Prefeitura Municipal de Palmital

Estado de São Paulo

PALMITAL
Cada vez melhor

=PROJETO DE LEI N.º ~~006/2008 - PM~~=
Nº 10/2008

DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO PARA DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL DE TERRENO RURAL DENTRO DE ÁREA URBANA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS

PROTOCOLADO
PRO... N.º 042 / 2008
...ITAL 03 / 03 / 08
Rosangela A. Parrilha
Oficial Legislativo

A Câmara Municipal ***APROVA:-***

Artigo 1.º- Fica a Prefeitura Municipal autorizada a desapropriar amigavelmente áreas no perímetro urbano destinada a abertura de ruas, consistente de:

a) Um terreno com a área de 1.408,75 m², situado na esquina da Rua José Tirolli, lado par, com a Rua Antônio Correa da Silva, lado par, nesta cidade, dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: "inicia no marco "M19", situado na esquina da Rua José Tirolli, lado par, com a Rua Antônio Correa da Silva, lado par; deste segue com o rumo de 48°54'30" NW, na distância de 110,67 m., confrontando com ANTONIO EDUARDO COSTA e sua mulher Maria Valquiria da Costa, até encontrar o marco "X12"; do marco "X12", segue com o rumo de 49°26'38" NE, na distância de 12,64 m., confrontando com Joana Correa da Cruz, Cláudio da Cruz, Claudete da Cruz, seu marido João Alécio da Cruz, Cleonice da Cruz Konig, seu marido Carlos Alberto Konig, Cleuza Maria da Cruz Caldeira e seu marido Antônio Caldeira, até encontrar o marco "X11-A"; do marco "X11-A", segue com o rumo de 49°15'45" SE, na distância de 108,84 m., confrontando com ANTONIO EDUARDO COSTA e sua mulher Maria Valquiria da Costa, até encontrar o marco "M18-A", segue com o rumo de 41°06' 40" SW, na distância de 13,18 m., confrontando com a Rua José Tirolli, lado par, até encontrar o marco inicial "M19"". Cadastro Municipal: 00625200 (L.09 – Q.218), de propriedade do sr. Antonio Eduardo Costa e sua mulher Maria Valquiria da Costa, avaliado em R$ 16.122,00 (dezesseis mil, cento e vinte e dois reais)

b) Um terreno com a área de 1.052,44 m², situado na esquina da Rua Pedro Alves de Oliveira, lado ímpar, com a Rua Antônio Correa da Silva, lado par, nesta cidade, dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: "inicia no marco "M17", situado na esquina da Rua Pedro Alves de Oliveira, lado ímpar, com a Rua Antônio Correa da Silva, lado par; deste segue com o rumo de 41°25'41" NE, na distância de 12,50 m., confrontando com a Rua Pedro Alves de Oliveira, lado ímpar, até encontrar o marco "X7"; do marco "X7", segue com o rumo de 48°34'19" SE, na distância de 12,00 m., confrontando com Neiva Domeni Corrêa, até encontrar o marco "X8"; do marco "X8", segue com o rumo de 49°15'45" SE, na distância de 73,68 m., confrontando com Joana Correa da Cruz, Cláudio da Cruz, Claudete da Cruz, seu marido João Alécio da Cruz, Cleonice da Cruz Konig, seu marido Carlos Alberto Konig, Cleuza Maria da Cruz Caldeira e seu marido Antônio Caldeira, até encontrar o marco "X11-A";

do marco "X11-A", segue com o rumo de 49°26'38" SW, na distância de 12,64 m., confrontando com Antônio Eduardo Costa e sua mulher Maria Valquiria da Costa, até encontrar o marco "X12"; do marco "X12", segue com o rumo de 49°10'12" NW, na distância de 83,92 m., confrontando com Luisa Aparecida da Silva Doná e seu marido Antônio Gaspar Doná, até encontrar o marco inicial "M17"". Cadastro Municipal: 00625100 (L.09 - Q.217), de propriedade de Joana Correa da Cruz, Cláudio da Cruz, Claudete da Cruz, seu marido João Alécio da Cruz, Cleonice da Cruz Konig, seu marido Carlos Alberto Konig, Cleuza Maria da Cruz Caldeira e seu marido Antônio Caldeira.. Avaliado em R$ 8.682,00 (oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais).

