



PROJETO DE LEI Nº.....⁸⁴...../2024

*“Dispõe sobre a permissão para
permuta de área pública por área
particular, conforme especifica”.*

PREÂMBULO USUAL

Art. 1º - Fica autorizada a permuta de terreno público, com área equivalente a 314,33m² (trezentos e quatorze metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados), fração do imóvel objeto da matrícula nº 20.855 do Livro 2-RG do Ofício de Registro de Imóveis local, pela área particular de interesse público a ser utilizada para complementação do perímetro do terreno onde está sendo implantada a Avenida Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, com área equivalente a 333,66 m² (trezentos e trinta e três metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados), fração do imóvel objeto da matrícula nº 8.958 do Livro 2-RG do Ofício de Registro de Imóveis local.

Art. 2º - As áreas as quais se pretendem as permutas foram precedidas de avaliações, e integram a presente lei sob a forma de anexos, bem como as descrições de seus perímetros.

Art. 3º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal da Estância de Socorro, 24 de maio de 2024.

Josué Ricardo Lopes
Prefeito Municipal



JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente,

Nesta oportunidade, encaminho o presente Projeto de Lei, que
*“Dispõe sobre a permissão para permuta de área pública por área particular,
conforme especifica”.*

O projeto de permuta em questão visa a aquisição pelo Município de Socorro de faixa de terras para a complementação e adequação do perímetro do imóvel onde está sendo implantada a Avenida Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, que é parte integrante do Plano de Mobilidade do Município, sendo um projeto de grande importância no desenvolvimento urbano e econômico municipal.

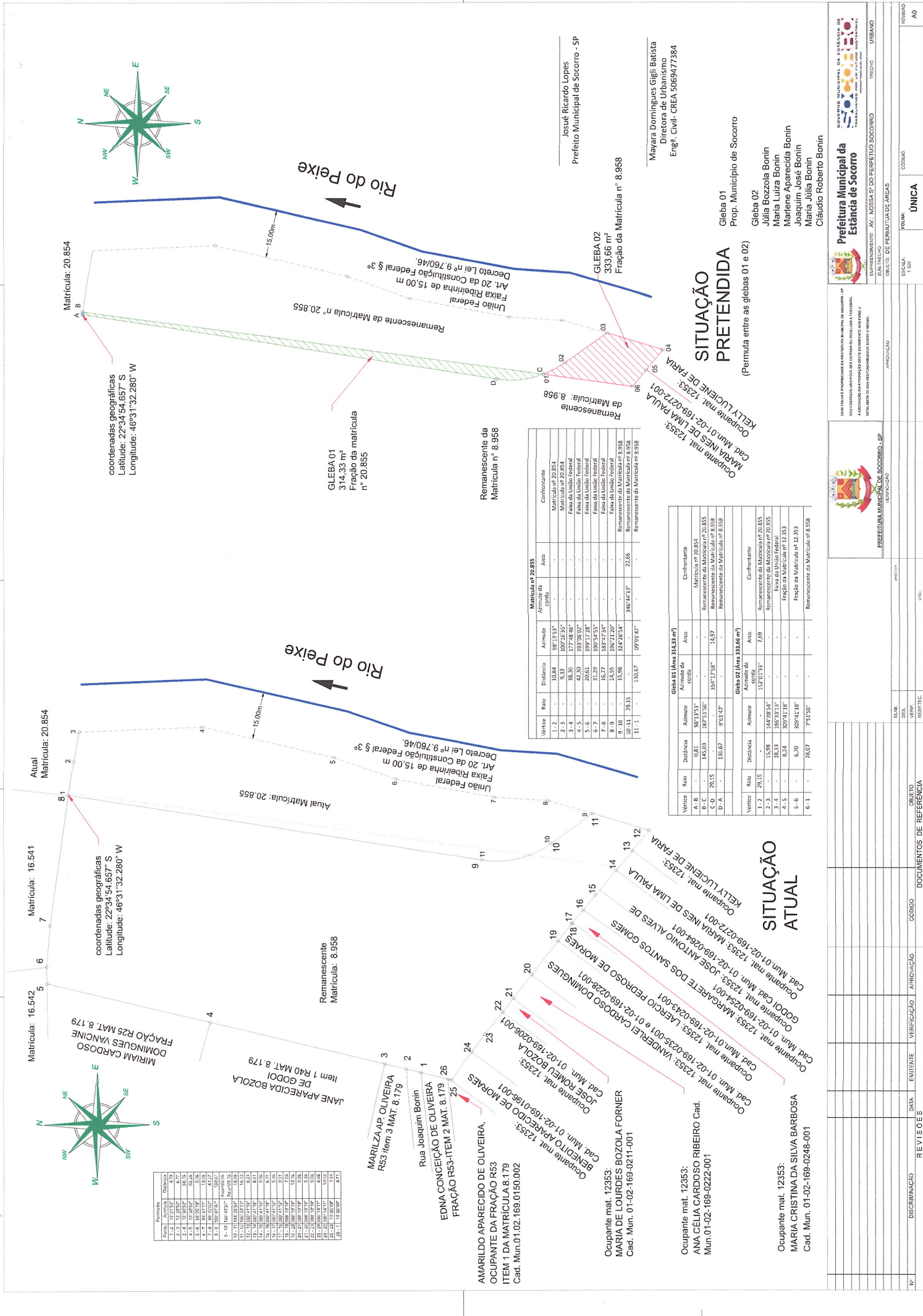
Após o início das obras da Avenida Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, os técnicos e projetistas detectaram a necessidade de adequações no método construtivo da ponte, e como consequência a alteração de projeto, restando necessária a aquisição de nova área para compatibilizar o novo traçado da via pública.

