Porto Feliz, 25 de março de 2025.

Ofício nº 136/2025 - GP

Excelentíssima Vereadora,
Presidente da Câmara Municipal de Porto Feliz,
Roselene Maria de Souza dos Santos.

Senhora Presidente,

Encaminhamos a Vossa Excelência para apreciação e deliberação dessa Casa em caráter de urgência, na forma do artigo 42 e seguintes da Lei Orgânica do Município de Porto Feliz, o Substitutivo nº 01 ao Projeto de Lei nº 13/2025 que DISPÕE SOBRE DESAFETAÇÃO DE ÁREA E AUTORIZA PERMUTA, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

A solicitação de desafetação e autorização de permuta de sistema viário existente, localizado no Bairro Pimenta, para a implantação de novas vias oficiais de maior capacidade trará inúmeras melhorias e benfeitorias para a região em questão. A extensão total das estradas a serem suprimidas é de 545 metros, enquanto o alargamento da via terá 760 metros.

A referida permuta ocorrerá no trecho da PFZ 050 sendo a área total a ser permutada nesse processo é de 5.296,04m², correspondente à soma da extensão da via a ser removida, em contrapartida, a área a ser criada com a implantação das novas vias oficiais será de 8,391,38 m², considerando a largura ampliada. O primeiro ponto trata-se de frisar que não haverá qualquer restrição de acesso, tendo em vista que o ponto de entrada e o ponto de saída serão os mesmos, havendo apenas o deslocamento com melhoria de acesso aos munícipes, não afetando nenhuma propriedade a não ser do requerente.

Tal mudança viária, prevista na Lei Complementar 244/2022 em seu Artº 12, permitindo desafetação e permuta para promover o desenvolvimento urbano e atração de novos empreendimentos, desenvolvendo o município e colaborando para a geração de emprego e renda. No caso em tela, trata-se de empreendimento de alto padrão, que será polo gerador de milhares de empregos diretos e indiretos, e atraindo para o município um enorme investimento, a ser realizado por uma das maiores construtoras e incorporadora do Brasil e, da Bolsa de Valores de São Paulo.

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4679-E780-E328-6EE0 e informe o código 4679-E780-E328-6EE0

Tal modificação não afetará a trafegabilidade, nem tão pouco irá promover desconforto aos usuários e munícipes, uma vez que toda a permuta em áreas de propriedade de Guerini Planejamento Ltda. e Cyrela Cravina Empreendimento Imobiliários Ltda.

Outra característica que merece destaque, é que tal permuta é de baixo impacto ambiental, realizado em uma área predominantemente de monocultura de cana de açúcar, não afetando nenhum vizinho ou qualquer moradia e além do trecho objeto da permuta, a infraestrutura total será implantada na continuidade da PFZ 050 onde confronta com os requerentes deste pedido.

Destacamos ainda que a implantação da nova infraestrutura será completa, incluindo pavimentação, drenagem, iluminação e paisagismo, trará maior conforto e segurança para os munícipes que utilizam a região. A pavimentação adequada permitirá um tráfego mais suave e seguro, enquanto a drenagem eficiente minimizará problemas de erosões, garantindo a durabilidade das vias.

A presença de iluminação adequada tornará as estradas mais seguras durante a noite, proporcionando maior visibilidade para os motoristas e pedestres. Além disso, o paisagismo contribuirá para a valorização da região, criando um ambiente mais agradável e convidativo.

Efetivada a ampliação das vias a capacidade de tráfego será substancialmente aumentada, permitindo acomodar um maior número de veículos e melhorando a fluidez do trânsito. Isso é especialmente relevante para áreas urbanas em crescimento, onde o aumento da frota de veículos é comum e com a pavimentação das novas vias propostas, uma das grandes vantagens será a economia gerada pela redução da necessidade de manutenção.

Além da economia com manutenção, a pavimentação também resultará em benefícios econômicos indiretos para a região. A infraestrutura melhorada atrairá investimentos e empreendimentos, impulsionando o desenvolvimento comercial e imobiliário, o que pode gerar aumento na arrecadação de impostos, geração de emprego e desenvolvimento daquela região. Além de região estar localizada numa zona de expansão urbana, o que gera a ampliação do desenvolvimento econômico e sustentável de Porto Feliz.

Como garantia da execução das obras, será formalizada a elaboração do Termo de Compromisso, a ser assinado após a desafetação do imóvel, está diretamente relacionada à formalização das condições e responsabilidades envolvidas no processo de alteração de destinação de bens públicos, conforme estabelecido no Decreto nº 8.376, de 05 de dezembro de 2022, do município de Porto Feliz.

A desafetação de um imóvel público implica a mudança de sua destinação original, permitindo sua alienação ou concessão. No entanto, até que a desafetação seja

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4679-E780-E328-6EE0 e informe o código 4679-E780-E328-6EE0

concluída e registrada, o imóvel permanece vinculado à sua destinação anterior e não pode ser objeto de compromissos legais.

Além disso, no contexto de desafetações de estradas rurais que incidem em novos parcelamentos também existe a aprovação do novo parcelamento, por si só, já torna obrigatória a assinatura do Termo de Compromisso de Infraestrutura**,** que se configura como um artifício adicional de garantia para que as novas vias sejam efetivamente implantadas. Esse termo torna-se um mecanismo fundamental para assegurar que as obras de infraestrutura, como pavimentação, drenagem, e iluminação, sejam realizadas de forma adequada, conforme as necessidades do novo empreendimento.

Dito isto, o Termo de Compromisso será assinado após a conclusão da desafetação, garantindo que as condições acordadas entre as partes envolvidas sejam válidas e eficazes a partir do momento em que o imóvel efetivamente perder sua característica pública. Isso assegura que as obrigações, contrapartidas e responsabilidades definidas no termo estejam de acordo com a nova destinação do imóvel, evitando a criação de vínculos legais prematuros ou inadequados.

Esse procedimento também garante maior segurança jurídica para o município, uma vez que a desafetação precede qualquer ato que envolva a alteração do uso ou a destinação do imóvel. Com isso, o processo se torna mais transparente, organizado e alinhado com as normas legais estabelecidas, contribuindo para um desenvolvimento ordenado e sustentável da infraestrutura urbana de Porto Feliz.

No que concerne à avaliação do projeto, segue Anexo as avalições dos bens a serem permutados, bem como, justificativas técnicas tratam dos bens envolvidos. Desta maneira, proporcionamos uma compreensão mais completa das bases sobre as quais o projeto se sustenta.

Além disso, cumpre destacar que a acessibilidade hoje existente será mantida sem que ocorra qualquer restrição de acesso, e que, a única propriedade afetada pela adequação do viário é da requerente, está de acordo com o Artº 1 e Artº 2 do presente projeto de Lei.

Não obstante, é de suma importância enfatizar o relevante interesse público que fundamenta a iniciativa de otimização viária na região. Essas vias, devidamente pavimentadas e equipadas com iluminação adequada, sistemas de drenagem para os períodos pluviais, sinalização abrangente e um projeto de arborização delineado, constituem não somente um avanço na infraestrutura, mas também uma valorização da qualidade de vida dos residentes da região e de cumprimento das diretrizes previstas no Plano Diretor para garantir o desenvolvimento econômico e sustentável de Porto Feliz

O resultado das áreas a serem permutadas acarretará acréscimo de área para a Prefeitura, vez que a área que sofrerá afetação é maior que a área a ser desafetada do rol

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4679-E780-E328-6EE0 e informe o código 4679-E780-E328-6EE0

dos bens públicos além de pertencerem à mesma quadra e terem as mesmas características físicas.

Na oportunidade, renovamos a Vossa Excelência protestos de elevada estima e distinta consideração, colocando-me à disposição aos esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

Celio Peixoto dos Santos
Prefeito Municipal

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4679-E780-E328-6EE0 e informe o código 4679-E780-E328-6EE0

SUBSTITUTIVO Nº 01 AO PROJETO DE LEI Nº 13/2025

DISPÕE SOBRE DESAFETAÇÃO DE ÁREA E AUTORIZA PERMUTA, CONFORME ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º Fica desafetado do domínio público, com a respectiva reversão ao patrimônio do Município, o imóvel a seguir descrito:

I – Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-46, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-45°W, de coordenadas N 7.425.616,31m e E 237.092,38m; localizado no limite da ESTRADA MUNICIPAL PFZ-348B – PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ; deste segue com azimute de 129°50'50" por uma distância de 14,48m até o vértice M-47, de coordenadas N 7.425.607,03m e E 237.103,50m; localizado no limite da FAZENDA DIANA, matrícula nº 61.944 - CRI de Porto Feliz, propriedade de GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA.; deste segue com azimute de 266°10'50" por uma distância de 72,93m até o vértice M-48, de coordenadas N 7.425.602,17m e E 237.030,73m; com azimute de 262°53'04" por uma distância de 276,04m até o vértice M-49, de coordenadas N 7.425.567,98m e E 236.756,82m; com azimute de 263°00'11" por uma distância de 59,20m até o vértice M-50, de coordenadas N 7.425.560,77m e E 236.698,06m; com azimute de 261°43'47" por uma distância de 38,66m até o vértice M-51, de coordenadas N 7.425.555,21m e E 236.659,81m; com azimute de 254°45'13" por uma distância de 43,70m até o vértice M-52, de coordenadas N 7.425.543,71m e E 236.617,64m; com azimute de 251°43'43" por uma distância de 55,72m até o vértice M-53, de coordenadas N 7.425.526,24m e E 236.564,73m; localizado no limite da ESTRADA MUNICIPAL PFZ-348B – PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ; deste segue com azimute de 28°34'17" por uma distância de 10,24m até o vértice M-54, de coordenadas N 7.425.535,24m e E 236.569,63m; localizado no limite da FAZENDA PIMENTA, matrícula nº 48.832 - CRI de Porto Feliz, propriedade de GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA.; deste segue com azimute de 68°09'15" por uma distância de 48,30m até o vértice M-55, de coordenadas N 7.425.553,21m e E 236.614,46m; com azimute de 74°45'13" por uma distância de 44,86m até o vértice M-56, de coordenadas N 7.425.565,01m e E 236.657,74m; com azimute de 81°26'34" por uma distância de 34,75m até o vértice M-57, de coordenadas N 7.425.570,18m e E 236.692,11m; com azimute de 83°02'17" por uma distância de 110,33m até o vértice M-58, de coordenadas N 7.425.583,55m e E 236.801,62m; com azimute de 82°51'38" por uma distância de 229,94m até o vértice M-59, de coordenadas N 7.425.612,13m e E 237.029,78m; com azimute 86°10'50" por uma distância de 62,74m até o vértice M-46, ponto inicial da descrição deste perímetro totalizando uma área de 5.296,04 metros quadrados.

Art. 2º Fica o Executivo Municipal autorizado a permutar o viário descrito no artigo anterior com o imóvel de propriedade de Guerini Planejamento Ltda., CNPJ nº 67.356.568/0001-10 e Cyrela Cravina Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ nº 45.936.274/0001-25, a seguir descrito:

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4679-E780-E328-6EE0 e informe o código 4679-E780-E328-6EE0

I - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice M-01, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-45°W, de coordenadas N 7.425.790,12m e E 236.683,16m; localizado no limite da FAZENDA JUPIRA, propriedade de JUPIRA MINERAÇÃO E AGROPECUÁRIA LTDA.; deste segue com azimute de 99°49'23" por uma distância de 12,73m até o vértice M-02, de coordenadas N 7.425.787,95m e E 236.695,70m; com azimute de 102°25'02" por uma distância de 35,44m até o vértice M-03, de coordenadas N 7.425.780,33m e E 236.730,31m; com azimute de 102°27'14" por uma distância de 36,72m até o vértice M-04, de coordenadas N 7.425.772,41m e E 236.766,17m; com azimute de 104°37'18" por uma distância de 41,57m até o vértice M-05, de coordenadas N 7.425.761,91m e E 236.806,39m; com azimute de 103°05'01" por uma distância de 28,25m até o vértice M-06, de coordenadas N 7.425.755,52m e E 236.833,91m; com azimute de 104°49'51" por uma distância de 58,72m até o vértice M-07, de coordenadas N 7.425.740,49m e E 236.890,68m; com azimute de 107°46'18" por uma distância de 46,32m até o vértice M-08, de coordenadas N 7.425.726,35m e E 236.934,79m; com azimute de 111°33'45" por uma distância de 48,99m até o vértice M-09, de coordenadas N 7.425.708,35m e E 236.980,35m; com azimute de 117°51'32" por uma distância de 40,13m até o vértice M-10, de coordenadas N 7.425.689,59m e E 237.015,82m; com azimute de 124°03'39" por uma distância de 19,75m até o vértice M-11, de coordenadas N 7.425.678,53m e E 237.032,19m; com azimute de 129°02'45" por uma distância de 29,59m até o vértice M-12, de coordenadas N 7.425.659,89m e E 237.055,17m; com azimute de 129°53'23" por uma distância de 48,34m até o vértice M-13, de coordenadas N 7.425.628,89m e E 237.092,26m; com azimute de 132°23'28" por uma distância de 31,25m até o vértice M-14, de coordenadas N 7.425.607,82m e E 237.115,34m; localizado no limite da ESTRADA MUNICIPAL PFZ050 – PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ; deste segue com azimute de 266°10'50" por uma distância de 11,87m até o vértice M-15, de coordenadas N 7.425.607,03m e E 237.103,50m; localizado no limite da FAZENDA PIMENTA, matrícula nº 48.832 - CRI de Porto Feliz, propriedade de GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA.; deste segue com azimute de 309°50'50" por uma distância de 97,55m até o vértice M-16, de coordenadas N 7.425.669,53m e E 237.028,61m; com azimute de 303°31'11" por uma distância de 27,24m até o vértice M-17, de coordenadas N 7.425.684,57m e E 237.005,90m; com azimute de 295°39'43" por uma distância de 44,06m até o vértice M-18, de coordenadas N 7.425.703,66m e E 236.966,18m; com azimute de 291°16'35" por uma distância de 43,39m até o vértice M-19, de coordenadas N 7.425.719,40m e E 236.925,75m; com azimute de 286°51'56" por uma distância de 39,58m até o vértice M-20, de coordenadas N 7.425.730,89m e E 236.887,87m; com azimute de 284°49'51" por uma distância de 58,32m até o vértice M-21, de coordenadas N 7.425.745,81m e E 236.831,50m; com azimute de 283°37'08" por uma distância de 67,42m até o vértice M-22, de coordenadas N 7.425.761,69m e E 236.765,97m; com azimute de 283°06'17" por uma distância de 20,88m até o vértice M-23, de coordenadas N 7.425.766,42m e E 236.745,64m; com azimute de 283°00'56" por uma distância de 30,62m até o vértice M-24, de coordenadas N 7.425.773,32m e E 236.715,80m; com azimute de 282°19'35" por uma distância de 22,55m até o vértice M-25, de coordenadas N 7.425.778,13m e E 236.693,77m; com azimute de 283°52'42" por uma distância de 10,10m até o vértice M-26, de coordenadas N 7.425.780,55m e E

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4679-E780-E328-6EE0 e informe o código 4679-E780-E328-6EE0

236.683,97m; com azimute de 233°02'46" por uma distância de 23,00m até o vértice M-27, de coordenadas N 7.425.766,73m e E 236.665,58m; com azimute de 168°43'24" por uma distância de 19,42m até o vértice M-28, de coordenadas N 7.425.747,68m e E 236.669,38m; com azimute de 185°27'50" por uma distância de 34,68m até o vértice M-29, de coordenadas N 7.425.713,16m e E 236.666,08m; com azimute de 208°03'42" por uma distância de 36,05m até o vértice M-30, de coordenadas N 7.425.681,35m e E 236.649,12m; com azimute de 208°30'53" por uma distância de 55,29m até o vértice M-31, de coordenadas N 7.425.632,76m e E 236.622,72m; com azimute de 208°29'28" por uma distância de 40,43m até o vértice M-32, de coordenadas N 7.425.597,23m e E 236.603,44m; com azimute de 208°33'09" por uma distância de 30,22m até o vértice M-33, de coordenadas N 7.425.570,68m e E 236.588,99m; com azimute de 208°40'30" por uma distância de 30,26m até o vértice M-34, de coordenadas N 7.425.544,14m e E 236.574,47m; com azimute de 208°34'17" por uma distância de 20,37m até o vértice M-35, de coordenadas N 7.425.526,24m e E 236.564,73m; localizado no limite da ESTRADA MUNICIPAL PFZ-348B – PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ; deste segue com azimute de 275°10'02" por uma distância de 23,42m até o vértice 2 / 2 M-36, de coordenadas N 7.425.528,35m e E 236.541,41m; com azimute de 47°26'17" por uma distância de 25,52m até o vértice M-37, de coordenadas N 7.425.545,62m e E 236.560,20m; com azimute de 28°48'54" por uma distância de 37,50m até o vértice M-38, de coordenadas N 7.425.578,47m e E 236.578,28m; com azimute de 28°31'07" por uma distância de 28,06m até o vértice M-39, de coordenadas N 7.425.603,13m e E 236.591,68m; com azimute de 28°10'32" por uma distância de 40,63m até o vértice M-40, de coordenadas N 7.425.638,95m e E 236.610,86m; com azimute de 28°37'25" por uma distância de 47,83m até o vértice M-41, de coordenadas N 7.425.680,94m e E 236.633,78m; com azimute de 28°04'31" por uma distância de 43,55m até o vértice M-42, de coordenadas N 7.425.719,36m e E 236.654,27m; com azimute de 10°13'11" por uma distância de 28,26m até o vértice M-43, de coordenadas N 7.425.747,17m e E 236.659,29m; com azimute de 348°43'24" por uma distância de 24,24m até o vértice M-44, de coordenadas N 7.425.770,94m e E 236.654,55m; com azimute de 53°02'46" por uma distância de 31,34m até o vértice M-45, de coordenadas N 7.425.789,78m e E 236.679,59m; com azimute 84°32'37" por uma distância de 3,58m até o vértice M-01, ponto inicial da descrição deste perímetro totalizando uma área de 8,391,38 metros quadrados.

Art. 3º As despesas decorrentes desta lei correrão por conta de dotação própria, consignada no orçamento vigente, suplementada se necessário.

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

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ, EM 25 DE MARÇO DE 2025.

Assinado por 1 pessoa: CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4679-E780-E328-6EE0 e informe o código 4679-E780-E328-6EE0

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 4679-E780-E328-6EE0

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

CÉLIO PEIXOTO DOS SANTOS (CPF 369.XXX.XXX-64) em 25/03/2025 12:09:24 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

https://portofeliz.1doc.com.br/verificacao/4679-E780-E328-6EE0

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP.
Tel. \ Fax. (15) 3261- 9000 – Site: http://www.portofeliz.sp.gov.br
E-mail: meioambiente@portofeliz.sp.gov.br

Ata Audiência Pública – PFZ 339 A e PFZ 050

Aos cinco dias do mês de dezembro de dois mil e vinte e quatro, às quatorze horas, estiveram reunidos no Auditório do Paço Municipal, sito a Rua Dr. Ademar de Barros, 340, munícipes, integrantes do poder público, o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação, Sr. Homero fez a explanação inicial da reunião, passando em seguida para a apresentação dos slides referentes a Proposta de outorga de viário da PFZ 339A com o objetivo de discutir todos os pontos da mudança. Primeiramente foi informado sobre o procedimento de outorga já previsto no Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal. O primeiro assunto abordado foi a solicitação de alteração de viário da PFZ 339-A no bairro Jupira onde foi demonstrado em mapa a localização da via que fica próxima a divisa com Boituva, bem com apresentação das melhorias exigidas pelo poder publico (iluminação, pavimentação, paisagismo, sinalização e alargamento), prevendo o planejamento ordenado e o desenvolvimento sustentável municipal. Também foi apresentado o projeto, cronograma físico/financeiro de implantação da infraestrutura da nova via, investimento e projeção de empregos gerados. Foi levantado um questionamento da Sra. Amabile, vizinha ao local, quanto fechamento irregular da via anteriormente, e informando quanto as péssimas condições que foram apresentadas anteriormente e solicitando assim que não ocorra nenhum "fechamento" que restrinja o acesso. Outro questionamento da Sra. Amabile referente a travessia da APP, onde o Sr. Homero informou após a autorização da câmara municipal, existe a assinatura de um Termo de Compromisso com o requerente onde fica estabelecido que toda e qualquer intervenção deve ser licenciada pelo órgão estadual competente, e previamente, atendida assim a legislação ambiental pertinente. Posteriormente, após ampla discussão os representantes do requerente informaram que irão levar junto a responsável o pedido de previsão de melhoria também a parte além da via objeto de outorga atendendo aos imóveis da região que pertencem a cidade de Boituva, onde a Sra Amabile e demais pessoas residem. Seguindo, houve um questionamento da Sra. Lucia quanto a quais áreas seriam afetadas que foi prontamente respondida. Após, a Sra. Amabile fez um outro questionamento quanto a de quem seria a competência de execução da infraestrutura da nova via, onde, o Sr. Homero

respondeu que seria da requerente da outorga, sempre mediante a avaliação da Prefeitura, assinatura de Termo de Compromisso e Escritura de caucionamento das obras. Seguindo a Sra. Vereador Lucia informe que devem-se atender a todos os questionamentos da Câmara Municipal para continuidade do pedido. Continuando a Sra. Ana Carolina questionou a questão da travessia da APP, ao qual o Sr. Homero informou quanto ao licenciamento e compensação a ser efetivada conforme solicitado e informado pelo órgão licenciador de acordo com o zoneamento do local e características da composição ambiental existente no local. Prosseguindo com o segundo tema da audiência, o Sr. Homero fez a explanação inicial para a apresentação dos slides referentes a Proposta de outorga de viário da PFZ 050 com o objetivo de discutir todos os pontos da mudança. Primeiramente foi demonstrado em mapa a localização da via que fica na divisa da Fazenda Santa Suzana, prosseguindo foi realizada a apresentação das melhorias exigidas pelo poder público (iluminação, pavimentação, paisagismo, sinalização e alargamento), prevendo o planejamento ordenado e o desenvolvimento sustentável municipal. Também foi apresentado o projeto, cronograma físico/financeiro de implantação da infraestrutura da nova via bem como os investimento e projeção de empregos gerados. Foi questionado pela Sra. Amabile sobre a extensão da pavimentação que foi informado pelo Sr. Homero que seria somente a área proposta no pedido de outorga, mas conforme diretriz do empreendimento demais trechos seriam pavimentados. A Sra. Ana Carolina questionou a possibilidade de haver uma nascente no local que margeia a área a ser pavimentada a qual foi respondido pelo Sr. Homero que se trata de área consolidada com passagem já existente. Prosseguindo a Sra Lucia questionou se haveria alguma previsão de travessia ou outro dispositivo visando o bem estar animal. O Sr. Homero informou que não consta em projeto sendo informado pelo Sr. Jean que está previsto no pedido de licenciamento do empreendimento junto ao órgão responsáveis. Por fim a Sra. Ana Carolino questionou se já houveram autorização de mesmo tipo e se foram realizadas audiências públicas, o Sr. Homero informou que todas a outras solicitações já foram discutidas em audiências publicas do Plano Diretor e esses novos pedidos que surgirem serão todos objetos de audiências públicas. Após encerradas as discussões, O Sr. Homero agradeceu a presença de todos e deu-se encerrada a audiência nada mais havendo a tratar, às 17 horas, eu, Débora Bueno de Oliveira, Chefe do setor de Habitação, lavrei a

presente ata que segue assinada por mim e o Secretário de Planejamento Urbano e Habitação.

