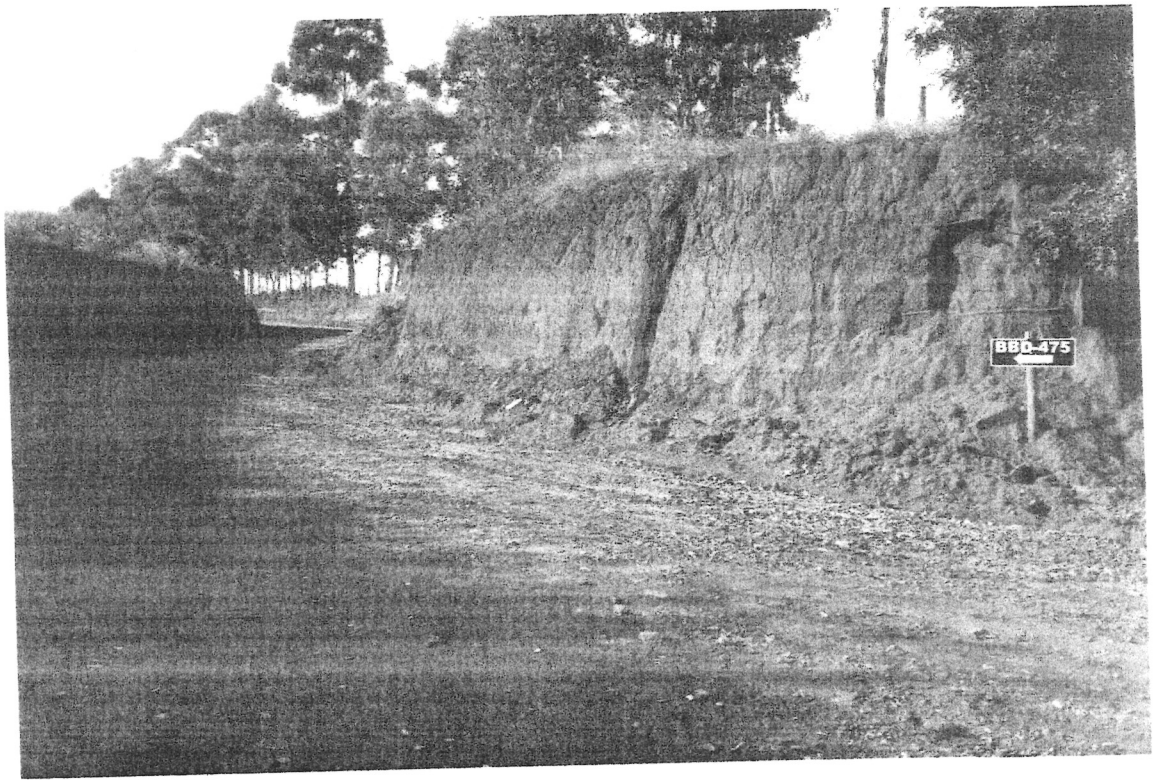
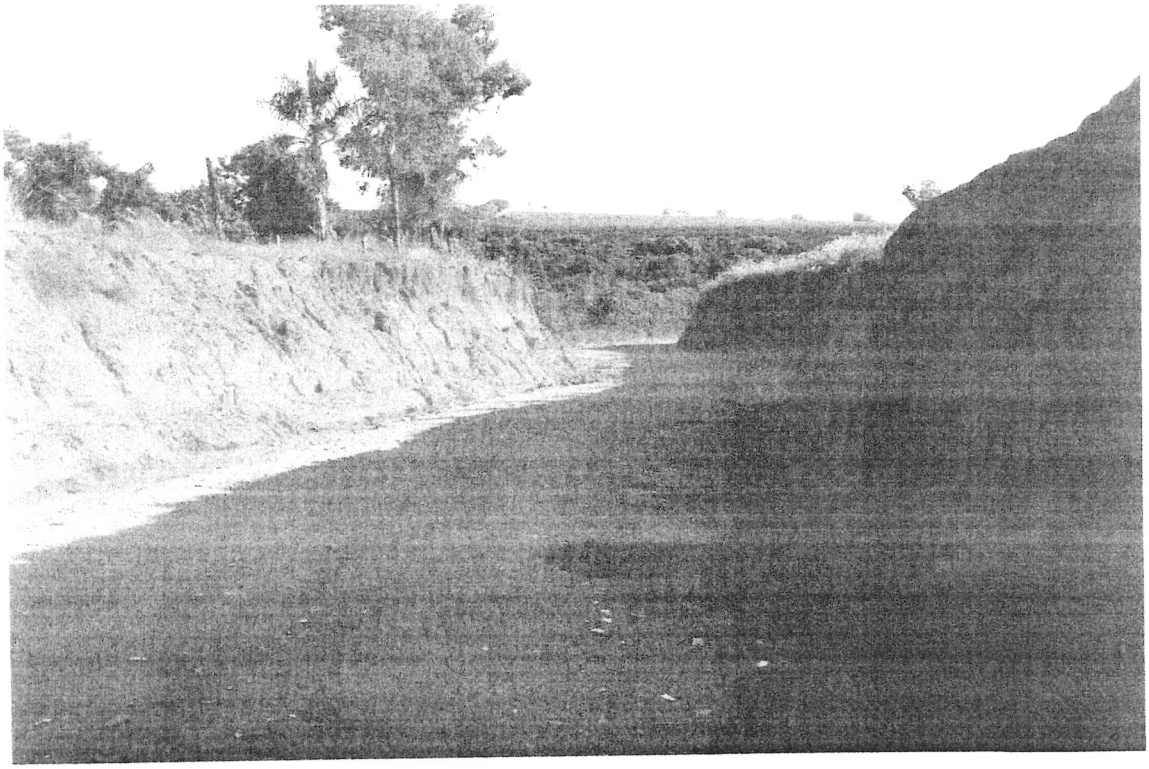


Foto 01 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 02 – Detalhe – Vista da entrada da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
26



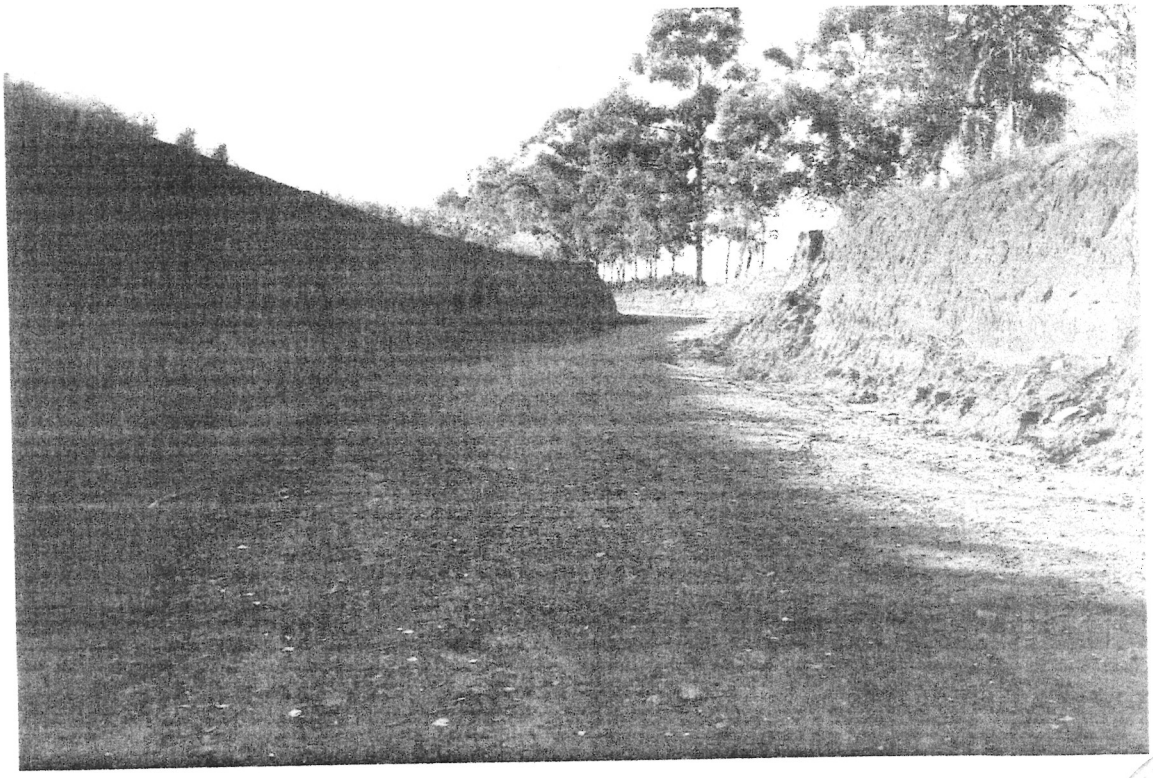


Foto 03 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 04 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
25