Por tal razão, entendendo tratar-se de projeto de lei revestido de relevantes motivos, é que faço seu encaminhamento à apreciação dessa Nobre Casa Legislativa, para análise e aprovação.

Prefeitura Municipal da Estância de Socorro, 24 de maio de 2024

Josué Ricardo Lopes
Prefeito Municipal





Parcela	Área	Distância
1-2	12.1352	4.9
2-3	12.1352	4.9
3-4	12.1352	4.9
4-5	12.1352	4.9
5-6	12.1352	4.9
6-7	12.1352	4.9
7-8	12.1352	4.9
8-9	12.1352	4.9
9-10	12.1352	4.9
10-11	12.1352	4.9
11-12	12.1352	4.9
12-13	12.1352	4.9
13-14	12.1352	4.9
14-15	12.1352	4.9
15-16	12.1352	4.9
16-17	12.1352	4.9
17-18	12.1352	4.9
18-19	12.1352	4.9
19-20	12.1352	4.9
20-21	12.1352	4.9
21-22	12.1352	4.9
22-23	12.1352	4.9
23-24	12.1352	4.9
24-25	12.1352	4.9
25-26	12.1352	4.9
26-27	12.1352	4.9
27-28	12.1352	4.9
28-29	12.1352	4.9
29-30	12.1352	4.9
30-31	12.1352	4.9
31-32	12.1352	4.9
32-33	12.1352	4.9
33-34	12.1352	4.9
34-35	12.1352	4.9
35-36	12.1352	4.9
36-37	12.1352	4.9
37-38	12.1352	4.9
38-39	12.1352	4.9
39-40	12.1352	4.9
40-41	12.1352	4.9
41-42	12.1352	4.9
42-43	12.1352	4.9
43-44	12.1352	4.9
44-45	12.1352	4.9
45-46	12.1352	4.9
46-47	12.1352	4.9
47-48	12.1352	4.9
48-49	12.1352	4.9
49-50	12.1352	4.9
50-51	12.1352	4.9
51-52	12.1352	4.9
52-53	12.1352	4.9
53-54	12.1352	4.9
54-55	12.1352	4.9
55-56	12.1352	4.9
56-57	12.1352	4.9
57-58	12.1352	4.9
58-59	12.1352	4.9
59-60	12.1352	4.9
60-61	12.1352	4.9
61-62	12.1352	4.9
62-63	12.1352	4.9
63-64	12.1352	4.9
64-65	12.1352	4.9
65-66	12.1352	4.9
66-67	12.1352	4.9
67-68	12.1352	4.9
68-69	12.1352	4.9
69-70	12.1352	4.9
70-71	12.1352	4.9
71-72	12.1352	4.9
72-73	12.1352	4.9
73-74	12.1352	4.9
74-75	12.1352	4.9
75-76	12.1352	4.9
76-77	12.1352	4.9
77-78	12.1352	4.9
78-79	12.1352	4.9
79-80	12.1352	4.9
80-81	12.1352	4.9
81-82	12.1352	4.9
82-83	12.1352	4.9
83-84	12.1352	4.9
84-85	12.1352	4.9
85-86	12.1352	4.9
86-87	12.1352	4.9
87-88	12.1352	4.9
88-89	12.1352	4.9
89-90	12.1352	4.9
90-91	12.1352	4.9
91-92	12.1352	4.9
92-93	12.1352	4.9
93-94	12.1352	4.9
94-95	12.1352	4.9
95-96	12.1352	4.9
96-97	12.1352	4.9
97-98	12.1352	4.9
98-99	12.1352	4.9
99-100	12.1352	4.9

Gleba 01 (Área 314,33 m²)				Gleba 02 (Área 314,33 m²)			
Vertice	Raio	Distância	Área	Vertice	Raio	Distância	Área
1-2	0,83	10,84	58,7353	1-2	0,83	10,84	58,7353
2-3	0,83	10,84	58,7353	2-3	0,83	10,84	58,7353
3-4	0,83	10,84	58,7353	3-4	0,83	10,84	58,7353
4-5	0,83	10,84	58,7353	4-5	0,83	10,84	58,7353
5-6	0,83	10,84	58,7353	5-6	0,83	10,84	58,7353
6-7	0,83	10,84	58,7353	6-7	0,83	10,84	58,7353
7-8	0,83	10,84	58,7353	7-8	0,83	10,84	58,7353
8-9	0,83	10,84	58,7353	8-9	0,83	10,84	58,7353
9-10	0,83	10,84	58,7353	9-10	0,83	10,84	58,7353
10-11	0,83	10,84	58,7353	10-11	0,83	10,84	58,7353
11-12	0,83	10,84	58,7353	11-12	0,83	10,84	58,7353