c) Um terreno com a área de 1.434,60 m^2, situado no final da Rua Feliciano Scalada, nesta cidade, dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: "inicia no marco "A5", situado no final da Rua Feliciano Scalada, lado ímpar; do marco "A5" segue com o rumo de 41°55'09" NW, na distância de 14,00 m., confrontando com o final da Rua Feliciano Scalada, até encontrar o marco "A6"; deste, segue com o rumo de 49°02'35" NE, na distância de 102,67 m., confrontando com JOÃO CARLOS ORLANDI, até encontrar o marco "A7"; deste, segue com o rumo de 40°03'37" SE, na distância de 14,00 m., confrontando com ANTONIO EDUARDO COSTA e sua mulher Maria Valquiria da Costa, até encontrar o marco "A4"; deste segue com o rumo de 49°02'19" SW, na distância de 102,22 m., confrontando com JOÃO CARLOS ORLANDI até encontrar o marco inicial "A5"". d) Um terreno com a área de 401,50 m^2, situado na Rua Antônio Correa da Silva, lado par, nesta cidade, dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: "inicia no marco "M19", situado no lado par da Rua Antônio Correa da Silva, no prolongamento da Rua José Tirolli, lado par; deste segue com o rumo de 48°33'00" SE, na distância de 12,25 m., confrontando com o lado par da Rua Antônio Correa da Silva, até encontrar o marco "A1"; deste, segue com o rumo de 49°02'27" SW, na distância de 43,97 m., confrontando com Dílson Scalada (área remanescente do lote 24), até encontrar o marco "A2"; deste, segue com o rumo de 48°04'39" NW, na distância de 6,18 m., confrontando com ANTONIO EDUARDO COSTA e sua mulher Maria Valquiria da Costa, até encontrar o marco "X16"; deste segue com o rumo de 41°06'40" NE, na distância de 43,53 m., confrontando com ANTONIO EDUARDO COSTA e sua mulher Maria Valquiria da Costa, até encontrar o marco inicial "M19"". Cadastro Municipal: 00734000 (L.24 – Q.402). De propriedade de João Carlos Orlandi e José Roberto Orlandi, avaliado em R$ 8.684,00 (oito mil, seiscentos e oitenta e quatro reais)

d) Um terreno com a área de 401,50 m^2, situado na Rua Antônio Correa da Silva, lado par, nesta cidade, dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: "inicia no marco "M19", situado no lado par da Rua Antônio Correa da Silva, no prolongamento da Rua José Tirolli, lado par; deste segue com o rumo de 48°33'00" SE, na distância de 12,25 m., confrontando com o lado par da Rua Antônio Correa da Silva, até encontrar o marco "A1"; deste, segue com o rumo de 49°02'27" SW, na distância de 43,97 m., confrontando com Dílson Scalada (área remanescente do lote 24), até encontrar o marco "A2"; deste, segue com o rumo de 48°04'39" NW, na distância de 6,18 m., confrontando com ANTONIO EDUARDO COSTA e sua mulher Maria Valquiria da Costa, até encontrar o marco "X16"; deste segue com o rumo de 41°06'40" NE, na distância de 43,53 m., confrontando com ANTONIO EDUARDO COSTA e sua mulher Maria

Valquiria da Costa, até encontrar o marco inicial "M19"". Cadastro Municipal: 00734000 (L.24 – Q.402). De propriedade do Dilson Scalada, avaliado em R$ 11.542,00 (onze mil, quinhentos e quarenta e dois reais).

e) Um terreno com a área de 1.338,04 m^2, situado na esquina da Rua José Tirolli, lado par, com a Rua Antônio Correa da Silva, lado par, nesta cidade, dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: *"inicia no marco "M19", situado na esquina da Rua José Tirolli, lado par, com Rua Antonio Correa da Silva, lado par; deste segue com o rumo de 41°06'40" SW, na distância de 43,53 m., confrontando com Lote 24 da Quadra 402, até encontrar o marco "X16"; deste, segue com o rumo de 48°04'39" SE, na distância de 6,18 m., confrontando com Lote 24 da Quadra 402, até encontrar o marco "A2"; deste, segue com o rumo de 49°02'38" SW, na distância de 81,33 m., confrontando com ANTONIO EDUARDO COSTA e sua mulher Maria Valquiria da Costa, até encontrar o marco "A4"; deste segue com o rumo de 40°03'37" SE, na distância de 14,00 m., confrontando com JOÃO CARLOS ORLANDI, até encontrar o marco "A7"; deste segue com o rumo de 49°02'35" NE, na distância de 123,21 m., até encontrar o marco "M19A"; deste segue com rumo de 48°32'09" SE, na distância de 1,87 m. até encontrar o marco inicial M19, confrontando, do marco A7 ao M19, com ANTONIO EDUARDO COSTA e sua mulher Maria Valquiria da Costa".* De propriedade do sr. Antonio Eduardo Costa e sua mulher Valquiria da Costa, avaliado em R$ 11.039,00 (onze mil e trinta e nove reais)

Artigo 2.º - Fica autorizado, o Município a receber as mesmas áreas por doação.