A lista de presença como mencionada integra a presente ATA.

Débora Bueno de Oliveira
Chefe do setor de Habitação

Homero Ambrósio Antunes
Secretário de Planejamento
Urbano e Habitação

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP.
Tel. \ Fax. (15) 3261- 9000 – Site: http://www.portofeliz.sp.gov.br
E-mail: meioambiente@portofeliz.sp.gov.br

LISTA DE PRESENÇA

Audiência pública para discussão de proposta de alteração de viário da PFZ 050 e PFZ 339ª

Dia 05/12/2024, 16 horas – Paço Municipal

Nome	Setor	Email	Assinatura
Amálile C. B. Santos		amalile.santos@fatec.sp.gov.br	
Luís Antonio Gutierre Ruiz		Vereador	
Larissa F. de Almeida	urb.	larissa.almeida@portofeliz	
Aretha Carvalho	urb.	aretha.carvalho@portofeliz	
Carolina Carra de Almeida	urb	carolina.almeida@portofeliz	
Andressa Simões Rodrigues	urb	andressa.rodrigues@porto	
Débora Naldi	Sec. Urbanismo	deboranaldi@gmail.com	
JEAN CARLOS NICOLETTO JUNIOR		JEAN@NICOLETTE.com.br	
Yasmin Engel		yasmine.rendel@hotmail.com	
Thomaz Alves	Comunicação	thomaz.alves@gmail.com	
Fernando Cesar de Oliveira	meio Ambiente	nandocesar.oliveira@agricultura	
Edson Carlos	Urbanismo	edson.projetos.4@gmail.	
Fernando Benedito	ASSESSOR	JEOVA12MM@GMAIL.COM	
Lucia Gregorio Coutinho	Assessor		
Lucia F. Caballero	Vereadora	lu.caballero@hotmail.com	
Ana Carolina Dias de Morais	Biologa SAMA	anacarolam@gmail.com	
Débora Bueno de Oliveira	Urbanismo	debora.bueno@portofeliz.sp.gov.br	
Homero Ambrosio ANTUNES	PMPF	homero.ANTUNES@portofeliz.sp.gov.br	

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE PORTO FELIZ
ESTADO DE SÃO PAULO
Rua Adhemar de Barros, 340 – Centro – Porto Feliz - SP.
Tel. \ Fax. (15) 3261- 9000 – Site: http://www.portofeliz.sp.gov.br
E-mail: meioambiente@portofeliz.sp.gov.br

AVALHE CONSULTORIA
E AVALIAÇÕES LTDA

São Paulo, 04 de dezembro de 2023

REF: Trecho da estrada Municipal desativada, que faz a ligação da Av. Têxtil a Boituva (Prolongamento da Av. Stemmam) – Porto Feliz/SP.

Atendendo à solicitação de Paulo Roberto Guerini, a Avalhe Consultoria e Avaliações, efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado com data-base dezembro de 2023.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Rubens Carvalho Ribeiro
CREA/SP 0640.942.119 SP

Avenida Paulista, nº1842, Conj. 155 e 158,
Bairro Cerqueira Cesar, São Paulo – SP
Fone 55 11 4118-4694
11 98208-5001 11 93267-2486
www.avalhe.com.br
avalhe@avalhe.com.br

AVALHE CONSULTORIA
E AVALIAÇÕES LTDA



LAUDO DE AVALIAÇÃO - Estrada Existente

REF.: 0122023

Trecho da estrada da Municipal, desativada, PFZ – 050, que fazia a ligação do prolongamento da Av. Stemmam à Boituva, com acesso à propriedades rurais.

Porto Feliz/SP

Avenida Paulista, nº1842, Conj. 155 e 158,
Bairro Cerqueira Cesar, São Paulo – SP
Fone 55 11 4118-4694 - 11 98208-5001 – 11 99308-5931
www.avalhe.com.br

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES 6
2. DOCUMENTAÇÃO 6
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL 7
3.1. LOCALIZAÇÃO 7
3.1.1. Entorno e Infraestrutura 8
3.1.2. Roteiro de Acesso 8
3.2. PROPRIEDADE 9
3.2.1. Relevo, Vegetação e Recursos Hídricos 10
3.2.2. Acessibilidade 10
3.2.3. Classificação das terras 10
3.3. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA 11
4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 13
5. METODOLOGIA EMPREGADA 13
6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 15
6.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 15
6.1.1. Valor de Mercado de Venda 17
6.1.2. VALOR DO IMÓVEL 19
6.1.3. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 19
ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA 20
ANEXO B – ELEMENTOS COMPARATIVO – VENDA 23
ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO TRT 37

SUMÁRIO

INTERESSADO	Paulo Roberto Guerini	
PROPRIETÁRIO	Prefeitura Municipal de Porto Feliz SP	
OCUPAÇÃO	Imóvel Ocupado	
OBJETIVO	Valor de Mercado	
FINALIDADE	Determinação de Valor de Mercado	
IDENTIFICAÇÃO	**Estrada Municipal (Existente)**	
TIPOLOGIA	**Imóvel Rural**	
OBJETO	Endereço	***Trecho da estrada da Municipal, PFZ – 050, desativada, que fazia a ligação do prolongamento da Av. Stemmam à Boituva***
	Região	Fazenda Jupira
	Cidade/UF	Porto Feliz - SP
	Área das Terras	0,2725 ha
	Área Construída:	00 m²

DATA VISTORIA	28/11/2023	DATA BASE	Dezembro-2023
TELEFONE	(11) 99919-4575	ACOMPANHANTE	Sr. Jean Carlos Nicolette Jr.

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	**R$ 40.000,00**	**(Quarenta Mil Reais)**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto:	**Grau II**	**Grau III**

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Avalhe Consultoria e Avaliações não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Avalhe Consultoria e Avaliações, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A Avalhe Consultoria e Avalições *não* é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

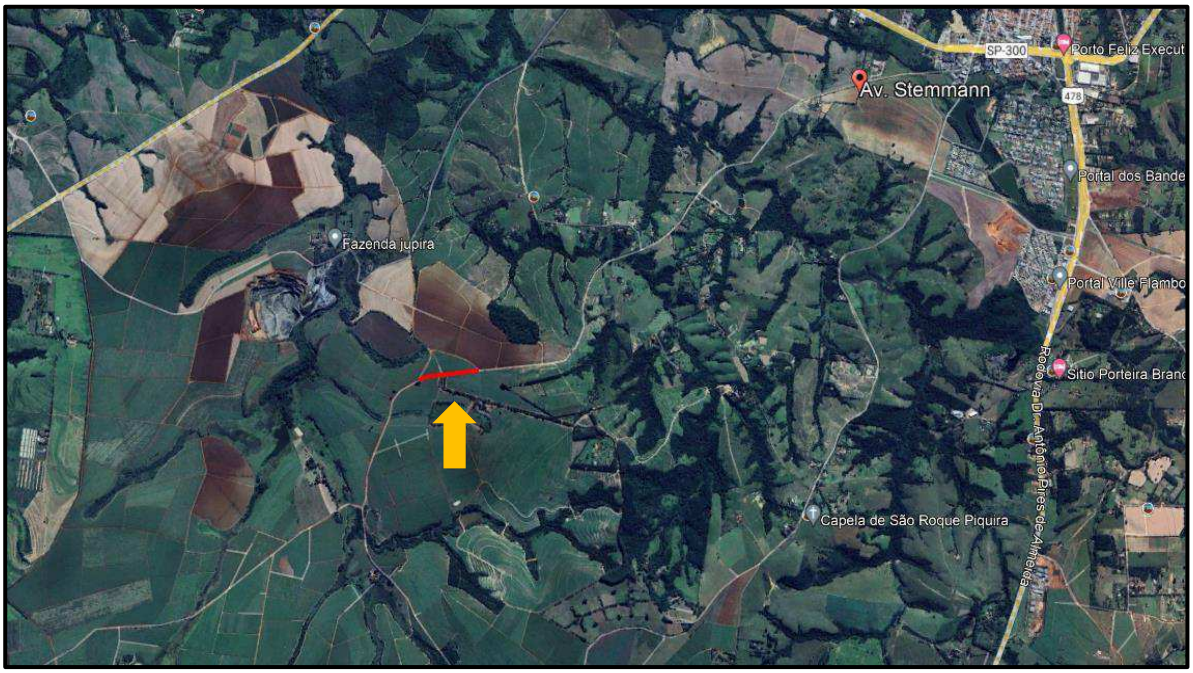
2. DOCUMENTAÇÃO

Para esta avaliação, como não nos foi fornecido a documentação da área avalianda, a mesma foi embasada, na medição do google Earth e no plano diretor de Porto Feliz, SP, **LEI Nº 244 DE 17 DE NOVEMBRO DE 2023,** Dispõe sobre o programa Patrulha Rural Municipal de abertura, conservação e manutenção de estradas rurais; Estabelece normas para cursos de águas pluviais, conforme especifica, e dá outras providencias.

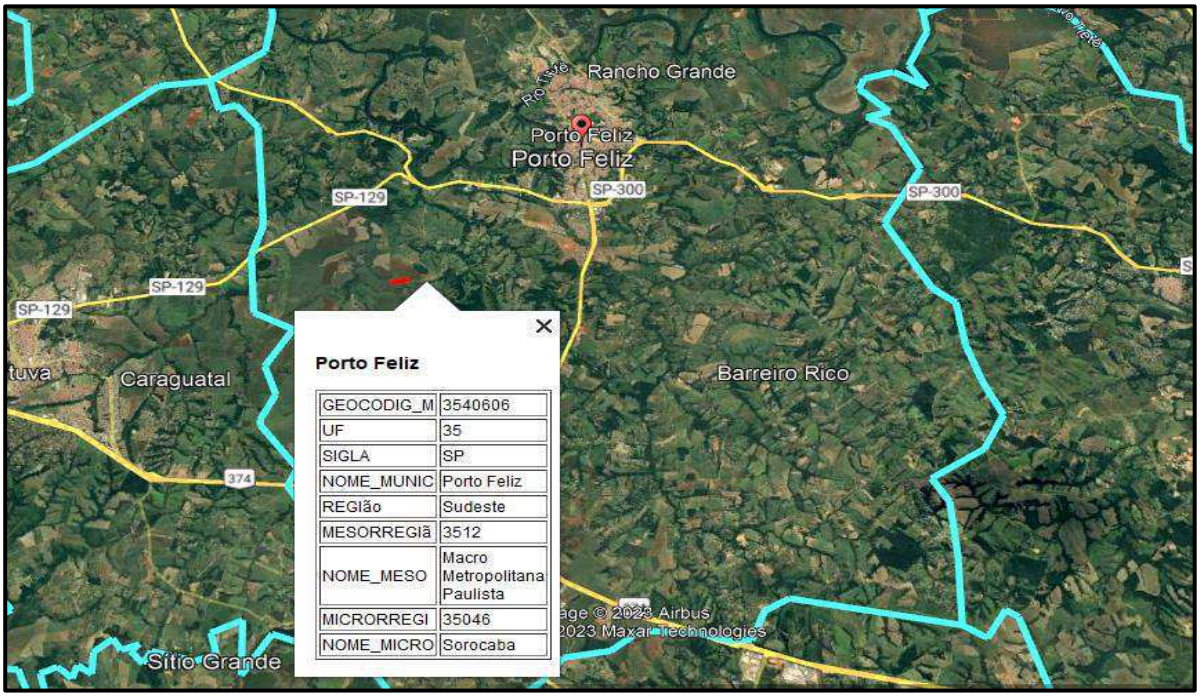
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

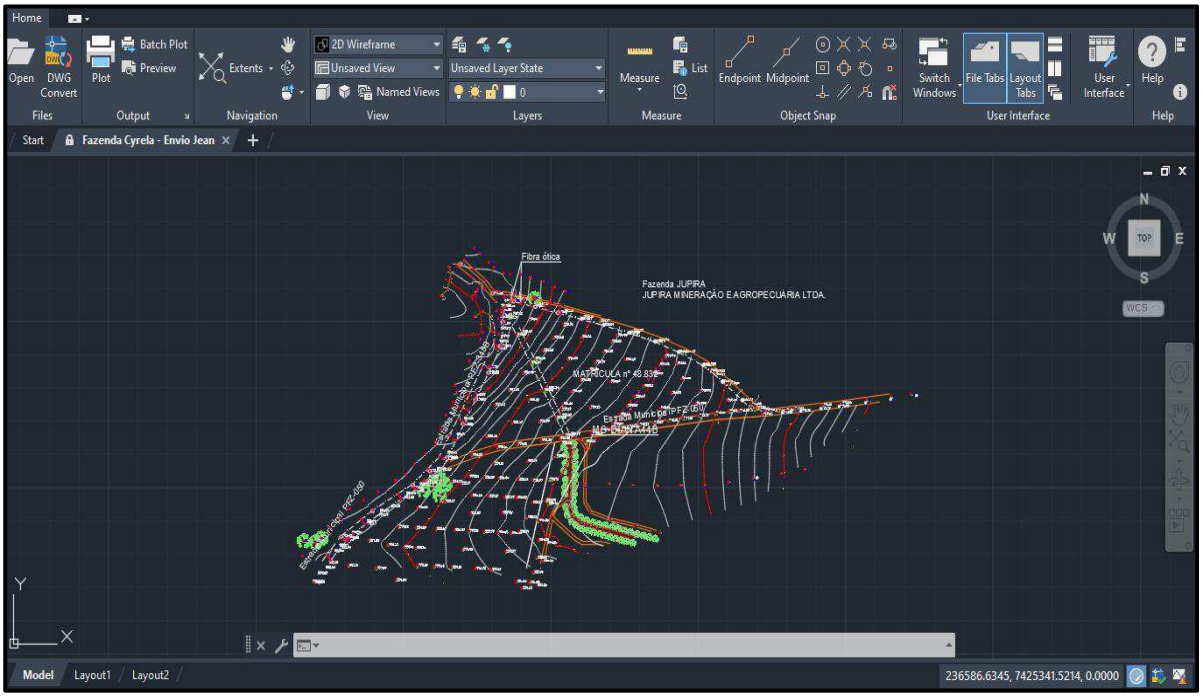
O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel (Google Earth)



Mapa de Localização do Imóvel no município



Planta em Aud/cad da estrada

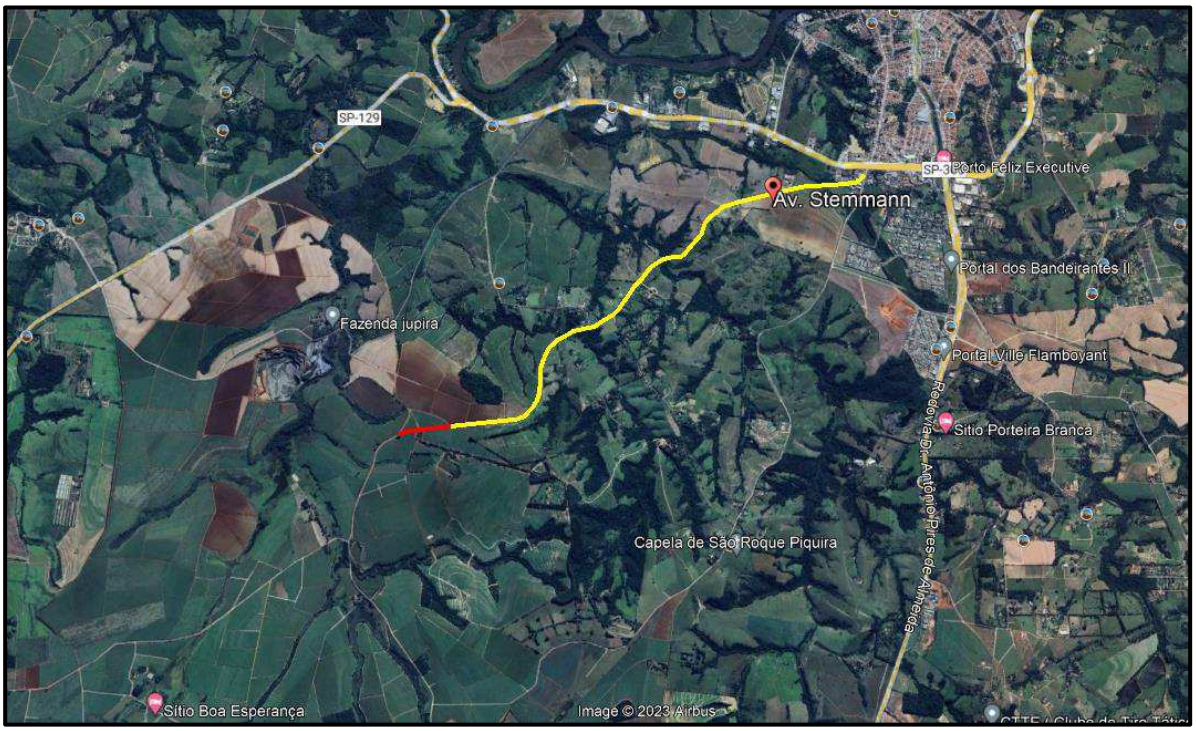
3.1.1. Entorno e Infraestrutura

A região onde está localizada a área em estudo apresenta imóveis rurais com atividade econômica de plantio de culturas anuais e cultura de cana de açúcar.

A infraestrutura pública disponível no local compõe-se de rede de energia elétrica, telefonia celular.

3.1.2. Roteiro de Acesso

Roteiro 01 - O acesso ao imóvel (Estrada Municipal), se dá por estrada sem pavimentação. Partindo-se de Porto Feliz SP, do entroncamento da Av. Têxtil com a Av. Stemmam, seguir pela Av. Stemmam (PFZ – 050), sentido a Boituva, percorrer aproximadamente 5,50 Km tem o início do trecho da estrada (desativada), objeto desta avaliação.



Roteiro de acesso ao imóvel



Aspecto da Av. Stemmam sentido à área objeto da avaliação



Aspecto da estrada Municipal de acesso, ao imóvel avaliando

3.2. PROPRIEDADE

A área avalianda encerra uma área total de 0,1126 Alqueires paulista ou 0,2725 hectares, medido pelo google Earth. (545,00 m x 5,00 m).

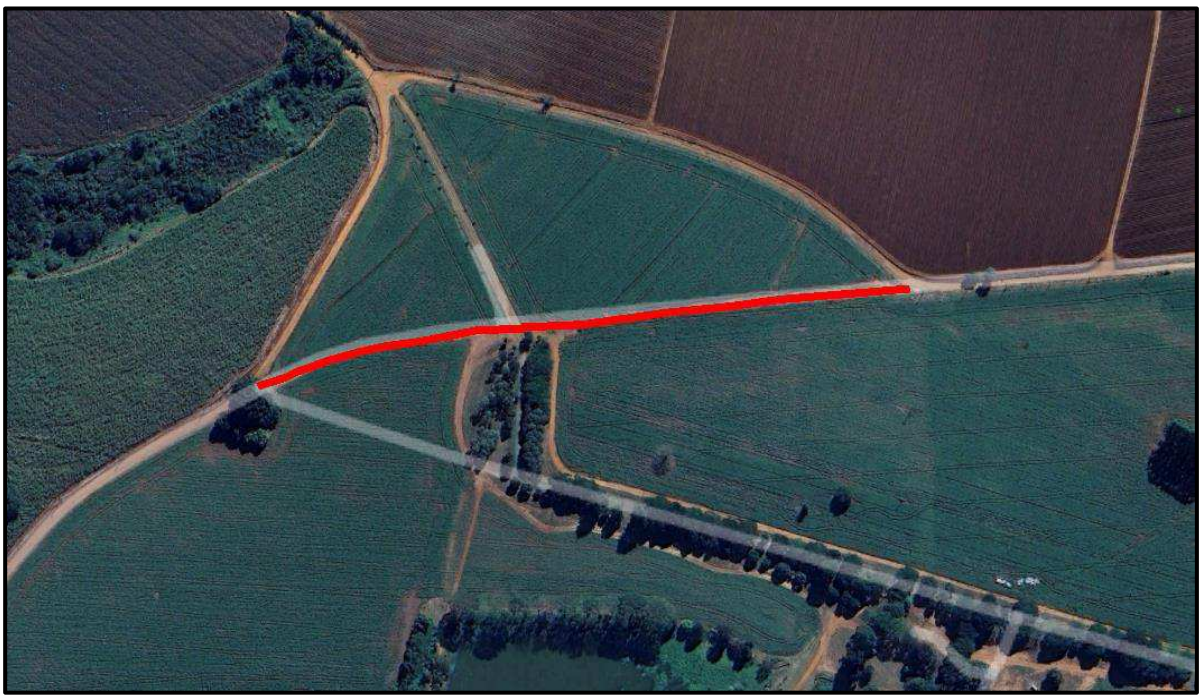


Imagem Aérea – Google Earth (base: 2023)

3.2.1. Relevo, Vegetação e Recursos Hídricos

Presença de relevo plano a suave ondulado, contendo horizontes médios, textura argilosa, alta / média fertilidade e caracteres distróficos.