Matrícula nº 20.855				Matrícula nº 20.854			
Vertice	Raio	Distância	Área	Vertice	Raio	Distância	Área
1-2	0,83	10,84	58,7353	1-2	0,83	10,84	58,7353
2-3	0,83	10,84	58,7353	2-3	0,83	10,84	58,7353
3-4	0,83	10,84	58,7353	3-4	0,83	10,84	58,7353
4-5	0,83	10,84	58,7353	4-5	0,83	10,84	58,7353
5-6	0,83	10,84	58,7353	5-6	0,83	10,84	58,7353
6-7	0,83	10,84	58,7353	6-7	0,83	10,84	58,7353
7-8	0,83	10,84	58,7353	7-8	0,83	10,84	58,7353
8-9	0,83	10,84	58,7353	8-9	0,83	10,84	58,7353
9-10	0,83	10,84	58,7353	9-10	0,83	10,84	58,7353
10-11	0,83	10,84	58,7353	10-11	0,83	10,84	58,7353
11-12	0,83	10,84	58,7353	11-12	0,83	10,84	58,7353

GOV. DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO				GOV. DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO			
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOCORRO				PREFEITURA MUNICIPAL DE SOCORRO			
ESTADO DO RIO DE JANEIRO				ESTADO DO RIO DE JANEIRO			
MUNICÍPIO DE SOCORRO				MUNICÍPIO DE SOCORRO			
CNPJ: 06.940.888/0001-00				CNPJ: 06.940.888/0001-00			
RUA DA PRAIA, 100 - JARDIM SÃO CARLOS - SOCORRO - RJ				RUA DA PRAIA, 100 - JARDIM SÃO CARLOS - SOCORRO - RJ			
CEP: 28.000-000				CEP: 28.000-000			
FONE: (24) 3333-3333				FONE: (24) 3333-3333			
FAX: (24) 3333-3333				FAX: (24) 3333-3333			
E-MAIL: socorro@socorro.rj.gov.br				E-MAIL: socorro@socorro.rj.gov.br			
PREFEITO: JOSÉ CARLOS DE SOUZA				PREFEITO: JOSÉ CARLOS DE SOUZA			
VICE-PREFEITO: JOSÉ CARLOS DE SOUZA				VICE-PREFEITO: JOSÉ CARLOS DE SOUZA			
SECRETÁRIO: JOSÉ CARLOS DE SOUZA				SECRETÁRIO: JOSÉ CARLOS DE SOUZA			
PROCURADOR: JOSÉ CARLOS DE SOUZA				PROCURADOR: JOSÉ CARLOS DE SOUZA			
DELEGADO: JOSÉ CARLOS DE SOUZA				DELEGADO: JOSÉ CARLOS DE SOUZA			
FISCAL: JOSÉ CARLOS DE SOUZA				FISCAL: JOSÉ CARLOS DE SOUZA			
TITULO: 1.500				TITULO: 1.500			
FOLHA: 1				FOLHA: 1			
UNICA				UNICA			
RETRATO				RETRATO			
AO				AO			



MEMORIAL DESCRITIVO

SITUAÇÃO PRETENDIDA - PERMUTA

Gleba 01 - Fração da matrícula nº 20.855

Proprietário: Município de Socorro (conforme carta de sentença expedida através de processo judicial de desapropriação nº 1000253-50.2019.8.26.0601)

Área: 314,33 m²

Imóvel a ser permutado com a gleba 02 (fração do remanescente da matrícula nº 8.958), de propriedade de espólio de Julia Bozzola Bonin, Maria Luiza Bonin, Marlene Aparecida Bonin, Joaquim José Bonin, Maria Julia Bonin e espólio de Claudio Roberto Bonin.

Gleba 01

Imóvel urbano, denominado gleba 01, fração da matrícula nº 20.855, com área total área superficial de 314,33 m² (trezentos e quatorze metros quadrados e trinta e três decímetros quadrados), localizado no Bairro do Salto, Município de Socorro, SP, de formato irregular, que assim se descreve: inicia-se a descrição deste perímetro no ponto A, de coordenadas geográficas Latitude: 22°34'54.657" S e Longitude: 46°31'32.280" W, localizado na divisa com o imóvel objeto da matrícula nº 20.854; do ponto A segue confrontando com o imóvel objeto da matrícula nº 20.854, com o azimuth de 98°13'53" e distância de 0,81 m (oitenta e um centímetros) até o ponto B, localizado na divisa com o imóvel remanescente da matrícula nº 20.855; do ponto B segue confrontando com o imóvel remanescente da matrícula nº 20.855, com o azimuth de 187°51'50" e distância de 145,03 m (cento e quarenta e cinco metros e três centímetros) até o ponto C, localizado na divisa com o imóvel remanescente da matrícula nº 8.958; do ponto C, segue confrontando com o imóvel remanescente da matrícula nº 8.958, em curva à direita, com raio de 29,15 m, azimuth da corda 354°17'58" e desenvolvimento do arco de 14,97 m (quatorze metros e noventa e sete centímetros) até o ponto D; segue confrontando com o imóvel remanescente da matrícula nº 8.958, com o azimuth de 9°01'47" e distância de 130,67 m (cento e trinta metros e sessenta e sete centímetros) até o ponto A, onde teve início esta descrição.