Artigo 3º - As despesas decorrentes da execução da presente Lei, correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Artigo 4.º - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL, 03 de março de 2008

Reinaldo Custódio da Silva
=PREFEITO MUNICIPAL=

=PROJETO DE LEI N.º 006/2008 – PM=

JUSTIFICATIVA:-

Senhor Presidente
Nobres Vereadores

Servimo-nos do presente para encaminhar o Projeto de Lei n.º 006/2008 que autoriza a Prefeitura Municipal de Palmital a desapropriar amigavelmente ou mesmo receber em doações as áreas descritas no artigo 1º e respectivas letras, com o objetivo de abrir no local via pública, colocando fim a um triste episódio da última administração, já que no local há a tramitação de ação de desapropriação, que poderá redundar ao Município uma condenação de elevada monta.

Com o propósito de acabar, de por fim e até mesmo de servir a população do local, fizemos gestões junto a várias Secretarias do Governo e do Estado, para acabar com o problema até então sem solução e conseguimos e atingimos o nosso objetivo sendo que para tanto foi aprovada nossa reivindicação e estaremos iniciando a construção de galerias pluviais, guias, sarjetas, além da via pública no local, tudo com o repasse de dinheiro do governo, sem nenhum ônus ao nosso município.

Justificamos que esta administração vem trabalhando para solucionar problemas deixados pela administração anterior e busca solução, como no presente caso, resolvendo um problema que já perdura há várias décadas.

Portanto com a desapropriação ou mesmo com as doações das áreas ao Município a administração dá um passo ao progresso, já que a abertura da via pública ligará dois bairros de nossa cidade e por tais razões espera contar com o habitual apoio deste Legislativo, na análise e aprovação deste Projeto.

Reinaldo Custódio da Silva
=PREFEITURA MUNICIPAL=

Palmital, 08 de fevereiro de 2008.

Exmo. Sr. PREFEITO MUNICIPAL de PALMITAL.

MARIA MADALENA BIASON ORLANDI, corretora de imóveis, registrada no CRECI 2ª região sob n.º 50.817, FATIMA CRISTINA RETT TIOSSI, engenheira civil, registrada no CREA-SP sob n.º 506.024.519-9, SILVIO ABUD HADDAD engenheiro civil, registrado no CREA-SP sob n.º 060.123.794-4, membros nomeados para a Comissão de Avaliação pela portaria municipal 2116, de 12/08/2005, vêm, após proceder a vistoria, análises e cálculos, mui respeitosamente apresentar os resultados dos trabalhos, requeridos por Vossa Exa., através do seguinte LAUDO.

PROTOCOLO Nº 0281 FLS 42
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL
Em 18 de fevereiro de 2008
Encarregado

RESUMO

Finalidade: Determinar o valor do IMÓVEL.

Proprietários:

Área A –
LUISA APARECIDA DA SILVA DONA E ANTONIO GASPAR DONA.

Área B –
ANTONIO EDUARDO COSTA E MARIA VALQUIRIA DA COSTA.

Imóvel: Área A - Um terreno rural.
Área B - Um terreno rural, com um barracão.

Local: Área A - Rua Pedro Alves de Oliveira com Antonio Correa da Silva - Vila Albino. - Palmital – SP
Área B - Rua Jose Tirolli com Antonio Correa da Silva.- Vila Albino. - Palmital – SP

Nível de Rigor:
Expedito (AMBOS)

Métodos:

Terreno Urbano e Rural:		"Comparativo"
Edificação:		"Reprodutivo"

Membros da Comissão:

Corretora de imóveis	Maria Madalena Biason Orlandi
Engenheira Civil	Fátima Cristina Rett Tiossi
Engenheiro Civil	Silvio Abud Haddad

AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado

Área A - Um terreno rural.
8.682,00 reais (Oito mil seiscentos e oitenta e dois reais).

Área B - Um terreno rural.
16.122,00 reais (Dezeseis mil,cento e vinte e dois reais).

Fevereiro 2008.

ÍNDICE

1- Considerações Iniciais.

2- Características Locais.

3- Vistoria.

4- Metodologia de Avaliação.

5- Avaliação.

6- Considerações Finais.

ANEXOS

1- Esboço do terreno.

2- Fotos.

3- Tabela - ***Custos Unitários Básicos de Edificações***

1- Considerações Iniciais.

-Para avaliar o terreno nu e realizamos a pesquisa de mercado local, visando coletar elementos comparativos para determinarmos o valor de mercado do imóvel. Porém não foram encontradas áreas (glebas ou chácaras) com as mesmas características para a comparação direta, então avaliamos com sendo uma Gleba Suscetivel a Urbanização.
-Para a edificação (rústica) para efeito de reposição, foi utilizado o valor da tabela de "***Custos Unitários Básicos de Edificações***", referente ***Galpão Industrial,*** e ainda aplicado a este um fator de 0,40 (40%).
-Os critérios seguidos foram os preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia), sendo que a precisão deste trabalho é de nível EXPEDITO.
-A área do imóvel e demais dados foram fornecidos pela requente (Prefeitura Municipal de Palmital).
-Não foram considerados dividas e outros ônus sobre aos imóveis.
-As cercas também não foram avaliadas, uma que por motivos de segurança devem ser refeitas quando da ocupação.
-Para efeito de Avaliação utilizamos os dados, áreas e medidas acima referidos.