3.2.2. Acessibilidade

A estrada que faz o acesso ao imóvel é de chão batido e permite o trânsito local durante todo o ano. Para efeito de análise, consideramos que o imóvel tem classificação Muito Boa na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural (ver tabela no item 5. Avaliação).

3.2.3. Classificação das terras

Conforme classificação por Capacidade de Uso da Terra, aproximação, publicada no Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e Coordenadoria de conservação do Solo e da Água, da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura, estas terras enquadram-se como CLASSE II de Capacidade de Uso (ver tabela no item 5. Avaliação).

Os principais grupos de solo existentes no imóvel são descritos como: PVA 8- Argissolo Vermelho Amarelo Distrófico + CXTb Distrófico.

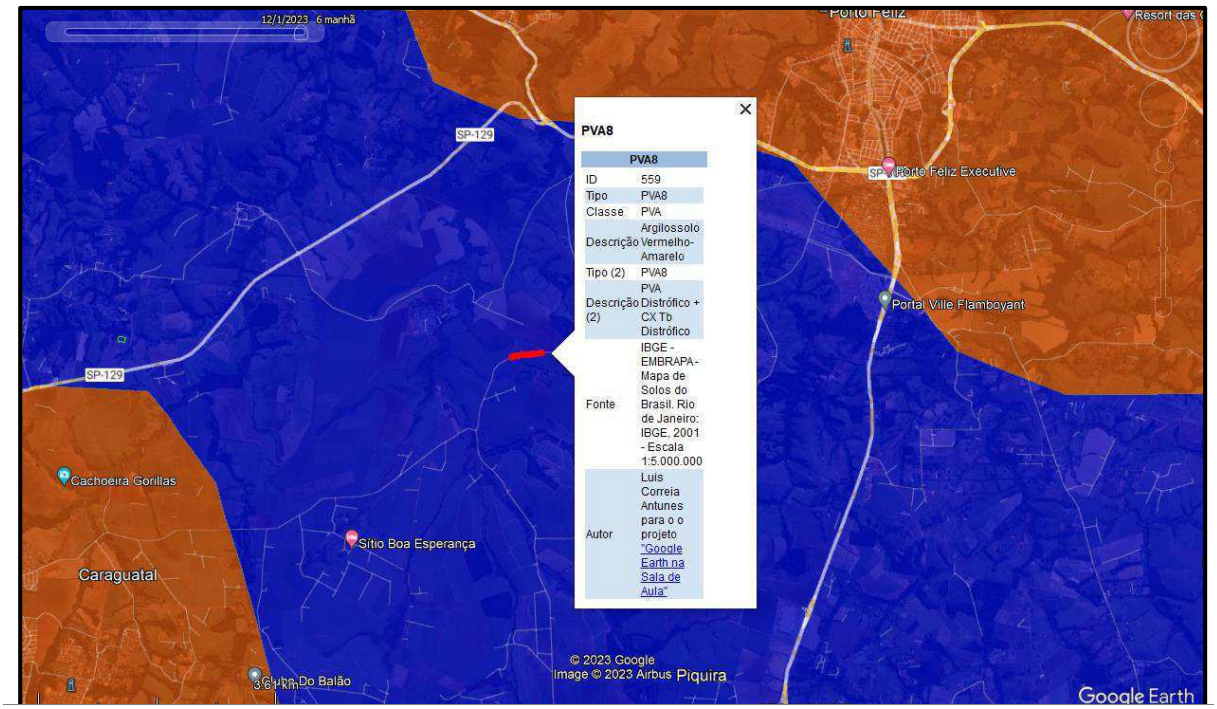


Imagem Aérea – Google Earth (tipo de solos)

3.3. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



Vista da continuação da Av. Stemmam em direção à área objeto da avaliação



Vista da estrada em direção a área objeto da avaliação.



Início da estrada, ocupada com cultura de soja



Vista parcial da estrada objeto da avaliação



Vista parcial da estrada objeto da avaliação



Vista parcial da estrada, ocupada com cultura de soja



Vista parcial da estrada, ocupada com cultura de soja



Vista parcial da estrada objeto da avaliação

4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		Referências	
Porto Feliz / SP		**Capital do Estado**	**Brasil (média)**
Área Territorial	556,71 km²	1.521,11 km²	1.525,54 km²
População	53.698 hab.	12.396.372 hab.	38.214 hab.
PIB (R$ mil) [2018]	R$ 2.599.839,47	R$ 714.683.362,46	R$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R$ 49.253,38	R$ 58.691,90	R$ 23.513,94
IDH [2010]	0,758	0,805	0,659

Características Gerais do Mercado		Liquidez do Imóvel	
Oferta	Média	**Para Locação**	-
Demanda	Médio	**Para Venda**	Médio
Absorção	Médio	**Vocação**	Rural
Desempenho Geral	Média	**Tempo de Exposição:**	36 meses

Análise de SWOT

Pontos Fortes: ✓ Fácil acesso; ✓ Localizada em Porto Feliz e Boituva; ✓ Região tem forte apelo para condomínio de alto padrão.	**Pontos Fracos:** ✓ Não observado.
Oportunidades ✓ Região de com apelo para construção de condomínio de alto padrão. ✓ Região tradicionalmente utilizada para cultivo de cana de açúcar e cultivo de culturas anuais.	**Ameaças:** ✓ Não observado.

5. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653** - Parte 1 – Procedimentos Gerais, Parte 3 - Avaliação de Imóveis Rurais, da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os preceitos do **IBAPE** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), válidos em todo o território nacional.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TERRA NUA

A ABNT NBR 14.653-3:2004 é válida para todo o território nacional, por isso seu caráter geral é abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração e as particularidades da mesma.

A presente Norma destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- ✓ instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- ✓ classificação da sua natureza;
- ✓ descrição das atividades básicas;
- ✓ definição da metodologia básica;
- ✓ identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- ✓ especificação das avaliações;
- ✓ requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais. Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos, substituiu a antiga NBR 8799/85, também da ABNT. Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal n.º 4.504 de 30/11/64 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

O **Método comparativo direto de dados de mercado** "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". Consiste na apuração do valor de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O laudo elaborado pela Avalhe Consultoria e Avaliações Ltda, está de acordo com a lei complementar nº 244 de 17 de Novembro de 2022, a qual dispõe sobre Áreas Institucionais no Município de Porto Feliz e dá outras providências

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Considerando a finalidade da avaliação e disponibilidade de dados contemporâneos a data-base, a identificação do valor foi feita utilizando-se o método comparativo de dados de mercado.

Foram escolhidos dados exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com a mesma aptidão agrícola.

Neste caso, o solo da propriedade avaliada, enquadra-se na Classe II de Capacidade de Uso das Terras e Situação II – Boa na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural.

A homogeneização utilizou como elemento paradigma: áreas rurais sem benfeitorias, tanto com lavoura quanto com pastagens, e quando existentes estas benfeitorias foram descontadas do valor total pedido.

Critério Utilizado:	01 - Mendes Sobrinho				
SITUAÇÃO	ÍNDICE	CLASSE	ÍNDICE	ÁREA	NOTA AGRONÔMICA
I - Muito Boa	0,95	II	0,95	0,2725	0,903
				0,2725	0,903

- ✓ **Fator fonte (oferta)** obtido através de um desconto de 10% para compensar a elasticidade natural das ofertas;
- ✓ **Preço padrão** obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais;
- ✓ **Situação** em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho:

Tabela 1 - ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

Situação	Circulação			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Particularidade Durante o Ano	Escala de Valores (%)
Ótimo	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Bom	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Bom	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

FONTE: KOZMA

- ✓ **Classes de Capacidade de Uso de Terras** a partir das escalas de valores da curva de preços

sugerida por Mendes Sobrinho, que representa a variação relativa entre as diversas classes de solos existentes no município em estudo:

Tabela 2 - CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE

Classe de Uso	Critério	Valor
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100%
II	Renda líquida da agricultura sujeita as despesas com práticas conservacionistas simples	95%
III	Renda líquida da agricultura, sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas	75%
IV	Renda líquida de culturas em um ano, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiterado tipo médio)	55%
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais	50%
VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	40%
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	30%
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola	20%

As tabelas de Situação e de Classes de Uso de Terras foram condensadas em uma, correlacionando o tipo de solo e a situação:

Tabela 3 - NOTA AGRONÔMICA (Situação x Capacidade de Uso do Solo)

		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO							
SITUAÇÃO		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
TIPO DE VICINAL		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

6.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo

do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

QUADRO RESUMO

ID	Unitário (R$/ha)	Área (ha)	Índice Agronômico	Tipo de informação	Fator Área	Unitário Homogeneizado (R$/ha)	Unitário Saneado (R$/ha)
1	R$ 73.317,64/ha	159,72 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 114.875,05/ha	R$ 114.875,05/ha
2	R$ 82.037,94/ha	164,56 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 121.774,06/ha	R$ 121.774,06/ha
3	R$ 81.474,98/ha	87,12 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 120.946,58/ha	R$ 120.946,58/ha
4	R$ 114.669,42/ha	14,52 ha	1,000	OFERTA	1,00	R$ 114.669,42/ha	R$ 114.669,42/ha
5	R$ 92.432,43/ha	3,70 ha	1,267	OFERTA	1,00	R$ 117.081,08/ha	R$ 117.081,08/ha
6	R$ 150.000,00/ha	3,60 ha	1,000	OFERTA	1,00	R$ 150.000,00/ha	R$ 150.000,00/ha
7	R$ 84.090,91/ha	29,04 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 131.757,02/ha	R$ 131.757,02/ha
8	R$ 74.380,17/ha	130,68 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 116.541,84/ha	R$ 116.541,84/ha
9	R$ 148.770,58/ha	58,08 ha	1,188	OFERTA	1,00	R$ 176.667,34/ha	R$ 176.667,34/ha
10	R$ 111.570,25/ha	96,80 ha	1,188	OFERTA	1,00	R$ 132.489,67/ha	R$ 132.489,67/ha
11	R$ 150.994,12/ha	163,98 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 224.131,68/ha	nc
12	R$ 109.663,06/ha	94,38 ha	1,367	OFERTA	1,00	R$ 149.899,15/ha	R$ 149.899,15/ha
13	R$ 152.146,96/ha	53,24 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 225.844,61/ha	nc

RESUMO DE VALORES

UNITÁRIO MÉDIO:	R$ 145.898,27/ha
ÍNDICE AGRONÔMICO DO AVALIANDO:	0,903
Limite Inferior:	R$ 106.416,53/ha
Limite Superior:	R$ 185.380,01/ha
MÉDIA SANEADA:	**R$ 131.518,29/ha**
Desvio Padrão:	R$ 39.481,74
Número Total de Elementos:	13
Número de Elementos Utilizados:	11
Número de Elementos Fora:	2
Coeficiente de Variação:	27,06%
ÁREA DO AVALIANDO:	**0,27 ha**
VALOR DE MERCADO DA TERRA:	**R$ 40.000,00**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos Coletados:	13
Número de Elementos Saneados:	11
Média Aritmética (p/ha):	R$ 145.898,27
Desvio Padrão:	R$ 39.481,74
Coeficiente de Variação:	27,06%
Limite Inferior (p/ha):	R$ 106.416,53
Limite Superior (p/ha):	R$ 185.380,01
Média Saneada (p/m²):	**R$ 131.518,29**
T. de Student:	1,356

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	R$ 131.049,71
Superior (p/m²):	R$ 160.746,83

6.1.2. VALOR DO IMÓVEL

O valor das terras foi obtido através do método comparativo direto, que serão detalhados a seguir.

O valor do imóvel é dado pela seguinte expressão:

Valores	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário (R$/ha)	118.366,46	131.518,29	144.670,12

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 131.518,29**
A = Área	0,2725 ha
V = Valor Total	R$ 35.838,73
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 40.000,00**

6.1.3. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	**R$ 40,000,00**	**(Quarenta Mil Reais)**





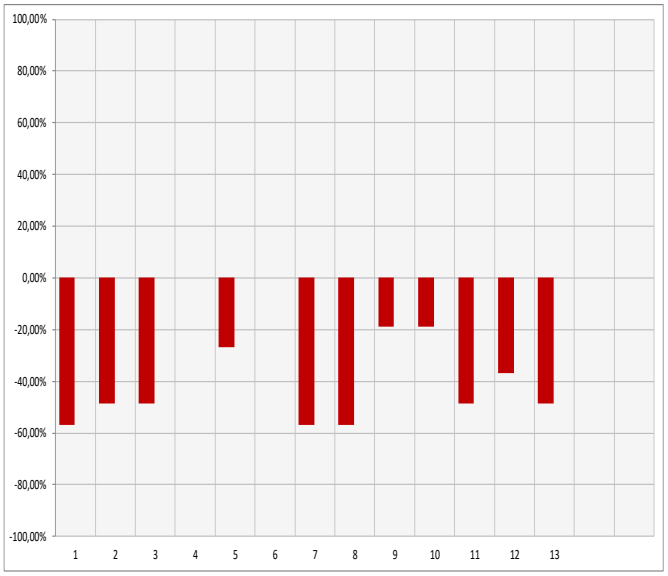
Rubens Carvalho Ribeiro
CREA/SP 0640.942.119 SP

Edgar Mabelini Munhoz
CREA/SP 0681842520

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

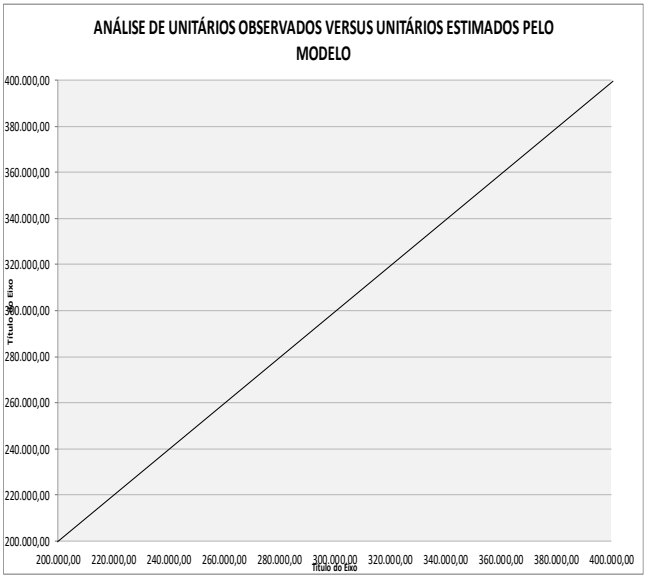
ANÁLISE DE RESÍDUOS

AMOSTRA	UNITÁRIOS		RESÍDUOS	
	OBSERVADOS	ESTIMADOS	ABSOLUTO	RELATIVO
1	73.317,64	114.875,05	-41.557,41	-56,68%
2	82.037,94	121.774,06	-39.736,11	-48,44%
3	81.474,98	120.946,58	-39.471,60	-48,45%
4	114.669,42	114.669,42	0,00	0,00%
5	92.432,43	117.081,08	-24.648,65	-26,67%
6	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00%
7	84.090,91	131.757,02	-47.666,11	-56,68%
8	74.380,17	116.541,84	-42.161,67	-56,68%
9	148.770,58	176.667,34	-27.896,76	-18,75%
10	111.570,25	132.489,67	-20.919,42	-18,75%
11	150.994,12	224.131,68	-73.137,56	-48,44%
12	109.663,06	149.899,15	-40.236,09	-36,69%
13	152.146,96	225.844,61	-73.697,64	-48,44%



ANÁLISE DE UNITÁRIOS OBSERVADOS VERSUS UNITÁRIOS ESTIMADOS PELO MODELO

AMOSTRAS	UNITÁRIOS	
	OBSERVADOS (R$/ha)	ESTIMADOS (R$/ha)
1	73.317,64	114.875,05
2	82.037,94	121.774,06
3	81.474,98	120.946,58
4	114.669,42	114.669,42
5	92.432,43	117.081,08
6	150.000,00	150.000,00
7	84.090,91	131.757,02
8	74.380,17	116.541,84
9	148.770,58	176.667,34
10	111.570,25	132.489,67
11	150.994,12	224.131,68
12	109.663,06	149.899,15
13	152.146,96	225.844,61



Especificação da Avaliação

Tabela 4 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	5	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1 da Norma)	Estudos embasados em metodologia científica	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
	SOMATÓRIA		**12**

Nota: No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 5 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

	Grau III	Grau II	Grau I	
Pontos Mínimos	13	8	5	
Itens Obrigatórios	2, 4 e 5 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4 e 5 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I	
			GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	**II**

Tabela 6 - 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%	<=40%	<=50%

Nota: Observar Subseção 9.1

	Intervalo de Confiabilidade	20%
	GRAU DE PRECISÃO	**III**

Tabela 1 - Grau de Fundamentação para a avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Resultado	Grau
1	Estimativa de valor de custo de benfeitorias reprodutivas		0
2	Estimativa de valor de custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	II

Tabela 9 - Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau II de fundamentação no método comparativo de dados do mercado ou pelo método involutivo	2
2	Avaliação das benfeitorias	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	2
	SOMATÓRIA		4

Tabela 10 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de método evolutivo

	Grau III	Grau II	Grau I
Pontos Mínimos	6	4	2
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos no mínimo no Grau I
		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	**II**

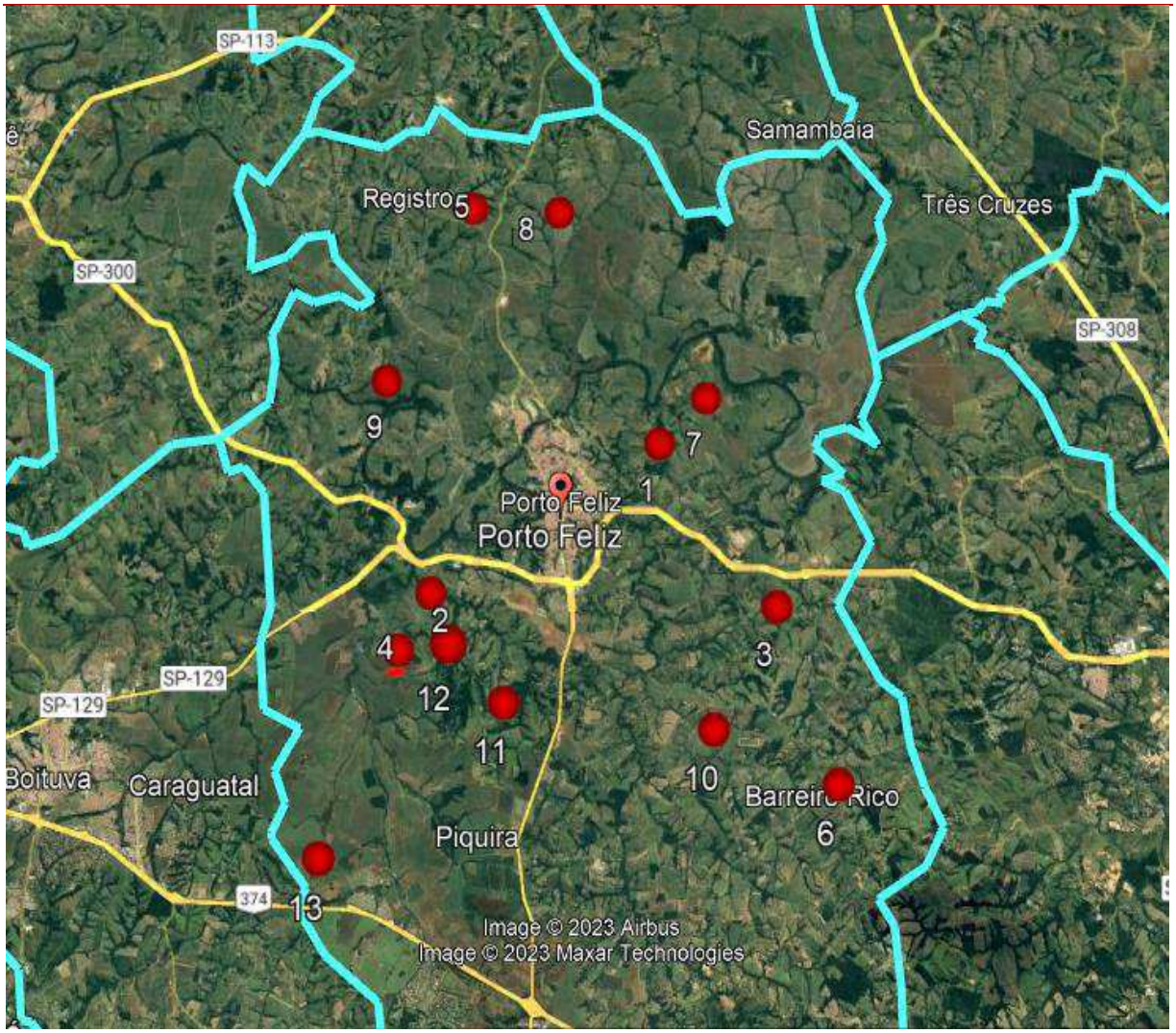
Tabela 1 - Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

Descrição	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	**36**	71
Limite máximo	35	**70**	100
Nota: Observar 9.2 desta norma			
		Quantidade de Pontos	55
	Grau de Fundamentação atingido		**Grau II**

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%
Nota: Observar Subseção 9.1			
		Intervalo de Confiabilidade	20%
		Grau de Precisão atingido	**Grau III**

ANEXO B – ELEMENTOS COMPARATIVO – VENDA



Mapa de Localização dos Elementos

ELEMENTO **1**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Ótima fazenda à venda em Porto Feliz/SP, com 66 alqueires paulista formada em cana, possui 20% de reserva legal, totalmente plana, rica em água, terra de ótima qualidade. Casa sede simples, casa de caseiro e barracão de maquinário.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/fazenda-de-66-alqueires-paulista-bananal-do-avecuia-porto-feliz/FA0199-UTG?from=sale#mapa