Gleba 02 - Fração da matrícula nº 8.958

Proprietários: Espólio de Julia Bozzola Bonin, Maria Luiza Bonin, Marlene Aparecida Bonin, Joaquim José Bonin, Maria Julia Bonin e espólio de Claudio Roberto Bonin.

Área: 333,66 m²

Imóvel a ser permutado com a gleba 01 (fração do remanescente da matrícula nº 20.855), de propriedade do Município de Socorro.

Gleba 02

Imóvel urbano, denominado gleba 02, fração da matrícula nº 8.958, com área total área superficial de 333,66 m² (trezentos e trinta e três metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados), localizado no Bairro do Salto, Município de Socorro, SP, de formato irregular, que assim se descreve: inicia-se a descrição deste perímetro no ponto 01, localizado na intersecção do imóvel remanescente da matrícula nº 8.958 e o imóvel remanescente da matrícula nº 20.855; do ponto 01, segue confrontando com o imóvel remanescente da matrícula nº 20.855, em curva à esquerda, com raio de 29,15 m (vinte e nove metros e quinze centímetros), azimute da corda 152°01'33" e desenvolvimento do arco de 7,69 m (sete metros e sessenta e nove centímetros), até o ponto 02; do ponto 02, segue confrontando com o imóvel remanescente da matrícula nº 20.855, com o azimute de 144°28'54" e distância de 15,98 m (quinze metros e noventa e oito centímetros), até o ponto 03, localizado no limite do terreno marginal ribeirinho, patrimônio da União Federal (Faixa Ribeirinha de 15,00 m Art. 20 da Constituição Federal § 3º Decreto Lei 9.760/46); do ponto 03, segue pela limítrofe da faixa de 15,00 m de largura da margem esquerda do Rio do Peixe, à montante, confinando com a União Federal, com o azimute de 196°33'13" e distância de 18,33 m (dezoito metros e trinta e três centímetros), até o ponto 04, localizado na divisa com a fração do imóvel objeto da matrícula nº 12.353; do ponto 04, segue confrontando com a fração do imóvel objeto da matrícula nº 12.353, ocupada por Kelly Luciene de Faria, com o azimute de 309°41'18" e distância de 8,24 m (oito metros e vinte e quatro centímetros), até o ponto 05; do ponto 05, segue confrontando com a fração do imóvel objeto da matrícula nº 12.353, ocupada por Maria Inês de Lima Paula, com o azimute de 309°41'18" e distância de 6,70 m (seis metros e setenta centímetros), até o ponto 06; do



ponto 06, segue confrontando com o imóvel remanescente da matrícula nº 8.958, com azimute de 7°51'50" e distância de 28,07 m (vinte e oito metros e sete centímetros), até o ponto 01, onde teve início esta descrição.

Socorro, 22 de abril de 2024.

MAYARA
DOMINGUES GIGLI
BATISTA:417731598
28

Assinado de forma digital por
MAYARA DOMINGUES GIGLI
BATISTA:41773159828
Dados: 2024.05.16 17:07:26
-03'00'

Mayara Domingues Gigli Batista
Diretora de Urbanismo



TERMO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento a solicitação verbal da Prefeitura Municipal de Estância de Socorro, após, vistoriado o local, atribuímos o valor de "Avaliação a Preço de Mercado" para o imóvel abaixo descrito:

METODOLOGIA

Quanto a determinação da metodologia, foram aplicados os métodos: "COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO" e "VALOR DE **MERCADO**", tomados como base em um estudo técnico-econômico, para que seja determinado o valor dos imóveis, definido através de comparações diretas ou com outros imóveis similares, tanto comercializados como avaliados no período dos últimos 06 (seis) meses, mas cujas características básicas permitam esta comparação.

Foram também analisadas informações detalhadas dos imóveis;

- Área dos imóveis
- Localizações
- Topografia
- Mercado atual e local
- Imóveis semelhantes e comercializações

METODOLOGIA: SIMPLIFICADA

IMÓVEL AVALIADO:

Uma faixa de terreno de 314,33 mts², o qual está localizado no Bairro doSalto, no município de Socorro/SP.

Conforme croqui que segue abaixo.

Dados documentais: Fração ideal da matrícula sob o nº 20.855 do CRllocal.

Características:

- Terreno com baixo aproveitamento, pois é uma "tira/faixa" de terra;
- Está em área de Preservação Permanente;
- Acesso precário.



VALTER SEBASTIÃO DE TOLEDO JUNIOR
CRECI-SP 82.583 CNAI 32401

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Baseado nas informações detalhadas do imóvel e todas suas características, bem como as demais informações constantes na presente, avalio o imóvel CONSIDERANDO SEU VALOR DE MERCADO, a saber:

TOTAL: R\$26.500,00

(VINTE E SEIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

IMAGEM AÉREA DA ÁREA





VALTER SEBASTIÃO DE TOLEDO JUNIOR

CRECI-SP 82.583 CNAI 32401

VARIAÇÃO DO VALOR: O imóvel ora avaliado no presente instrumento: "Parecer técnico avaliações imobiliárias" pode sofrer variação nos valores avaliados de até 5%, tanto para mais como para menos, então foi avaliado como o valor médio, pois o mercado imobiliário é muito dinâmico e de baixa liquidez.