2- Características Locais.

-Trata-se de uma área rural limítrofe a um bairro residencial urbano.
Distante cerca de 3,0 quilômetros do centro da cidade (Bancos e Órgãos Públicos).
-A taxa de ocupação do bairro urbano é media.

3- Vistoria.

-Data : 06/02/2008.

Área A Descrição: Trata-se de um terreno irregular com as seguintes características:
-Área do terreno 1052,44 m² (parte avaliada).
-Matricula CRI 14699.
-Sem área Construída.
-O terreno avaliado, encontra-se ocupado por pasto. É divisa com a cidade num bairro urbanizado.
-Solo Seco.
-Topografia: pequena declividade.
-Melhorias urbanas presentes nos bairros vizinhos (Energia Elétrica, Esgoto, Coleta de Lixo, Água, Iluminação Pública).

Área B Descrição: Trata-se de um terreno irregular com as seguintes características:
-Área do terreno 1408,75 m² (parte avaliada).
-Matricula CRI 14695.
-Contendo um Barracão Rústico com área de 30m2

-O terreno avaliado, encontra-se ocupado por pasto. É divisa com a cidade num bairro urbanizado.
-Solo Seco.
-Topografia: pequena declividade.
-Melhorias urbanas presentes nos bairros vizinhos (Energia Elétrica, Esgoto, Coleta de Lixo, Água, Iluminação Pública).

4- Como avaliar

-Para avaliar os imóveis, os terrenos foram considerados como uma áreas suscetível à urbanização e reposição para as benfeitorias

5- Avaliação.

5.1.-
Cálculo do valor do terreno nu (Vtnu) **[Área A e B]:**

discriminação	*unidade*	*calculo*	*valor*
Área Terreno Padrão	m2	[levantamento]	300
Valor Terreno padrão	reais	[levantamento]	11500,00
Despesas Diretas com Loteamento (por unidade padrão)	reais	[levantamento]	4500,00
Despesas com Comercialização, Documentação e juros sobre o capital imobilizado	reais	[25% valor de venda]	2875,00
Valor Terreno descontado as despesas	reais	[11500 - 4500 - 2875]	4125,00
Valor Terreno descontado as áreas institucionais, verdes e vias publicas (Padrão local) (62%).	%	[4125,00 x 60%]	2475,00
Valor terreno nu (Vtnu) (R$/m2)	R$ / m2	[2475 / 300]	**8,25**

5.2.- Cálculo do valor da edificação (**Área B**):

Valor unitário da construção (Vuc) = 150,00 reais

Área da edificação (Ae) = 30,00 m2

Vte = Ae x Vuc = 30,00 x 150,00 = 4.500,00

Vte = 4.500,00

5.3.- Cálculo do valor do imóvel (**Área A**):

Área do terreno (At[A]) = 1052,44 m2
Valor terreno nu (Vtnu) 8,25 reais/m2

Vi[A] = Vt[A] = At[A] x Vtnu = 1052,44 x 8,25 = 8.682,63

Vi[A] = *8.682,63*

5.4.- Cálculo do valor do imóvel (**Área B**):