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
24

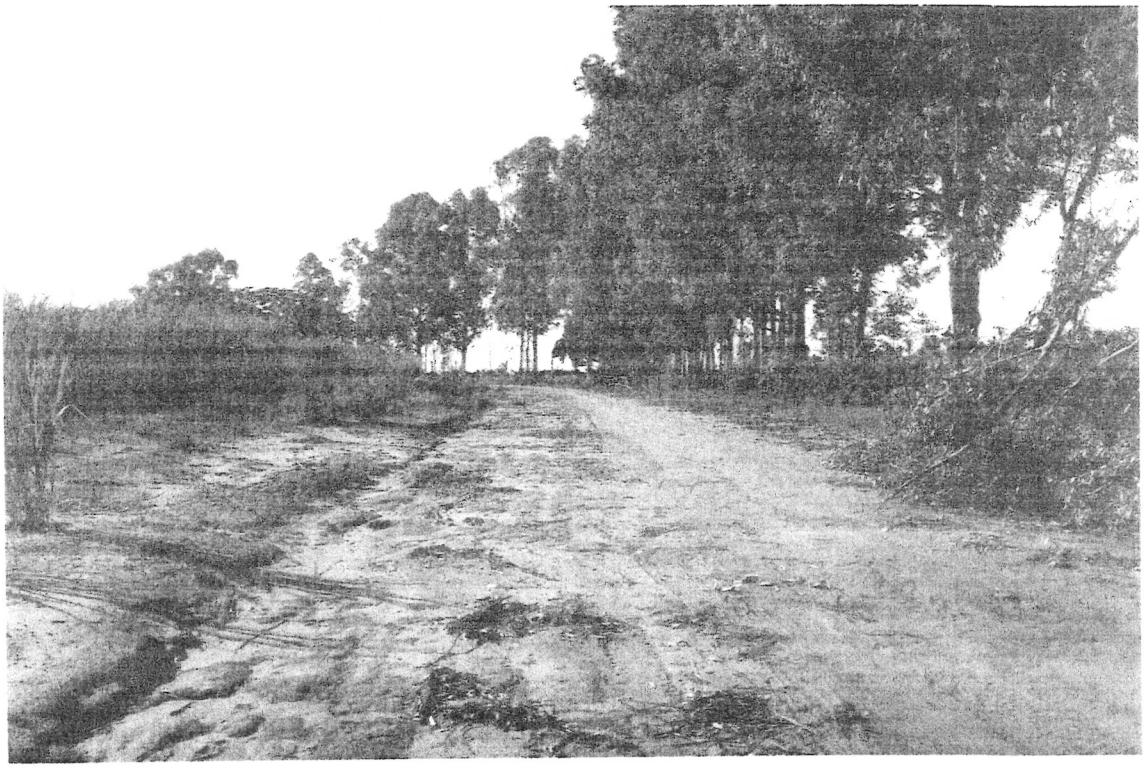




Foto 07 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 08 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
23





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
22



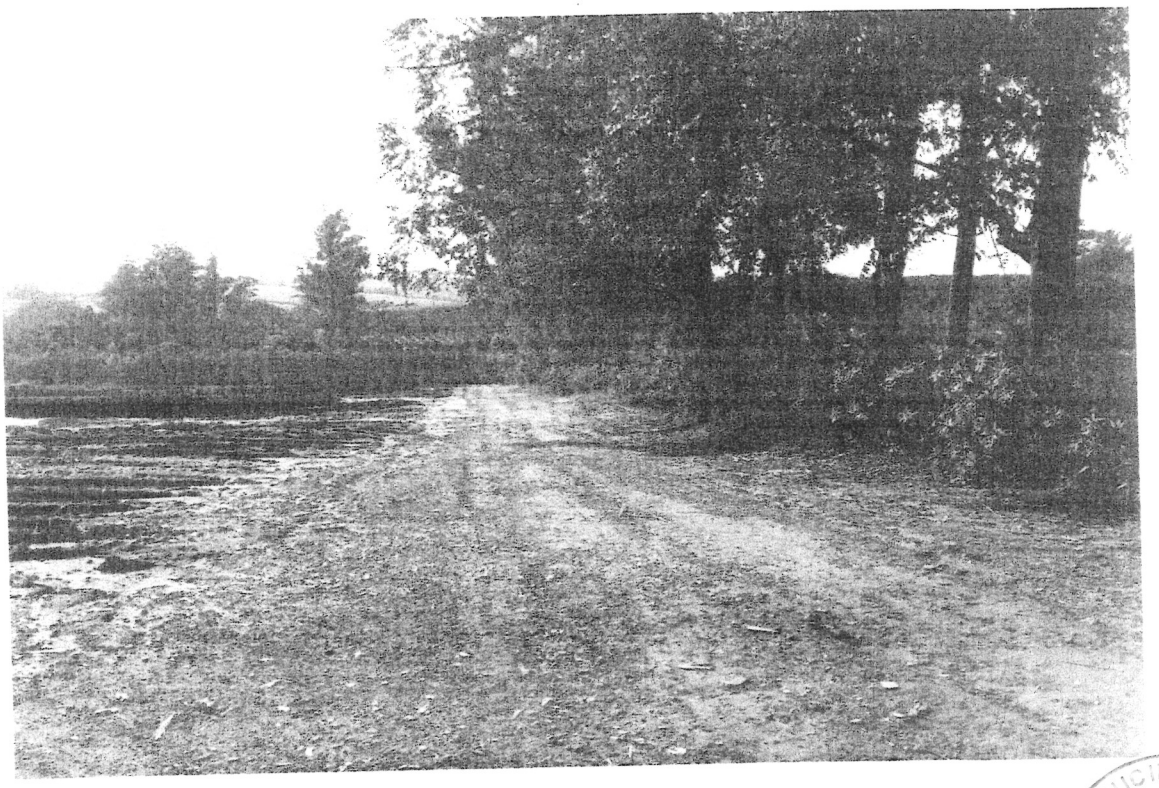


Foto 11 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 12 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
21