É para que produza os seus legais e jurídicos efeitos de direito imobiliário; Eu, Valter Sebastião de Toledo Junior, corretor de imóveis, portador do CPF sob o nº 363.468.998-64, inscrito no conselho regional de corretor de imóveis (CRECI/SP) sob nº 82.583, e do CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores de imóveis 32.401 assino e certifico esta avaliação imobiliária.

Socorro, 05 de Maio de 2024.



Valter Sebastião de Toledo Junior

CRECI-SP 82.583

CNAI 32.401



TERMO DE AVALIAÇÃO

Em atendimento a solicitação verbal da Prefeitura Municipal de Estância de Socorro, após, vistoriado o local, atribuímos o valor de "Avaliação a Preço de Mercado" para o imóvel abaixo descrito:

METODOLOGIA

Quanto a determinação da metodologia, foram aplicados os métodos: "COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO" e "VALOR DE MERCADO", tomados como base em um estudo técnico-econômico, para que seja determinado o valor dos imóveis, definido através de comparações diretas ou com outros imóveis similares, tanto comercializados como avaliados no período dos últimos 06 (seis) meses, mas cujas características básicas permitam esta comparação.

Foram também analisadas informações detalhadas dos imóveis;

- Área dos imóveis
- Localizações
- Topografia
- Mercado atual e local
- Imóveis semelhantes e comercializações

METODOLOGIA: SIMPLIFICADA

IMÓVEL AVALIADO:

Um terreno de 333,66 mts², descrito como "Prolongamento da Av. XV de agosto" o qual está localizado no Bairro do Salto, no município de Socorro/SP.

Conforme croqui que segue abaixo.

Dados documentais: Fração ideal da matrícula sob o nº 8.958 do CRI local.

Características:

- Está em área de APP (Preservação);
- Sem aproveitamento para construções;
- Terreno "encravado";



VALTER SEBASTIÃO DE TOLEDO JUNIOR
CRECI-SP 82.583 CNAI 32401

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Baseado nas informações detalhadas do imóvel e todas suas características, bem como as demais informações constantes na presente, avalio o imóvel CONSIDERANDO SEU VALOR DE MERCADO, a saber:

TOTAL: R\$26.500,00 (VINTE E SEIS MIL E QUINHENTOS REAIS)

IMAGEM AÉREA DA ÁREA



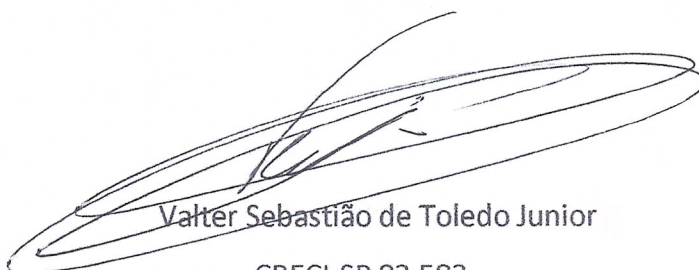


VALTER SEBASTIÃO DE TOLEDO JUNIOR
CRECI-SP 82.583 CNAI 32401

VARIAÇÃO DO VALOR: O imóvel ora avaliado no presente instrumento: "Parecer técnico avaliações imobiliárias" pode sofrer variação nos valores avaliados de até 5%, tanto para mais como para menos, então foi avaliado como o valor médio, pois o mercado imobiliário é muito dinâmico e de baixa liquidez.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos de direito imobiliário; Eu, Valter Sebastião de Toledo Junior, corretor de imóveis, portador do CPF sob o nº 363.468.998-64, inscrito no conselho regional de corretor de imóveis (CRECI/SP) sob nº 82.583, e do CNAI Cadastro Nacional de Avaliadores de imóveis 32401 assino e certifico esta avaliação imobiliária.

Socorro, 05 de Maio de 2024.



CRECI-SP 82.583

CNAI 32.401

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Considerando, à solicitação da Prefeitura Municipal da Estância de Socorro em auferir o valor individual do imóvel de matrícula 20.855 do Cartório de Registro de Imóveis de Socorro, situado no Bairro do Salto, Socorro-SP.

Tendo exposto acima, identifico que a metodologia utilizada para este processo, segue as determinações normativas da NBR 14.653, efetuada pelo método comparativo e pesquisa de mercado. Onde será determinado o m² do terreno da zona de influência. E ainda, caso haja área construída, será utilizado os valores atuais do SIDUSCON-SP para determinar o m² padrão de construção civil e a sua eventual depreciação pela tabela de Ross-Heidecke.

Sendo assim, após realização das etapas metodológicas acima descritas os seguintes valores mercadológicos:

- Valor médio do metro quadrado de Terreno, auferida no mercado imobiliário é de: R\$92,25 (Noventa e dois reais e vinte e cinco centavos);

- Valor médio de construção pelo Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2019 R\$ 1.584,22 (Hum mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e vinte e dois centavos);

- Valor médio de depreciação: 15% (Quinze por cento).

