

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação dos Imóveis das
Matrículas nº: 12.744 e 12.745
do Oficial de Registro de
Imóveis de Serrana-SP.

Responsável Técnico: Engenheiro Civil

MARCOS ANTONIO PEREIRA

05/12/2024

SUMÁRIO:

OBJETIVO	3
1- INFORMAÇÕES GERAIS	4
2- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO	5
3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	5
4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
5- CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS	6
6- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	6
7- MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO	6
8- ENCERRAMENTO	7
9- RESPONSABILIDADE TÉCNICA	7
I - METODOLOGIA UTILIZADA PARA TRATAMENTO DOS DADOS	8
II- AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E TRATAMENTO POR FATORES	11
III- MEMÓRIA DE CÁLCULO	12
IV- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	15
A - LEVANTAMENTO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS - REDES ABASTECIMENTO DE ÁGUA EXISTENTES NO LOCAL	17
B - CÁLCULO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS - REDES ABASTECIMENTO DE ÁGUA A SER EXECUTADA	17
C - AVALIAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS OFERTADOS PARA A PERMUTA	19
ANEXO I	20
ANEXO II	21
ANEXO III	23
ANEXO IV	28
ANEXO V	29
ANEXO VI	30

OBJETIVO

Este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado de dois terrenos de uso misto para realizar uma PERMUTA entre o proprietário dos imóveis e o Município de Serrana. Esses imóveis possuem frente para a rua Santa Catarina - no Bairro Jd. Cristina, de propriedade de Nei Martins do Bem, CPF: 087.049.958-05, imóveis estes descritos nos termos das matrículas nº 12.744 e 12.745 do Oficial de Registro de Imóveis de Serrana Estado de São Paulo, e devidamente cadastrado junto a "Prefeitura Municipal de Serrana" como contribuinte municipal sob nº 418050 e 418100.

Estes lotes foram utilizados como Dação Judicial em Pagamento de precatórios do município, porém, atualmente são utilizados pelo Departamento de Água e Esgoto como servidão de passagem de duas redes de abastecimento de água para alguns bairros vizinhos, onde um total de 2.000 residências que juntas totalizam aproximadamente de 8.500 pessoas, que dependem diariamente desse abastecimento; utilizado como pátio para as manobras de grandes equipamentos na realização dos serviços de manutenção e substituição da bomba e da tubulação do poço existente na área adjacente e ainda para entrada de materiais como cloro e flúor que são utilizados no tratamento da água antes do abastecimento e fornecimento para a população.

Ressalto que todas as informações utilizadas sobre as benfeitorias, e usos foram fornecidas pelo Departamento de Água e Esgoto e que foi realizada vistoria aos imóveis para a devida avaliação.

1 – INFORMAÇÕES GERAIS:

Endereço dos imóveis: Rua Santa Catarina, lotes nºs 150 e 160 – Bairro Jd. Cristina – Serrana – SP

Finalidade: avaliar os imóveis e a rede de água existente no local para o devido fim da permuta onde serão ofertados na base de troca “dois” outros imóveis de propriedade do Município de Serrana.

Observação: O local onde está instalado o poço, no terreno localizados na linha dos fundos, não tem espaço suficiente para atender as necessidades de manutenção.

Solicitante: Município de Serrana

Meta: Determinar a metodologia mais adequada para a avaliação dos valores de mercado dos imóveis;

Definir as informações necessárias sobre os imóveis analisados para a elaboração do laudo de avaliação em conformidade com a NBR 14.653 – 2 (2011).

Proprietário: A dação em pagamento foi realizada para Nei do Bem, inscrito no CPF/MF nº 087.049.958-05, que posteriormente, comercializou essa área com Wallace Silva, inscrito no CPF/MF nº 122.172.418-50; Vivian da Silva Enz, inscrita no CPF/MF nº 275.923.058-95 e Lilian Silva Cerantola, inscrita no CPF/MF nº 319.311.988-10.

Normas utilizadas: NBR 14.653-1 / 14.653-2.

Métodos utilizados: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para elaborar o valor do metro quadrado do terreno.

Avaliação das benfeitorias existentes no local (rede de abastecimento de água) – Quantificação Real de Custos;

Avaliação das benfeitorias que deverão ser executadas, tendo em vista, que a permuta não seja aprovada – Quantificação Real de Custos;

Responsável técnico: Marcos Antonio Pereira – Engenheiro Civil CREA Nº: 5060533402

Data: 20/11/2024

Processo: Projeto de lei nº 18/2024 - Ofício CMS nº 129/2024.

2- RESULTADOS DA AVALIAÇÃO:

Enquadramento: MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO:

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II – GRAU DE PRECISÃO III

Valor adotado: Terreno: **R\$ 194.255,00** -

Rede de abastecimento de água existente: R\$ 11.333,65

Rede de abastecimento de água a ser executada, não havendo a permuta: R\$ 57.098,33

VALOR TOTAL TERRENO E BENFEITORIA EXISTENTE: R\$ 205.588,65

Valor mínimo: **Terreno:** R\$ 165.115,00

Valor médio: **Terreno:** R\$ 194.255,00

Valor máximo: **Terreno:** R\$ 223.395,00

3- IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Os imóveis encontram-se dentro do perímetro urbano, descritos nas matrículas nºs 12.744 e 12.745 - Oficial de Registro de imóveis desta comarca, estão situados na rua Santa Catarina, lotes nºs 150 e 160, Bairro: Jd. Cristina, neste município – CEP: 14150.000.

Posição geográfica: Latitude: 21°12'03.15" S e Longitude: 47°35'52" O.

Descrição Sintética dos Imóveis: O bem avaliado trata-se de dois terrenos urbanos, localizados em uma área de zona mista 1, na planta de Uso e Ocupação de solo, onde pode haver comércio e residências. Possui formato regular, uma topografia com aclive da frente para o fundo, onde será necessário o corte do terreno, desnível de 0,50 metros do lado direito para o lado esquerdo como de quem da rua olha para o imóvel e uma única frente voltada para via pública. Suas dimensões são: frente e fundo com a medida de 10,00 metros; e 25,00 metros de ambos os lados da frente ao fundo, com uma área de 250,00 metros quadrados cada um, com total de 500,00 metros quadrados.

Os terrenos possuem superfície plana e estão localizados em local seco e em terreno firme e estável.

A testada Principal é para a Rua: Santa Catarina = 10,00 metros para cada um dos terrenos, totalizando 20,00 metros.

Confrontações: fundo com área do Município de Serrana onde está instalado um poço artesiano; do lado esquerdo com uma loja de materiais de construção/departamentos; do lado direito com uma área de uma empresa agrícola.

4- CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

A região tem as seguintes características de infraestrutura: possui rua pavimentada, rede de energia elétrica e iluminação pública, guias e sarjetas, rede de água, rede de esgoto, rede de galerias pluviais, de internet, rede de telefonia e rede de TV a cabo.

A região é atendida por escolas, creches, comércios variados, prestadores de serviços, posto de saúde, área de lazer, templos religiosos, supermercado, posto de gasolina, universidade aberta do município e casa lotérica.

Quanto à mobilidade a região é servida por rota de ônibus suburbanos e ruas de fácil acesso a diversos bairros e para o centro.

5- CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS:

Os imóveis possuem cada um, uma construção em ruínas e ainda duas redes de abastecimento de água que leva água do poço até os bairros próximos.

Observações: Os terrenos possuem uma servidão onde há duas redes adutoras de água potável oriunda de um poço existente no terreno vizinho no lado do fundo. O espaço ainda é utilizado com pátio de manobras para grandes equipamentos na realização dos serviços de manutenção e substituição da bomba e da tubulação do poço. É utilizado também como acesso para o abastecimento de cloro e flúor utilizados no tratamento da água para a distribuição, como já detalhado anteriormente.

6- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

Eu, Marcos Antonio Pereira, brasileiro, casado, Engenheiro Civil e avaliador do referido imóvel, registro que não detenho nenhum grau de parentesco com o interessado, assim como, não possuo nenhum interesse na transação comercial envolvendo o bem avaliando.

7- MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO:

1-Para avaliação do valor do terreno foi adotada a "metodologia comparativa de dados de mercado". Para o tratamento dos dados foi realizada homogeneização dos valores com aplicação do tratamento de fatores para possibilitar sua comparação. Após realizou-se o saneamento da amostra com tratamento estatístico.

2- Para avaliação do valor das benfeitorias foi adotado o "método da quantificação de custos". Não houve a necessidade de tratamento dos dados, tendo em vista ser uma benfeitoria diferenciada e específica para o uso institucional.

3- Para a avaliação total do imóvel, terreno e benfeitorias, aplicou-se a equação do Valor do imóvel é igual ao valor do terreno somado ao valor das benfeitorias. $VI = VT + VB$

8- ENCERRAMENTO:

ANEXO I: Imagens de localização do imóvel avaliando;

ANEXO II: Relatório Fotográfico do Imóvel: lado externo e interno;

ANEXO III: Relatório Fotográfico dos Terrenos utilizados como amostras;

ANEXO IV: Imagem onde estão posicionadas as redes de abastecimento de água existente no local e Imagem da rede de abastecimento a ser construída, caso a permuta não seja aprovada;

ANEXO V: Relatório fotográfico dos imóveis ofertados para permuta:

ANEXO VI: Documentação dos imóveis – Matrículas nº 12.744 e 12.745 do ORI-SERRANA;

9- RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Responsável técnico: Marcos Antonio Pereira, Engenheiro Civil, CREA:5060533402.

Este laudo de avaliação é composto de trinta e uma (31) laudas digitadas somente no anverso e seis anexos.

Nada mais, o signatário coloca-se à disposição, para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Marcos Antonio Pereira
CREA/SP: 5060533502

I- METODOLOGIA UTILIZADA PARA O TRATAMENTO DOS DADOS

Após a realização da vistoria, e após a coleta de dados de mercado visando obter uma amostra representativa para caracterizar o comportamento do mercado. A norma esclarece que deve ser realizada uma homogeneização dos valores para possibilitar sua comparação e tornar as amostras mais semelhantes ao imóvel avaliando, sendo considerando mais adequado para essa homogeneização a aplicação do tratamento por fatores. Dessa forma, foram definidas variáveis que pudessem relacionar as amostras coletadas com o imóvel avaliando, sendo, posteriormente, aplicado em cada variável um fator de transformação com o objetivo de aproximar o valor da amostra analisada ao valor do terreno avaliando.

De acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE (2011), o valor unitário de cada amostra após a homogeneização é definido pela Equação (1):

$$Vu = Vo \times [(F1 - 1) + (F2 - 1) \dots + (Fn - 1)] \quad (1)$$

Sendo:

Vu = valor básico unitário (após ajuste por fatores);

Vo = valor de oferta (ou preço observado);

F1, F2, F3, ...Fn = fatores de homogeneização

Após esse procedimento, será realizado o saneamento da amostra, que consiste na utilização de um tratamento estatístico para eliminar eventuais discrepâncias que podem comprometer a amostra. Para isso, inicialmente, calcula-se a média e o desvio padrão dos valores a partir das Equações (2) e (3):

$$\bar{x} = \frac{\sum(x_i)}{n} \quad (2)$$

$$S = \sqrt{\frac{\sum(x_i - \bar{x})^2}{n-1}} \quad (3)$$

Onde:

$\bar{x}$ = média dos valores homogeneizados de cada amostra;

x_i = valor unitário de cada amostra homogeneizada;

n = número de dados da amostra;

S = desvio padrão da amostra.

Os valores discrepantes da amostra, cujo os valores unitários extrapolem a metade ou o dobro do valor médio amostral, serão descartados. Em seguida, será realizado o saneamento dos dados a partir de um tratamento estatístico, o qual determinou-se como opção mais adequada a utilização do Critério excludente de Chauvenet. Tal metodologia é aplicada para eliminar valores duvidosos ou medições erradas que fogem da tendência dominante da amostra coletada.

Segundo Abunahman (2006), o dado é discrepante – e, portanto, deve ser

retirado – em relação aos demais se o quociente entre o seu desvio (diferença entre seu valor e a média aritmética das amostras) e o desvio padrão for superior ao número crítico de Chauvenet correspondente ao número de amostras, tabelado. Na Tabela 1, estão especificados os números críticos de Chauvenet de acordo com o número de amostras coletadas:

n	d/s	n	d/s	N	d/s
5	1,65	20	2,24	3,89	5×10^3
6	1,73	22	2,28	4,42	5×10^4
7	1,80	24	2,31	4,89	5×10^5
8	1,86	26	2,35	5,33	5×10^6
9	1,92	30	2,39	5,73	5×10^7
10	1,96	40	2,50		
12	2,03	50	2,58		
14	2,10	100	2,80		
16	2,16	200	3,02		
18	2,20	500	3,29		

Tabela 1 – Critério de Chauvenet - d/s crítico
Fonte: Abunahman (2006)

Sendo:

n = número de amostras;

d = desvio da amostra (valor da amostra – média);

S = desvio padrão.

Assim, a partir da Tabela 1, compara-se o menor e o maior valor da amostra - calculados nas Equações (4) e (5) - com o número crítico de Chauvenet, e retira-se da amostra todos aqueles que forem superiores a este.

$$R_{inf} = \frac{\bar{x} - x_{min}}{s} \quad (4)$$

$$R_{sup} = \frac{x_{max} - \bar{x}}{s} \quad (5)$$

Onde:

Rinf e Rsup = valores limites para os elementos padronizados;

Xmin = menor valor unitário homogeneizado de dado amostral;

Xmax = maior valor unitário homogeneizado de dado amostral;

X = média do valor unitário homogeneizado dos dados amostrais;

S = desvio padrão da amostra.

Se Rinf e Rsup resultarem em valores inferiores ao valor crítico “c” da Tabela

2, todos os elementos da amostra serão considerados válidos, se isso não ocorrer, o elemento mais afastado da média, seja o maior ou o menor valor, deverá ser retirado da amostra. Tal procedimento deve ser repetido até que R_{inf} e R_{sup} sejam inferiores ao valor crítico.

Ainda, segundo a NBR 14653-2 (2011), deve ser calculado um intervalo de confiança de 80% para definir o grau de precisão da estimativa realizada. Esse processo tem por objetivo analisar uma faixa de preços unitários em que o imóvel avaliando está inserido, sendo considerado para isso um grau de confiança de 80%. Assim, para alcançar esse resultado será utilizada a Teoria Estatística das Pequenas Amostras (número de amostras < 30), conforme a distribuição t Student, aplicam-se as Equações (6) e (7) para a determinação os limites do intervalo de confiança:

$$XL_{min} = \bar{x} - t_{\left[\frac{s}{(n-1)0,5}\right]} \quad (6)$$

$$XL_{max} = \bar{x} + t_{\left[\frac{s}{(n-1)0,5}\right]} \quad (7)$$

Sendo:

XL_{min} = limite inferior do intervalo de confiança (R\$/m²);

XL_{max} = limite superior do intervalo de confiança (R\$/m²);

$\bar{x}$ = média do valor unitário homogeneizado dos dados amostrais;

S = desvio padrão da amostra;

n – número de amostras;

t_c = valor percentual para a distribuição t de Student para $n - 1$ graus de liberdade e um dado nível de confiança (c) definido na Tabela 2.