Vtc = 4.500,00

Área do terreno (At[B]) = 1.408,75 m2
Valor terreno nu (Vtnu) 8,25 reais/m2

Vt[B] = At[B] x Vtnu = 1408,75 x 8,25 = 11.622,18

Vi[B] = Vt[B] + Vte = 11622,18 + 4500,00 = 16.122,18

Vi [B]= *16.122 reais*

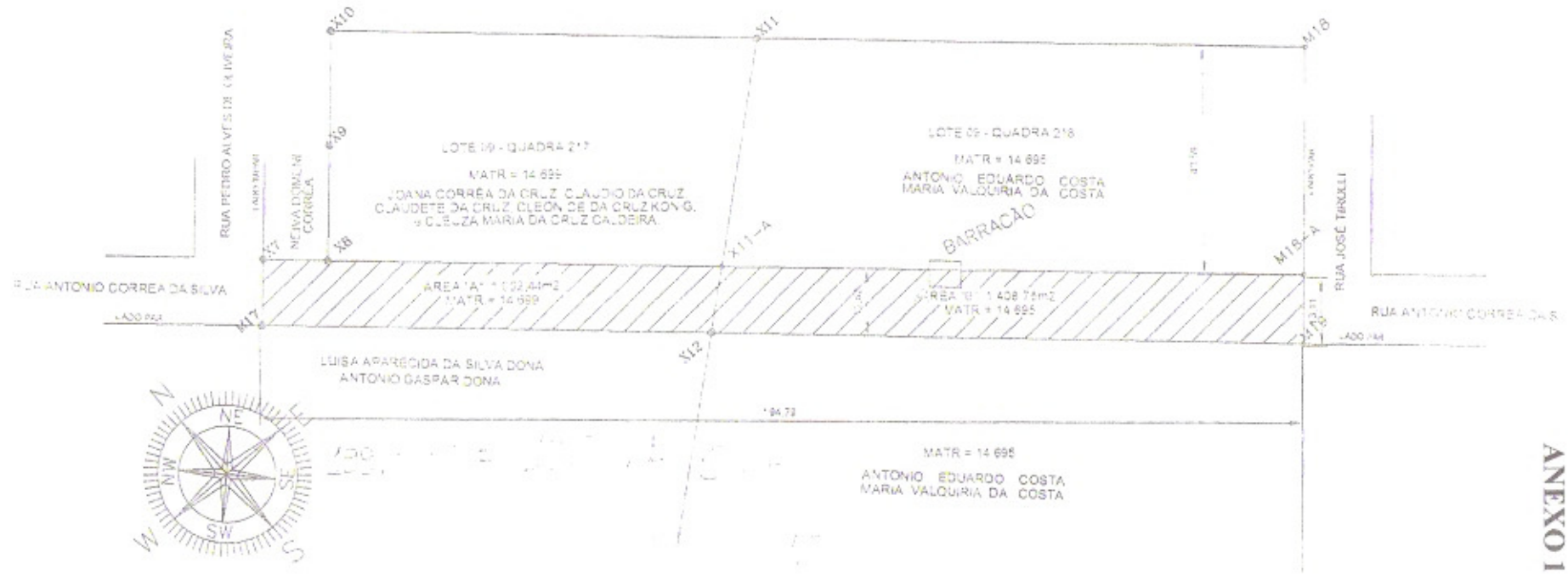
6- Considerações Finais

-Este laudo é composto de 06 páginas rubricadas no seu anverso, sendo esta última devidamente assinada, contendo ainda anexos: croquis do terreno de localização e fotos.

Maria Madalena Biason Orlandi

Fátima Cristina Rett Tiossi

Silvio Abud Haddad



ANEXO 1

ÁREA "A"

VERTICES	R U M O	Distancia
M17 - X7	SW 41°25'41" NE	13,56m
X7 - X8	SW 48°34'19" SE	18,06m
X8 - X11-A	SW 49°25'49" SE	58,64m
X11-A - X12	SW 49°26'38" NE	12,64m
X12 - M17	NW 49°29'12" SE	53,92m

ÁREA "B"

VERTICES	R U M O	Distancia
M19 - X12	SW 48°34'30" SE	119,67m
X12 - X11-A	SW 49°26'38" NE	12,64m
X11-A - M18-A	NW 49°25'49" SE	108,34m
M18-A - M19	SW 41°36'40" NE	13,19m

IMÓVEL: LOTE 09 - QUADRA 217 / LOTE 09 - QUADRA [illegible]

INTERESSADO: Prefeitura Municipal de Palmital

ASSUNTO: ÁREAS PARA PRELENGAMENTO DE RUA

DATA: [illegible]

LOCALIZAÇÃO: RUA ANTONIO CORREA DA SILVA

CIDADE: PALMITAL-SP

ESCALA: [illegible]

ÁREAS: LOTE 09 QUADRA 217 = 1052,44 M2 - M=14695
LOTE 09 QUADRA 218 = 1408,75 M2 - M=14695

DESENHO: [illegible]

RESP. TECNICO

FABIO ALBERT BASSO
CREA 506038796-5

ANEXO 2 - 1





ANEXO 2 - 2





ANEXO 2 - 3





ANEXO 3

Pavimentos	Baixo	Normal	Alto	Baixo	Normal	Alto
	Residencial					
	2 Quartos			3 Quartos		
1	1150,33	1314,08	1462,03	959,37	1091,10	1225,93
4	829,83	986,28	1202,80	728,11	856,13	1028,80
8	809,57	968,23	1175,63	699,15	830,86	1004,86
12	787,95	950,96	1155,68	687,45	820,92	993,55
	Comercial Salas			Comercial Andares Livres		
4	620,17	762,81	985,56	570,75	712,10	914,52
8	664,63	799,46	1024,51	621,87	758,57	966,13
12	611,98	738,04	949,90	567,49	696,03	889,18
16	591,17	714,40	917,74	545,94	674,29	854,30
	Galpão Industrial			Casa Popular		
1	-	378,64	-	669,97	-	-

Fonte: Sinduscon/SP

Observação:
Caros clientes.
A partir de Fevereiro o CUB passou por alterações em seus projetos, portanto estamos em fase de adequação de nosso site.
Qualquer dúvida ou solicitação de índices atuais, envie um e-mail para economia@pini.com.br.