Sendo assim, manifesto pela valorização do imóvel, da seguinte forma:

INSCRIÇÃO: Matrícula 20.855

ENDEREÇO: Bairro do Saito

ÁREA TERRENO: 314,33m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 29.000,00

ÁREA CONSTRUÍDA: Não há área construída

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA: R\$ 000

DEPRECIAÇÃO: R\$ 000

VALOR FINAL DO IMÓVEL: R\$ 29.000,00





- Trata-se de uma área de terra encravada, não edificante, por estar situada dentro de área APP.

- Com base nas informações auferidas e destalhadas neste laudo de avaliação imobiliária, foi apontado um valor que gira em torno de R\$29.000,00 (Vinte nove mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos de direito imobiliário; Eu, Mauricio da Silva Julio, corretor de imóveis, portador do CPF sob o nº 119 351 298 -05, inscrito no conselho regional de corretor de imóveis (CRECI/SP) sob nº 244.103, assino e certifico esta avaliação imobiliária.

Socorro, 05 de Maio de 2024.



MAURÍCIO DA SILVA JULIO

CRECI 244.103

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Considerando, à solicitação da Prefeitura Municipal da Estância de Socorro em auferir o valor individual do imóvel de matrícula 8.958 do Cartório de Registro de imóveis de Socorro, situado no Bairro do Salto, Socorro-SP.

Tendo exposto acima, identifico que a metodologia utilizada para este processo, segue as determinações normativas da NBR 14.653, etetuada pelo método comparativo e pesquisa de mercado. Onde será determinado o m2 do terreno da zona de influência. E ainda, caso haja área construída, será utilizado os valores atuais do SIDUSCON-SP para determinar o m² padrão de construção civil e a sua eventual depreciação pela tabela de Ross-Heidecke.

Sendo assim, após realização das etapas metodológicas acima descritas os seguintes valores mercadológicos:

- Valor médio do metro quadrado de Terreno, auferida no mercado imobiliário é de: R\$92,25 (Noventa e dois reais e vinte e cinco centavos);

- Valor médio de construção pelo Custos Unitários Básicos de Construção (NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Setembro/2019 R\$ 1.584,22 (Hum mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e vinte e dois centavos);

- Valor médio de depreciação: 15% (Quinze por cento).

Sendo assim, manifesto pela valorização do imóvel, da seguinte forma:

INSCRIÇÃO: Matrícula 8.958

ENDEREÇO: Bairro do Saito

ÁREA TERRENO: 333,66m²

VALOR DO TERRENO: R\$ 29.000,00

ÁREA CONSTRUÍDA: Não há área construída

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA: R\$ 000

DEPRECIÇÃO: R\$ 000

VALOR FINAL DO IMÓVEL: R\$ 29.000,00





- Trata-se de uma área de terra encravada, não edificante, por estar situada dentro de área APP.

- Com base nas informações auferidas e destalhadas neste laudo de avaliação imobiliária, foi apontado um valor que gira em torno de R\$29.000,00 (Vinte nove mil reais).

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos de direito imobiliário; Eu, Mauricio da Silva Julio, corretor de imóveis, portador do CPF sob o nº 119 351 298 -05, inscrito no conselho regional de corretor de imóveis (CRECI/SP) sob nº 244.103, assino e certifico esta avaliação imobiliária.

Socorro, 05 de Maio de 2024.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' and 'J' followed by a horizontal line.

MAURÍCIO DA SILVA JULIO

CRECI 244.103



CORRETORA DE IMÓVEIS

MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP nº 253822-F

(19) 9 9160-4145

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

CLIENTE SOLICITANTE:

Prefeitura de Socorro/SP, departamento de urbanismo

METODOLOGIA

Quanto a determinação da metodologia, foram aplicados os métodos: **“COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”** e **“VALOR DE MERCADO”**, tomados como base em um estudo técnico-econômico, para que seja determinado o valor dos imóveis, definido através de comparações diretas ou com outros imóveis similares, tanto comercializados como avaliados no período dos últimos 06 (seis) meses, mas cujas características básicas permitam esta comparação.

Foram também analisadas informações detalhadas dos imóveis;

- Área dos imóveis
- Localizações
- Topografia
- Mercado atual e local
- Imóveis semelhantes e comercializações

METODOLOGIA: SIMPLIFICADA





Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original #be936642af20eda97ad4d101a553e3f27a94f0e105342c28b9670414cc7c4735
<https://valida.ae/94a5f7459fe7e7be36310ec3d0538daa6c3df684dc38c4ccc>

CORRETORA DE IMÓVEIS

MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP nº 253822-F

(19) 9 9160-4145

• **IMÓVEL** •

IMÓVEL AVALIADO:

Uma faixa de terreno de 314,33 mts², o qual está localizado no Bairro do Salto, no município de Socorro/SP.

Conforme croqui que segue abaixo.

Link de localização pelo Google Maps: [LINK](#)

Dados documentais: Fração ideal da matrícula sob o nº 20.855 do CRI local.