							OFERTA	**R$**	**13.200.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
II - Boa	90%	III	75%				127,78		86,25
II - Boa	90%	VIII	20%				31,94		5,75
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							159,72		92,00
							F. Ponderado		0,576
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
Casa Sede	80	casa simples	3.680,00	40	70	57	f - entre reparos simp	0,49	R$ 145.570,59
Galpão	100	galpão econômico	1.500,00	40	60	67	f - entre reparos simp	0,44	R$ 65.626,67
							TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 210.000,00**
DATA		set/23					ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 11.880.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 73.067,19**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **2**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu Contato: Sr. Fabio Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Fazenda a venda em Porto Feliz, com 68 alqueires formado em cana, relevo predominante plano, mata na divisa, próximo a rodovia Marechal Rondon, junto ao centro comercial de Porto Feliz.
Excelente para empreendimento imobiliário.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/fazenda-de-68-alqueires-paulista-avecuia-porto-feliz/FA0229-UTG?from=sale

						OFERTA	**R$**	**15.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE			ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%			131,65		93,80
I - Muito Boa	95%	VIII	20%			32,91		6,25
-	-	-	-					-
-	-	-	-					-
						164,56		100,05
						F. Ponderado		0,608
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U. % Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
						TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 0,00**
DATA	set/23					ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 13.500.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 82.037,94**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4844**



ELEMENTO **3**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Mairinque Imóveis		
	Contato: Sr. Andre		
	Telefone: (11) 4708-9204		

Descrição:

inda fazenda em porto feliz pronta para Gado, com 36 alqueires, apenas 800 metros do asfalto, com 2 represas e mais 3 açudes grandes, Topografia ótima, da porteira você consegue ver quase todas as divisões, além de ter a área de app e o restante totalmente livre onde hoje já existe gado do proprietário,area 100% tratoravel.

https://imoveismairinque.com.br/listing/linda-fazenda-em-porto-feliz-ch751/

		OFERTA	**R$ 8.000.000,00**

SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%	69,69	49,65
I - Muito Boa	95%	VIII	20%	17,43	3,31
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				87,12	52,97
				F. Ponderado	0,608

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
Casa	80	casa proletário	1.810,00	30	60	50	d - entre regular e re	0,66	R$ 95.502,84
Curral	150	cobertura simples	350,00	10	20	50	d - entre regular e re	0,62	R$ 32.392,17

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 127.900,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 7.200.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 81.176,54**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4845**



ELEMENTO **4**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Imobiliaria Rurais		
	Contato: Sr. Murilo Ragazzi		
	Telefone: (15) 99760-9495		

Descrição:
Sítio à venda em Porto Feliz-Sp, com 6 alqueires paulista, sómente terra, levemente ondulado, água na divisa, terra vermelha, próximo da rodovia, ótima localização.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-porto-feliz-sp-6-alqueires-somente-2971089493.html

							OFERTA	**R$**	**1.850.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%				14,52		13,10
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							14,52		13,10
							F. Ponderado		0,903
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
							TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 0,00**
DATA		set/23					ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 1.665.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 114.669,42**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,0000**



ELEMENTO **5**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária:	Veronezi Negocios Imobiliario	
	Contato:	Sr. Fabio	
	Telefone:	(15) 99711-4601	

Descrição:
Ótima área no bairro Registro em Porto Feliz, com 37.000 m², sem benfeitorias, com energia elétrica, ideal para plantio.

https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/area-de-37-000-m-registro-porto-feliz/AR0002-FALV?from=sale

							OFERTA	**R$**	**380.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%				3,70		2,64
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							3,70		2,64
							F. Ponderado		0,713
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 342.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 92.432,43**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,2667**



ELEMENTO **6**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária:	Veronezi Negocios Imobiliario	
	Contato:	Sr. Fabio	
	Telefone:	(15) 99711-4601	

Descrição:

Excelente área para chácara no bairro Tabarro em Porto Feliz, com 36.000 m² de área, riquíssimo de água com nascente, documentação em ordem.

https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/area-de-36-000-m-tabarro-porto-feliz/AR0003-FALV?from=sale

							OFERTA	**R$**	**600.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%				3,60		3,25
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							3,60		3,25
							F. Ponderado		0,903
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 540.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 150.000,00**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,0000**



ELEMENTO **7**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Vendo Campo		
	Contato: Sr. Rogerio		
	Telefone: (12) 99684-5470		

Descrição:
Oportunidade excelente propriedade perfeito para formação de haras, ótimo acesso e muito bem localizada, topográfia boa sendo totalmente trátoravel, terra vermelha, região rica em água, casa sede, piquete formado em brachiara para gado, galpão para implementos, poço artesiano.

https://www.vendocampo.com.br/properties/s%C3%ADtio---km-124-rod.-marechal-rondom---st-74

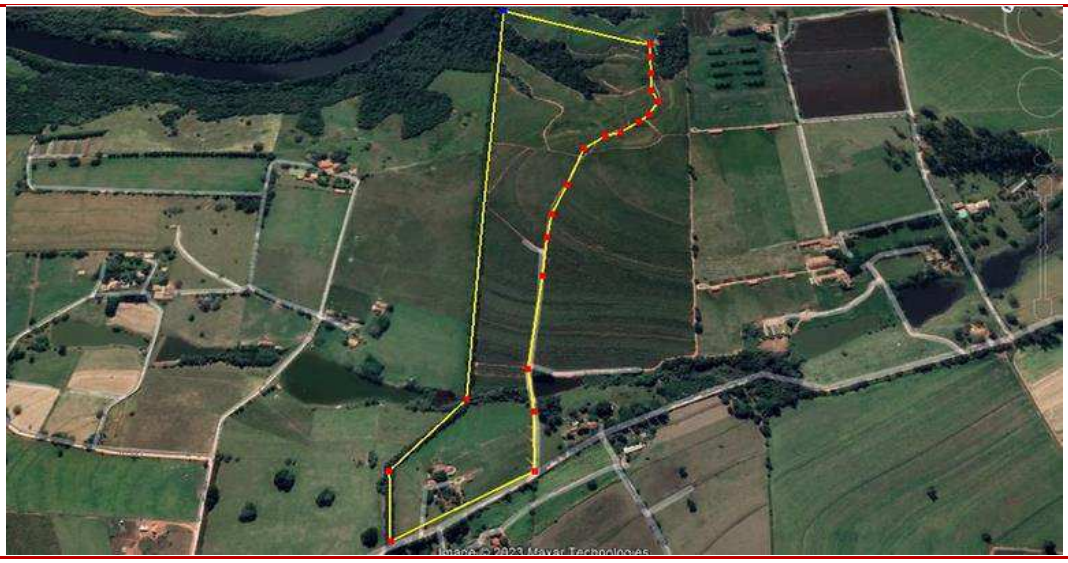
								OFERTA	**R$ 3.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE					ÁREA (ha)	FATOR
II - Boa	90%	III	75%					23,23	15,68
II - Boa	90%	VIII	20%					5,81	1,05
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
								29,04	16,73
								F. Ponderado	0,576

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
casa	150	casa econômico (-)	2.260,00	30	70	43	e - reparos simples	0,65	R$ 221.919,09
Galpão	200	cobertura superior	1.200,00	20	30	67	e - reparos simples	0,43	R$ 102.624,00

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 325.000,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 2.700.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 81.783,75**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **8**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Vendo Campo Contato: Sr. Rogerio Telefone: (12) 99684-5470		

Descrição:
Fazenda sem benfeitorias já com arrendamento em cana de açúcar, ótima localização apenas 16 km da Usina de Açucar da Raizen, topografia boa com ótimo aproveitamento no plantio trátoravel, água na divisa.

https://www.vendocampo.com.br/properties/fazenda---porto-feliz-%2F-capivari---fz-54

OFERTA **R$** **10.800.000,00**

SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
II - Boa	90%	III	75%	104,54	70,57
II - Boa	90%	VIII	20%	26,14	4,70
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				130,68	75,27
				F. Ponderado	0,576

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

TOTAL BENFEITORIAS **R$ 0,00**

DATA set/23 ÍNDICE ATUALIZ.

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 9.720.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 74.380,17**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **9**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu Contato: Sr. Fabio Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Sítio de 24 alqueires à venda em Porto Feliz, plantados em cana -de-açúcar arrendados para a usina, energia elétrica passa em frente a propriedade.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/sitio-de-24-alqueires-paulista-santa-rosa-porto-feliz/SI0598-UTG?from=sale

						OFERTA	**R$**	**9.600.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE			ÁREA (ha)		FATOR
II - Boa	90%	II	95%			46,46		39,72
II - Boa	90%	VIII	20%			11,62		2,09
-	-	-	-					-
-	-	-	-					-
						58,08		41,81
						F. Ponderado		0,720
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U. % Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
						TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 0,00**
DATA		set/23				ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 8.640.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 148.770,58**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,2535**



ELEMENTO **10**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Band Imóveis Contato: Renato Telefone: (15) 3262-8300		

Descrição:
Fazenda à venda, 40 alqueires por R$ 12.000.000 - Bom Retiro - Porto Feliz/SP

https://www.bandimoveis.com.br/imovel/fazenda-de-40-alqueires-paulista-bom-retiro-porto-feliz/fa0028-bad?from=sale

						OFERTA	**R$**	**12.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE			ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%			77,44		69,89
I - Muito Boa	95%	VIII	20%			19,36		3,68
-	-	-	-					-
-	-	-	-					-
						96,80		73,57
						F. Ponderado		0,760
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U. % Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**

DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 10.800.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 111.570,25**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,1875**



ELEMENTO **11**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Band Imóveis		
	Contato: Renato		
	Telefone: (15) 3262-8300		

Descrição:

Ótima fazenda, topografia excelente! ! ! , - Casa sede com 4 suítes mais 1 suíte máster com closet, - Sala de jantar,- Sala de estar com lareira, - Sala de jogos, - Piscina,
- Quadra de Tênis, - 05 açudes, - Poço artesiano, - 9 casas de caseiros, - Mangueira completa, - Toda formada em pastagem para gado, - Estrutura para haras, com 30 baias,
- Piquetes, - Barracão para maquinários com aproximadamente 500m²,

https://www.bandimoveis.com.br/imovel/fazenda-de-68-alqueires-paulista-com-5-quartos-bom-retiro-porto-feliz/fa0030-bad?from=sale

OFERTA **R$** **68.000.000,00**

SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%	131,18	93,47
I - Muito Boa	95%	VIII	20%	32,80	6,23
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				163,98	99,70
				F. Ponderado	0,608

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
Casa sede	500	casa superior	5.200,00	20	70	29	c - regular	0,84	R$ 2.175.170,61
Casa de empregad	1000	casa médio	4.220,00	20	70	29	c - regular	0,84	R$ 3.530.469,22
Baias	1500	galpão médio	3.250,00	20	80	25	c - regular	0,86	R$ 4.182.701,25
Quadra poliespor	1	Quadra poliesportiva	95.770,00	20	40	50	c - regular	0,69	R$ 65.832,30
Outros	9500	galpão médio	3.250,00	20	80	25	c - regular	0,86	R$ 26.490.441,25
							TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 36.440.000,00**

DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 61.200.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 150.994,12**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4844**



ELEMENTO **12**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Band Imóveis		
	Contato: Renato		
	Telefone: (15) 3262-8300		

Descrição:
Fazenda com 39 alqueires, toda formada em pasto, rica em água...topografia relativamente plana...

https://www.bandimoveis.com.br/imovel/fazenda-de-39-alqueires-paulista-zona-rural-porto-feliz/fa0027-bad?from=sale

						OFERTA	**R$**	**11.500.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE			ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%			84,94		60,52
I - Muito Boa	95%	VIII	20%			9,44		1,79
-	-	-	-					-
-	-	-	-					-
						94,38		62,31
						F. Ponderado		0,660
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U. % Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
				20				
				20				
				20				
						TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 0,00**
DATA		set/23				ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 10.350.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 109.663,06**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,3669**



ELEMENTO **13**

MUNICÍPIO:	Boituva	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: MFG Negocios Imobiliarios		
	Contato: Marco Aurélio		
	Telefone: (15) 99627-6327		

Descrição:
Excelente Fazenda na região Boituva
-com 22 alqueires
-plana

https://www.mfgnegociosimobiliarios.com.br/11167/imoveis/venda-fazenda-zona-rural-boituva-sp#photos-property-carousel

							OFERTA	**R$**	**9.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%				42,59		30,35
I - Muito Boa	95%	VIII	20%				10,65		2,02
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							53,24		32,37
							F. Ponderado		0,608
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 8.100.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 152.146,96**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4844**



ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO TRT

Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CFTA

TRT OBRA / SERVIÇO
Nº BR20231200750

Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas

INICIAL
CO-RESPONSÁVEL - TRT PRINCIPAL

1. Responsável Técnico

RUBENS CARVALHO RIBEIRO
Título profissional: **TÉCNICO AGRÍCOLA EM AGROPECUÁRIA** Registro CFTA: **02452516937**

2. Contratante

Contratante: **CBR 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda** CPF/CNPJ: **39.879.105/0001-06**
RUA DO ROCIO Nº: **109**
Complemento: **Sala 01** Bairro: **VILA OLÍMPIA**
Cidade: **SÃO PAULO** UF: **SP** CEP: **04552000**
País: **Brasil**
Telefone: Email: **Adolfo.Picciotto@cyrela.com.br**
Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
Valor: **R$ 100,00** Tipo de contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**
Ação Institucional: **NENHUM**

3. Dados da Obra/Serviço

Proprietário: **CBR 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda** CPF/CNPJ: **39.879.105/0001-06**
RUA DO ROCIO Nº: **109**
Complemento: **Sala 01** Bairro: **VILA OLÍMPIA**
Cidade: **SÃO PAULO** UF: **SP** CEP: **04552000**
Telefone: Email: **Adolfo.Picciotto@cyrela.com.br**
Coordenadas Geográficas: **Latitude: 0 Longitude: 0**
Data de Início: **28/11/2023** Previsão de término: **04/12/2023**
Finalidade: **Rural**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
4 - CONSULTORIA		
27 - AVALIAÇÃO > ATIVIDADES PERICIAIS E AFINS -> #AS662 - LAUDO DE AVALIAÇÃO	0,2725	ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações

Avaliação imobiliária

6. Declarações

7. Entidade de Classe

CRTA/CFTA (Valor Padrão)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Responsável Técnico: RUBENS CARVALHO RIBEIRO - CPF: 024.525.169-37

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Contratante: CBR 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda - CNPJ: 39.879.105/0001-06

9. Informações

10. Valor

Valor do TRT: **R$ 40,00** Pago em: **04/12/2023** Nosso Número: **8203127614**

A validade deste TRT pode ser verificada em: http://corporativo.sitag.org.br/publico/, com a chave: 8CdxZ
Impresso em: 04/12/2023 às 11:18:44 por: , ip: 189.69.225.11

www.cfta.org.br atendimento@cfta.org.br
Tel: 0800 121 9999

CFTA
Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas

AVALHE CONSULTORIA
E AVALIAÇÕES LTDA

São Paulo, 04 de dezembro de 2023

REF: Estrada que faz a ligação da Av. Têxtil a Boituva (Prolongamento da Av. Stemmam) – Porto Feliz/SP.

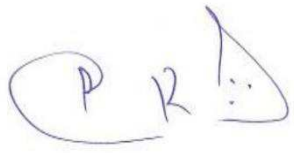
Atendendo à solicitação de Paulo Roberto Guerini, a Avalhe Consultoria e Avaliações, efetuou a avaliação do imóvel em referência, determinando seu valor de mercado com data-base dezembro de 2023.

No relatório anexo descrevemos a propriedade em estudo, bem como a metodologia utilizada para o cálculo dos valores.

Consideramos que, mediante a entrega deste relatório, os serviços objeto de nossa proposta encontram-se totalmente concluídos.

Agradecemos a oportunidade de elaborarmos este trabalho e colocamo-nos à disposição para dirimir quaisquer eventuais dúvidas.

Atenciosamente,



Rubens Carvalho Ribeiro
CREA/SP 0640.942.119 SP

Avenida Paulista, nº1842, Conj. 155 e 158,
Bairro Cerqueira Cesar, São Paulo – SP
Fone 55 11 4118-4694
11 98208-5001 11 93267-2486
www.avalhe.com.br
avalhe@avalhe.com.br

AVALHE CONSULTORIA
E AVALIAÇÕES LTDA



LAUDO DE AVALIAÇÃO - Estrada a ser Pavimentada

REF.: 0122023

Estrada que faz a ligação do prolongamento da Av.
Stemmam à Boituva, com acesso à propriedades rurais.
Porto Feliz/SP

Avenida Paulista, nº1842, Conj. 155 e 158,
Bairro Cerqueira Cesar, São Paulo – SP
Fone 55 11 4118-4694 - 11 98208-5001 – 11 99308-5931
www.avalhe.com.br

SUMÁRIO 4

1. INTRODUÇÃO 5
1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS 5
1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES 5
1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES 6

2. DOCUMENTAÇÃO 6

3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL 7
3.1. LOCALIZAÇÃO 7
3.1.1. Entorno e Infraestrutura 8
3.1.2. Roteiro de Acesso 8
3.2. PROPRIEDADE 9
3.2.1. Relevo, Vegetação e Recursos Hídricos 10
3.2.2. Acessibilidade 10
3.2.3. Classificação das terras 10
3.3. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA 11

4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO 13

5. METODOLOGIA EMPREGADA 14

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL 16
6.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO 16
6.1.1. Valor de Mercado de Venda 18
6.1.2. VALOR DO IMÓVEL 20
6.1.3. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO 20

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA 21

ANEXO B – ELEMENTOS COMPARATIVO – VENDA 24

ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO TRT 38

SUMÁRIO

INTERESSADO	Paulo Roberto Guerini		
PROPRIETÁRIO	Prefeitura de Porto Feliz		
OCUPAÇÃO	Estrada vicinal		
OBJETIVO	Valor de Mercado		
FINALIDADE	Determinação de Valor de Mercado		
IDENTIFICAÇÃO	**Estrada Municipal (Existente)**		
TIPOLOGIA	**Imóvel Rural**		
OBJETO	Endereço	***Estrada que faz a ligação do prolongamento da Av. Stemmam à Boituva***	
	Região	Fazenda Jupira	
	Cidade/UF	Porto Feliz - SP	
	Área das Terras	0,53 ha	
	Área Construída:	00 m²	
DATA VISTORIA	28/11/2023	**DATA BASE**	Dezembro-2023
TELEFONE	(11) 99919-4575	**ACOMPANHANTE**	Sr. Jean Carlos Nicolette Jr.

CONCLUSÃO DE VALOR

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	**R$ 70.000,00**	**(Setenta Mil Reais)**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU DE PRECISÃO
Comparativo Direto:	**Grau II**	**Grau III**

1. INTRODUÇÃO

1.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Visando a atender ao objetivo solicitado, realizamos vistoria do imóvel, pesquisa do mercado imobiliário local e cálculo dos valores. Utilizamos, também, informações gerenciais verbais ou escritas, recebidas através da contratante.

1.2. CONDIÇÕES LIMITANTES

- ✓ Efetuamos análises e procedimentos por nós considerados adequados, contudo a Avalhe Consultoria e Avaliações não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação;

- ✓ Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como corretas;

- ✓ Os profissionais envolvidos neste trabalho não têm interesses financeiros nos bens aqui avaliados, caracterizando a sua independência;

- ✓ Os honorários cobrados não têm qualquer relação com os valores aqui avaliados;

- ✓ Esta avaliação considera a propriedade livre e desembaraçada de quaisquer ônus, reclamações e outros comprometimentos legais, e a inexistência de quaisquer problemas relacionados a passivos ambientais, bem como processos de desapropriação ou melhoramentos viários que venham a atingir a área;

- ✓ O objetivo deste trabalho não inclui investigação em documentos e registros da propriedade e não é responsabilidade da Avalhe Consultoria e Avaliações, identificar ou corrigir eventuais deficiências na propriedade aqui avaliada, incluindo físicos, financeiros e ou legais. Assumimos que as medidas do imóvel, bem como seus respectivos títulos, estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente;

- ✓ Não foram consultados órgãos públicos nos âmbitos Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos;

- ✓ Não foram efetuadas medições de campo ou pesquisas de passivos ambientais no solo;
- ✓ Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- ✓ Os valores encontrados estão fixados em moeda corrente Real (R$) e para a data base de seus cálculos;
- ✓ Essa avaliação não deve ser utilizada para qualquer outra finalidade que não a mencionada no "Sumário Executivo" deste relatório.

1.3. EVENTOS SUBSEQUENTES

Essa avaliação não reflete qualquer evento que possa ocorrer entre a data-base e a data deste relatório. A Avalhe Consultoria e Avalições *não* é obrigada a atualizar os valores deste relatório após a data de emissão.

2. DOCUMENTAÇÃO

Para esta avaliação, como não nos foi fornecido a documentação da área avalianda, a mesma foi embasada, na medição do google Earth e no plano diretor de Porto Feliz, SP, **LEI Nº 244 DE 30 DE 14 DE NOVEMBRO DE 2022,** Dispõe sobre o programa Patrulha Rural Municipal de abertura, conservação e manutenção de estradas rurais; Estabelece normas para cursos de águas pluviais, conforme especifica, e dá outras providencias.