Distribuição t-Student: valores t_c tais que $P(-t_c \leq t \leq t_c) = 1 - p$														
p ►	90%	80%	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%	8%	6%	5%	4%	2%
1	0,158	0,325	0,510	0,727	1,000	1,376	1,963	3,078	6,314	7,916	10,579	12,706	15,895	31,821
2	0,142	0,289	0,445	0,617	0,816	1,061	1,386	1,886	2,920	3,320	3,896	4,303	4,849	6,965
3	0,137	0,277	0,424	0,584	0,765	0,978	1,250	1,638	2,353	2,605	2,951	3,182	3,482	4,541
4	0,134	0,271	0,414	0,569	0,741	0,941	1,190	1,533	2,132	2,333	2,601	2,776	2,999	3,747
5	0,132	0,267	0,408	0,559	0,727	0,920	1,156	1,476	2,015	2,191	2,422	2,571	2,757	3,365
6	0,131	0,265	0,404	0,553	0,718	0,906	1,134	1,440	1,943	2,104	2,313	2,447	2,612	3,143
7	0,130	0,263	0,402	0,549	0,711	0,896	1,119	1,415	1,895	2,046	2,241	2,365	2,517	2,998
8	0,130	0,262	0,399	0,546	0,706	0,889	1,108	1,397	1,860	2,004	2,189	2,306	2,449	2,896
9	0,129	0,261	0,398	0,543	0,703	0,883	1,100	1,383	1,833	1,973	2,150	2,262	2,398	2,821
10	0,129	0,260	0,397	0,542	0,700	0,879	1,093	1,372	1,812	1,948	2,120	2,228	2,359	2,764
11	0,129	0,260	0,396	0,540	0,697	0,876	1,088	1,363	1,796	1,928	2,096	2,201	2,328	2,718
12	0,128	0,259	0,395	0,539	0,695	0,873	1,083	1,356	1,782	1,912	2,076	2,179	2,303	2,681
13	0,128	0,259	0,394	0,538	0,694	0,870	1,079	1,350	1,771	1,899	2,060	2,160	2,282	2,650
14	0,128	0,258	0,393	0,537	0,692	0,868	1,076	1,345	1,761	1,887	2,046	2,145	2,264	2,624
15	0,128	0,258	0,393	0,536	0,691	0,866	1,074	1,341	1,753	1,878	2,034	2,131	2,249	2,602
16	0,128	0,258	0,392	0,535	0,690	0,865	1,071	1,337	1,746	1,869	2,024	2,120	2,235	2,583
17	0,128	0,257	0,392	0,534	0,689	0,863	1,069	1,333	1,740	1,862	2,015	2,110	2,224	2,567
18	0,127	0,257	0,392	0,534	0,688	0,862	1,067	1,330	1,734	1,855	2,007	2,101	2,214	2,552
19	0,127	0,257	0,391	0,533	0,688	0,861	1,066	1,328	1,729	1,850	2,000	2,093	2,205	2,539
20	0,127	0,257	0,391	0,533	0,687	0,860	1,064	1,325	1,725	1,844	1,994	2,086	2,197	2,528

Tabela 2 – Valores Percentis para Distribuição t de Student com n graus de liberdade
Fonte: Abunahman (2006)

Por fim, a norma esclarece que deve ser estabelecido um intervalo com amplitude de 15% para mais e para menos em torno da estimativa de tendência

central utilizada na avaliação, o que é chamado de campo arbítrio. Este intervalo foi adotado, principalmente, por conta da escassez de dados de mercado, já que foram coletadas apenas 10 amostras consideradas semelhantes ao imóvel avaliando, o que é tido como um espaço amostral pequeno. Assim, apartir dos valores que estão dentro desse limite, realiza-se uma média para obter o valor final do imóvel, como destacado na Equação (8):

$$V_f = V_{\text{médio}} \times A \quad (8)$$

Sendo:

V_f = valor final do imóvel avaliando;

$V_{\text{médio}}$ = valor unitário por m² médio dentro do campo arbítrio estabelecido;

A = área do imóvel avaliando.

"É permitido pela norma arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %."

II - AVALIAÇÃO DO VALOR DO TERRENO - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E TRATAMENTO POR FATORES.

Para a formação da amostra para o laudo de avaliação do valor do metro quadrado de terreno, foram pesquisados 10 imóveis que após pesquisa nas imobiliárias e corretores do município serviram de base para elaboração da tabela 3, a seguir.

ELEMENTOS PESQUISADOS					Data: 23/11/2024					
TERRENO AMOSTRA	LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	ÁREA (m2)	ZONA OCUP. DO SOLO	CUSTO UNITÁRIO	VALOR R\$/m2	FRENTE (m)	PROFUND. (m)	TOPOGR AFIA	VENDA/ OFERTA - Fonte
1	R: Amélio Baricalla, 1.971	Jd. Boa Esperança	271,45	ZER 2	R\$ 120.000,00	R\$ 442,07	10,00	27,46	Declive	Oferta-3
2	Av.: Octacílio J. de Freitas, lote 10	Jd. Maravilha	281,32	ZM 2	R\$ 160.000,00	R\$ 568,75	10,26	23,00	Plana	Oferta-2
3	Av.: Octacílio J. de Freitas, lote 11	Jd. Maravilha	295,55	ZM 2	R\$ 160.000,00	R\$ 541,36	12,85	23,00	Plana	Oferta-2
4	Av.: Octacílio J. de Freitas, lote 13	Jd. Maravilha	281,72	ZM 2	R\$ 160.000,00	R\$ 567,94	10,26	23,00	Plana	Oferta-2
5	R: Antonio Moura, 27	Jd. Dom Camilo	393,00	ZRRP	R\$ 220.000,00	R\$ 559,80	18,00	15,00	Declive	Oferta-1
6	R: José Monteiro Filho, 45	Cidade de Belém	269,70	ZER 2	R\$ 130.000,00	R\$ 482,02	10,00	26,97	Plana	Oferta-1
7	R: Luiz Siodoni	Jd. Monte Castelo	281,98	ZRRP	R\$ 155.000,00	R\$ 549,68	12,00	24,62	Declive	Oferta-4
8	R: Moacir Bertagnoli	Jd. Monte Castelo	338,00	ZRRP	R\$ 180.000,00	R\$ 532,54	13,00	26,00	Plana	Oferta-2
9	R: João Barão Cabreira, 410	Jd. Disolina F. Bem	228,59	ZER 2	R\$ 105.608,58	R\$ 462,00	11,50	25,45	Plana	Oferta-2
10	Av. Octacílio Coutinho de Freitas, 481	Jd. Maravilha	230,00	ZM2	R\$ 130.000,00	R\$ 565,22	10,00	23,00	Plana	Venda-1

Tabela 3

Fontes: 1- Imobiliária Fortec Imóveis - site: www.fortecimoveis.com.br

2- Imobiliária Meghelli - site: www.imobiliariameghelli.com.br

3- Busa Assessoria - site: www.busaassessoria.com.br

4- Fernando Reis - corretor de Imóveis - celular: 16-99365-4814

Para a homogeneização das características heterogêneas dos diversos terrenos

utilizados, foram adotados alguns fatores apresentados na memória de cálculo.

III - MEMÓRIA DE CÁLCULO:

Para a homogeneização das características heterogêneas dos diversos terrenos utilizados, foram adotados os seguintes fatores:

Na tabela 4, temos as referências das medidas mínimas e máximas das dimensões dos terrenos seguindo os parâmetros urbanísticos das zonas de ocupação de solo conforme estabelece a Lei Complementar Municipal nº 565/2023.

ZONA	PARÂMETROS		
	Medidas: Frente e Profundidade		
	Referência: Anexo IV - LC.nº 565/2023 - Parâmetros urbanísticos		
	Testada- Frente	Prof. Mín. (Pmin)	Prof. Máx. (Pmáx)
	(m)	(m)	(m)
ZM 1	10,00	15,00	30,00
ZM 2	10,00	15,00	40,00
ZER 2	10,00	20,00	30,00
ZRRP	12,00	20,00	42,00

Tabela 4 -

I- Fator oferta:

Utilizado para terrenos em oferta, correspondente a um deflator igual a 0,80, tendo em vista que durante as pesquisas observamos uma diferença entre as ofertas e transações efetuadas na proporção proposta, para os terrenos após venda, corresponde um fator igual a 1,00.