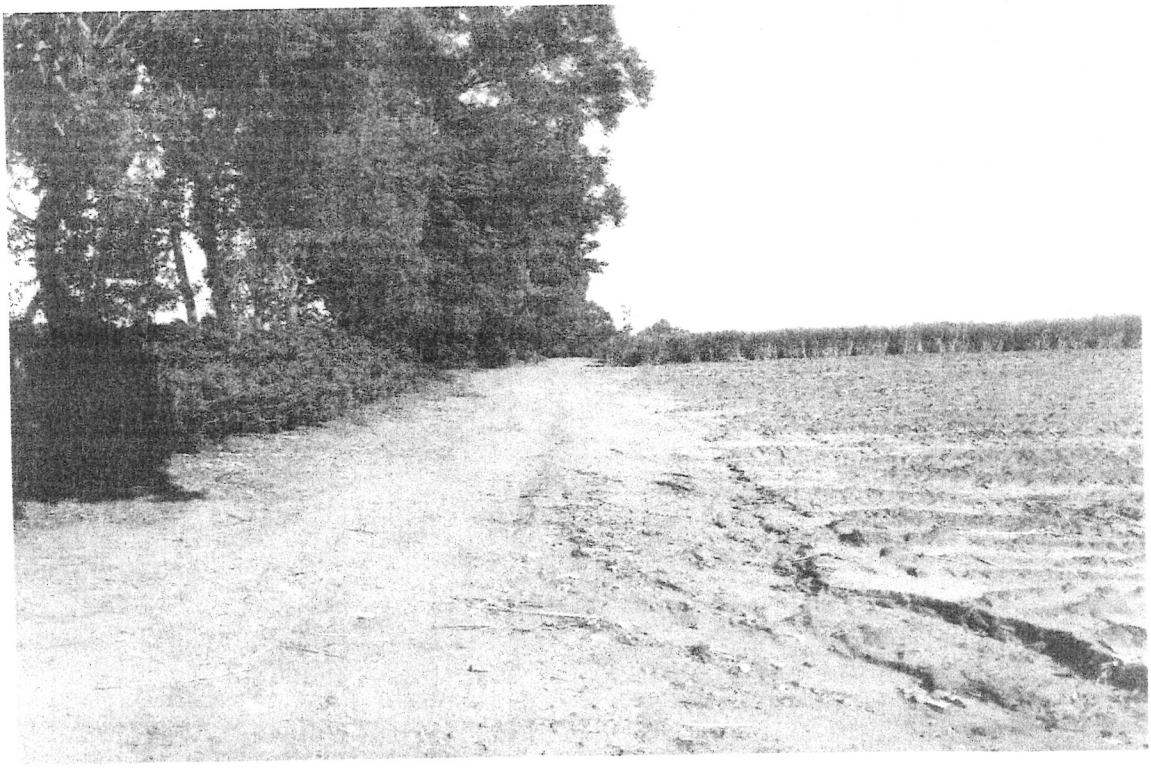


Foto 13 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.
Foto 14 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD - 475 do Município de Bebedouro/SP.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
20





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.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
19

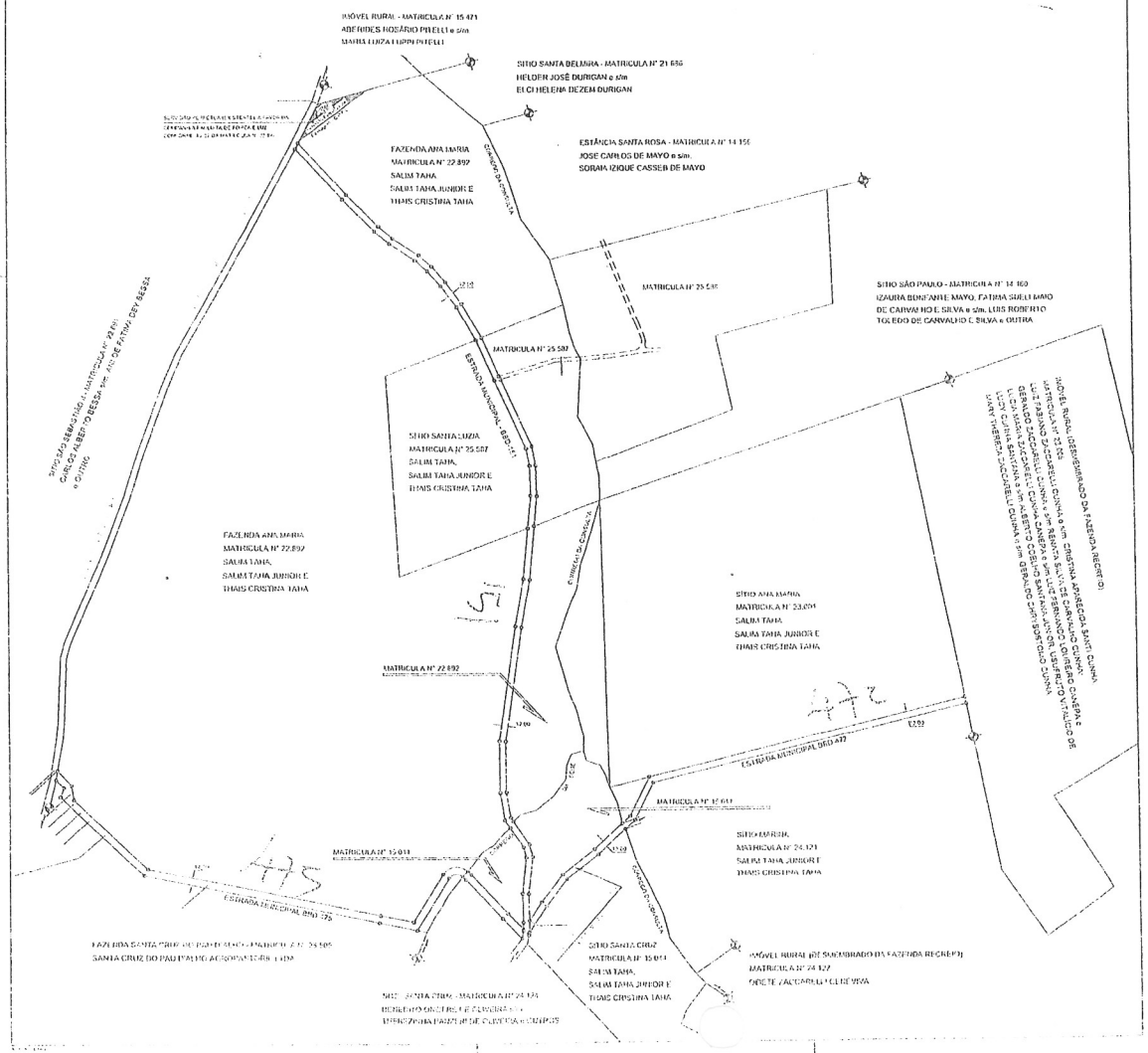




Foto 17 – Detalhe – Vista da Estrada Municipal BBD – 475 do Município de Bebedouro/SP.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
18



ESTRADA MUNICIPAL BBD-151

De	Para	Azimute	Distância
1	2	156°39'37"	133.79 m
2	3	133°50'15"	64.52 m
3	4	128°21'27"	34.33 m
4	5	121°25'45"	55.65 m
5	6	130°27'20"	31.50 m
6	7	137°16'03"	35.70 m
7	8	142°30'02"	51.53 m
8	9	149°53'18"	75.54 m
9	10	155°59'09"	79.78 m
10	11	154°51'06"	7.69 m
11	12	154°03'35"	133.11 m
12	13	169°40'31"	26.50 m
13	14	178°16'16"	57.21 m
14	15	196°07'19"	55.04 m
15	16	185°40'35"	99.23 m
16	17	190°42'39"	59.55 m
17	18	183°44'20"	210.21 m
18	19	179°50'09"	93.35 m
19	20	171°50'43"	55.11 m
20	21	144°15'59"	6.57 m
21	22	144°58'04"	12.99 m
22	23	165°24'09"	21.32 m
23	24	159°38'05"	21.32 m
24	25	173°50'28"	10.11 m
25	26	181°20'25"	21.13 m
26	27	191°11'41"	3.29 m
27	28	216°02'16"	15.21 m
28	29	8°45'36"	11.13 m
29	30	359°59'24"	54.19 m
30	31	8°36'05"	69.91 m
31	32	345°24'01"	20.59 m
32	33	324°19'44"	43.76 m
33	34	325°57'17"	18.38 m
34	35	351°02'22"	52.20 m
35	36	359°59'15"	95.21 m
36	37	4°44'24"	211.35 m
37	38	10°42'05"	90.25 m
38	39	5°36'37"	51.69 m
39	40	8°11'15"	53.94 m
40	41	353°16'16"	53.45 m
41	42	349°07'51"	30.44 m
42	43	334°33'59"	148.34 m
43	44	335°05'51"	81.01 m
44	45	329°59'05"	72.99 m
45	46	322°49'09"	59.31 m
46	47	313°16'59"	38.24 m
47	48	316°22'25"	20.33 m
48	49	304°25'47"	59.65 m
49	50	309°21'27"	36.18 m
50	51	310°56'18"	84.66 m
51	52	316°43'10"	156.17 m
52	1	26°35'19"	12.21 m