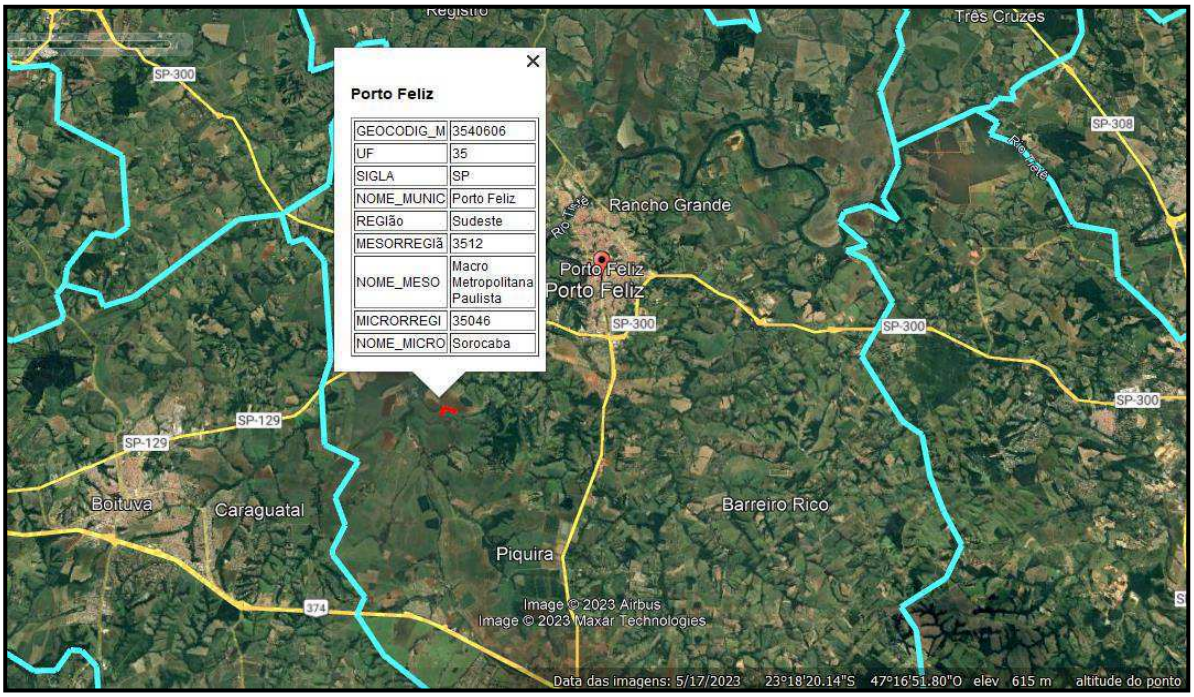
3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E IMÓVEL

3.1. LOCALIZAÇÃO

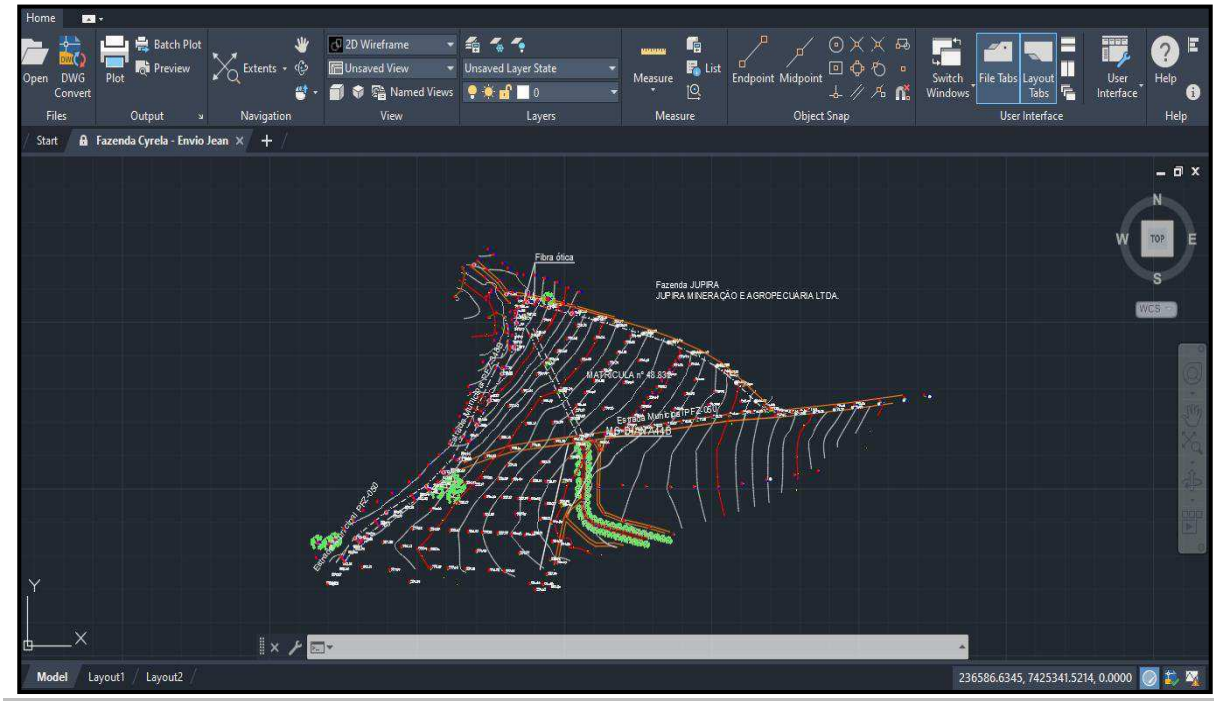
O mapa a seguir ilustra a localização do imóvel na região:



Mapa de Localização do Imóvel (Google Earth)



Mapa de Localização do Imóvel no município



Planta em Aud/cad da estrada

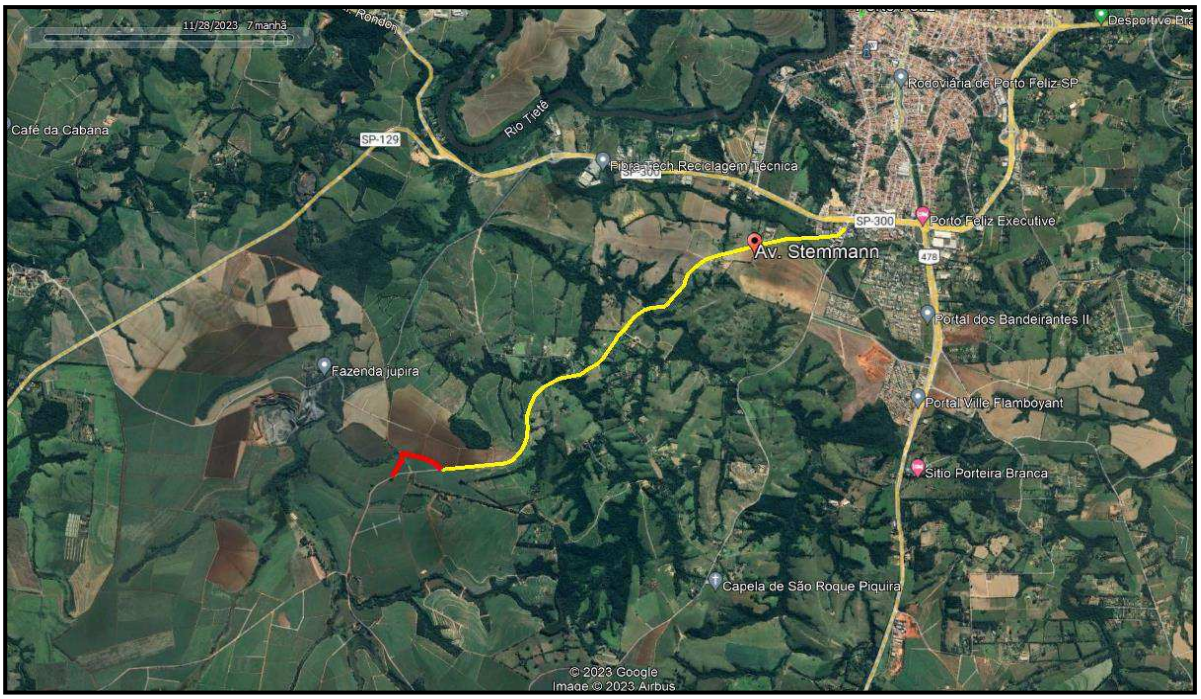
3.1.1. Entorno e Infraestrutura

A região onde está localizada a área em estudo apresenta imóveis rurais com atividade econômica de plantio de culturas anuais e cultura de cana de açúcar.

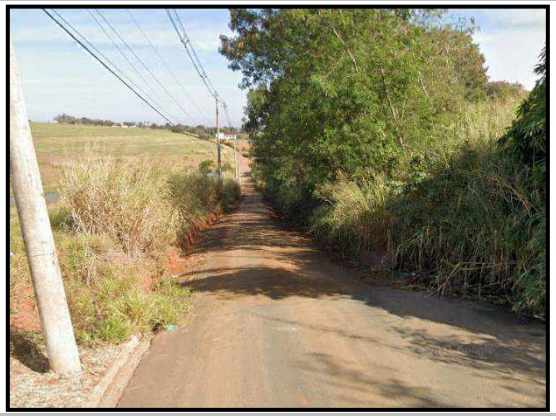
A infraestrutura pública disponível no local compõe-se de rede de energia elétrica, telefonia celular.

3.1.2. Roteiro de Acesso

Roteiro - O acesso ao imóvel (Estrada Municipal), se dá por estrada sem pavimentação. Partindo-se de Porto Feliz SP, do entroncamento da Av. Têxtil com a Av. Stemmam, seguir pela Av. Stemmam sentido a Boituva, percorrer aproximadamente 5,50 Km tem o início do trecho da estrada, objeto desta avaliação.



Roteiro de acesso ao imóvel



Aspecto da Av. Stemmam sentido à área objeto da avaliação



Aspecto da Estrada Municipal de acesso, ao imóvel avaliando

3.2. PROPRIEDADE

A área avalianda encerra uma área total de 0,219 Alqueires paulista ou 0,53 hectares, medido pelo google Earth. (760,00 m x 7,00 m).

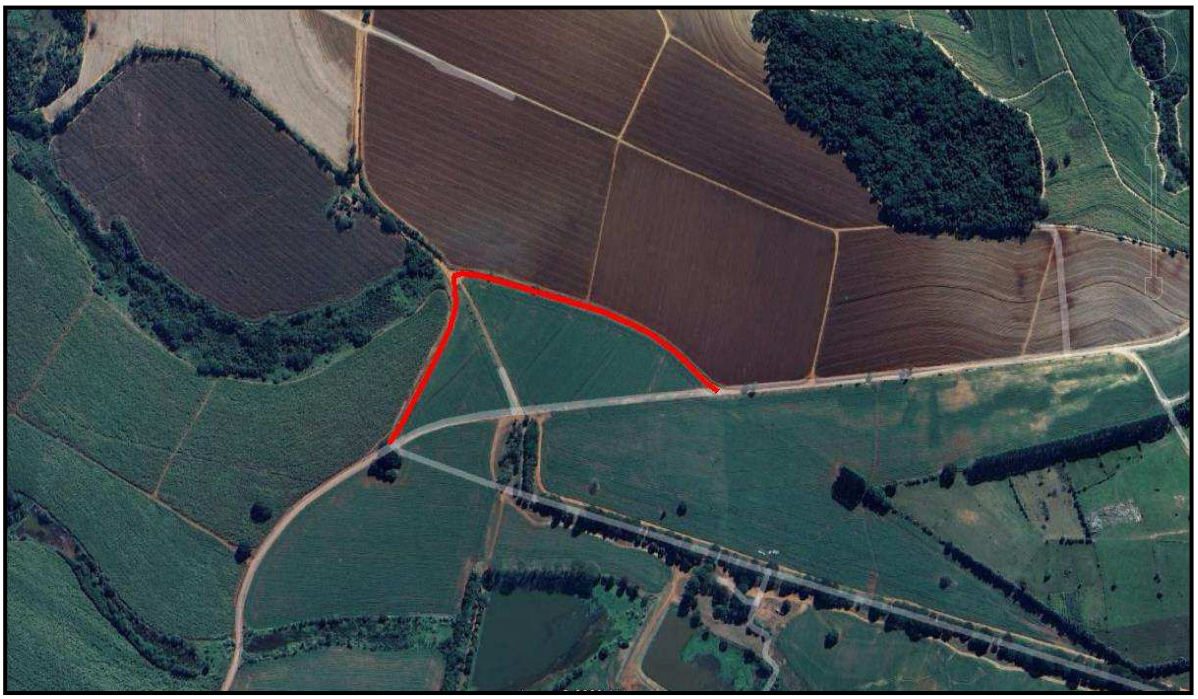


Imagem Aérea – Google Earth (base: 2023)

3.2.1. Relevo, Vegetação e Recursos Hídricos

Presença de relevo plano a suave ondulado, contendo horizontes médios, textura argilosa, alta / média fertilidade e caracteres distróficos.

3.2.2. Acessibilidade

A estrada que faz o acesso ao imóvel é de chão batido e permite o trânsito local durante todo o ano. Para efeito de análise, consideramos que o imóvel tem classificação Muito Boa na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural (ver tabela no item 5. Avaliação).

3.2.3. Classificação das terras

Conforme classificação por Capacidade de Uso da Terra, aproximação, publicada no Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, da Sociedade Brasileira de Ciência do Solo e Coordenadoria de conservação do Solo e da Água, da Secretaria de Recursos Naturais, da Secretaria Nacional da produção Agropecuária, do Ministério da Agricultura, estas terras enquadram-se como CLASSE II de Capacidade de Uso (ver tabela no item 5. Avaliação).

Os principais grupos de solo existentes no imóvel são descritos como: PVA8- Argissolo Vermelho Amarelo Distróficos + CX Tb Distrófico.

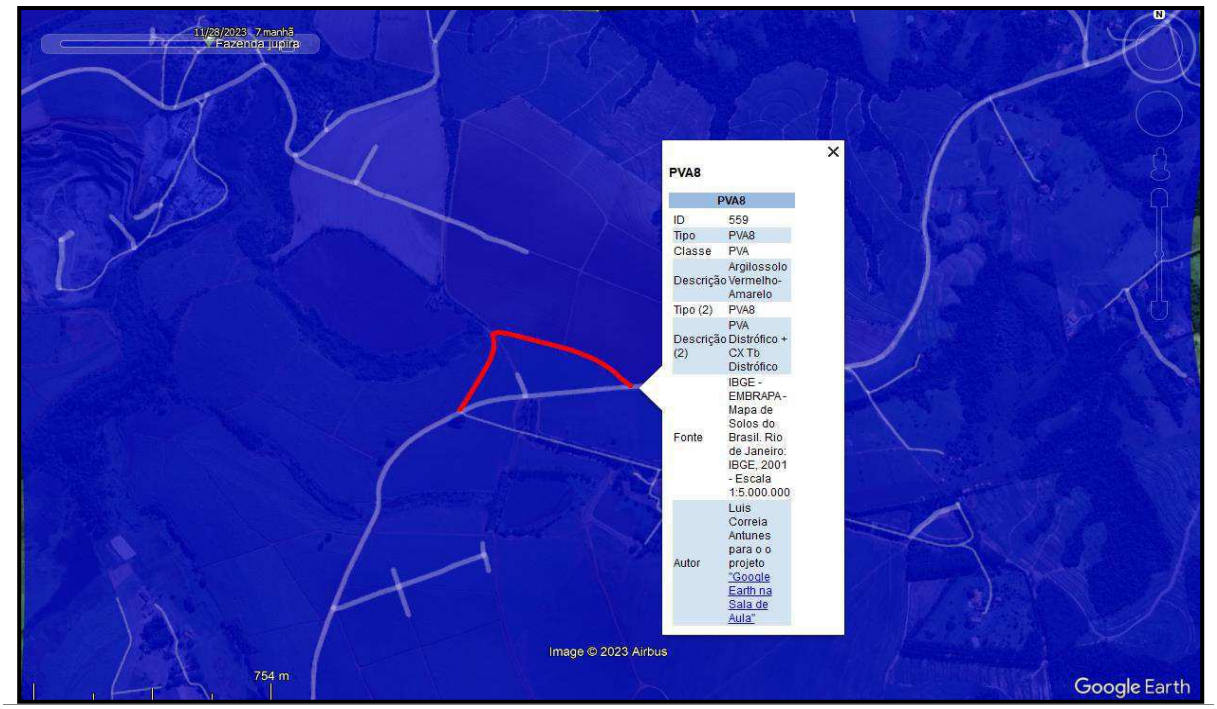


Imagem Aérea – Google Earth (tipo de solos)

3.3. REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



Vista da continuação da Av. Stemmam em direção à área objeto da avaliação



Vista da estrada em direção a área objeto da avaliação.



Início da estrada, objeto da avaliação



Vista parcial da estrada objeto da avaliação



Vista parcial da estrada objeto da avaliação



Vista parcial da estrada objeto da avaliação



Vista parcial da estrada objeto da avaliação



Vista parcial da estrada objeto da avaliação



Vista parcial da estrada objeto da avaliação



Vista parcial da estrada objeto da avaliação

4. MERCADO IMOBILIÁRIO NA REGIÃO

Dados Gerais do Município		**Referências**	
Porto Feliz / SP		**Capital do Estado**	**Brasil (média)**
Área Territorial	556,71 km²	1.521,11 km²	1.525,54 km²
População	53.698 hab.	12.396.372 hab.	38.214 hab.
PIB (R$ mil) [2018]	R$ 2.599.839,47	R$ 714.683.362,46	R$ 1.257.475,94
PIB per Capita [2018]	R$ 49.253,38	R$ 58.691,90	R$ 23.513,94
IDH [2010]	0,758	0,805	0,659

Características Gerais do Mercado		**Liquidez do Imóvel**	
Oferta	Média	**Para Locação**	-
Demanda	Médio	**Para Venda**	Médio
Absorção	Médio	**Vocação**	Rural
Desempenho Geral	Média	**Tempo de Exposição:**	36 meses

Análise de SWOT	
Pontos Fortes: ✓ Fácil acesso; ✓ Localizada entre Porto Feliz e Boituva; ✓ Região tem forte apelo para condomínio de alto padrão.	**Pontos Fracos:** ✓ Não observado.
Oportunidades ✓ Região de com apelo para construção de condomínio de alto padrão. ✓ Região tradicionalmente utilizada para cultivo de cana de açúcar e culturas anuais.	**Ameaças:** ✓ Não observado.

5. METODOLOGIA EMPREGADA

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653** - Parte 1 – Procedimentos Gerais, Parte 3 - Avaliação de Imóveis Rurais, da **ABNT** (Associação Brasileira de Normas Técnicas), os preceitos do **IBAPE** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia), válidos em todo o território nacional.

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – TERRA NUA

A ABNT NBR 14.653-3:2004 é válida para todo o território nacional, por isso seu caráter geral é abrangente. Tendo em vista esta abrangência, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração e as particularidades da mesma.

A presente Norma destina-se a detalhar as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para a avaliação de imóveis rurais, especialmente quanto a:

- ✓ instituição de terminologia, definições, símbolos e abreviaturas;
- ✓ classificação da sua natureza;
- ✓ descrição das atividades básicas;
- ✓ definição da metodologia básica;
- ✓ identificação do valor de mercado ou outra referência de valor;
- ✓ especificação das avaliações;
- ✓ requisitos básicos de laudos e pareceres técnicos de avaliação.

A norma é exigível em todas as manifestações técnicas escritas, vinculadas às atividades de Engenharia de Avaliações de imóveis rurais. Esta Norma não tem a intenção de esgotar a matéria e, sempre que for julgado conveniente, deverá ser complementada ou atualizada para atender aos seus objetivos, substituiu a antiga NBR 8799/85, também da ABNT. Como a própria Norma recomenda, para a sua aplicação é necessário consultar também a Lei Federal n.º 4.504 de 30/11/64 (Estatuto da Terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

Exatamente por seu caráter de unanimidade e de oficialização pelos Tribunais, essa Norma tem sido usada sem restrições em todo o Brasil.

O **Método comparativo direto de dados de mercado** "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". Consiste na apuração do valor de um imóvel através da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Foi realizada pesquisa de mercado contemporânea à data base da avaliação com o objetivo de obter amostragem representativa de imóveis de características semelhantes na área de influência, visando a explicar o comportamento do mercado da região.

O laudo elaborado pela Avalhe Consultoria e Avaliações Ltda, está de acordo com a lei complementar nº 244 de 17 de Novembro de 2022, a qual dispõe sobre Áreas Institucionais no Município de Porto Feliz e dá outras providências

DEFINIÇÃO DE VALOR DE MERCADO

O valor de mercado livre pode ser definido pelo valor que acreditamos ser razoável para realizar a venda ou locação da propriedade na data da avaliação, sem cláusulas restritivas e com pagamento à vista, admitindo-se:

- ✓ um proprietário disposto a efetuar a transação;
- ✓ que, previamente à data da avaliação, tivesse havido um período razoável de tempo para realização do marketing apropriado, a fim de estabelecer um acordo sobre o preço e demais condições envolvidas para a efetiva conclusão da transação;
- ✓ que as condições de mercado, os níveis de valores e outras circunstâncias não tenham sofrido modificações entre a data da assinatura do contrato de compra e venda ou de locação previamente assumida e da efetiva conclusão da transação, ou seja, data da avaliação, e
- ✓ não considerando a possibilidade de uma oferta adicional, por parte de um comprador com "especial" interesse na propriedade em questão.

6. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

6.1. VALOR DE MERCADO DE VENDA - MÉTODO COMPARATIVO

Considerando a finalidade da avaliação e disponibilidade de dados contemporâneos a data-base, a identificação do valor foi feita utilizando-se o método comparativo de dados de mercado.

Foram escolhidos dados exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando, dando preferência a elementos com a mesma aptidão agrícola.

Neste caso, o solo da propriedade avaliada, enquadra-se na Classe II de Capacidade de Uso das Terras e Situação II – Muito Boa na Escala de Valores de Terras em Função das Características das Vias de Acesso à Propriedade Rural.

A homogeneização utilizou como elemento paradigma: áreas rurais sem benfeitorias, tanto com lavoura quanto com pastagens, e quando existentes estas benfeitorias foram descontadas do valor total pedido.