II - Fator de Frente ou Testada:

O Fator de testada é dado comparando o valor da amostra com o valor de referência dos parâmetros urbanísticos tabela (4). Se o valor estiver dentro do parâmetro, igual ou maior, fator será igual a 1, caso seja inferior o fator será 0,9;

III - Fator de Profundidade:

Para o fator de profundidade, há de se conhecer a profundidade equivalente (parâmetro urbanístico). Se a profundidade do terreno da amostra for inferior ao valor mínimo, o fator será 1,10, caso seja igual ou superior, fator será igual a 1,00;

IV - Fator de Topografia:

Corrige as diferenças entre terrenos cujo perfil topográfico difere. Foi considerada a situação paradigma um terreno plano, com coeficiente = 1,00 e os demais os fatores seguintes: Aclive suave = 1,05 Declive até 5% = 1,05 Aclive acentuado = 1,10 Declive de 5 a 10% = 1,10;

V - Fator de acessibilidade:

Refere-se às diferenças de valores entre terrenos situados em locais distante do centro da cidade. Terrenos próximos ao centro fator será igual a 1,00, a medida que o terreno fica mais distante, o fator a acrescido de 0,1 após mais de 1,0 km e assim por diante, uma vez que por mais assemelhados que os elementos sejam, a

Portanto, de acordo com os fatores estabelecidos e utilizando a fórmula da homogeneização de valores, temos:

A seguir temos a memória de cálculo onde foi utilizado o Critério excludente de Chauvenet, verificação da tabela 5:

Tabela 5:

A seguir temos uma nova tabela (6) de cálculos com apenas 5 amostras:

CÁLCULOS COM AMOSTRAS											5			
TERREN O N°	ÁREA (m2)	CUSTO UNITÁRIO	VALOR R\$/m2	FAT- oferta	FAT- testada	FAT- profund.	FAT- área	FAT- Acessibili- dade	FAT- topogra- fia	HOMG. FATORE S	Vu R\$/m2	Xi-Xm	=(Xi-Xm)^2	
2	281,32	R\$ 160.000,00	R\$ 568,75	0,80	1,00	1,00	0,87	1,02	1,00	0,696	R\$ 395,85	R\$ 13,21	R\$ 174,50	
3	295,55	R\$ 160.000,00	R\$ 541,36	0,80	1,00	1,00	0,88	1,02	1,00	0,704	R\$ 381,12	(R\$ 1,52)	R\$ 2,31	
4	281,72	R\$ 160.000,00	R\$ 567,94	0,80	1,00	1,00	0,87	1,02	1,00	0,696	R\$ 395,29	R\$ 12,65	R\$ 160,02	
7	281,98	R\$ 155.000,00	R\$ 549,68	0,80	1,00	1,00	0,87	1,00	1,10	0,696	R\$ 382,58	(R\$,06)	R\$ -	
8	338,00	R\$ 180.000,00	R\$ 532,54	0,80	1,00	1,00	0,91	1,00	1,00	0,728	R\$ 387,69	R\$ 5,05	R\$ 25,50	
											R\$ 1.942,53		R\$ 362,33	
TOTAL		R\$ 1.942,53												
MÉDIA-Xmédio		R\$ 388,51	CV=		2%									
DESVIO PADRÃO-S		R\$ 9,52												
TABELA DE CRITÉRIOS DE CHAUVENET - D/S CRÍTICO								Tc=		1,533		Tabela Student		
5 AMOSTRAS		C= 1,65												
Rinf=	0,78	OK	XLmin=	R\$ 381,21	Limite de Confiança Inferior									
Rsup=	0,77	OK	XLmáx=	R\$ 395,81	Limite de Confiança Superior									

Tabela 6:

Como todas as 5 amostras estão dentro dos intervalos verificados, o valor médio do metro quadrado será mantido.

Assim, a partir da Tabela 6, compara-se o menor e o maior valor da amostra - calculados nas Equações (4) e (5) - com o número crítico de Chauvenet, como os valores de Rinf e R sup não foram superiores ao número crítico de Chauvenet, verificamos o Coeficiente de variância CV, que foi inferior a 10 %, o que nos indica que temos valores que estão dentro dos limites de confiança, inferior e superior, portando, vamos manter os valores como válidos.

Com o valor da média mantido, podemos calcular o campo arbítrio:

Por fim, vamos estabelecer o intervalo com amplitude de **15% para mais e para menos** em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação, o que é chamado de campo arbítrio tabela 7.

CAMPO ARBITRIO COM AMPLITUDE DE 15%					
AMPLITUDE DE 15% PARA MENOS		MÉDIA	AMPLITUDE DE 15% PARA MAIS		
	R\$ 330,23	R\$ 388,51		R\$ 446,79	
VALOR FINAL DO TERRENO TOTAL:					
ÁREA (m2)	VALOR UNITÁRIO (R\$/m²)	VALOR FINAL DO TERRENO R\$			
500,00	388,51	194.255,00			
VALOR FINAL MÁXIMO DO TERRENO:		R\$	165.115,00		
VALOR FINAL MÍNIMO DO TERRENO:		R\$	223.395,00		

Tabela 7.

Diante do exposto, pode-se afirmar que os terrenos das Matrícula 12.744 e 12.745 juntos, tem o valor médio de R\$ 194.255,00 (cento e noventa e quatro mil, duzentos e cinquenta e cinco reais) para a data de referência novembro de 2024.

IV – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14653-2 (2011) esclarece que, no laudo de análise de engenharia, deve ser indicado a especificação atingida com relação aos graus de fundamentação e precisão conforme sua seção 9. Para o Método Comparativo Direto é necessário a definição do grau de fundamentação e grau de precisão a partir dos Quadros 1, 2 e 3:

Quadro 1 - Graus de fundamentação, utilização do tratamento por fatores.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Fonte: NBR 14653-2 (2011)

Para o enquadramento da avaliação do Método Comparativo de Mercado temos o somatório de pontos a seguir:

- Item 1 - Grau II - 2 pontos;
- Item 2 - Grau II - 2 pontos;
- Item 3 - Grau III - 3 pontos;
- Item 4 - Grau III - 3 pontos.

Assim o somatório totaliza **10 pontos**.

Quadro 2 - Enquadramento da avaliação segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização por tratamento por fatores.

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Fonte: NBR 14653-2 (2011)

Com as informações do quadro 2, concluímos que o laudo referente ao tratamento por fatores tem **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**.

Quadro 3 - Grau de Precisão da estimativa de valor no caso de utilização de tratamento por fatores.

Fonte: NBR 14653-2 (2011)

A partir da amplitude, extrai-se o Grau de Precisão:

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Fonte: NBR 14653-2 (2011)

AP=	$\frac{XL_{\text{máx}} - XL_{\text{min}}}{\text{Valor Unit. médio}}$	=	$\frac{446,79-330,23}{388,51}$	=	4%
-----	--	---	--------------------------------	---	----

A avaliação alcançou **GRAU DE PRECISÃO III**, visto que a Amplitude do intervalo de Confiança de 80% em torno do valor central da estimativa ficou menor que 30%.

A – LEVANTAMENTO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS - REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA - EXISTENTES NO LOCAL:

No local existem duas redes de abastecimento de água interligadas à rede da rua Santa Catarina.

			PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA						
			RUA SANTA CATARINA - BAIRRO JD. BELA VISTA						
			PLANILHA ORÇAMENTÁRIA						
								DATA: 04/12/2024	
PROP:	MUNICÍPIO DE SERRANA						TABELA DE PREÇOS: 1 - CPOS 194 SEM DESONERADA; E 2 - SINAPI SET/2024 NÃO DESONERADA.		
OBRA:	REDE DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA POTÁVEL EXISTENTE								
LOCAL:	RUA SANTA CATARINA, lotes 150 e 160								
							BDI OBRA:	25,00%	
ITEM	CÓD.	REF	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÕES	UNID.	QUANT.	PREÇO UNIT. SEM BDI	PREÇO UNT. + BDI	TOTAL
1	CÓD.	REF.	ÁGUA POTÁVEL	OBSERVAÇÕES					
1.3	07.01.020	CDHU	ESCAVAÇÃO E CARGA MECANIZADA EM SOLO DE 1ª CATEGORIA, EM CAMPO ABERTO		M3	12,00	R\$ 18,03	R\$ 22,54	R\$ 270,48
1.4	54.01.010	CDHU	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO MECANIZADA DE SUPERFÍCIE, SEM CONTROLE DO PROCTOR NORMAL		M2	15,00	R\$ 3,66	R\$ 4,58	R\$ 68,70
1.5	46.04.020	CDHU	TUBO DE PVC RÍGIDO TIPO PBA CLASSE 15, DN= 75MM, (DE= 85MM), INCLUSIVE CONEXÕES		M	30,00	R\$ 64,78	R\$ 80,98	R\$ 2.429,40
1.6	46.04.010	CDHU	Tubo de PVC rígido tipo PBA classe 15, DN= 50mm, (DE= 60mm),		M	30,00	R\$ 45,89	R\$ 57,36	R\$ 1.720,80
1.7	07.11.020	CDHU	REATERRO COMPACTADO MECANIZADO DE VALA OU CAVA COM COMPACTADOR		M3	12,00	R\$ 5,76	R\$ 7,20	R\$ 86,40
1.8	47.12.270	CDHU	VÁLVULA DE GAVETA EM FERRO DÚCTIL COM FLANGES, CLASSE PN-10, DN= 80MM		UN	2,00	R\$ 1.233,99	R\$ 1.542,49	R\$ 3.084,98
1.9	94498	SINAPI	REGISTRO DE GAVETA BRUTO, LATÃO, ROSCÁVEL, 2" - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.		UN	2,00	R\$ 127,74	R\$ 159,68	R\$ 319,36
1.10	97897	SINAPI	CAIXA ENTERRADA HIDRÁULICA RETANGULAR, EM CONCRETO PRÉ-MOLDADO, DIMENSÕES INTERNAS: 0,6X0,6X0,5 M. AF_12/2020		UN	4,00	R\$ 379,21	R\$ 474,01	R\$ 1.896,04
1.11	49.06.430	CDHU	TAMPÃO FERRO DÚCTIL DE 300 X 300MM, CLASSE 125 (RUPTURA > 125 KN), CONFORME NBR 10160/2005		UNID.	4,00	R\$ 235,25	R\$ 294,06	R\$ 1.176,24
1.12	55.01.020	CDHU	Limpeza final da obra		m2	15,00	R\$ 15,00	R\$ 18,75	R\$ 281,25
			TOTAL GERAL DO ITEM						R\$ 11.333,65
TOTAL GERAL =							R\$		11.333,65

Tabela 8. Cálculos dos valores da rede de abastecimento de água existente.

B – CÁLCULO DOS VALORES DAS BENFEITORIAS QUE DEVERÃO SER EXECUTADAS, NA POSSIBILIDADE DE NÃO HAVER A PERMUTA. CONSTRUÇÃO DE NOVAS REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA:

Na impossibilidade de concretização da permuta entre os imóveis das matrículas nºs 12.744 e 12.745 e os que serão propostos, o Município de Serrana deverá realizar obras para relocar as redes de abastecimento existente, buscando um caminho alternativo, ver anexo V, figuras 15 e 16. Segue abaixo planilha de cálculo de valores para construção das novas redes - Tabela 8:

		PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA								
		RUA VICENTE DE PAULA LIMA E RIO GRANDE DO SUL - BAIRRO JD. BELA VISTA								
		PLANILHA ORÇAMENTÁRIA						DATA: 04/12/2024		
PROP:	MUNICÍPIO DE SERRANA						BDI OBRA:	25,00%	TABELA DE PREÇOS:	
OBRA:	INTERLIGAÇÃO DE REDE DE ÁGUA POTÁVEL								1 - CPQS 194 SEM DESONERADA; E	
LOCAL:	RUA VICENTE DE PAULA LIMA (Poço) E RUA RIO GRANDE DO SUL ATÉ A RUA SANTA CATARINA								2 - SINAPI SET/2024 NÃO DESONERADA.	
ITEM	CÓD.	REF	DESCRIÇÃO	OBSERVAÇÕES	UNID.	QUANT.	PREÇO UNIT. SEM BDI	PREÇO UNIT. + BDI	TOTAL	
1	CÓD.	REF.	ÁGUA POTÁVEL	OBSERVAÇÕES						
1.1	01.23.060	CDHU	Corte de concreto deteriorado inclusive remoção dos detritos	Largura de 0,50 metros	M2	110,00	R\$ 32,15	R\$ 40,19	R\$ 4.420,90	
1.2	17.05.020	CDHU	Piso com requadro em concreto simples sem controle de fck	considerando 8,00 cm em média de espessura	M3	8,80	R\$ 915,66	R\$ 1.144,58	R\$ 10.072,30	
1.3	07.01.020	CDHU	ESCAVAÇÃO E CARGA MECANIZADA EM SOLO DE 1ª CATEGORIA, EM CAMPO ABERTO		M3	55,00	R\$ 18,03	R\$ 22,54	R\$ 1.239,70	
1.4	54.01.010	CDHU	REGULARIZAÇÃO E COMPACTAÇÃO MECANIZADA DE SUPERFÍCIE, SEM CONTROLE DO PROCTOR NORMAL		M2	110,00	R\$ 3,66	R\$ 4,58	R\$ 503,80	
1.5	46.04.020	CDHU	TUBO DE PVC RÍGIDO TIPO PBA CLASSE 15, DN= 75MM, (DE= 85MM), INCLUSIVE CONEXÕES		M	220,00	R\$ 64,78	R\$ 80,98	R\$ 17.815,60	
1.6	46.04.010	CDHU	Tubo de PVC rígido tipo PBA classe 15, DN= 50mm, (DE= 60mm).		M	220,00	R\$ 45,89	R\$ 57,36	R\$ 12.619,20	
1.7	07.11.020	CDHU	REATERRO COMPACTADO MECANIZADO DE VALA OU CAVA COM COMPACTADOR		M3	55,00	R\$ 5,76	R\$ 7,20	R\$ 396,00	
1.8	47.12.270	CDHU	VÁLVULA DE GAVETA EM FERRO DÚCTIL COM FLANGES, CLASSE PN-10, DN= 80MM		UN	2,00	R\$ 1.233,99	R\$ 1.542,49	R\$ 3.084,98	
1.9	94498	SINAPI	REGISTRO DE GAVETA BRUTO, LATÃO, ROSCÁVEL, 2" - FORNECIMENTO E INSTALAÇÃO.		UN	2,00	R\$ 127,74	R\$ 159,68	R\$ 319,36	
1.10	97897	SINAPI	CAIXA ENTERRADA HIDRÁULICA RETANGULAR, EM CONCRETO PRÉ-MOLDADO, DIMENSÕES INTERNAS: 0,6X0,6X0,5 M. AF_12/2020		UN	4,00	R\$ 379,21	R\$ 474,01	R\$ 1.896,04	
1.11	49.06.430	CDHU	TAMPÃO FERRO DÚCTIL DE 300 X 300MM, CLASSE 125 (RUPTURA > 125 KN), CONFORME NBR 10160/2005		UNID.	4,00	R\$ 235,25	R\$ 294,06	R\$ 1.176,24	
1.12	05.07.040	CDHU	Remoção de entulho separado de obra com caçamba metálica - terra, alvenaria, concreto, argamassa, madeira, papel, plástico ou metal		m3	11,00	R\$ 108,49	R\$ 135,61	R\$ 1.491,71	
1.13	55.01.020	CDHU	Limpeza final da obra		m2	110,00	R\$ 15,00	R\$ 18,75	R\$ 2.062,50	
			TOTAL GERAL DO ITEM						R\$ 57.098,33	
TOTAL GERAL =								R\$	57.098,33	

Marcos Antonio Pereira - CREA: 50605334-02

Tabela 9. Cálculos dos valores da nova rede a ser executada.