Palmital, 08 de fevereiro de 2008.

Exmo. Sr. PREFEITO MUNICIPAL de PALMITAL.

MARIA MADALENA BIASON ORLANDI, corretora de imóveis, registrada no CRECI 2ª região sob n.º 50.817, FATIMA CRISTINA RETT TIOSSI, engenheira civil, registrada no CREA-SP sob n.º 506.024.519-9, SILVIO ABUD HADDAD engenheiro civil, registrado no CREA-SP sob n.º 060.123.794-4, membros nomeados para a Comissão de Avaliação pela portaria municipal 2116, de 12/08/2005, vêm, após proceder a vistoria, análises e cálculos, mui respeitosamente apresentar os resultados dos trabalhos, requeridos por Vossa Exa., através do seguinte LAUDO.

PROTOCOLO Nº 0282 FLS 42
PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL
Em 18 de fevereiro de 2008
Encarregado

RESUMO

Finalidade: Determinar o valor do IMÓVEL.

Proprietários:

Área A –

DILSON SCALADA.

Área B –

ANTONIO EDUARDO COSTA E MARIA VALQUIRIA DA COSTA.

Área C –

JOAO CARLOS ORLANDI

Imóvel:
Área A - Um terreno urbano.
Área B - Um terreno rural.
Área C - Um terreno rural.

Local:
Área A - Rua Antonio Correa da Silva - Vila Albino. - Palmital – SP
Área B - Rua Jose Tirolli com Antonio Correa da Silva.- Vila Albino. - Palmital – SP.
Área C - Rua Wady Zugaiar (rua Feliciano Scalada) – Jardim Montreal e Morada do Sol. - Palmital – SP

Nivel de Rigor:

Expedito (AMBOS).

Métodos: Terreno Urbano e Rural: "Comparativo"

Membros da Comissão:

Corretora de imóveis	Maria Madalena Biason Orlandi
Engenheira Civil	Fátima Cristina Rett Tiossi
Engenheiro Civil	Silvio Abud Haddad

AVALIAÇÃO:

Valor de Mercado

Área A - Um terreno urbano.

11.542,00 reais (Onze mil quinhentos e aqurenta e dois reais).

Área B - Um terreno rural.

11.039,00 reais (Onze mil, trinta e nove reais).

Área C - Um terreno rural.

8.684,00 reais (Oito mil, seiscentos e oitente e quatro reais).

Fevereiro 2008.

ÍNDICE

1- Considerações Iniciais.

2- Características Locais.

3- Vistoria.

4- Metodologia de Avaliação.

5- Avaliação.

6- Considerações Finais.

ANEXOS

1- Esboço do terreno.

2- Fotos.

1- Considerações Iniciais.

-Para avaliar o terreno nu e realizamos a pesquisa de mercado local, visando coletar elementos comparativos para determinarmos o valor de mercado do imóvel. Porém não foram encontradas áreas (glebas ou chácaras) com as mesmas características para a comparação direta, então avaliamos com sendo uma Gleba Suscetível a Urbanização.
-Os critérios seguidos foram os preconizados pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e pelo IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo que a precisão deste trabalho é de nível EXPEDITO.
-A área do imóvel e demais dados foram fornecidos pela requente (Prefeitura Municipal de Palmital).
-Não foram considerados dividas e outros ônus sobre aos imóveis.
-As cercas também não foram avaliadas, uma que por motivos de segurança devem ser refeitas quando da ocupação.
-Para efeito de Avaliação utilizamos os dados, áreas e medidas acima referidos.

2- Características Locais.

-Trata-se de uma área rural limítrofe a bairro residencial urbano. O imóvel A ja servido pelas melhorias urbanas.
-Distante cerca de 3,0 quilômetros do centro da cidade (Bancos e Órgãos Públicos).
-A taxa de ocupação do bairro urbano é media.

3- Vistoria.

Data : 06/02/2008.

Área A Descrição: Trata-se de um terreno urbano irregular com as seguintes características:
- Área do terreno 401,50 m² (parte avaliada).
- Sem área Construída.
- O terreno avaliado, encontra-se ocupado por pasto. É divisa com a cidade num bairro urbanizado de frente para rua Antonio Correa da Silva.
- Solo Seco.
- Topografia: pequena declividade, exigindo aterro para escoar água para rua.
- Todas melhorias urbanas (Energia Elétrica, Esgoto, Coleta de Lixo, Água, Iluminação Pública).

Área B Descrição: Trata-se de um terreno irregular com as seguintes características:
-Área do terreno 1338,04 m² (parte avaliada).
-Sem área Construída.
-O terreno avaliado, encontra-se ocupado por pasto. É divisa com a cidade num bairro urbanizado.
-Solo Seco.
-Topografia: pequena declividade.
-Melhorias urbanas presentes nos bairros vizinhos (Energia Elétrica, Esgoto, Coleta de Lixo, Água, Iluminação Pública).