Critério Utilizado:	01 - Mendes Sobrinho				
SITUAÇÃO	ÍNDICE	CLASSE	ÍNDICE	ÁREA	NOTA AGRONÔMICA
I - Muito Boa	0,95	II	0,95	0,5300	0,903
				0,5300	0,903

- ✓ **Fator fonte (oferta)** obtido através de um desconto de 10% para compensar a elasticidade natural das ofertas;

- ✓ **Preço padrão** obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais;

- ✓ **Situação** em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho:

Tabela 1 - ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO

Situação	Circulação			
	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Particularidade Durante o Ano	Escala de Valores (%)
Ótimo	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Bom	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95
Bom	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distâncias se equivalendo	Sem condições satisfatórias	80
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos sem pontes	-	Problemas sérios mesmo na seca	70

FONTE: KOZMA

- ✓ **Classes de Capacidade de Uso de Terras** a partir das escalas de valores da curva de preços sugerida por Mendes Sobrinho, que representa a variação relativa entre as diversas classes de solos existentes no município em estudo:

Tabela 2 - CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE

Classe de Uso	Critério	Valor
I	Renda líquida da agricultura sem despesas de práticas especiais de melhoramento e/ou proteção do solo	100%
II	Renda líquida da agricultura sujeita as despesas com práticas conservacionistas simples	95%
III	Renda líquida da agricultura, sujeita a despesas com práticas conservacionistas intensivas	75%
IV	Renda líquida de culturas em um ano, associadas com pastagens em quatro anos (pecuária leiterado tipo médio)	55%
V	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sem despesas com práticas especiais	50%

VI	Renda líquida de pastagens (pecuária leiteira do tipo médio), sujeita as despesas com práticas conservacionistas em pastagens	40%
VII	Renda líquida de exploração florestal (eucalipto para lenha)	30%
VIII	Renda líquida de uma eventual exploração piscícola	20%

As tabelas de Situação e de Classes de Uso de Terras foram condensadas em uma, correlacionando o tipo de solo e a situação:

Tabela 3 - NOTA AGRONÔMICA (Situação x Capacidade de Uso do Solo)

		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO							
SITUAÇÃO		**I**	**II**	**III**	**IV**	**V**	**VI**	**VII**	**VIII**
TIPO DE VICINAL		**100%**	**95%**	**75%**	**55%**	**50%**	**40%**	**30%**	**20%**
ASFALTO	**100%**	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
I	**95%**	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
II	**90%**	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
III	**80%**	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
IV	**75%**	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
V	**70%**	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

6.1.1. Valor de Mercado de Venda

ANÁLISE DOS VALORES OBTIDOS

Os valores de mercado indicados são resultado do tratamento dos dados coletados no mercado imobiliário local, conforme apresentado no Anexo.

Toda a avaliação tem um intervalo de confiança mínimo e máximo. Neste caso, utilizamos o intervalo do campo de arbítrio, conforme apresentado a seguir:

Devido às características físicas do imóvel, adotamos o valor médio como valor de mercado de venda.

QUADRO RESUMO

Original	ID	Unitário (R$/ha)	Área (ha)	Índice Agronômico	Tipo de informação	Fator Área	Unitário Homogeneizado (R$/ha)	Unitário Saneado (R$/ha)
1	1	R$ 73.317,64/ha	159,72 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 114.875,05/ha	R$ 114.875,05/ha
2	2	R$ 82.037,94/ha	164,56 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 121.774,06/ha	R$ 121.774,06/ha
3	3	R$ 81.474,98/ha	87,12 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 120.946,58/ha	R$ 120.946,58/ha
4	4	R$ 114.669,42/ha	14,52 ha	1,000	OFERTA	1,00	R$ 114.669,42/ha	R$ 114.669,42/ha
5	5	R$ 92.432,43/ha	3,70 ha	1,267	OFERTA	1,00	R$ 117.081,08/ha	R$ 117.081,08/ha
6	6	R$ 150.000,00/ha	3,60 ha	1,000	OFERTA	1,00	R$ 150.000,00/ha	R$ 150.000,00/ha
7	7	R$ 84.090,91/ha	29,04 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 131.757,02/ha	R$ 131.757,02/ha
8	8	R$ 74.380,17/ha	130,68 ha	1,567	OFERTA	1,00	R$ 116.541,84/ha	R$ 116.541,84/ha
9	9	R$ 148.770,58/ha	58,08 ha	1,188	OFERTA	1,00	R$ 176.667,34/ha	R$ 176.667,34/ha
10	10	R$ 111.570,25/ha	96,80 ha	1,188	OFERTA	1,00	R$ 132.489,67/ha	R$ 132.489,67/ha
11	11	R$ 150.994,12/ha	163,98 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 224.131,68/ha	nc
12	12	R$ 109.663,06/ha	94,38 ha	1,367	OFERTA	1,00	R$ 149.899,15/ha	R$ 149.899,15/ha
13	13	R$ 152.146,96/ha	53,24 ha	1,484	OFERTA	1,00	R$ 225.844,61/ha	nc

RESUMO DE VALORES

UNITÁRIO MÉDIO:	R$ 145.898,27/ha
ÍNDICE AGRONÔMICO DO AVALIANDO:	0,903
Limite Inferior:	R$ 106.416,53/ha
Limite Superior:	R$ 185.380,01/ha
MÉDIA SANEADA:	**R$ 131.518,29/ha**
Desvio Padrão:	R$ 39.481,74
Número Total de Elementos:	13
Número de Elementos Utilizados:	11
Número de Elementos Fora:	2
Coeficiente de Variação:	27,06%
ÁREA DO AVALIANDO:	**0,53 ha**
VALOR DE MERCADO DA TERRA:	**R$ 70.000,00**

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Número de Elementos Coletados:	13
Número de Elementos Saneados:	11
Média Aritmética (p/ha):	R$ 145.898,27
Desvio Padrão:	R$ 39.481,74
Coeficiente de Variação:	27,06%
Limite Inferior (p/ha):	R$ 106.416,53
Limite Superior (p/ha):	R$ 185.380,01
Média Saneada (p/m²):	**R$ 131.518,29**
T. de Student:	1,356

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m²):	R$ 131.049,71
Superior (p/m²):	R$ 160.746,83

6.1.2. VALOR DO IMÓVEL

O valor das terras foi obtido através do método comparativo direto, que serão detalhados a seguir.

O valor do imóvel é dado pela seguinte expressão:

Valores	Mínimo	Médio	Máximo
Valor Unitário (R$/ha)	118.366,46	131.518,29	144.670,12

V = Vu x A, *onde:*

Vu = Valor Unitário adotado	**R$ 131.518,29**
A = Área	0,5300 ha
V = Valor Total	R$ 69.704,69
VALOR TOTAL ARREDONDADO	**R$ 70.000,00**

6.1.3. CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO

De acordo com nossas análises e premissas aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

VALOR DO IMÓVEL PARA MERCADO	**R$ 70,000,00**	**(Setenta Mil Reais)**

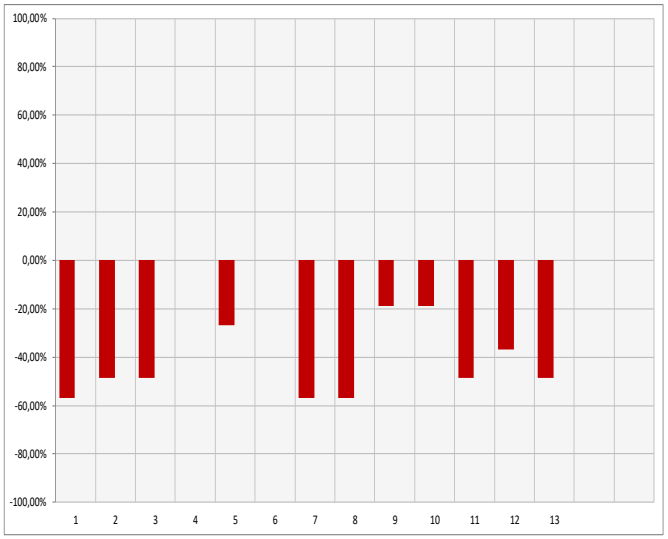
Rubens Carvalho Ribeiro
CREA/SP 0640.942.119 SP

Edgar Mabelini Munhoz
CREA/SP 0681842520

ANEXO A – MÉTODO COMPARATIVO – VENDA

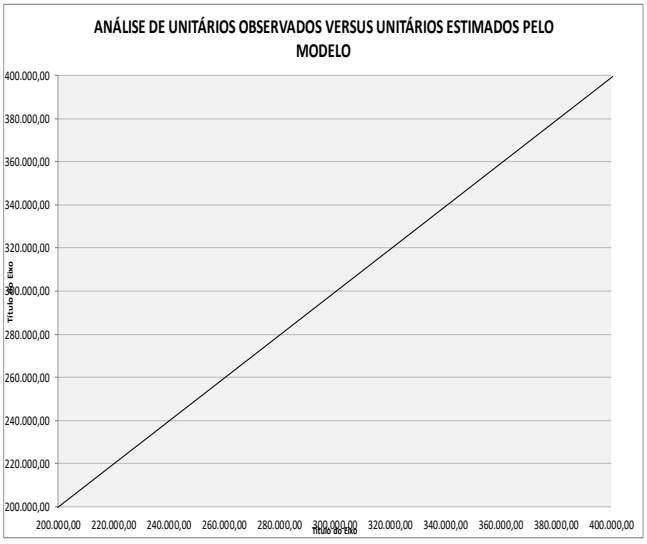
ANÁLISE DE RESÍDUOS

AMOSTRA	UNITÁRIOS		RESÍDUOS	
	OBSERVADOS	ESTIMADOS	ABSOLUTO	RELATIVO
1	73.317,64	114.875,05	-41.557,41	-56,68%
2	82.037,94	121.774,06	-39.736,11	-48,44%
3	81.474,98	120.946,58	-39.471,60	-48,45%
4	114.669,42	114.669,42	0,00	0,00%
5	92.432,43	117.081,08	-24.648,65	-26,67%
6	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00%
7	84.090,91	131.757,02	-47.666,11	-56,68%
8	74.380,17	116.541,84	-42.161,67	-56,68%
9	148.770,58	176.667,34	-27.896,76	-18,75%
10	111.570,25	132.489,67	-20.919,42	-18,75%
11	150.994,12	224.131,68	-73.137,56	-48,44%
12	109.663,06	149.899,15	-40.236,09	-36,69%
13	152.146,96	225.844,61	-73.697,64	-48,44%



ANÁLISE DE UNITÁRIOS OBSERVADOS VERSUS UNITÁRIOS ESTIMADOS PELO MODELO

AMOSTRAS	UNITÁRIOS	
	OBSERVADOS (R$/ha)	ESTIMADOS (R$/ha)
1	73.317,64	114.875,05
2	82.037,94	121.774,06
3	81.474,98	120.946,58
4	114.669,42	114.669,42
5	92.432,43	117.081,08
6	150.000,00	150.000,00
7	84.090,91	131.757,02
8	74.380,17	116.541,84
9	148.770,58	176.667,34
10	111.570,25	132.489,67
11	150.994,12	224.131,68
12	109.663,06	149.899,15
13	152.146,96	225.844,61



Especificação da Avaliação

Tabela 4 - Grau de Fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto a todos os atributos utilizados no tratamento	2
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	5	2
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1 da Norma)	Estudos embasados em metodologia científica	3
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3
	SOMATÓRIA		**12**

Nota: No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.

Tabela 5 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

	Grau III	Grau II	Grau I	
Pontos Mínimos	13	8	5	
Itens Obrigatórios	2, 4 e 5 no Grau III e os demais no mínimo no Grau II	2, 4 e 5 no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos no mínimo no Grau I	
			GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	**II**

Tabela 6 - 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%	<=40%	<=50%

Nota: Observar Subseção 9.1

Intervalo de Confiabilidade	20%
GRAU DE PRECISÃO	**III**

Tabela 1 - Grau de Fundamentação para a avaliação de benfeitorias

Item	Descrição	Resultado	Grau
1	Estimativa de valor de custo de benfeitorias reprodutivas		0
2	Estimativa de valor de custo de benfeitorias não reprodutivas	Apuração de mais da metade do custo total das benfeitorias não reprodutivas com base em publicações de custos totais e unitários, com depreciação arbitrada	II

Tabela 9 - Grau de Fundamentação no caso da utilização do método evolutivo

Item	Descrição	Resultado	Pontos
1	Estimativa do valor da terra nua	Grau II de fundamentação no método comparativo de dados do mercado ou pelo método involutivo	2
2	Avaliação das benfeitorias	Grau II de fundamentação na avaliação das benfeitorias	2
	SOMATÓRIA		4

Tabela 10 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de método evolutivo

	Grau III	Grau II	Grau I
Pontos Mínimos	6	4	2
Itens Obrigatórios no grau correspondente	1 e 2	1 e 2	Todos no mínimo no Grau I
		GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	**II**

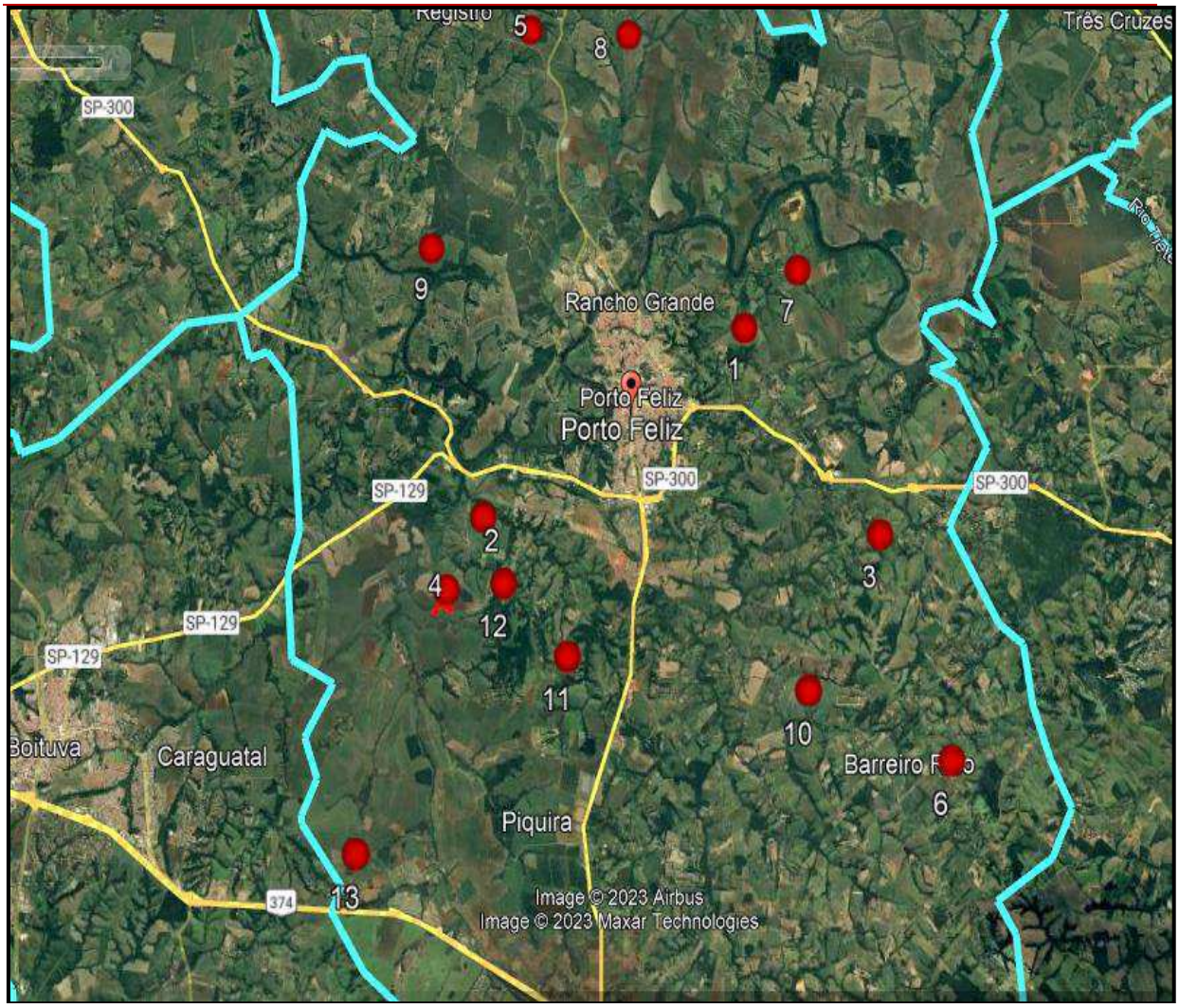
Tabela 1 - Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

Descrição	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	**36**	71
Limite máximo	35	**70**	100
Nota: Observar 9.2 desta norma			
		Quantidade de Pontos	55
		Grau de Fundamentação atingido	**Grau II**

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%
Nota: Observar Subseção 9.1			
		Intervalo de Confiabilidade	20%
		Grau de Precisão atingido	**Grau III**

ANEXO B – ELEMENTOS COMPARATIVO – VENDA



Mapa de Localização dos Elementos

ELEMENTO **1**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Ótima fazenda à venda em Porto Feliz/SP, com 66 alqueires paulista formada em cana, possui 20% de reserva legal, totalmente plana, rica em água, terra de ótima qualidade. Casa sede simples, casa de caseiro e barracão de maquinário.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/fazenda-de-66-alqueires-paulista-bananal-do-avecuia-porto-feliz/FA0199-UTG?from=sale#mapa

								OFERTA	**R$**	**13.200.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE					ÁREA (ha)		FATOR
II - Boa	90%	III	75%					127,78		86,25
II - Boa	90%	VIII	20%					31,94		5,75
-	-	-	-							-
-	-	-	-							-
								159,72		92,00
								F. Ponderado		0,576
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação		VALOR
Casa Sede	80	casa simples	3.680,00	40	70	57	f - entre reparos simp	0,49		R$ 145.570,59
Galpão	100	galpão econômico	1.500,00	40	60	67	f - entre reparos simp	0,44		R$ 65.626,67
								TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 210.000,00**
DATA		set/23					ÍNDICE ATUALIZ.			

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 11.880.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 73.067,19**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **2**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu Contato: Sr. Fabio Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:

Fazenda a venda em Porto Feliz, com 68 alqueires formado em cana, relevo predominante plano, mata na divisa, próximo a rodovia Marechal Rondon, junto ao centro comercial de Porto Feliz.
Excelente para empreendimento imobiliário.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/fazenda-de-68-alqueires-paulista-avecuia-porto-feliz/FA0229-UTG?from=sale

						OFERTA	**R$**	**15.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE			ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%			131,65		93,80
I - Muito Boa	95%	VIII	20%			32,91		6,25
-	-	-	-					-
-	-	-	-					-
						164,56		100,05
						F. Ponderado		0,608
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U. % Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
						TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 0,00**
DATA	set/23					ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 13.500.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 82.037,94**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4844**



ELEMENTO **3**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Mairinque Imóveis		
	Contato: Sr. Andre		
	Telefone: (11) 4708-9204		

Descrição:

inda fazenda em porto feliz pronta para Gado, com 36 alqueires, apenas 800 metros do asfalto, com 2 represas e mais 3 açudes grandes, Topografia ótima, da porteira você consegue ver quase todas as divisões, além de ter a área de app e o restante totalmente livre onde hoje já existe gado do proprietário,area 100% tratoravel.

https://imoveismairinque.com.br/listing/linda-fazenda-em-porto-feliz-ch751/

									OFERTA	**R$**	**8.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE						ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%						69,69		49,65
I - Muito Boa	95%	VIII	20%						17,43		3,31
-	-	-	-								-
-	-	-	-								-
									87,12		52,97
									F. Ponderado		0,608
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação			VALOR
Casa	80	casa proletário	1.810,00	30	60	50	d - entre regular e re	0,66			R$ 95.502,84
Curral	150	cobertura simples	350,00	10	20	50	d - entre regular e re	0,62			R$ 32.392,17
									TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 127.900,00**
DATA		set/23							ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 7.200.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 81.176,54**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4845**



ELEMENTO **4**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Imobiliaria Rurais		
	Contato: Sr. Murilo Ragazzi		
	Telefone: (15) 99760-9495		

Descrição:
Sítio à venda em Porto Feliz-Sp, com 6 alqueires paulista, sómente terra, levemente ondulado, água na divisa, terra vermelha, próximo da rodovia, ótima localização.

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-a-venda-em-porto-feliz-sp-6-alqueires-somente-2971089493.html

							OFERTA	**R$**	**1.850.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%				14,52		13,10
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							14,52		13,10
							F. Ponderado		0,903
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
							TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 0,00**
DATA		set/23					ÍNDICE ATUALIZ.		

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 1.665.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 114.669,42**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,0000**



ELEMENTO **5**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária:	Veronezi Negocios Imobiliario	
	Contato:	Sr. Fabio	
	Telefone:	(15) 99711-4601	

Descrição:
Ótima área no bairro Registro em Porto Feliz, com 37.000 m², sem benfeitorias, com energia elétrica, ideal para plantio.

https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/area-de-37-000-m-registro-porto-feliz/AR0002-FALV?from=sale

							OFERTA	**R$**	**380.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%				3,70		2,64
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							3,70		2,64
							F. Ponderado		0,713
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 342.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 92.432,43**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,2667**



ELEMENTO **6**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Veronezi Negocios Imobiliario		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (15) 99711-4601		

Descrição:

Excelente área para chácara no bairro Tabarro em Porto Feliz, com 36.000 m² de área, riquíssimo de água com nascente, documentação em ordem.

https://www.veronezinegocios.com.br/imovel/area-de-36-000-m-tabarro-porto-feliz/AR0003-FALV?from=sale

							OFERTA	**R$**	**600.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%				3,60		3,25
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							3,60		3,25
							F. Ponderado		0,903
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 540.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 150.000,00**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,0000**



ELEMENTO **7**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Vendo Campo		
	Contato: Sr. Rogerio		
	Telefone: (12) 99684-5470		

Descrição:
Oportunidade excelente propriedade perfeito para formação de haras, ótimo acesso e muito bem localizada, topográfia boa sendo totalmente trátoravel, terra vermelha, região rica em água, casa sede, piquete formado em brachiara para gado, galpão para implementos, poço artesiano.