Características:

- Terreno com baixo aproveitamento, pois é uma “tira/faixa” de terra;
- Está em área de APP (Preservação);
- No atual momento o terreno possui um acesso ruim.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Baseado nas informações detalhadas do imóvel e todas suas características, bem como as demais informações constantes na presente, avalio o imóvel CONSIDERANDO SEU VALOR DE MERCADO, a saber:

TOTAL: R\$27.000,00

(VINTE E SETE MIL REAIS)





CORRETORA DE IMÓVEIS

MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP nº 253822-F

(19) 9 9160-4145

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original #be936642af20eda97ad4d101a553e3f27a94f0e105342c28b9670414cc7c4735
<https://valida.ae/94a5f7459fe7e7be36310ec3d0538daa6c3df684dc38c4ccc>





CORRETORA DE IMÓVEIS

MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP nº 253822-F

(19) 9 9160-4145

VARIAÇÃO DO VALOR: O imóvel ora avaliado no presente instrumento: “Parecer técnico avaliações imobiliárias” podem sofrer variação nos valores avaliados de até 5%, tanto para mais como para menos, então foi-se avaliado como o valor médio, pois o mercado imobiliário é muito dinâmico e de baixa liquidez.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos de direito imobiliário;
Eu, Mayara Borges Reis, corretora de imóveis, portadora do CPF/MF sob o nº 393.688.0687-96, inscrita no conselho regional de corretor de imóveis (CRECI/SP) sob nº 253822-F, assino e certifico estas avaliações imobiliárias.



Socorro, 04 de maio de 2024.

MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP 253822-F



Página de assinaturas



Mayara Reis
393.688.068-96
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 06 mai 2024
18:51:53 |  | Vithor Pereira dos Reis criou este documento. (E-mail: imoveis.3reis@gmail.com) |
| 06 mai 2024
18:52:16 |  | Mayara Borges Reis (E-mail: mayara.borges3@hotmail.com, CPF: 393.688.068-96) visualizou este documento por meio do IP 45.4.121.174 localizado em Socorro - São Paulo - Brazil |
| 06 mai 2024
18:52:20 |  | Mayara Borges Reis (E-mail: mayara.borges3@hotmail.com, CPF: 393.688.068-96) assinou este documento por meio do IP 45.4.121.174 localizado em Socorro - São Paulo - Brazil |





CORRETORA DE IMÓVEIS

MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP nº 253822-F

(19) 9 9160-4145

PARECER TÉCNICO AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIA

CLIENTE SOLICITANTE:

Prefeitura de Socorro/SP, departamento de urbanismo

METODOLOGIA

Quanto a determinação da metodologia, foram aplicados os métodos: **“COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO”** e **“VALOR DE MERCADO”**, tomados como base em um estudo técnico-econômico, para que seja determinado o valor dos imóveis, definido através de comparações diretas ou com outros imóveis similares, tanto comercializados como avaliados no período dos últimos 06 (seis) meses, mas cujas características básicas permitam esta comparação.

Foram também analisadas informações detalhadas dos imóveis;

- Área dos imóveis
- Localizações
- Topografia
- Mercado atual e local
- Imóveis semelhantes e comercializações

METODOLOGIA: SIMPLIFICADA





CORRETORA DE IMÓVEIS

MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP nº 253822-F

(19) 9 9160-4145

• **IMÓVEL** •

IMÓVEL AVALIADO:

Um terreno de 333,66 mts², descrito como “Prolongamento da Av. XV de agosto” o qual está localizado no Bairro do Salto, no município de Socorro/SP.

Conforme croqui que segue abaixo.

Link de localização pelo Google Maps: [LINK](#)

Dados documentais: Fração ideal da matrícula sob o nº 8.958 do CRI local.

Características:

- Está em área de APP (Preservação);
- Sem aproveitamento para construções;
- Terreno “encravado”;

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Baseado nas informações detalhadas do imóvel e todas suas características, bem como as demais informações constantes na presente, avalio o imóvel CONSIDERANDO SEU VALOR DE MERCADO, a saber:

TOTAL: R\$27.000,00

(VINTE E SETE MIL REAIS)





CORRETORA DE IMÓVEIS

MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP nº 253822-F

(19) 9 9160-4145

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO E DELIMITAÇÃO





CORRETORA DE IMÓVEIS

MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP nº 253822-F

(19) 9 9160-4145

VARIAÇÃO DO VALOR: O imóvel ora avaliado no presente instrumento: “Parecer técnico avaliações imobiliárias” podem sofrer variação nos valores avaliados de até 5%, tanto para mais como para menos, então foi-se avaliado como o valor médio, pois o mercado imobiliário é muito dinâmico e de baixa liquidez.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos de direito imobiliário;
Eu, Mayara Borges Reis, corretora de imóveis, portadora do CPF/MF sob o nº 393.688.0687-96, inscrita no conselho regional de corretor de imóveis (CRECI/SP) sob nº 253822-F, assino e certifico estas avaliações imobiliárias.



Socorro, 04 de maio de 2024.