Área: 19.831,210 m²
Área: 1,9831 ha
Perímetro: 3.335,33 m

ESTRADA MUNICIPAL BBD-475

De	Para	Azimute	Distância
1	2	135°16'14"	37.58 m
2	3	169°38'51"	27.69 m
3	4	132°30'45"	113.25 m
4	5	181°32'15"	337.25 m
5	6	186°58'45"	64.69 m
6	7	32°10'51"	106.21 m
7	8	R=31.15m	55.02 m
8	9	135°07'59"	10.15 m
9	10	135°25'52"	191.77 m
10	11	136°07'16"	41.62 m
11	12	180°15'14"	2.37 m
12	13	196°46'50"	14.69 m
13	14	316°07'16"	52.40 m
14	15	316°25'57"	191.65 m
15	16	315°09'59"	9.14 m
16	17	R=31.11m	10.14 m
17	18	232°10'54"	115.29 m
18	19	236°50'45"	23.82 m
19	20	231°32'15"	451.65 m
20	21	313°10'45"	215.52 m
21	22	36°55'27"	15.25 m
22	23	315°41'11"	20.64 m
23	1	316°15'50"	47.22 m

Área: 15.335,35 m²
Área: 1,5335 ha
Perímetro: 2.205,08 m

ESTRADA MUNICIPAL BBD-472

De	Para	Azimute	Distância
1	2	165°17'29"	12.59 m
2	3	257°15'05"	637.30 m
3	4	209°49'49"	73.58 m
4	5	237°44'15"	75.27 m
5	6	225°31'34"	70.10 m
6	7	232°10'06"	16.91 m
7	8	218°39'51"	64.82 m
8	9	214°33'09"	42.63 m
9	10	R=26.05	21.91 m
10	11	34°33'09"	41.49 m
11	12	38°35'51"	66.69 m
12	13	52°10'06"	28.40 m
13	14	46°34'06"	72.54 m
14	15	49°34'06"	21.79 m
15	16	27°49'09"	41.25 m
16	1	76°15'05"	623.64 m

Área: 11.872,40 m²
Área: 1,1872 ha
Perímetro: 2.013,11 m

Título
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

Folha
FOLHA 1/2

OBJETO: PERMUTA E DESAFETAÇÃO DE ÁREA

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTRADAS MUNICIPAIS: ESTRADA MUNICIPAL BBD 151 ESTRADA MUNICIPAL BBD-475 e ESTRADA MUNICIPAL BBD-472

MUNICÍPIO: BEBEDOURO

COMARCA: BEBEDOURO

DATA: 28/10/2021 ESCALA: 1:5.000

Quadro de Áreas e Perímetros

ESTRADA MUNICIPAL BBD-151.
19.831,21 m²

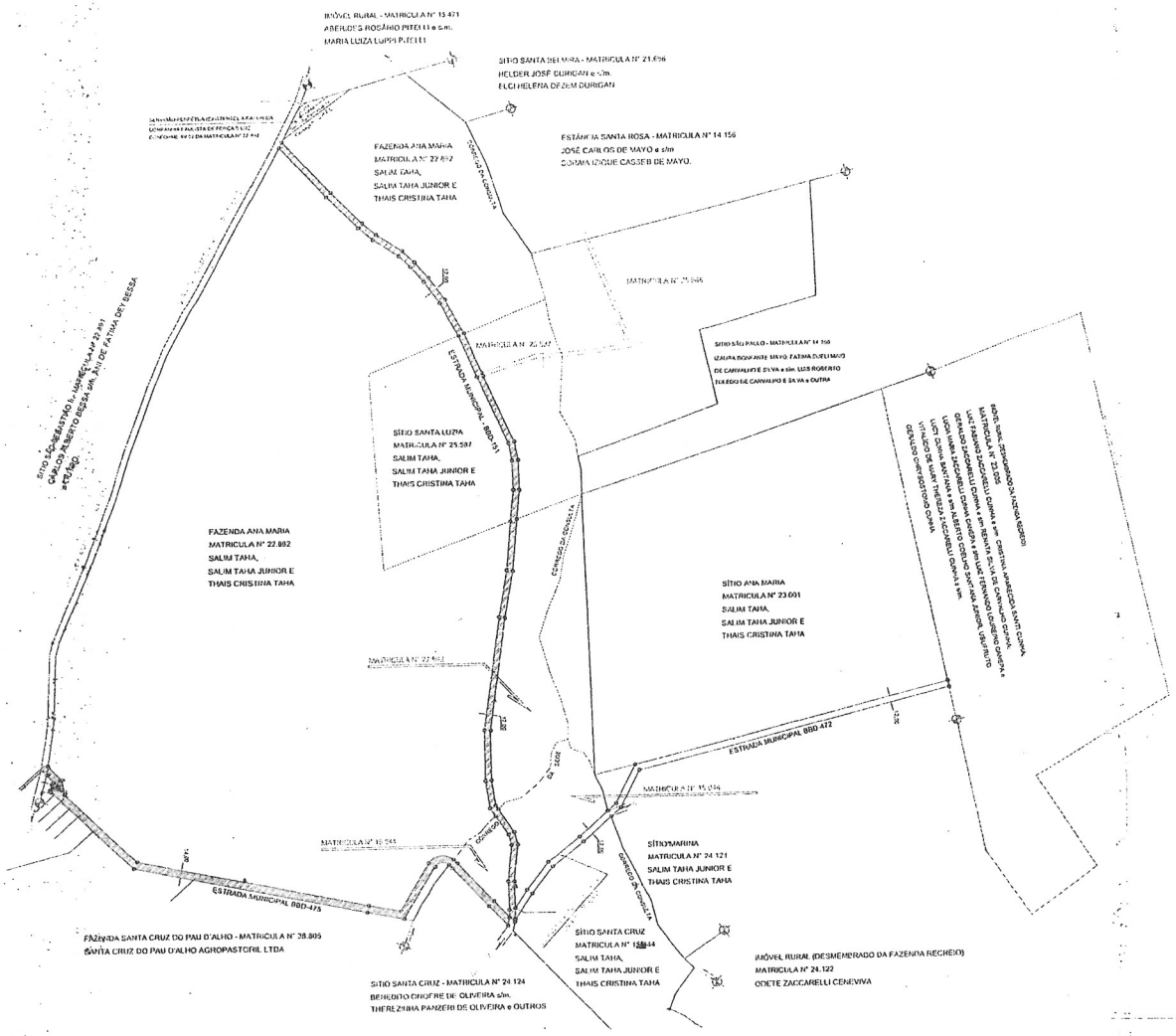
ESTRADA MUNICIPAL BBD-475:
15.335,35 m²

ESTRADA MUNICIPAL BBD-472:
11.872,40 m²

Quadro de Assinaturas

Proprietário:
PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Resp. Téc.:
RICARDO BIZZATO COLUTO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA - SP0 511 665 /
A.R.T. - 3162720221584433