Área C Descrição: Trata-se de um terreno irregular com as seguintes características:
-Área do terreno 1434,60 m² (parte avaliada).
-O terreno avaliado, encontra-se ocupado por pasto. É divisa com a cidade num bairro urbanizado.
-Solo Seco.
-Topografia: pequena declividade.
-Melhorias urbanas presentes nos bairros vizinhos (Energia Elétrica, Esgoto, Coleta de Lixo, Água, Iluminação Pública).

4- Como avaliar

-Para avaliar os imóveis B e C, os terrenos foram considerados como uma áreas suscetível à urbanização e reposição para as benfeitorias. E o imovel A foi aplicado o método comparativo.

5- Avaliação.

5.1.-Cálculo do valor do terreno nu (Vtnu) **[Área A]:**

Valor Terreno padrão (R$)	11500,00
Área Terreno Padrão (m2)	300,00
Valor terreno nu (Vtnu) (R$/m2))	38,33

5.2.-Cálculo do valor do terreno nu (Vtnu) **[Área B]:**

discriminação	*unidade*	*calculo*	*valor*
Área Terreno Padrão	m2	[levantamento]	300
Valor Terreno padrão	reais	[levantamento]	11500,00
Despesas Diretas com Loteamento (por unidade padrão)	reais	[levantamento]	4500,00
Despesas com Comercialização, Documentação e juros sobre o capital imobilizado	reais	[25% valor de venda]	2875,00
Valor Terreno descontado as despesas	reais	[11500 - 4500 - 2875]	4125,00
Valor Terreno descontado as áreas institucionais, verdes e vias publicas (Padrão local) (62%).	%	[4125,00 x 60%]	2475,00
Valor terreno nu (Vtnu) (R$/m2)	R$ / m2	[2475 / 300]	**8,25**

5.3.-Cálculo do valor do terreno nu (Vtnu) **[Área C]:**

discriminacao	*unidade*	*calculo*	*valor*
Área Terreno Padrão	m2	[levantamento]	150
Valor Terreno padrão	reais	[levantamento]	7500,00
Despezas Diretas com Loteamento (por unidade padrao)	reais	[levantamento]	4500,00
Despezas com Comercializacao, Documentacao e juros sobre o capital imobilizado	reais	[25% valor de venda]	1875,00
Valor Terreno descontadas despezas	reais	[7500 - 4500 - 1875]	1125,00
Valor Terreno descontada as areas institucional, verdes, e vias publicas (Padrao local) 55%	%	[1125,00 x 55%]	697,50
Valor terreno nu (Vtnu) (R$/m2)	R$ / m2	[697,50 / 150]	**4,65**

5.4.- Cálculo do valor do imóvel (**Área A**):

Área do terreno (At[A]) = 401,50 m2
Valor terreno nu (Vtnu[A]) 38,33 reais/m2

Vi[A] = Vt[A] = At[A] x Vtnu = 401,5 x 38,33 = 15389,49
Depreciacao (aterro e vizinhanca 15%) 15389,49 -25% = 11542,11
Vi[A] = *11.542,11*

5.5.- Cálculo do valor do imóvel (**Área B**):

Área do terreno (At[B]) = 1.338,08 m2
Valor terreno nu (Vtnu) 8,25 reais/m2

Vt[B] = At[B] x Vtnu = 1338,08 x 8,25 = 11039,16

Vi[B] = Vt[B] = 11039,16

Vi [B]= *11.039,16 reais*

5.6.- Cálculo do valor do imóvel (**Área C**):