MAYARA BORGES REIS | CRECI/SP 253822-F



Página de assinaturas



Mayara Reis
393.688.068-96
Signatário

HISTÓRICO

- | | | |
|--------------------------------|---|--|
| 06 mai 2024
19:02:51 |  | Vithor Pereira dos Reis criou este documento. (E-mail: imoveis.3reis@gmail.com) |
| 06 mai 2024
19:03:11 |  | Mayara Borges Reis (E-mail: mayara.borges3@hotmail.com, CPF: 393.688.068-96) visualizou este documento por meio do IP 45.4.121.174 localizado em Socorro - São Paulo - Brazil |
| 06 mai 2024
19:03:14 |  | Mayara Borges Reis (E-mail: mayara.borges3@hotmail.com, CPF: 393.688.068-96) assinou este documento por meio do IP 45.4.121.174 localizado em Socorro - São Paulo - Brazil |

CSOS 40008





PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO Nº 06138/2024.

REQUERENTE: DEPARTAMENTO DE URBANISMO.

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE BENS.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SOCORRO.

Em respeito à Legislação Municipal procede-se o presente à análise do imóvel:

Dados do Imóvel: Localização: Bairro do Salto, Socorro, SP

Matrícula: Fração da matrícula nº 20.855 (cadastro municipal 01.02.128.0170.001)

Área objeto de avaliação: 314,33 m²

1. METODOLOGIA APLICÁVEL: Método comparativo direto de dados de mercado.

2. MODALIDADE: Simplificada.

3. AVALIAÇÃO:

Preço médio do m² no local considerando o tipo do terreno e sua dimensão: R\$ 80,00/m²;

R\$ 80,00 x 314,33m² = R\$ 25.146,40

4. CAMPO DE ARBITRÍO:

Tendo em vista que a situação do mercado imobiliário é dinâmica trabalharemos em um intervalo de confiança de 15%.

Assim sendo, o imóvel em questão poderá ser avaliado dentro do seguinte intervalo:

RS 21.374,44	RS 28.918,36
(-15%)	(+15%)
RS 25.146,40	

5. CONCLUSÃO:

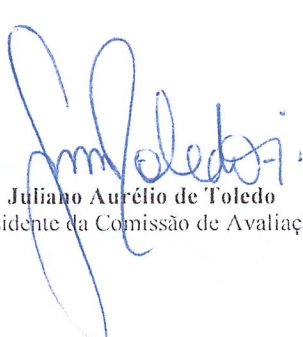
A Municipalidade, através da Comissão Municipal para Avaliação Imobiliária, arbitra o valor médio a ser considerado como base cálculo para a alienação do bem público, seja por venda ou permuta.

Diante do exposto, arbitre-se como base de cálculo o valor médio de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais).

Este é o nosso entendimento, S.M.J.

Comissão de avaliação – Portaria nº 10269/2024

Socorro/SP, 09 de maio de 2024.


Juliano Aurélio de Toledo
Presidente da Comissão de Avaliação


Fabiana Duarte da Silva
Membro da Comissão de Avaliação


Guilherme Donizete de Lima Brolezi
Membro da Comissão de Avaliação



PROCEDIMENTO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO Nº 06138/2024.

REQUERENTE: DEPARTAMENTO DE URBANISMO.

ASSUNTO: AVALIAÇÃO DE BENS.

PROPRIETÁRIOS: MARIA LUIZA BONIN, MARLENE APARECIDA BONIN, JOAQUIM JOSÉ BONIN, MARIA JULIA BONIN,
ESPÓLIO DE CLAUDIO ROBERTO BONIN E ESPÓLIO DE JULIA BOZZOLA BONIN.

Em respeito à Legislação Municipal procede-se o presente à análise do imóvel:

Dados do Imóvel: Localização: Bairro do Salto, Socorro, SP

Matrícula: Fração da matrícula nº 8.958 (cadastro municipal 01-02-128-0040-001)

Área objeto de avaliação: 333,66 m²

1. METODOLOGIA APLICÁVEL: Método comparativo direto de dados de mercado.

2. MODALIDADE: Simplificada.

3. AVALIAÇÃO:

Preço médio do m² no local considerando o tipo do terreno e sua dimensão: R\$ 80,00/m²;

R\$ 80,00 x 333,66m² = R\$ 26.692,80

4. CAMPO DE ARBITRIO:

Tendo em vista que a situação do mercado imobiliário é dinâmica trabalharemos em um intervalo de confiança de 15%.

Assim sendo, o imóvel em questão poderá ser avaliado dentro do seguinte intervalo:

R\$ 22.688,88	R\$ 30.696,72
(-15%)	(+15%)
RS 26.692,80	

5. CONCLUSÃO:

A Municipalidade, através da Comissão Municipal para Avaliação Imobiliária, arbitra o valor médio a ser considerado como base cálculo para a alienação do bem público, seja por venda ou permuta.

Diante do exposto, arbitre-se como base de cálculo o valor médio de R\$ 25.800,00 (vinte e cinco mil e oitocentos reais).

Este é o nosso entendimento, S.M.J.

Comissão de avaliação – Portaria nº 10269/2024

Socorro/SP, 09 de maio de 2.024.

Juliano Aurélio de Toledo
Presidente da Comissão de Avaliação

Fabiana Duarte da Silva
Membro da Comissão de Avaliação

Guilherme Donizete de Lima Brolezi
Membro da Comissão de Avaliação