Para o levantamento dos valores das novas redes utilizou-se o método da "quantificação de custos" - mão de obra e material onde a base para os valores adotado-se como referência as planilhas de custos e serviços, CDHU 194 (05/24) e SINAPI - (09/24), que são os índices oficiais do estado e da união, utilizados nos cálculos dos valores de serviços de construção civil.

O valor dos serviços foram incrementados em 25,00% de BDI - Benefícios e Despesas Indiretas.

Quanto aos outros prejuízos que o município virá a sofrer **não são mensuráveis, a saber:**

- Perda do espaço para manutenção preventivas e trocas dos equipamentos na possibilidade de algum colapso ou até mesmo na queima da bomba.
- Perda do espaço para entrada e saída dos veículos que entregam produtos para o tratamento da água para distribuição à população;
- Transtornos causados aos moradores, com as obras e possíveis falta de abastecimento.

C – AVALIAÇÃO DOS VALORES DOS IMÓVEIS OFERTADOS PARA A PERMUTA:

Com todas essas colocações, os imóveis oferecidos para a permuta são os seguintes:

C.1 - IMÓVEL 1: Um terreno a ser desdobrado da matrícula nº 14.012 desta serventia, localizado na Av. Deolinda Rosa, bairro Jd. das Rosas III, com a seguinte área e valor de acordo com o valor apurado com a avaliação:

Valor médio apurado pela avaliação: R\$ 388,64 o m²;

Área do terreno 1: 400,00 m²

VALOR DO IMÓVEL 1: R\$ 155.456,00;

Observação: O terreno possui um grande desnível, o que demandará certo investimento em muros de contenção e ainda material para aterramento e nivelamento;

C.2 - IMÓVEL 2: Descrito e caracterizado na Matrícula nº nº 11.641 desta serventia, localizado na Rua Argergópolis Marques da Silva, bairro Jardim das Rosas, com a seguinte área e valor de acordo com o valor apurado com a avaliação:

Valor médio apurado pela avaliação: R\$ 388,64 o m²;

Área do imóvel 2: 129,92 m²

VALOR DO IMÓVEL 2: R\$ 50.492,10;

VALOR TOTAL DOS IMÓVEIS: R\$ 205.948,10 (DUZENTOS E CINCO MIL, NOVECIENTOS E QUARENTA E OITO REIAS E DEZ CENTAVOS).

ANEXO I

IMAGENS DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.



Figura 1- Localização aproximada pelo Google Maps.



Figura 2- Locação dos imóveis aproximada pelo Google Maps

ANEXO II

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS:



Figura 3: Frente do Imóvel da rua Santa Catarina, lote 160 – Matr. 14.745



Figura 4: Lado de dentro do Imóvel da rua Santa Catarina, lote 160 – Matr. 14.745



Figura 5: Frente do Imóvel da rua Santa Catarina, lote 150 – Matr. 14.744



Figura 6: Lado de dentro do Imóvel da rua Santa Catarina, lote 150 – Matr. 14.744

ANEXO III

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS TERRENOS UTILIZADOS PARA AS AMOSTRAS



Figura 7: Amostra 1- Rua Amélio Baricalla, 1971 - Jd. Boa Esperança.



Figura 8: Amostra 2- Av. Octacílio Coutinho de Freitas, lote 13 - Jd. Paranoá.

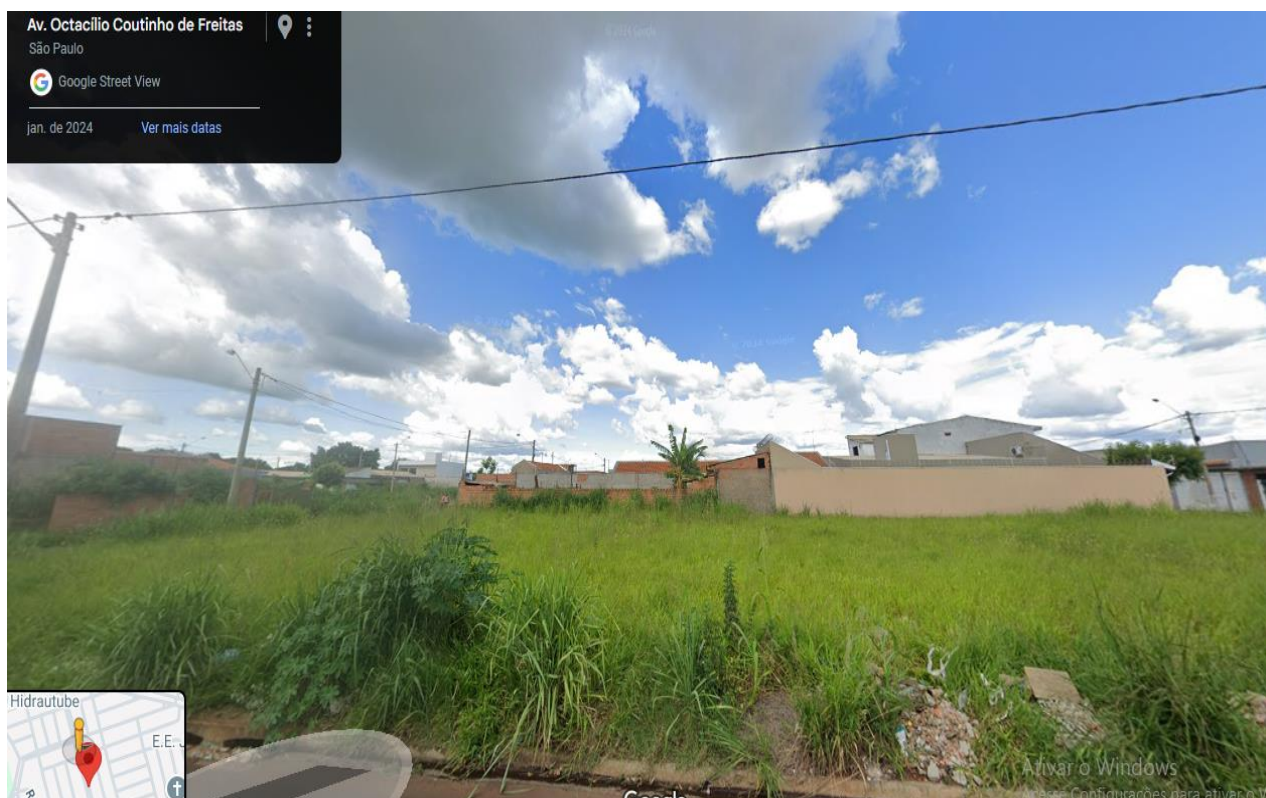


Figura 9: Amostra 3- Av. Octacílio Coutinho de Freitas, lote 11 - Jd. Paranoá.



Figura 10: Amostra 4- Av. Octacílio Coutinho de Freitas, lote 13 - Jd. Paranoá.