ESTRADA MUNICIPAL BBD-151

De	Para	Azimute	Distância
1	2	136°39'31"	133,79 m
2	3	133°56'16"	64,52 m
3	4	129°21'27"	34,88 m
4	5	121°25'43"	54,66 m
5	6	130°27'28"	31,99 m
6	7	133°16'59"	39,50 m
7	8	142°36'02"	51,43 m
8	9	149°53'18"	75,58 m
9	10	155°00'06"	79,78 m
10	11	154°51'06"	7,00 m
11	12	154°33'33"	136,11 m
12	13	163°07'51"	38,94 m
13	14	178°16'16"	57,24 m
14	15	186°07'19"	55,04 m
15	16	185°49'35"	99,23 m
16	17	190°42'30"	60,58 m
17	18	188°44'20"	213,21 m
18	19	179°50'09"	93,35 m
19	20	171°02'43"	48,41 m
20	21	144°15'59"	8,57 m
21	22	141°59'04"	52,99 m
22	23	165°24'02"	24,80 m
23	24	166°30'05"	71,37 m
24	25	178°50'28"	50,71 m
25	26	181°20'35"	21,91 m
26	27	191°11'41"	5,24 m
27	28	316°01'16"	15,27 m
28	29	0°45'30"	13,11 m
29	30	358°50'25"	54,19 m
30	31	6°30'05"	69,94 m
31	32	345°24'01"	20,50 m
32	33	324°10'44"	43,76 m
33	34	325°57'17"	18,34 m
34	35	354°07'27"	52,70 m
35	36	358°56'15"	95,21 m
36	37	6°44'24"	214,35 m
37	38	10°42'08"	90,75 m
38	39	5°36'37"	93,09 m
39	40	6°11'13"	59,94 m
40	41	358°16'16"	55,45 m
41	42	349°07'51"	34,44 m
42	43	334°13'59"	140,14 m
43	44	335°05'51"	84,04 m
44	45	325°50'46"	72,93 m
45	46	322°30'02"	50,31 m
46	47	317°16'09"	38,24 m
47	48	310°27'28"	30,33 m
48	49	301°25'43"	59,55 m
49	50	309°21'27"	36,18 m
50	51	333°50'18"	84,88 m
51	52	316°43'10"	130,17 m
52	1	29°29'16"	12,21 m

Área: 19.831,210 m²
Área: 1,9831 ha
Perímetro: 3.335,33 m

ESTRADA MUNICIPAL BBD-475

De	Para	Azimute	Distância
1	2	135°41'14"	37,58 m
2	3	169°26'51"	37,69 m
3	4	133°30'45"	103,75 m
4	5	101°32'15"	446,95 m
5	6	160°54'45"	64,03 m
6	7	32°10'54"	106,21 m
7	8	R=31,13m	55,02 m
8	9	135°07'59"	10,18 m
9	10	136°25'32"	101,77 m
10	11	136°07'16"	41,82 m
11	12	180°15'31"	2,87 m
12	13	190°16'52"	14,03m
13	14	316°32'16"	57,49 m
14	15	316°25'52"	101,65 m
15	16	315°07'59"	9,14 m
16	17	R = 17,11 m	30,74 m
17	18	212°10'54"	115,79 m
18	19	280°58'45"	73,68 m
19	20	281°32'15"	451,03 m
20	21	313°36'45"	216,52 m
21	22	18°59'27"	10,75 m
22	23	315°41'14"	20,64 m
23	1	16°01'53"	17,23 m

Área: 15.335,35 m²
Área: 1,5335 ha
Perímetro: 2.205,08 m

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
12

Título:

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

Folha

FOLHA 1/2

OBJETO: PERMUTA DE ÁREA

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTRADAS MUNICIPAIS: ESTRADA MUNICIPAL BBD-151 e ESTRADA MUNICIPAL BBD-475

MUNICÍPIO: BEBEDOURO

COMARCA: BEBEDOURO

DATA: 01/01/2001 ESCALA: 1 : 1.000

Quadro de Áreas e Perímetros:

ESTRADA MUNICIPAL BBD-151:
19.831,21 m²

ESTRADA MUNICIPAL BBD-475:
15.335,35 m²

Quadro de Assinaturas:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Resp. Téc.:
RICARDO RIZZATO LOLLINO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA - 060.111.605-6
A.R.T. 28027202211

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°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**.

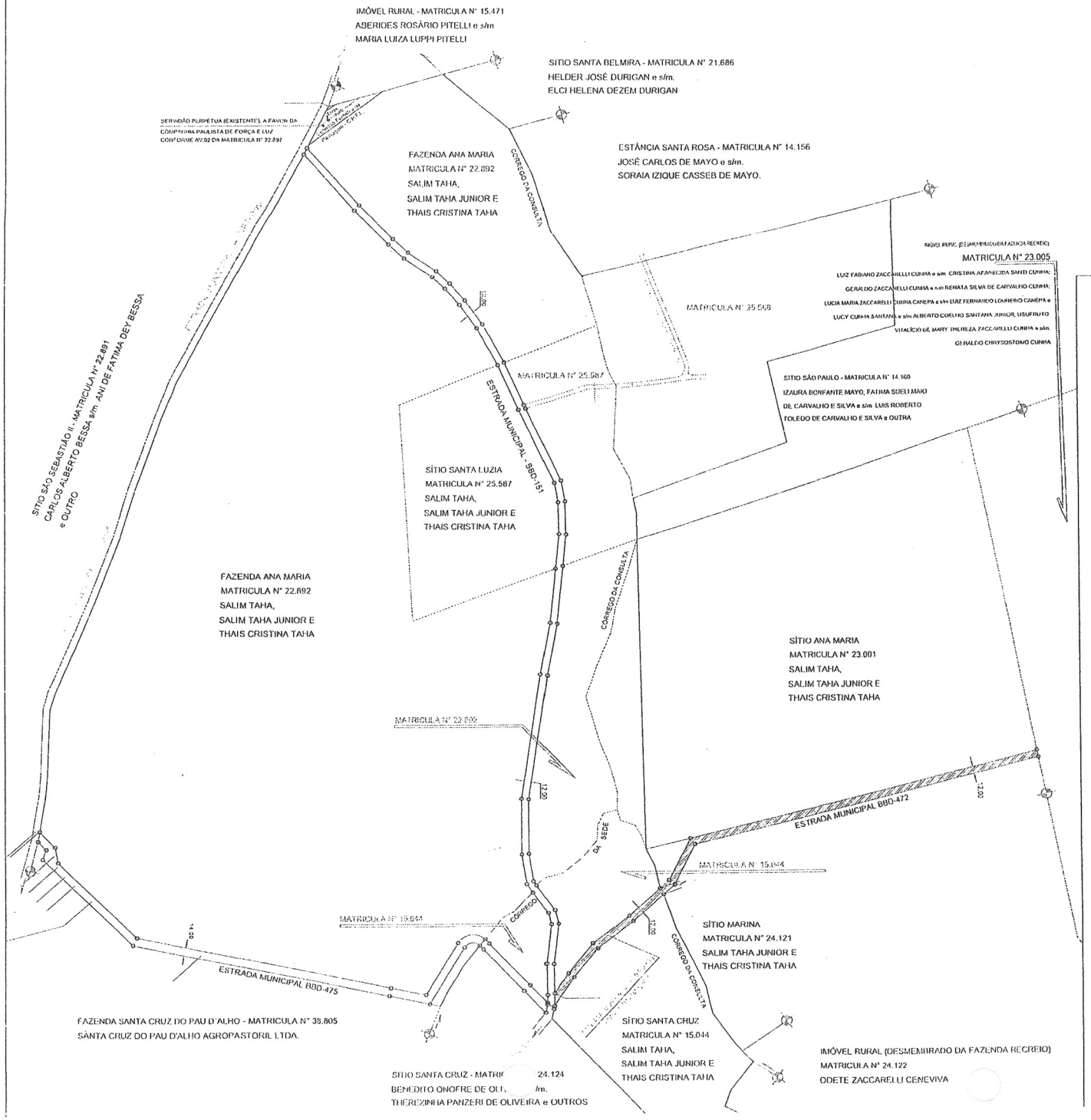
Município de Bebedouro/SP, 23 de Março de 2021.