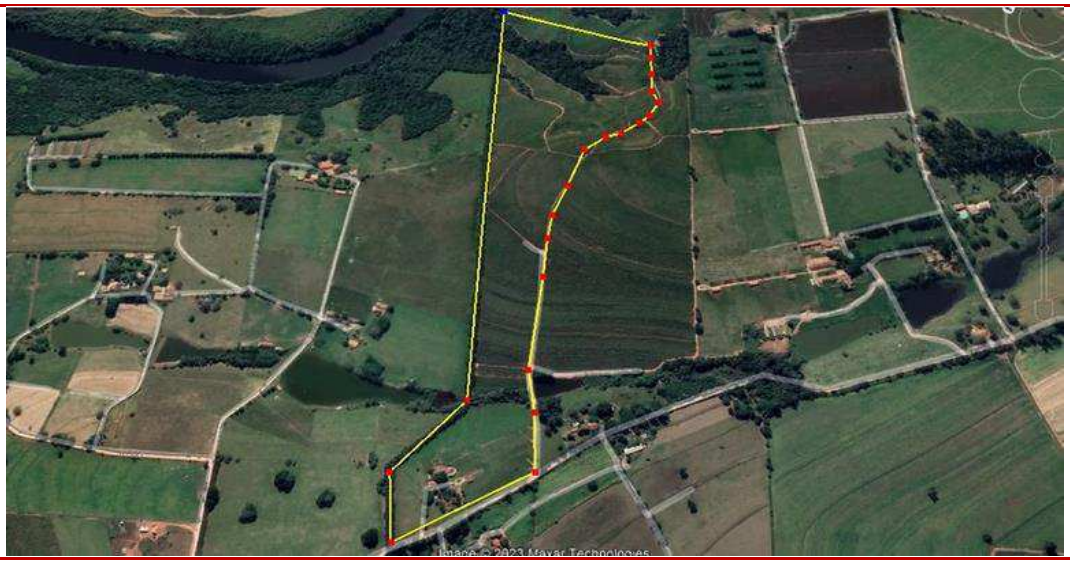
https://www.vendocampo.com.br/properties/s%C3%ADtio---km-124-rod.-marechal-rondom---st-74

							OFERTA	**R$**	**3.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
II - Boa	90%	III	75%				23,23		15,68
II - Boa	90%	VIII	20%				5,81		1,05
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							29,04		16,73
							F. Ponderado		0,576
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
casa	150	casa econômico (-)	2.260,00	30	70	43	e - reparos simples	0,65	R$ 221.919,09
Galpão	200	cobertura superior	1.200,00	20	30	67	e - reparos simples	0,43	R$ 102.624,00

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 325.000,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 2.700.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 81.783,75**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **8**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Vendo Campo		
	Contato: Sr. Rogerio		
	Telefone: (12) 99684-5470		

Descrição:
Fazenda sem benfeitorias já com arrendamento em cana de açúcar, ótima localização apenas 16 km da Usina de Açucar da Raizen, topografia boa com ótimo aproveitamento no plantio trátoravel, água na divisa.

https://www.vendocampo.com.br/properties/fazenda---porto-feliz-%2F-capivari---fz-54

OFERTA **R$** **10.800.000,00**

SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
II - Boa	90%	III	75%	104,54	70,57
II - Boa	90%	VIII	20%	26,14	4,70
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				130,68	75,27
				F. Ponderado	0,576

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

TOTAL BENFEITORIAS **R$ 0,00**

DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 9.720.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 74.380,17**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,5668**



ELEMENTO **9**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Utu - guaçu		
	Contato: Sr. Fabio		
	Telefone: (11) 4013-9090		

Descrição:
Sítio de 24 alqueires à venda em Porto Feliz, plantados em cana -de-açúcar arrendados para a usina, energia elétrica passa em frente a propriedade.

https://www.utuguacu.com.br/imovel/sitio-de-24-alqueires-paulista-santa-rosa-porto-feliz/SI0598-UTG?from=sale

OFERTA **R$** **9.600.000,00**

SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
II - Boa	90%	II	95%	46,46	39,72
II - Boa	90%	VIII	20%	11,62	2,09
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				58,08	41,81
				F. Ponderado	0,720

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

TOTAL BENFEITORIAS **R$ 0,00**

DATA set/23 ÍNDICE ATUALIZ.

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 8.640.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 148.770,58**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,2535**



ELEMENTO **10**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Band Imóveis Contato: Renato Telefone: (15) 3262-8300		

Descrição:
Fazenda à venda, 40 alqueires por R$ 12.000.000 - Bom Retiro - Porto Feliz/SP

https://www.bandimoveis.com.br/imovel/fazenda-de-40-alqueires-paulista-bom-retiro-porto-feliz/fa0028-bad?from=sale

						OFERTA	**R$**	**12.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE			ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	II	95%			77,44		69,89
I - Muito Boa	95%	VIII	20%			19,36		3,68
-	-	-	-					-
-	-	-	-					-
						96,80		73,57
						F. Ponderado		0,760
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U. % Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**

DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 10.800.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 111.570,25**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,1875**



ELEMENTO **11**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Band Imóveis		
	Contato: Renato		
	Telefone: (15) 3262-8300		

Descrição:

Ótima fazenda, topografia excelente! ! !, - Casa sede com 4 suítes mais 1 suíte máster com closet, - Sala de jantar,- Sala de estar com lareira, - Sala de jogos, - Piscina,
- Quadra de Tênis, - 05 açudes, - Poço artesiano, - 9 casas de caseiros, - Mangueira completa, - Toda formada em pastagem para gado, - Estrutura para haras, com 30 baias,
- Piquetes, - Barracão para maquinários com aproximadamente 500m²,

https://www.bandimoveis.com.br/imovel/fazenda-de-68-alqueires-paulista-com-5-quartos-bom-retiro-porto-feliz/fa0030-bad?from=sale

OFERTA	**R$**	**68.000.000,00**

SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%	131,18	93,47
I - Muito Boa	95%	VIII	20%	32,80	6,23
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				163,98	99,70
				F. Ponderado	0,608

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
Casa sede	500	casa superior	5.200,00	20	70	29	c - regular	0,84	R$ 2.175.170,61
Casa de empregad	1000	casa médio	4.220,00	20	70	29	c - regular	0,84	R$ 3.530.469,22
Baias	1500	galpão médio	3.250,00	20	80	25	c - regular	0,86	R$ 4.182.701,25
Quadra poliespor	1	Quadra poliesportiva	95.770,00	20	40	50	c - regular	0,69	R$ 65.832,30
Outros	9500	galpão médio	3.250,00	20	80	25	c - regular	0,86	R$ 26.490.441,25
							TOTAL BENFEITORIAS		**R$ 36.440.000,00**

DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 61.200.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 150.994,12**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4844**



ELEMENTO **12**

MUNICÍPIO:	Porto Feliz	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: Band Imóveis		
	Contato: Renato		
	Telefone: (15) 3262-8300		

Descrição:
Fazenda com 39 alqueires, toda formada em pasto, rica em água...topografia relativamente plana...

https://www.bandimoveis.com.br/imovel/fazenda-de-39-alqueires-paulista-zona-rural-porto-feliz/fa0027-bad?from=sale

				OFERTA	**R$ 11.500.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE	ÁREA (ha)	FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%	84,94	60,52
I - Muito Boa	95%	VIII	20%	9,44	1,79
-	-	-	-		-
-	-	-	-		-
				94,38	62,31
				F. Ponderado	0,660

BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR
				20					
				20					
				20					

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 10.350.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 109.663,06**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,3669**



ELEMENTO **13**

MUNICÍPIO:	Boituva	ESTADO:	SP
INFORMANTE:	Imobiliária: MFG Negocios Imobiliarios		
	Contato: Marco Aurélio		
	Telefone: (15) 99627-6327		

Descrição:
Excelente Fazenda na região Boituva
-com 22 alqueires
-plana

https://www.mfgnegociosimobiliarios.com.br/11167/imoveis/venda-fazenda-zona-rural-boituva-sp#photos-property-carousel

							OFERTA	**R$**	**9.000.000,00**
SITUAÇÃO	INDICE	CLASSE	INDICE				ÁREA (ha)		FATOR
I - Muito Boa	95%	III	75%				42,59		30,35
I - Muito Boa	95%	VIII	20%				10,65		2,02
-	-	-	-						-
-	-	-	-						-
							53,24		32,37
							F. Ponderado		0,608
BENFEITORIAS:	DIMENSÃO (m²)	PADRÃO	UNITÁRIO (R$/m²)	IDADE	V.U.	% Uso	CONSERVAÇÃO	Depreciação	VALOR

		TOTAL BENFEITORIAS	**R$ 0,00**
DATA	set/23	ÍNDICE ATUALIZ.	

HOMOGENEIZAÇÃO

FATOR ELASTICIDADE DA OFERTA =	0,90	**R$ 8.100.000,00**
(VALOR À VISTA - VALOR DAS BENFEITORIAS) ÷ ÁREA =		**R$ 152.146,96**
FATOR CLASSE e SITUAÇÃO = PARADIGMA ÷ OBSERVAÇÃO =		**1,4844**



ANEXO A – DOCUMENTAÇÃO TRT

Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CFTA

TRT OBRA / SERVIÇO
Nº BR20231200814

Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas

INICIAL
CO-RESPONSÁVEL - TRT PRINCIPAL

1. Responsável Técnico

RUBENS CARVALHO RIBEIRO
Título profissional: **TÉCNICO AGRÍCOLA EM AGROPECUÁRIA** Registro CFTA: **02452516937**

2. Contratante

Contratante: **CBR 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda** CPF/CNPJ: **39.879.105/0001-06**
RUA DO ROCIO Nº: **109**
Complemento: **Sala 01** Bairro: **VILA OLÍMPIA**
Cidade: **SÃO PAULO** UF: **SP** CEP: **04552000**
País: **Brasil**
Telefone: Email: **Adolfo.Picciotto@cyrela.com.br**
Contrato: **Não especificado** Celebrado em:
Valor: **R$ 100,00** Tipo de contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PRIVADO**
Ação Institucional: **NENHUM**

3. Dados da Obra/Serviço

Proprietário: **CBR 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda** CPF/CNPJ: **39.879.105/0001-06**
RUA DO ROCIO Nº: **109**
Complemento: **Sala 01** Bairro: **VILA OLÍMPIA**
Cidade: **SÃO PAULO** UF: **SP** CEP: **04552000**
Telefone: Email: **Adolfo.Picciotto@cyrela.com.br**
Coordenadas Geográficas: **Latitude: 0 Longitude: 0**
Data de Início: **28/11/2023** Previsão de término: **04/12/2023**
Finalidade: **Rural**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
4 - CONSULTORIA		
27 - AVALIAÇÃO > ATIVIDADES PERICIAIS E AFINS -> #AS662 - LAUDO DE AVALIAÇÃO	0,3800	ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações

Avaliação imobiliária

6. Declarações

7. Entidade de Classe

CRTA/CFTA (Valor Padrão)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Responsável Técnico: RUBENS CARVALHO RIBEIRO - CPF: 024.525.169-37

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Contratante: CBR 109 Empreendimentos Imobiliários Ltda - CNPJ: 39.879.105/0001-06

9. Informações

10. Valor

Valor do TRT: **R$ 40,00** Pago em: **04/12/2023** Nosso Número: **8203127711**

A validade deste TRT pode ser verificada em: http://corporativo.sitag.org.br/publico/, com a chave: B6421
Impresso em: 04/12/2023 às 09:41:11 por: , ip: 189.69.225.11

www.cfta.org.br atendimento@cfta.org.br Tel: 0800 121 9999

CFTA Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas

TERMO DE OPINIÃO DE VALOR DE MERCADO

I. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinar o justo valor de mercado para venda, das áreas abaixo descritas.

A) Área contendo 6.540,00 m2 (seis mil, quinhentos e quarenta metros quadrados), parte da estrada municipal PFZ050

B) Área contendo 6.560,00 m2 (seis mil, quinhentos e sessenta metros quadrados) parte da matrícula 68.590, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP, sugerida para o alargamento da estrada municipal PFZ 348B, para substituição do trecho mencionado no ítem "A" acima, visando abrigar o novo leito da referida estrada municipal.

II. SOLICITANTE

O solicitante do estudo é: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ/SP.**

III. CERTIFICADO DE VALOR

Conforme se pode observar na planta de localização em anexo, as duas áreas são próximas e possuem praticamente a mesma topografia, motivo pelo qual o preço sugerido do metro quadrado das mesmas se equivalem.

O justo valor de venda, para os imóveis objeto desta opinião de valor de mercado, perfaz a importância total de:

R$27,00 o m2. (vinte e sete reais o metro quadrado).

IV. MÉTODOS UTILIZADOS:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na pesquisa e comparação de imóveis similares, à venda ou em oferta, por meio de tratamento técnico.

V. ANEXOS

- Imagem aérea das áreas
- Matrícula número 68.590

Porto Feliz/SP, 22 de Janeiro de 2025.

Paulo Sérgio Barbosa

Creci 49.426-F

Paulo Sérgio Barbosa
CRECI 49 426-F
RG 8 381 081 X
CPF 038 677 968-66

- Imagem Aérea das Áreas



LEGENDA

Proposta alteração viário municipal - à executar
alargamento na PFZ 348B
760m (6.560m²)

PFZ 050 viário municipal existente - à remover
545m (6.540m²)

CNM : 120949.2.0068590-02

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS FICHA N.º 01

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO CNM: 120949.2.0068590-02

REGISTRO GERAL **Código Nacional das Serventias nº 12094-9** **LIVRO N.º 2**

MATRÍCULA Nº 68.590 DATA 06 de março de 2024.

IMÓVEL: UM TERRENO, denominado Fazenda Pimenta - Gleba "B1", localizado no Bairro Pimenta, neste município, com as seguintes divisas e confrontações: tem início e fechamento no **ponto 1** (Long.:-47°34'22.835"; Lat.:-23°15'29.326") localizado no alinhamento predial da Estrada Municipal PFZ-050, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Estrada Municipal PFZ-050 até encontrar o ponto 22, pelos seguintes trechos: do **ponto 1** segue com azimute de **264°05'** por uma distância de **63,87m** até encontrar o **ponto 2** (Long.:-47°34'25.069"; Lat.:-23°15'29.540"); do **ponto 2** deflete a esquerda e segue com o azimute de **262°27'** por uma distância de **33,99m** até encontrar o **ponto 3** (Long.:-47°34'26.254"; Lat.:-23°15'29.685"); do **ponto 3** deflete a esquerda e segue com o azimute de **255°46'** por uma distância de **43,70m** até encontrar o **ponto 4** (Long.:-47°34'27.744"; Lat.:-23°15'30.034"); do **ponto 4** deflete a esquerda e segue com o azimute de **252°45'** por uma distância de **55,72m** até encontrar o **ponto 5** (Long.:-47°34'29.615"; Lat.:-23°15'30.571"); do **ponto 5** deflete a esquerda e segue com o azimute de **234°51'** por uma distância de **32,18m** até encontrar o **ponto 6** (Long.:-47°34'30.540"; Lat.:-23°15'31.173"); do **ponto 6** deflete a direita e segue com o azimute de **240°24'** por uma distância de **44,67m** até encontrar o **ponto 7** (Long.:-47°34'31.906"; Lat.:-23°15'31.890"); do **ponto 7** deflete a esquerda e segue com o azimute de **239°19'** por uma distância de **75,76m** até encontrar o **ponto 8** (Long.:-47°34'34.197"; Lat.:-23°15'33.146"); do **ponto 8** deflete a esquerda e segue com o azimute de **234°16'** por uma distância de **35,65m** até encontrar o **ponto 9** (Long.:-47°34'35.215"; Lat.:-23°15'33.822"); do **ponto 9** deflete a esquerda e segue com o azimute de **226°03'** por uma distância de **20,24m** até encontrar o **ponto 10** (Long.:-47°34'35.728"; Lat.:-23°15'34.279"); do **ponto 10** deflete a esquerda e segue com o azimute de **222°19'** por uma distância de **40,08m** até encontrar o **ponto 11** (Long.:-47°34'36.677"; Lat.:-23°15'35.242"); do **ponto 11** deflete a esquerda e segue com o azimute de **219°15'** por uma distância de **28,83m** até encontrar o **ponto 12** (Long.:-47°34'37.318"; Lat.:-23°15'35.967"); do **ponto 12** deflete a esquerda e segue com o azimute de **211°44'** por uma distância de **31,57m** até encontrar o **ponto 13** (Long.:-47°34'37.902"; Lat.:-23°15'36.839"); do **ponto 13** deflete a esquerda e segue com o azimute de **203°31'** por uma distância de **35,53m** até encontrar o **ponto 14** (Long.:-47°34'38.401"; Lat.:-23°15'37.898"); do **ponto 14** deflete a esquerda e segue com o azimute de **192°12'** por uma distância de **24,55m** até encontrar o **ponto 15** (Long.:-47°34'38.583"; Lat.:-23°15'38.677"); do **ponto 15** deflete a esquerda e segue com o azimute de **184°20'** por uma distância de **49,06m** até encontrar o **ponto 16** (Long.:-47°34'38.713"; Lat.:-23°15'40.267"); do **ponto 16** deflete a direita e segue com o azimute de **187°22'** por uma distância de **27,86m** até encontrar o **ponto 17** (Long.:-47°34'38.839"; Lat.:-23°15'41.165"); do **ponto 17** deflete a direita e segue com o azimute de **196°07'** por uma distância de **15,16m** até encontrar o **ponto 18** (Long.:-47°34'38.987"; Lat.:-23°15'41.638"); do **ponto 18** deflete a direita e segue com o azimute de **205°31'** por uma distância de **51,05m** até encontrar o **ponto 19** (Long.:-47°34'39.761"; Lat.:-23°15'43.135"); do **ponto 19** deflete a direita e segue com o azimute de **208°33'** por uma distância de **43,60m** até encontrar o **ponto 20** (Long.:-47°34'40.494"; Lat.:-23°15'44.379");do **ponto 20** deflete a esquerda e segue com o azimute de **204°06'** por uma distância de **59,27m** até encontrar o **ponto 21** (Long.:-47°34'41.345"; Lat.:-23°15'46.137"); do **ponto 21** deflete a esquerda e segue com o azimute de **201°52'** por uma distância de **83,40m** até encontrar o **ponto 22** (Long.:-47°34'42.437"; Lat.:-23°15'48.652"); deste ponto deflete a esquerda passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel "Fazenda Pimenta" - Gleba "B2"

(continua no verso)

Assinado digitalmente por FELIPE ARRUDA MENEGON - ESCREVENTE - 08/03/2024 às 14:11:17
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=128CB84450A344E3CA90F002EC5F3CE0F5D70D7A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL

M 68.590

CNM: 120949.2.0068590-02

FICHA N.º 01 **VERSO**

LIVRO N.º 2

(Matrícula 62.189 do R.I. de Porto Feliz) com o azimute de **92°11'** por uma distância de **478,94m** até encontrar o **ponto 80** (Long.:-47°34'25.606"; Lat.:-23°15'49.245"), deste ponto deflete a direita continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel "Fazenda Pimenta" - Gleba "B2" (Matrícula 62.189 do R.I. de Porto Feliz) com o azimute de **165°52'** por uma distância de **195,10m** até encontrar o **ponto 67** (Long.:-47°34'23.932"; Lat.:-23°15'55.392"), deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel "Fazenda Diana" (Matricula 61.944 do R.I. de Porto Feliz) até encontrar o ponto 1 pelos seguintes trechos: do **ponto 67** deflete a esquerda e segue com o azimute de **17°11'** por uma distância de **6,83m** até encontrar o **ponto 68** (Long.:-47°34'23.861"; Lat.:-23°15'55.180"); do **ponto 68** deflete a direita e segue com o azimute de **33°51'** por uma distância de **97,48m** até encontrar o **ponto 69** (Long.:-47°34'21.950"; Lat.:-23°15'52.549");do **ponto 69** deflete a direita e segue com o azimute de **37°27'** por uma distância de **90,19m** até encontrar o **ponto 70** (Long.:-47°34'20.020"; Lat.:-23°15'50.222"); do **ponto 70** deflete a direita e segue com o azimute de **40°13'** por uma distância de **208,84m** até encontrar o **ponto 71** (Long.:-47°34'15.276"; Lat.:-23°15'45.039"); do **ponto 71** deflete a esquerda e segue com o azimute de **2°08'** por uma distância de **4,56m** até encontrar o **ponto 72** (Long.:-47°34'15.270"; Lat.:-23°15'44.891"); do **ponto 72** deflete a esquerda e segue com o azimute de **323°21'** por uma distância de **13,38m** até encontrar o **ponto 73** (Long.:-47°34'15.551"; Lat.:-23°15'44.542");do **ponto 73** deflete a esquerda e segue com o azimute de **313°45'** por uma distância de **20,46m** até encontrar o **ponto 74** (Long.:-47°34'16.071"; Lat.:-23°15'44.082"); do **ponto 74** deflete a esquerda e segue com o azimute de **265°18'** por uma distância de **116,08m** até encontrar o **ponto 75** (Long.:-47°34'20.141"; Lat.:-23°15'44.391"); do **ponto 75** deflete a direita e segue com o azimute de **270°23'** por uma distância de **132,10m** até encontrar o **ponto 76** (Long.:-47°34'24.788"; Lat.:-23°15'44.362"); do **ponto 76** deflete a direita e segue com o azimute de **278°48'** por uma distância de **66,28m** até encontrar o **ponto 77** (Long.:-47°34'27.092"; Lat.:-23°15'44.032"); do **ponto 77** deflete a direita e segue com o azimute de **14°00'** por uma distância de **105,88m** até encontrar o **ponto 78** (Long.:-47°34'26.190"; Lat.:-23°15'40.693");do **ponto 78** deflete a direita e segue com o azimute de **15°09'** por uma distância de **257,41m** até encontrar o **ponto 79** (Long.:-47°34'23.823"; Lat.:-23°15'32.617");do **ponto 79** deflete a direita e segue com o azimute de **15°30'** por uma distância de **105,07m** até encontrar o **ponto 1** (Long.:-47°34'22.835"; Lat.:-23°15'29.326"), ponto este que deu início a esta descrição, encerrando a área de **263.987,49m²**

PROPRIETÁRIAS E PROPORÇÕES: GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA (CNPJ/MF sob nº 67.356.568/0001-10), com sede na Rua Manoel dos Santos Freire, nº 61, em Boituva-SP – **1/2** e CYRELA CRAVINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 45.936.274/0001-25), com sede na rua Rocio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, em São Paulo-SP – **1/2**.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob nº 03, em 05 de outubro de 2018 e sob nº 07, em 06 de fevereiro de 2023 na matrícula nº 62.188, deste Oficial de Registro.