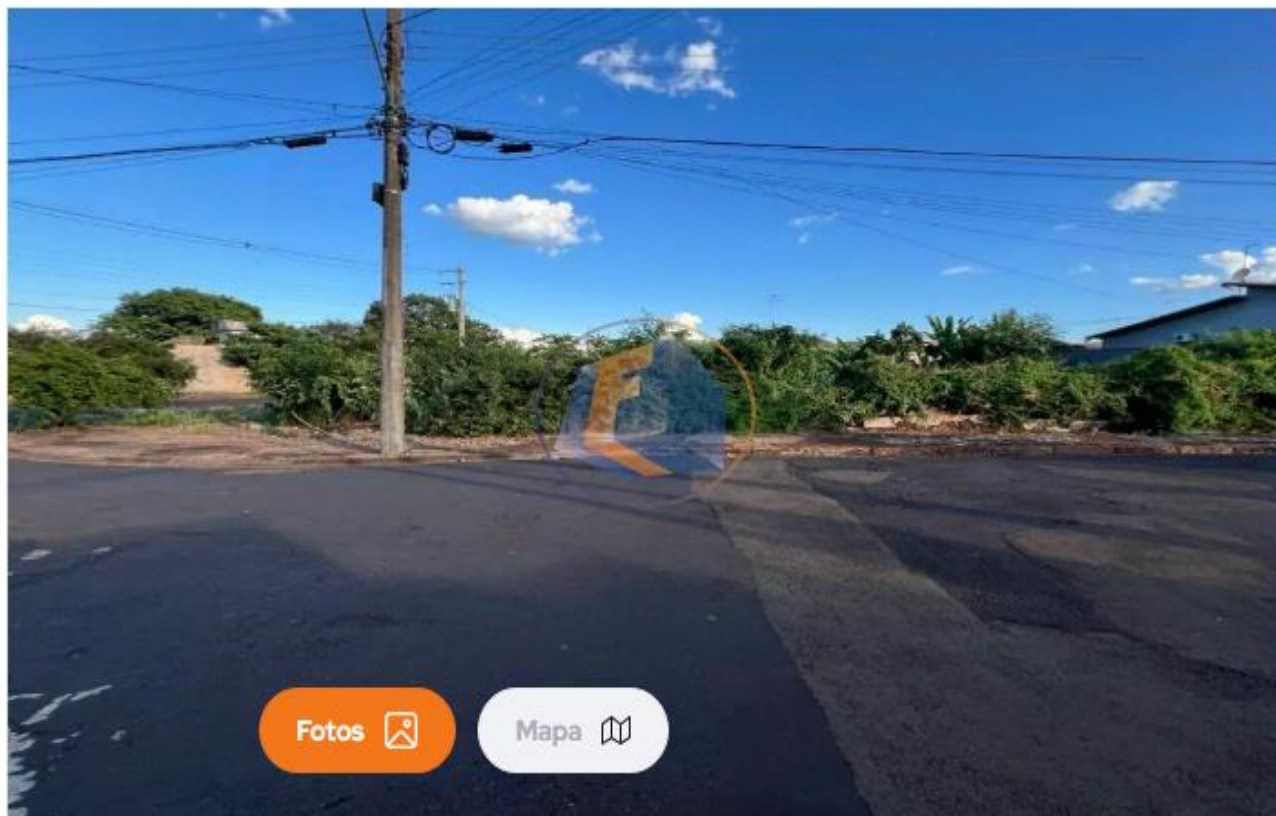


Figura 11: Amostra 5- Rua Antonio Moura, 27 - Jd. Dom Camilo.



Figura 12: Amostra 6- Rua João Monteiro - Cidade de Belém.



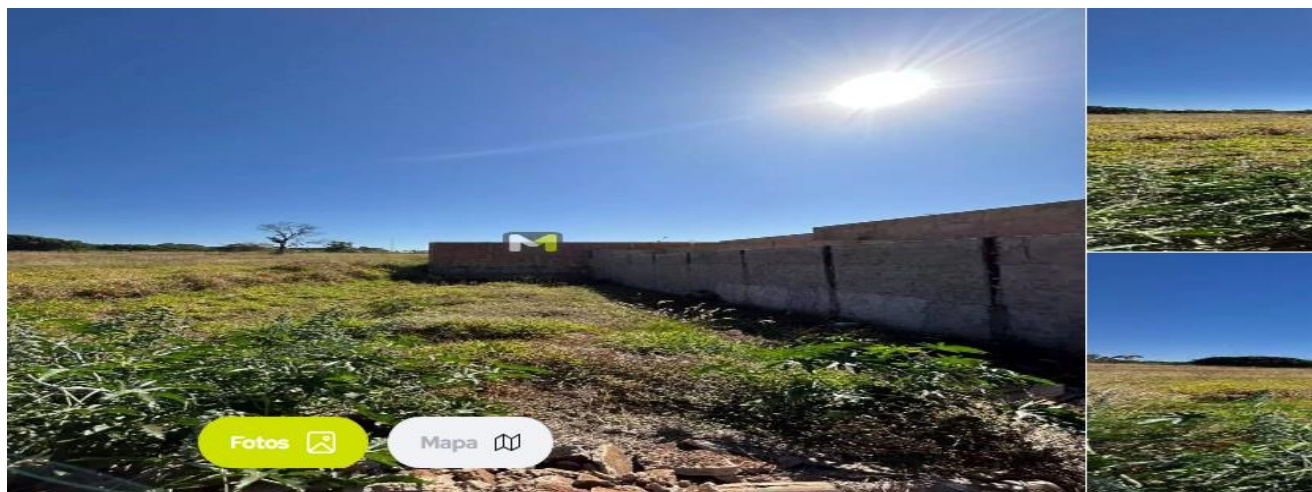
Figura 13: Amostra 7- Rua Luiz Siodoni, lote 2 - Jd. Monte Castelo.



Sobre terreno com 338 m² à venda em Serrana - SP

338 m² Área total 13x26 Dimensão do terreno

Figura 14: Amostra 8- Rua Moacir Bertagnoli - Jd. Monte Castelo.



Sobre terreno com 229 m² à venda em Serrana - SP

229 m²
Área total

Imobiliária vende lote em ótima localização, na Rua João Barão Cabreira, Quadra 06 Lote 15 (lote final de quadra/rua) medindo 228,59 m²

Figura 15: Amostra 9- Rua João Barão Cabreira, lote 15 - Disolina F. do Bem.

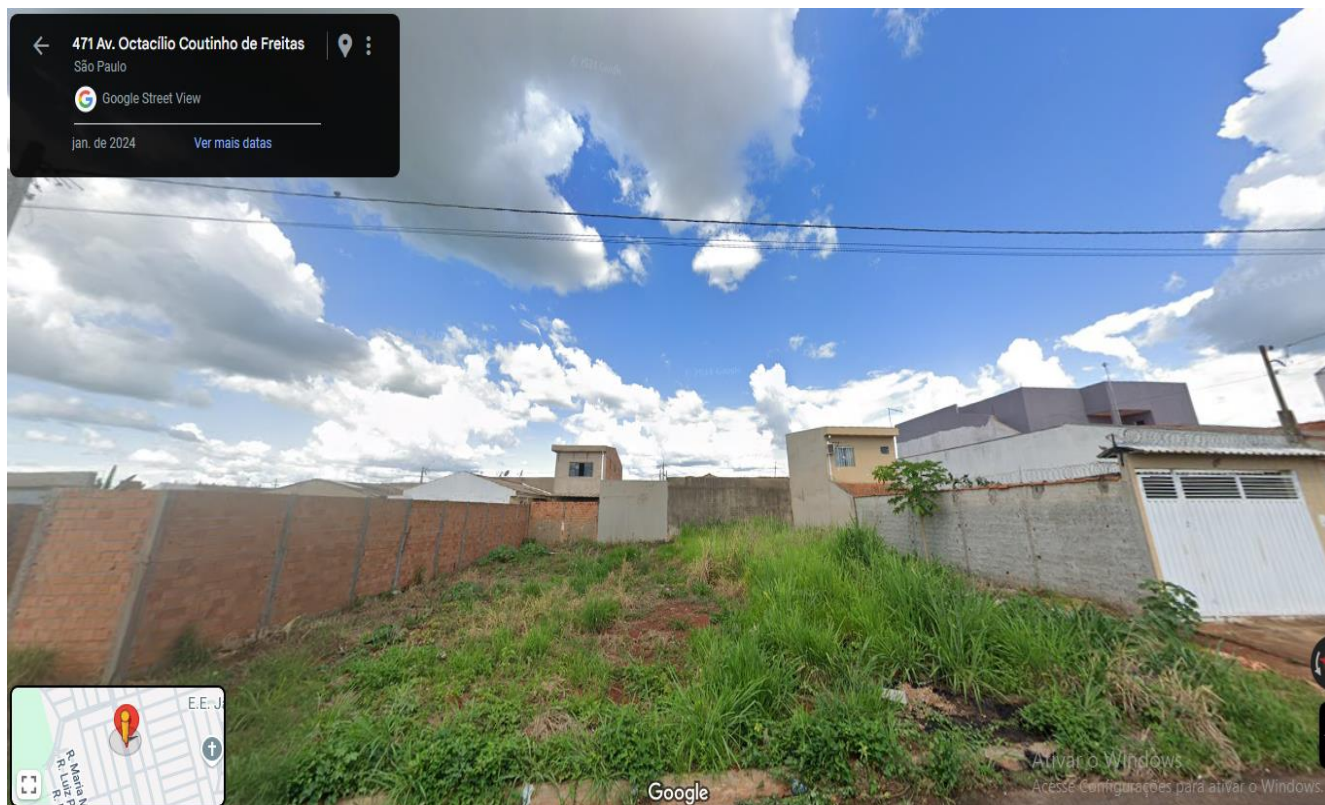


Figura 16: Amostra 10 - Av. Octacílio Coutinho de Freitas, 381 - Jd. Maravilha.