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

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
15



ESTRADA MUNICIPAL BBD-472			
De	Para	Azimute	Distância
1	2	168°17'29"	12,00 m
2	3	256°45'05"	617,30 m
3	4	207°49'40"	78,50 m
4	5	228°44'15"	25,77 m
5	6	228°31'34"	70,95 m
6	7	232°10'06"	76,98 m
7	8	218°38'51"	64,84 m
8	9	214°33'30"	59,68 m
9	10	1°20'35"	21,91 m
10	11	34°33'29"	41,78 m
11	12	38°38'51"	66,69 m
12	13	52°10'06"	78,40 m
13	14	48°34'06"	72,58 m
14	15	48°34'06"	21,19 m
15	16	27°49'40"	81,76 m
16	1	76°45'05"	623,08 m
Área: 11.872,40 m²			
Área: 1,1872 ha			
Perímetro: 2.013,41 m			

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Título:

LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO

Folha:

FOLHA ÚNICA

OBJETO: DESAFETAÇÃO DE ÁREA

INTERESSADO: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTRADAS MUNICIPAIS: ESTRADA MUNICIPAL BBD-472

MUNICÍPIO: BEBEDOURO

COMARCA: BEBEDOURO

DATA: 01/01/2001 ESCALA:1 : 1.000

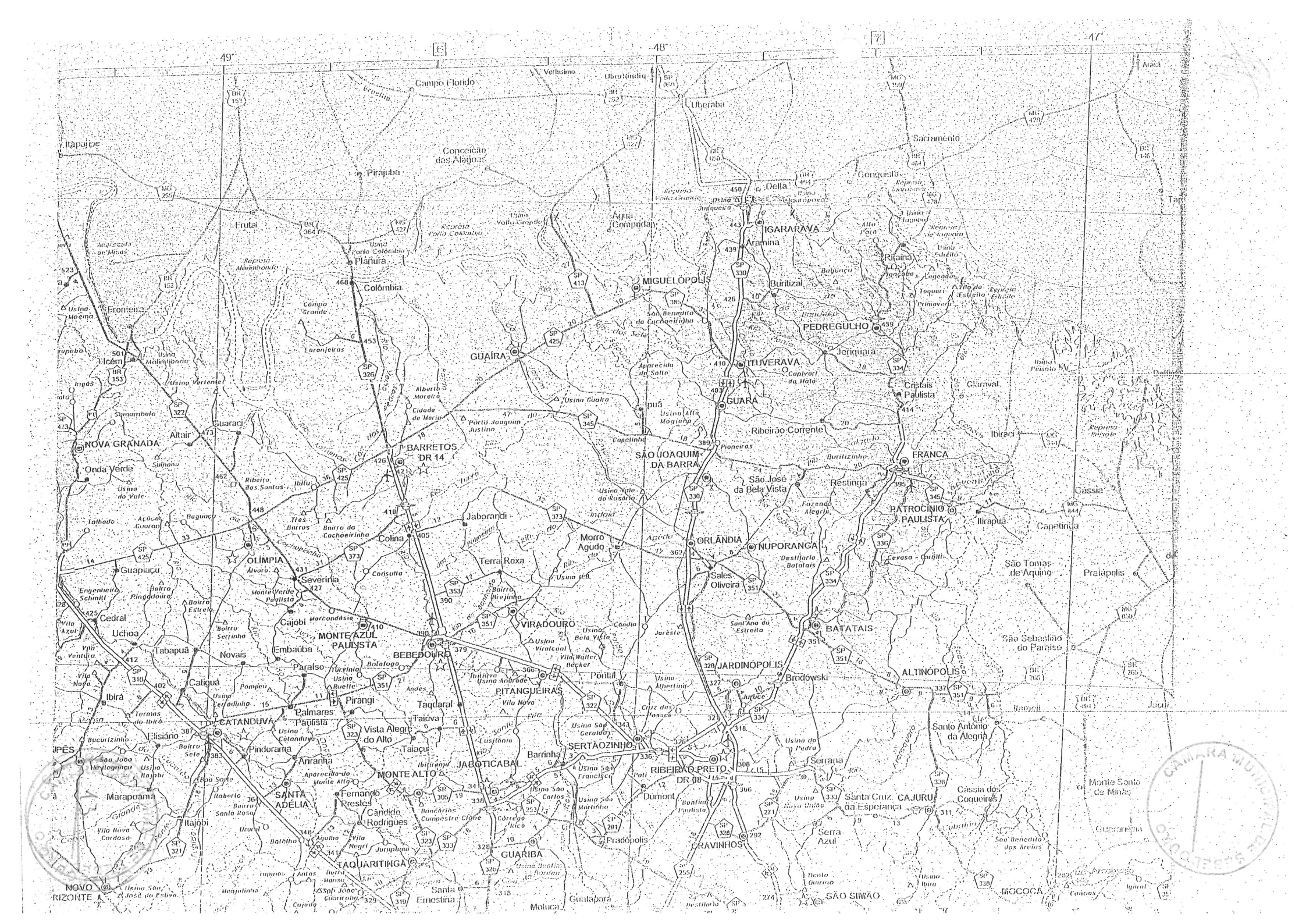
Quadro de Áreas e Perímetros:

ESTRADA MUNICIPAL BBD-472:
11.872,40 m²

Quadro de Assinaturas:

Prop.:
PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Resp. Téc.:
RICARDO RIZZATO COELHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA - 060.111.605-4
A.R.T. - 28027230211585698


49°
48°
47°
Campo Florido
Uberlândia
Uberaba
Sacramento
Conceição das Alagoas
Pirajuba
Frutal
Planura
Colômbia
Fronteira
Icém
Guaraci
Altair
NOVA GRANADA
Onda Verde
Guapiaçu
Cedral
Uchoa
Tabapuã
Catiguá
Ibirá
Olímpia
Severínia
Cajobi
Embaúba
Novais
Paraíso
Palmares Paulista
Pirangi
CATANDUVA
Elisiário
Pindorama
Aníranha
Vista Alegre do Alto
Taiaçu
Taiúva
Taquaral
Palmeira
Fernando Prestes
Cândido Rodrigues
SANTA ADÉLIA
MONTE ALTO
JABOTICABAL
Barrinha
SERTÃOZINHO
PITANGUEIRAS
Vila Nova
Pontal
BEBEDOURO
MONTE AZUL PAULISTA
VIRADOURO
Terra Roxa
Jaborandi
Colina
Morro Agudo
BARRETOS
DR 14
GUAÍRA
Barretos
MIGUELÓPOLIS
Buritizal
Aramina
IGARAPAVA
Della
Água Comprida
Ituverava
GUARA
Ribeirão Corrente
SÃO JOAQUIM DA BARRA
Pioneiros
Orlândia
NUPORANGA
Sales Oliveira
São José da Bela Vista
Restinga
FRANCA
Ribeirão Preto
DR 08
Dumont
Pradópolis
GUARIBA
TAQUARITINGA
Santa Ernestina
Motuca
Guatapará
CRAVINHOS
Serra Azul
SÃO SIMÃO
Serrana
Santa Cruz da Esperança
CAJURU
Cássia dos Coqueiros
Monte Santo de Minas
MOCOCA
Pedregulho
Jeriquara
Cristais Paulista
Carnaval
Ibiraci
Cássia
PATROCÍNIO PAULISTA
Itirapuã
Capetinga
São Tomás de Aquino
Pratápolis
BATATAIS
São Sebastião do Paraíso
JARDINÓPOLIS
Brodowski
ALTINÓPOLIS
Santo Antônio da Alegria
Jardinópolis
Itajobi
Marapoama
NOVO HORIZONTE
Guaraci
Ibiraci
Monte Santo de Minas
Cássia dos Coqueiros
Santa Cruz da Esperança
Serra Azul
São Simão
Mococa
Batatais
Franca
Ituverava
Igarapava
Miguelópolis
Barretos
Olímpia
Catanduva
Jaboticabal
Sertãozinho
Ribeirão Preto
Bebedouro
Monte Azul Paulista
Viradouro
Pitangueiras
Guariba
Taquaritinga
Jardinópolis
Altinópolis
Brodowski
Pedregulho
Patrocínio Paulista
Nuporanga
Orlândia
Morro Agudo
Jaborandi
Colina
Terra Roxa
Guaíra
Colômbia
Planura
Frutal
Conceição das Alagoas
Pirajuba
Uberaba
Uberlândia
Campo Florido
Itapagipe
Fronteira
Icém
Guaraci
Altair
Nova Granada
Onda Verde
Guapiaçu
Cedral
Uchoa
Tabapuã
Catiguá
Ibirá
Olímpia
Severínia
Cajobi
Embaúba
Novais
Paraíso
Palmares Paulista
Pirangi
Catanduva
Elisiário
Pindorama
Aníranha
Vista Alegre do Alto
Taiaçu
Taiúva
Taquaral
Palmeira
Fernando Prestes
Cândido Rodrigues
Santa Adélia
Monte Alto
Jaboticabal
Barrinha
Sertãozinho
Pitangueiras
Vila Nova
Pontal
Bebedouro
Monte Azul Paulista
Viradouro
Terra Roxa
Jaborandi
Colina
Morro Agudo
Barretos
Guaíra
Miguelópolis
Buritizal
Aramina
Igarapava
Della
Água Comprida
Ituverava
Guara
Ribeirão Corrente
São Joaquim da Barra
Pioneiros
Orlândia
Nuporanga
Sales Oliveira
São José da Bela Vista
Restinga
Franca
Ribeirão Preto
Dumont
Pradópolis
Guariba
Taquaritinga
Santa Ernestina
Motuca
Guatapará
Cravinhos
Serra Azul
São Simão
Serrana
Santa Cruz da Esperança
Cajuru
Cássia dos Coqueiros
Monte Santo de Minas
Mococa
Pedregulho
Jeriquara
Cristais Paulista
Carnaval
Ibiraci
Cássia
Patrocínio Paulista
Itirapuã
Capetinga
São Tomás de Aquino
Pratápolis
Batatais
São Sebastião do Paraíso
Jardinópolis
Brodowski
Altinópolis
Santo Antônio da Alegria
Itajobi
Marapoama
Novo Horizonte