CONTRIBUINTE: Cadadastrado no INCRA sob nº 951.064.020.010-4, com a área total: 26,5105ha; mód. Rural: 16,0669ha; nº de mód. Rurais: 1,65; mód. fiscal: 12,0 ha; nº de mód. Fiscais: 2,2092; fração mín. de parcelamento: 2,0 ha; nome do imóvel: Fazenda Pimenta –

(continua na ficha nº 02)

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Assinado digitalmente por FELIPE ARRUDA MENEGON - ESCREVENTE - 08/03/2024 às 14:11:17
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=128CB84450A344E3CA90F002EC5F3CE0F5D70D7A

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS FICHA N.º 02

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO CNM: 120949.2.0068590-02

REGISTRO GERAL **Código Nacional das Serventias nº 12094-9** **LIVRO N.º 2**

MATRÍCULA Nº 68.590 DATA 06 de março de 2024.

IMÓVEL: (continuação da ficha nº 01 verso)

Gleba B1 e na RECEITA FEDERAL sob nº 9.217.855-3, com a área de 26,5ha, nome do imóvel: Fazenda Pimenta – Gleba B1.
Selo Digital n. 1209493110000685900002244

O Escrevente Subst°, (Douglas Belo Torres).

Protocolo nº 171958).
AV.01/68.590 - Em, 06 de março de 2024.
Consta da averbação nº 05 na matrícula nº 62.188, que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no CAR - Cadastro Ambiental Rural protocolo nº 390659, número SICAR-SP 35406060314287, número SICAR-FEDERAL SP-3540606-42337239DD1045C3AFE71955B4A6CF64, conforme documento inscrito em 06 de fevereiro de 2017.
Selo Digital n. 1209493E1000068590000124G

O Escrevente Subst°, (Douglas Belo Torres).

AV.02/68.590 - Em, 06 de março de 2024.
Consta da averbação nº 08 que por escritura de 21 de dezembro de 2022 e atas retificativas de 23 de dezembro de 2022 e 12 de janeiro de 2023, lavradas no 15º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livros n.ºs 5177/5178/5180, fls. 221/219/337, a vendedora transmite a compradora a posse indireta da parte ideal de 50% do imóvel, bem como os direitos e ações que exerciam sobre referida parte ideal do imóvel, para que dela, compradora, use, goze e livremente disponha como dela que fica sendo, obrigando-se a vendedora por si, seus sucessores, a fazer a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responder por evicção de direito, na forma do artigo 450 do Código Civil Brasileiro. A vendedora permanecerá com a posse direta do referido imóvel, devendo entregá-la em até trinta dias contados da comunicação da compradora nesse sentido.
Selo Digital n. 1209493E1000068590000224E

O Escrevente Subst°, (Douglas Belo Torres).

Assinado digitalmente por FELIPE ARRUDA MENEGON - ESCREVENTE - 08/03/2024 às 14:11:17
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=128CB84450A344E3CA90F002EC5F3CE0F5D70D7A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

CNM : 120949.2.0068590-02

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

FICHA N.º

VERSO

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FELIZ-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, par. 1º da Lei nº 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Porto Feliz, SP, data e hora abaixo indicadas.

FELIPE ARRUDA MENEGON - Escrevente Autorizado

.onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado

Assinado digitalmente por FELIPE ARRUDA MENEGON - ESCREVENTE - 08/03/2024 às 14:11:17
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=128CB84450A344E3CA90F002EC5F3CE0F5D70D7A

Ao Oficial.....:	R$ 42,22
Ao Estado.....:	R$ 12,00
Ao SEFAZ.....:	R$ 8,21
Ao Reg.Civil.:	R$ 2,22
Ao Trib.Just.:	R$ 2,90
Ao Município	R$ 2,11
Ao FEDMP...:	R$ 2,03
Total.....:	R$ 71,69

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia útil anterior.
Porto Feliz 08 de março de 2024
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60 "c").
Pedido: 151826
Nº Selo: 1208493C315182600185B0243
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA

TERMO DE OPINIÃO DE VALOR

I. OBJETIVO

Determinar o justo valor de mercado para venda, das áreas abaixo descritas.

A) Área com **6540,00 m2** (seis mil, quinhentos e quarenta metros quadrados), parte da estrada municipal PFZ050

B) Área com **6560,00 m2** (seis mil, quinhentos e sessenta metros quadrados) parte da matrícula **68.590**, do Cartório de Registro de Imóveis de Porto Feliz/SP.

Sugestão de aumento da estrada municipal PFZ348B, para substituição do trecho no item "A" acima, com objetivo de se tornar o novo leito da estrada municipal.

II. SOLICITANTE

O solicitante do estudo é**: PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FELIZ-SP.**

III. CERTIFICADO DE VALOR

As duas áreas são próximas e com mesma topografia, identificando o mesmo valor do metro quadrado para ambas.

O justo valor de venda, para os imóveis objeto desta opinião de valor de mercado, perfaz a importância total de:

R$25,00 o m2. (vinte e cinco reais o metro quadrado).

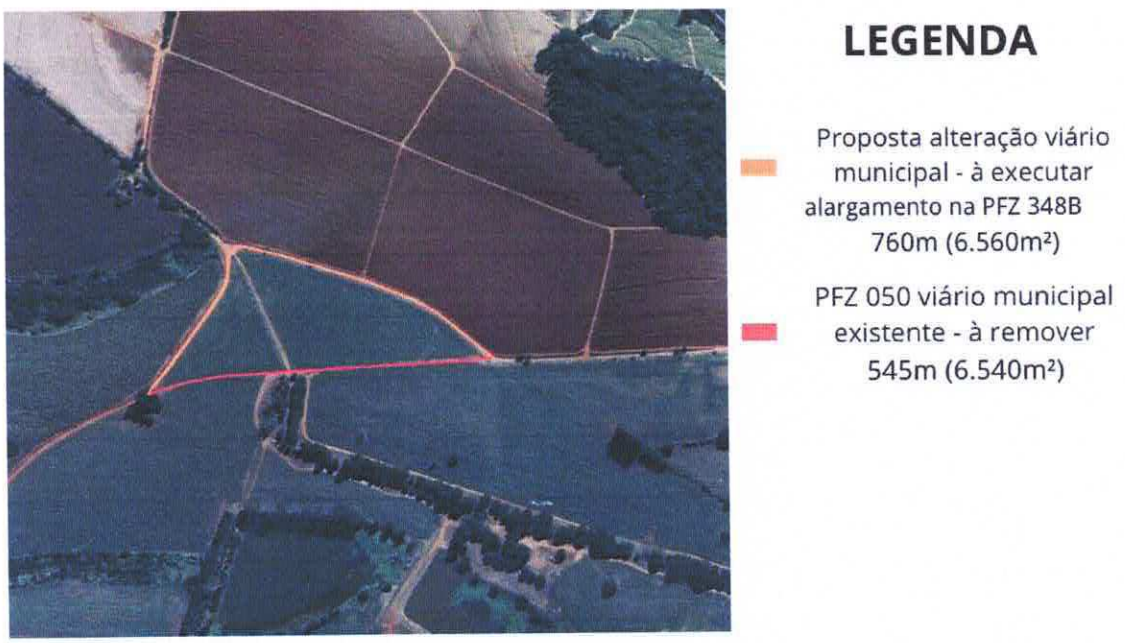
IV. MÉTODOS UTILIZADOS:

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que consiste na pesquisa e comparação de imóveis similares, à venda ou em oferta, por meio de tratamento técnico.

V. ANEXOS

- Imagem demarcada aérea das áreas
- Matrícula 68.590

- Imagem



Porto Feliz/SP, 22 de janeiro de 2025.

Luís Armando Marteli Dias

Creci 280.112-F

CNM : 120949.2.0068590-02

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS FICHA N.º 01

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO CNM: 120949.2.0068590-02

REGISTRO GERAL **Código Nacional das Serventias nº 12094-9** **LIVRO N.º 2**

MATRÍCULA Nº 68.590 DATA 06 de março de 2024.

IMÓVEL: UM TERRENO, denominado Fazenda Pimenta - Gleba "B1", localizado no Bairro Pimenta, neste município, com as seguintes divisas e confrontações: tem início e fechamento no **ponto 1** (Long.:-47°34'22.835"; Lat.:-23°15'29.326") localizado no alinhamento predial da Estrada Municipal PFZ-050, deste ponto segue pelo alinhamento predial da Estrada Municipal PFZ-050 até encontrar o ponto 22, pelos seguintes trechos; do **ponto 1** segue com azimute de **264°05'** por uma distância de **63,87m** até encontrar o **ponto 2** (Long.:-47°34'25.069"; Lat.:-23°15'29.540"); do **ponto 2** deflete a esquerda e segue com o azimute de **262°27'** por uma distância de **33,99m** até encontrar o **ponto 3** (Long.:-47°34'26.254"; Lat.:-23°15'29.685"); do **ponto 3** deflete a esquerda e segue com o azimute de **255°46'** por uma distância de **43,70m** até encontrar o **ponto 4** (Long.:-47°34'27.744"; Lat.:-23°15'30.034"); do **ponto 4** deflete a esquerda e segue com o azimute de **252°45'** por uma distância de **55,72m** até encontrar o **ponto 5** (Long.:-47°34'29.615"; Lat.:-23°15'30.571"); do **ponto 5** deflete a esquerda e segue com o azimute de **234°51'** por uma distância de **32,18m** até encontrar o **ponto 6** (Long.:-47°34'30.540"; Lat.:-23°15'31.173"); do **ponto 6** deflete a direita e segue com o azimute de **240°24'** por uma distância de **44,67m** até encontrar o **ponto 7** (Long.:-47°34'31.906"; Lat.:-23°15'31.890"); do **ponto 7** deflete a esquerda e segue com o azimute de **239°19'** por uma distância de **75,76m** até encontrar o **ponto 8** (Long.:-47°34'34.197"; Lat.:-23°15'33.146"); do **ponto 8** deflete a esquerda e segue com o azimute de **234°16'** por uma distância de **35,65m** até encontrar o **ponto 9** (Long.:-47°34'35.215"; Lat.:-23°15'33.822"); do **ponto 9** deflete a esquerda e segue com o azimute de **226°03'** por uma distância de **20,24m** até encontrar o **ponto 10** (Long.:-47°34'35.728"; Lat.:-23°15'34.279"); do **ponto 10** deflete a esquerda e segue com o azimute de **222°19'** por uma distância de **40,08m** até encontrar o **ponto 11** (Long.:-47°34'36.677"; Lat.:-23°15'35.242"); do **ponto 11** deflete a esquerda e segue com o azimute de **219°15'** por uma distância de **28,83m** até encontrar o **ponto 12** (Long.:-47°34'37.318"; Lat.:-23°15'35.967"); do **ponto 12** deflete a esquerda e segue com o azimute de **211°44'** por uma distância de **31,57m** até encontrar o **ponto 13** (Long.:-47°34'37.902"; Lat.:-23°15'36.839"); do **ponto 13** deflete a esquerda e segue com o azimute de **203°31'** por uma distância de **35,53m** até encontrar o **ponto 14** (Long.:-47°34'38.401"; Lat.:-23°15'37.898"); do **ponto 14** deflete a esquerda e segue com o azimute de **192°12'** por uma distância de **24,55m** até encontrar o **ponto 15** (Long.:-47°34'38.583"; Lat.:-23°15'38.677"); do **ponto 15** deflete a esquerda e segue com o azimute de **184°20'** por uma distância de **49,06m** até encontrar o **ponto 16** (Long.:-47°34'38.713"; Lat.:-23°15'40.267"); do **ponto 16** deflete a direita e segue com o azimute de **187°22'** por uma distância de **27,86m** até encontrar o **ponto 17** (Long.:-47°34'38.839"; Lat.:-23°15'41.165"); do **ponto 17** deflete a direita e segue com o azimute de **196°07'** por uma distância de **15,16m** até encontrar o **ponto 18** (Long.:-47°34'38.987"; Lat.:-23°15'41.638"); do **ponto 18** deflete a direita e segue com o azimute de **205°31'** por uma distância de **51,05m** até encontrar o **ponto 19** (Long.:-47°34'39.761"; Lat.:-23°15'43.135"); do **ponto 19** deflete a direita e segue com o azimute de **208°33'** por uma distância de **43,60m** até encontrar o **ponto 20** (Long.:-47°34'40.494"; Lat.:-23°15'44.379");do **ponto 20** deflete a esquerda e segue com o azimute de **204°06'** por uma distância de **59,27m** até encontrar o **ponto 21** (Long.:-47°34'41.345"; Lat.:-23°15'46.137"); do **ponto 21** deflete a esquerda e segue com o azimute de **201°52'** por uma distância de **83,40m** até encontrar o **ponto 22** (Long.:-47°34'42.437"; Lat.:-23°15'48.652"); deste ponto deflete a esquerda passando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel "Fazenda Pimenta" - Gleba "B2"

(continua no verso)

Assinado digitalmente por FELIPE ARRUDA MENEGON - ESCREVENTE - 08/03/2024 às 14:11:17
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=128CB84450A344E3CA90F002EC5F3CE0F5D70D7A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
.onr

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

REGISTRO GERAL

M 68.590

LIVRO N.º 2

(Matrícula 62.189 do R.I. de Porto Feliz) com o azimute de **92°11'** por uma distância de **478,94m** até encontrar o **ponto 80** (Long.:-47°34'25.606"; Lat.:-23°15'49.245"), deste ponto deflete a direita continuando a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel "Fazenda Pimenta" - Gleba "B2" (Matrícula 62.189 do R.I. de Porto Feliz) com o azimute de **165°52'** por uma distância de **195,10m** até encontrar o **ponto 67** (Long.:-47°34'23.932"; Lat.:-23°15'55.392"), deste ponto passa a seguir pelo alinhamento da divisa com o imóvel "Fazenda Diana" (Matrícula 61.944 do R.I. de Porto Feliz) até encontrar o ponto 1 pelos seguintes trechos: do **ponto 67** deflete a esquerda e segue com o azimute de **17°11'** por uma distância de **6,83m** até encontrar o **ponto 68** (Long.:-47°34'23.861"; Lat.:-23°15'55.180"); do **ponto 68** deflete a direita e segue com o azimute de **33°51'** por uma distância de **97,48m** até encontrar o **ponto 69** (Long.:-47°34'21.950"; Lat.:-23°15'52.549");do **ponto 69** deflete a direita e segue com o azimute de **37°27'** por uma distância de **90,19m** até encontrar o **ponto 70** (Long.:-47°34'20.020"; Lat.:-23°15'50.222"); do **ponto 70** deflete a direita e segue com o azimute de **40°13'** por uma distância de **208,84m** até encontrar o **ponto 71** (Long.:-47°34'15.276"; Lat.:-23°15'45.039"); do **ponto 71** deflete a esquerda e segue com o azimute de **2°08'** por uma distância de **4,56m** até encontrar o **ponto 72** (Long.:-47°34'15.270"; Lat.:-23°15'44.891"); do **ponto 72** deflete a esquerda e segue com o azimute de **323°21'** por uma distância de **13,38m** até encontrar o **ponto 73** (Long.:-47°34'15.551"; Lat.:-23°15'44.542");do **ponto 73** deflete a esquerda e segue com o azimute de **313°45'** por uma distância de **20,46m** até encontrar o **ponto 74** (Long.:-47°34'16.071"; Lat.:-23°15'44.082"); do **ponto 74** deflete a esquerda e segue com o azimute de **265°18'** por uma distância de **116,08m** até encontrar o **ponto 75** (Long.:-47°34'20.141"; Lat.:-23°15'44.391"); do **ponto 75** deflete a direita e segue com o azimute de **270°23'** por uma distância de **132,10m** até encontrar o **ponto 76** (Long.:-47°34'24.788"; Lat.:-23°15'44.362"); do **ponto 76** deflete a direita e segue com o azimute de **278°48'** por uma distância de **66,28m** até encontrar o **ponto 77** (Long.:-47°34'27.092"; Lat.:-23°15'44.032"); do **ponto 77** deflete a direita e segue com o azimute de **14°00'** por uma distância de **105,88m** até encontrar o **ponto 78** (Long.:-47°34'26.190"; Lat.:-23°15'40.693");do **ponto 78** deflete a direita e segue com o azimute de **15°09'** por uma distância de **257,41m** até encontrar o **ponto 79** (Long.:-47°34'23.823"; Lat.:-23°15'32.617");do **ponto 79** deflete a direita e segue com o azimute de **15°30'** por uma distância de **105,07m** até encontrar o **ponto 1** (Long.:-47°34'22.835"; Lat.:-23°15'29.326"), ponto este que deu início a esta descrição, encerrando a área de **263.987,49m²**

PROPRIETÁRIAS E PROPORÇÕES: GUERINI PLANEJAMENTOS LTDA (CNPJ/MF sob nº 67.356.568/0001-10), com sede na Rua Manoel dos Santos Freire, nº 61, em Boituva-SP – **1/2** e CYRELA CRAVINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA (CNPJ nº 45.936.274/0001-25), com sede na rua Rocio, nº 109, 3º andar, Sala 01 – Parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, em São Paulo-SP – **1/2**.

REGISTRO ANTERIOR: Registrado sob nº 03, em 05 de outubro de 2018 e sob nº 07, em 06 de fevereiro de 2023 na matrícula nº 62.188, deste Oficial de Registro.

CONTRIBUINTE: Cadadastrado no INCRA sob nº 951.064.020.010-4, com a área total: 26,5105ha; mód. Rural: 16,0669ha; nº de mód. Rurais: 1,65; mód. fiscal: 12,0 ha; nº de mód. Fiscais: 2,2092; fração mín. de parcelamento: 2,0 ha; nome do imóvel: Fazenda Pimenta –

(continua na ficha nº 02)

Assinado digitalmente por FELIPE ARRUDA MENEGON - ESCREVENTE - 08/03/2024 às 14:11:17
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=128CBB4450A344E3CA90F002EC5F3CE0F5D70D7A

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
onr

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS FICHA N.º 02

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO CNM: 120949.2.0068590-02

REGISTRO GERAL **Código Nacional das Serventias nº 12094-9** **LIVRO N.º 2**

MATRÍCULA Nº 68.590 DATA 06 de março de 2024.

IMÓVEL: (continuação da ficha nº 01 verso)

Gleba B1 e na RECEITA FEDERAL sob nº 9.217.855-3, com a área de 26,5ha, nome do imóvel: Fazenda Pimenta – Gleba B1.
Selo Digital n. 1209493110000685900002244

O Escrevente Substº, (Douglas Belo Torres).

Protocolo nº 171958).
AV.01/68.590 - Em, 06 de março de 2024.
Consta da averbação nº 05 na matrícula nº 62.188, que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no CAR - Cadastro Ambiental Rural protocolo nº 390659, número SICAR-SP 35406060314287, número SICAR-FEDERAL SP-3540606-42337239DD1045C3AFE71955B4A6CF64, conforme documento inscrito em 06 de fevereiro de 2017.
Selo Digital n. 1209493E1000068590000124G

O Escrevente Substº, (Douglas Belo Torres).

AV.02/68.590 - Em, 06 de março de 2024.
Consta da averbação nº 08 que por escritura de 21 de dezembro de 2022 e atas retificativas de 23 de dezembro de 2022 e 12 de janeiro de 2023, lavradas no 15º Tabelião de Notas de São Paulo-SP, livros n.ºs 5177/5178/5180, fls. 221/219/337, a vendedora transmite a compradora a posse indireta da parte ideal de 50% do imóvel, bem como os direitos e ações que exerciam sobre referida parte ideal do imóvel, para que dela, compradora, use, goze e livremente disponha como dela que fica sendo, obrigando-se a vendedora por si, seus sucessores, a fazer a presente venda, sempre boa, firme e valiosa e a responder por evicção de direito, na forma do artigo 450 do Código Civil Brasileiro. A vendedora permanecerá com a posse direta do referido imóvel, devendo entregá-la em até trinta dias contados da comunicação da compradora nesse sentido.
Selo Digital n. 1209493E1000068590000224E

O Escrevente Substº, (Douglas Belo Torres).

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
onr

Assinado digitalmente por FELIPE ARRUDA MENEGON - ESCREVENTE - 08/03/2024 às 14:11:17
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=128CB84450A344E3CA90F002EC5F3CE0F5D70D7A

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS

PORTO FELIZ - ESTADO DE SÃO PAULO

FICHA N.º

VERSO

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PORTO FELIZ-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, par. 1º da Lei nº 6.015/73, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. Porto Feliz, SP, data e hora abaixo indicadas.

FELIPE ARRUDA MENEGON - Escrevente Autorizado

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br
saec Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
onr

Assinado digitalmente por FELIPE ARRUDA MENEGON - ESCREVENTE - 08/03/2024 às 14:11:17
O documento pode ser acessado pelo endereço:
https://registradores.onr.org.br/visualizar.aspx?QRHash=128CB84450A344E3CA90F002EC5F3CE0F5D70D7A

Ao Oficial.....:	R$ 42,22
Ao Estado.....:	R$ 12,00
Ao SEFAZ.....:	R$ 8,21
Ao Reg.Civil.:	R$ 2,22
Ao Trib.Just.:	R$ 2,90
Ao Município	R$ 2,11
Ao FEDMP...:	R$ 2,03
Total.....:	R$ 71,69

Certidão expedida com base nos dados atualizados até as 16:00 horas do dia útil anterior.
Porto Feliz 08 de março de 2024
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XVI, 60 "c").
Pedido: 151826
Nº Selo: 1209493C315182600016580243
SELOS E CONTRIBUIÇÕES RECOLHIDOS POR VERBA