ANEXO IV

IMAGEM ONDE ESTÃO POSICIONADAS DAS AS REDES DE ABASTECIMENTO DE ÁGUA NOS IMÓVEIS DA RUA SANTA CATARINA.



Figura 17: Posição onde estão instaladas as redes de abastecimentos de água potável.



Figura 18: Trecho para execução da nova rede caso a permuta não seja aprovada.

ANEXO V

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS OFERTADOS PARA PERMUTA:



Figura 19: Imóvel 1: Av. Deolinda Rosa.



Figura 20: Imóvel 2: Rua Argerópolis Marques da Silva.

ANEXO VI

DOCUMENTAÇÃO DOS IMÓVEIS MATRÍCULAS 12.744 e 12.745 DO ORI- SERRANA

Oficial de Registro de Imóveis de Serrana	Registro 12.744	Folha 01
CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14379-2		
Livro nº 2 - Registro geral		
IMÓVEL: Um Terreno, situado nesta cidade e Comarca, com frente para a Rua Santa Catarina, do lado ímpar, distante 85,00 metros da esquina da Rua Rio Grande do Sul, entre a Rua Rio Grande do Sul e terreno de Ricardo Titoto Neto e outro, medindo 10,00 metros na frente e nos fundos, por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando por um lado com terreno de Ricardo Titoto Neto e outro, por outro lado e pelos fundos com terrenos de Pedro Biagi Neto e outros, perfazendo a área total de 250,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura local como sendo setor 03, quadra 57, lote 150-00. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SERRANA, inscrito no CNPJ sob nº 44.229.813/0001-23, com sede na Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves, 176, na cidade de Serrana, SP. REGISTRO ANTERIOR: R.2 da Matrícula nº 37.738, datado de 28 de novembro de 2000, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto. (Protocolo nº 14.383, de 23/07/2018) Serrana, 31 de julho de 2018. O Oficial, _____ (Leandro José Meireles e Silva). ***** AV-1/M-12.744:- CADASTRO MUNICIPAL (Protocolo nº 18.939, de 19/04/2022) Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, datada de 12 de abril de 2022, lavrada pelo Tabelião de Notas de Serrana, SP, no livro 181, às páginas 287/293, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no rol dos contribuintes municipais sob nº 418050 conforme certidão fiscal venal, expedida em 04 de fevereiro de 2022, pela Prefeitura Municipal local. Selo Digital: 143792331139AA0001893922N. Serrana, 05 de maio de 2022. A Oficial Designada _____ (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira). ***** R-2/M.12.744:- DAÇÃO EM PAGAMENTO (Protocolo nº 18.939, de 19/04/2022) Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, datada de 12 de abril de 2022, lavrada pelo Tabelião de Notas de Serrana, SP, no livro 181, às páginas 287/293, a proprietária MUNICÍPIO DE SERRANA, já qualificada, TRANSMITIU o imóvel, objeto desta matrícula, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, à NEY MARTINS DO BEM, empresário, RG nº 17.730.259-8-SSP/SP, CPF nº 087.049.958-05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com DEBORA MANFRIN DO BEM, farmacêutica, RG nº 17.063.961-7-SS/SP, CPF nº 159.797.518-40, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dr. Rubem Aloysio Monteiro, 206, apto 231, Morro Do Ipê, na cidade de Ribeirão Preto, SP, pelo valor de R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais). Valor venal exercício 2022 (L.C.500/2017) - R\$ 16.246,62. Emitida a DOI. Selo Digital: 143792321139AB0001893922N. Emitida a DOI. Serrana, 05 de maio de 2022. A Oficial Designada _____ (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira). *****		

SOLICITADO POR: MUNICÍPIO SERRANA - CPF/CNPJ: ***-298.130-**- DATA: 13/05/2024 16:56:24 - VALOR: R\$ 21,51

Figura 21: Matrícula nº12.744 - Rua Santa Catarina, lote 150.

Oficial de Registro de
Imóveis de Serrana

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14379-2

Registro
12.745

Folha 01

Frente

Livro nº 2 - Registro geral

IMÓVEL: Um Terreno, situado nesta cidade e Comarca, com frente para a Rua Santa Catarina, do lado ímpar, distante 75,00 metros da esquina da Rua Rio Grande do Sul, entre a Rua Rio Grande do Sul e terreno de Ricardo Titoto Neto e outro, medindo 10,00 metros na frente e nos fundos, por 25,00 metros de ambos os lados, da frente aos fundos, confrontando por ambos os lados e pelos fundos com terrenos de Pedro Biagi Neto e outros, perfazendo a área total de 250,00 metros quadrados. Cadastrado na Prefeitura local como sendo setor 03, quadra 57, lote 160-00.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SERRANA, inscrita no CNPJ sob nº 44.229.813/0001-23, com sede na Rua Dr. Tancredo De Almeida Neves, 176, na cidade de Serrana, SP.

REGISTRO ANTERIOR: R.2 da Matrícula nº 37.739, datado de 28 de novembro de 2000, do 2º Registro de Imóveis de Ribeirão Preto. (Protocolo nº 14.383, de 23/07/2018)

Serrana, 31 de julho de 2018. O Oficial, _____ (Leandro José Meireles e Silva).

AV-1/M-12.745:- CADASTRO MUNICIPAL

(Protocolo nº 18.939, de 19/04/2022)

Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, datada de 12 de abril de 2022, lavrada pelo Tabelião de Notas de Serrana, SP, no livro 181, às páginas 287/293, procede-se à presente para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no rol dos contribuintes municipais sob nº 418100 conforme certidão fiscal venal, expedida em 04 de fevereiro de 2022, pela Prefeitura Municipal local. Selo Digital: 143792321139AC00018939221. Serrana, 05 de maio de 2022. A Oficial Designada _____ (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira).

R-2/M.12.745:- DAÇÃO EM PAGAMENTO

(Protocolo nº 18.939, de 19/04/2022)

Por Escritura Pública de Dação em Pagamento, datada de 12 de abril de 2022, lavrada pelo Tabelião de Notas de Serrana, SP, no livro 181, às páginas 287/293, a proprietária **MUNICÍPIO DE SERRANA**, já qualificada, **TRANSMITIU o imóvel, objeto desta matrícula, a título de DAÇÃO EM PAGAMENTO, à NEY MARTINS DO BEM**, empresário, RG nº 17.730.259-8-SSP/SP, CPF nº 087.049.958-05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **DEBORA MANFRIN DO BEM**, farmacêutica, RG nº 17.063.961-7-SS/SP, CPF nº 159.797.518-40, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dr. Rubem Aloysio Monteiro, 206, apto 231, Morro Do Ipê, na cidade de Ribeirão Preto, SP, pelo valor de **R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais)**. Valor venal exercício 2022 (L.C.500/2017) - R\$ 16.246,62. Emitida a DOI. Selo Digital: 143792321139AD00018939221. Emitida a DOI. Serrana, 05 de maio de 2022. A Oficial Designada _____ (Natalia da Cunha Dalmaso Ferreira).

SOLICITADO POR: MUNICIPIO SERRANA - CPF/CNPJ: *** 298.130-** DATA: 13/05/2024 16:58:28 - VALOR: R\$ 21,51

Figura 22: Matrícula nº12.745 - Rua Santa Catarina, lote 160.