CÂMARA MUNICIPAL DE SALTINHO
12

CÂMARA MUNICIPAL DE BRAGANÇA
11

Andes



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

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**
RNP: **2602175390**
Registro: **0600574942-SP**
Empresa Contratada:
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**
CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**
Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**
N°: **45**
Complemento:
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro**
UF: **SP**
CEP: **14701-009**
Contrato:
Celebrado em: **01/03/2022**
Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **9.000,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO**
N°: **45**
Complemento:
Bairro: **CENTRO**
Cidade: **Bebedouro**
UF: **SP**
CEP: **14701-009**
Data de Início: **01/03/2022**
Previsão de Término: **10/05/2022**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Agrícola**
Código: **AVALIAÇÃO**
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**
CPF/CNPJ: **45.709.920/0001-11**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
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

Bebedouro, 05 de maio 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.confea.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 18 11
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima

CREA-SP

Valor ART R$ **88,78** Registrada em: **04/05/2022** Valor Pago R$ **88,78** Nosso Numero: **28027230220683946** Versão do sistema

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

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
09

CREA-SP
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CNPJ: 60.985.017/0001-77
Av. Engenheiro Reidy Ehlers, 1055
Pinheiros - São Paulo-SP
CEP: 05425-530

SAC: 0800-0171811

Pagador
MARCO AURELIO GONZALEZ

CPF/CNPJ
981.***.***-00

Registro
0600574942

Linha Digitável
00190.00009 02802.718029 20993.257177 9 89840000008878

Nro Carrinho
4604794

Nosso Número
28027180220993257

Data Emissão	Data Vencimento	Valor
04/05/2022	13/05/2022	R$ 88,78

IMPRIMIR E ANEXAR O RESPECTIVO EXTRATO DE RECEITA A ESTE BOLETO. DEPÓSITOS/TRANSFERÊNCIAS NÃO SERÃO ACEITOS PARA QUITAÇÃO DE BOLETOS. - PIX SOMENTE PELO QR CODE

Pague também com PIX

ESCANEIE O QRCODE PARA PAGAR

Detalhes da Cobrança

NRO LOCALIZADOR DA AFT: LC31488556 2022 1/1 R$ 88,78

BANCO DO BRASIL | 001-9 | 00190.00009 02802.718029 20993.257177 9 89840000008878

Local de Pagamento
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO

Data de Vencimento
13/05/2022

Nome do Beneficiário/CPF/CNPJ
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77

Agência/Código do Beneficiário
4604794

Data do Documento	Nr. Documento	Espécie DOC	Aceite	Data do Processamento
04/05/2022	28027180220993257	DS	N	04/05/2022

Nosso-Número
28027180220993257

Uso do Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	xValor
28027180220993257	17	R$		

(=) Valor do Documento
R$ 88,78

Informações de Responsabilidade do Beneficiário

CREASP: 0600574942
BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.
A QUITACAO DO TITULO OCORRERA APOS A COMPENSACAO BANCARIA.
DEPOSITO/TRANSFERENCIA NAO SERAO ACEITOS PARA QUITACAO.
PAGAMENTO A MENOR IMPLICA INADIMPLENCIA.
NAO PAGAR APOS O VENCIMENTO.

(-) Desconto/Abatimento

(+) Juros/Multa

(=) Valor Cobrado

Nome do Pagador/CPF/CNPJ/Endereço
MARCO AURELIO GONZALEZ - CPF/CNPJ: 981.***.***-00
RUA VALIM 00616 CENTRO - BEBEDOURO - SP - CEP 14701350

Código de Baixa

Sacador/Avalista

Autenticação Mecânica - Ficha de Compensação

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
08

04/05/2022 - BANCO DO BRASIL - 12:01:37
657106571 0002

COMPROVANTE DE PAGAMENTO DE TITULOS

CLIENTE: MARCO AURELIO GONZALEZ *
AGENCIA: 6571-4 CONTA: 301.643-9

==========

BANCO DO BRASIL

00190000090280271802920993257177989840000008878
BENEFICIARIO:
CONSELHO R E A E S P - CREA-SP
NOME FANTASIA:
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO
CNPJ: 60.985.017/0001-77
PAGADOR:
MARCO AURELIO GONZALEZ
CPF: 981.619.208-00

NR. DOCUMENTO	50.401
NOSSO NUMERO	28027180220993257
CONVENIO	02802718
DATA DE VENCIMENTO	13/05/2022
DATA DO PAGAMENTO	04/05/2022
VALOR DO DOCUMENTO	88,78
VALOR COBRADO	88,78

==========

NR.AUTENTICACAO 0.33F.F13.DEE.920.763

==========

Central de Atendimento BB
4004 0001 Capitais e regioes metropolitanas
0800 729 0001 Demais localidades.
Consultas, informacoes e servicos transacionais.

SAC BB
0800 729 0722
Informacoes, reclamacoes, cancelamento de produtos e servicos.

Ouvidoria
0800 729 5678
Reclamacoes nao solucionadas nos canais habituais agencia, SAC e demais canais de atendimento.

Atendimento a Deficientes Auditivos ou de Fala
0800 729 0088
Informacoes, reclamacoes,cancelamento de cartao, outros produtos e servicos de Ouvidoria.

==========

CÂMARA MUNICIPAL DE SERTÃOZINHO
07

ART de Obra ou Serviço

Localizador: [illegible]31488556

1. Responsável Técnico

MARCO AURELIO GONZALEZ

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

RNP: 2602175390

Registro: 0600574942-SP

Empresa Contratada:

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

N°: 45

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Bebedouro

UF: SP

CEP: 14701-009

Contrato:

Celebrado em: 01/03/2022

Vinculada à Art n°:

Valor: R$ 9.000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Praça JOSÉ STAMATO SOBRINHO

N°: 45

Complemento:

Bairro: CENTRO

Cidade: Bebedouro

UF: SP

CEP: 14701-009

Data de Início: 01/03/2022

Previsão de Término: 10/05/2022

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Agrícola

Código: AVALIAÇÃO

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

CPF/CNPJ: 45.709.920/0001-11

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração				
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

Impresso em: 04/05/2022 11:43:48

Impressão sem validade, apenas para simples conferência

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 06

Marco Aurélio Gonzalez

Brasileiro, casado, natural de Taiúva/SP
Rua Valim, nº 616, Centro – CEP 14701-350 – Bebedouro/SP
Telefone: (17) 99632-1337 - e-mail: marcaugonzalez@gmail.com
Engenheiro Agrônomo – CREA 0600574942

FORMAÇÃO

- Graduado em Engenharia Agronômica pela Universidade Estadual Paulista – UNESP – Campus Jaboticabal/SP – conclusão em 1975.

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

- **1976-2014 – Secretaria da Agricultura do Estado de São Paulo**
- Admitido em 1976 por concurso público como funcionário da Secretária de Agricultura do Governo do Estado de São Paulo.
- Funcionário da Secretária da Agricultura do Estado de São Paulo, CATI – Coordenadoria da Assistência Técnica Integral, de 1976 a 2.014, nos seguintes cargos:
  - Engenheiro Agrônomo
  - Chefe de Casa de Agricultura
  - Supervisor Sub-Regional
  - Delegado Agrícola
  - Diretor de Divisão Agrícola

QUALIFICAÇÕES E ATIVIDADES COMPLEMENTARES

- Especialista em citros, perícias rurais, avaliações e agronégocios.
- Participação em inúmeros cursos técnicos, congressos e eventos agropecuários durante 47 anos de carreira.
- Execução de centenas de cursos de treinamento em formação de monitores de pragas e doenças de citros.
- Elaboração de centenas de laudos técnicos, perícias e avaliações.
- Consultor técnico em agronegócios.
- Perito judicial em inúmeros processos.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
05

CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

I – IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES CONTRATANTES

CONTRATANTE: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.709.920/0001-11, sediada à Praça José Stamato Sobrinho, nº 45, Centro, nesta cidade de Bebedouro, Estado de São Paulo, neste ato representada pelo prefeito municipal **LUCAS GIBIN SEREN**, brasileiro, casado, prefeito municipal, residente e domiciliado nesta cidade;

CONTRATADO: **MARCO AURÉLIO GONZALES**, brasileiro, engenheiro agrônomo, inscrito no CPF/MF sob o nº 981.619.208-00, portador da cédula de identidade RG sob n.º 6.271.927, devidamente inscrito perante o CREA 060057494-2 SP, inscrição no INSS/NIT sob n.º 112.400.196.90, residente e domiciliado na Rua Valim, n.º 616, Centro, nesta cidade e comarca de Bebedouro/SP, estado de São Paulo;

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente Contrato de Prestação de Serviços, que se regerá pelas cláusulas seguintes e pelas condições de preço, forma e termo de pagamento descritas no presente.

II – DO OBJETO DO CONTRATO

É objeto do presente contrato a prestação de serviços no Departamento de Agricultura Abastecimento e Meio Ambiente, consistente na elaboração de **3 (três) laudos técnicos de avaliação**, destinados à aferição de parâmetros para permuta de área constante das estradas municipais BBD-151 e BBD-475 e desafetação da área referente a estrada municipal BBD-472, para fins de atendimento – com urgência, aos autos do inquérito civil 14.0208.0030013/2020-2, sendo prestado por parte do **CONTRATADO**.

É igualmente objeto do presente contrato a prestação de serviços no Departamento de Arrecadação e Tributos, consistente na **elaboração de um laudo técnico relativo ao levantamento do VTN (Valor de Terra Nua)** médio para o Município de Bebedouro, de acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (RBF) n.º 1877 de 14/03/2019, para fins de apuração e eventual arbitramento da Base de Cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR), sendo prestado por parte do **CONTRATADO**.

Em resumo, o **CONTRATADO** deverá entregar à Municipalidade, 4 (quatro) laudos.

"Deus seja Louvado"

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
04

III – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

São deveres do **CONTRATADO:**

a) Manter, enquanto perdurar o presente instrumento, conduta compatível com as funções exercidas;

b) Cumprir integralmente o disposto neste contrato;

c) Prestar serviços junto ao Departamento de Agricultura Abastecimento e Meio Ambiente e Departamento de Arrecadação e Tributos, conforme as instruções do **CONTRATANTE**, com zelo e presteza;

d) Manter o sigilo sobre as informações e condições apuradas durante o desempenho dos trabalhos.

IV – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATANTE

São deveres do **CONTRATANTE:**

a) Realizar o pagamento, conforme o disposto na ciáusula V deste contrato;

b) Fornecer ao **CONTRATADO** toda a estrutura necessária, consistente em materiais, equipamentos e informações, necessária à execução dos serviços;

V – DO VALOR.

O valor total a ser pago será de **R$ 17.000,00, (dezessete mil)** da seguinte forma:

V.1.) O valor unitário de **R$ 3.000,00 (três mil)** reais para cada laudo de avaliação, que no total serão 03 (três), destinados à aferição de parâmetros para permuta de área constante das estradas municipais BBD-151 e BBD-475 e desafetação da área referente a estrada municipal BBD-472, para fins de atendimento – com urgência, aos autos do inquérito civil 14.0208.0030013/2020-2.

V.2.) O valor unitário de **R$ 8.000,00 (oito mil reais)**, consistente na elaboração de um laudo técnico relativo ao levantamento do VTN (Valor de Terra Nua) médio para o Município de Bebedouro, de acordo com a Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (RBF) n.° 1877 de 14/03/2019, para fins de apuração e eventual arbitramento da Base de Cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR), sendo prestado por parte do **CONTRATADO**.

"Deus seja Louvado"

03

V.3) Os valores relativos aos itens V.1 e V.2, serão quitados na oportunidade da conclusão dos serviços, mediante depósito em conta bancária, no Banco do Brasil S.A., agência: 6571-9, conta corrente n.º 301.643-9, em nome do contratado.

V.4). Do valor acima, a **CONTRATANTE** está autorizada a reter o INSS, ISS e IR devidos pelo **CONTRATADO**, e os repassará aos órgãos competentes nos termos e prazos da legislação vigente.

VI – DOS MOTIVOS JUSTOS PARA A RESCISÃO

São motivos justos para a rescisão deste instrumento, pelo **CONTRATANTE**, os seguintes atos:

a) Não cumprimento, pelo **CONTRATADO**, das obrigações estabelecidas neste contrato;
b) Decorrente de força maior;

São motivos justos para a rescisão deste instrumento, pelo **CONTRATADO**, os seguintes atos:

a) O não cumprimento, pelo **CONTRATANTE**, das obrigações estabelecidas neste contrato;
b) Decorrente de força maior.

VII – DA RESCISÃO DO CONTRATO

Caso haja interesse na rescisão do contrato, a parte interessada notificará a outra, por escrito, com antecedência de cinco dias.

A rescisão do presente instrumento nao extinguirá os direitos e obrigações que as partes tenham entre si e para com terceiros.

VIII – CONDIÇÕES GERAIS

O **CONTRATADO** não possuirá horário fixo de entrada e saída, uma vez que não existirá vínculo empregatício, devendo, entretanto, executar os serviços de forma efetiva e com presteza.

IX – DO FORO

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato, as partes elegem o foro da comarca de Bebedouro/SP, com a renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

"Deus seja Louvado"

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO 02

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.

Bebedouro/SP, 01 de março de 2022.

LUCAS GIBIN SEREN
Prefeito Municipal de Bebedouro
Contratante

Marco Aurélio Gonzales
Contratado

Testemunha
RG
Assinatura

Testemunha
RG
Assinatura

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
01

"Deus seja Louvado"