Área do terreno (At[C]) = 1.437,60 m2
Valor terreno nu (Vtnu) 4,65 reais/m2

Vt[C] = At[C] x Vtnu = 1437,60 x 4,65 = 6.684,84

Vi[C] = Vt[C] = 8.684,84

Vi [B]= *8.684.84 reais*

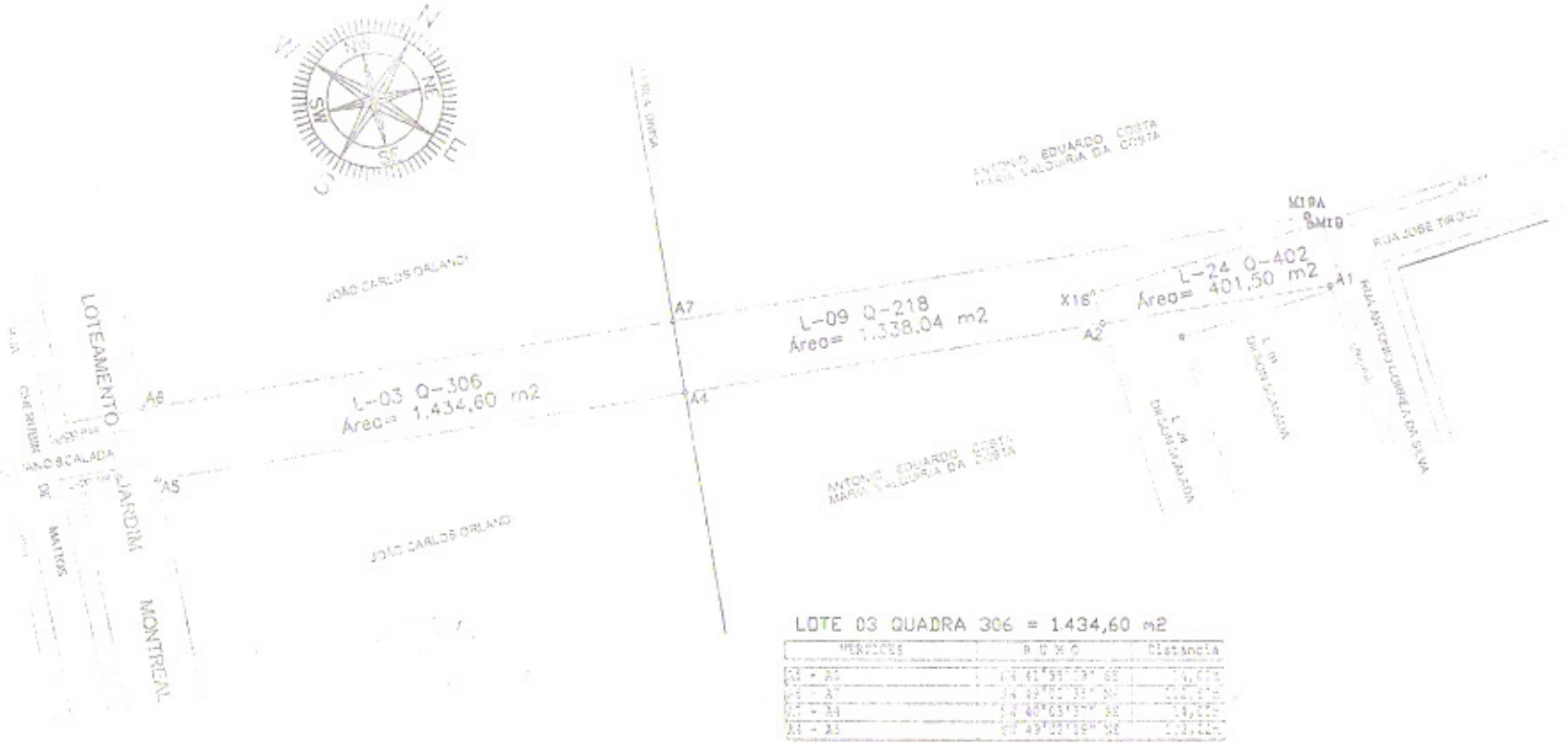
6- Considerações Finais

-Este laudo é composto de 07 páginas rubricadas no seu anverso, sendo esta última devidamente assinada, contendo ainda anexos: croquis do terreno de localização e fotos.

Maria Madalena Biason Orlandi

Fátima Cristina Rett Tiossi

Silvio Abud Haddad



ANEXO 1

LOTE 03 QUADRA 306 = 1434,60 m2

VÉRTICES	R U M O	Distância
A3 - A2	NW 41°55'03" SE	41,07m
A4 - A7	NW 42°05'33" NE	33,47m
A7 - A1	SW 48°03'17" NE	34,22m
A1 - A2	SW 49°32'39" NE	31,22m

LOTE 24 QUADRA 402 = 401,50 m2

VÉRTICES	R U M O	Distância
A2 - A1	NW 40°53'03" SE	12,45m
A1 - A3	SW 49°32'39" NE	31,97m
A3 - A4	SW 48°04'33" SE	6,20m
A4 - A2	NW 41°06'37" NE	43,53m

LOTE 09 QUADRA 218 = 1338,04 m2

VÉRTICES	R U M O	Distância
A7 - A6	NW 41°06'40" NE	43,53m
A6 - A5	SW 48°04'33" SE	6,19m
A5 - A4	SW 49°32'39" NE	80,33m
A4 - A3	NW 42°13'31" SE	34,20m
A3 - A2	NW 49°32'39" NE	123,42m
A2 - A7	SW 49°32'39" SE	31,97m

IMÓVEL:	LOTE 03 QUADRA 306 / LOTE 24 QUADRA 402 / LOTE 09 QUADRA
INTERESSADO:	Prefeitura Municipal de Palmital
ASSUNTO:	AREAS PARA PROLONGAMENTO DE RUA
DATA:	12/12/2007
LOCALIZAÇÃO:	RUA ANTONIO CORREA DA SILVA
CIDADE:	PALMITAL-SP
ESCALA:	1:1000
AREAS:	LOTE 03 QUADRA 306 = 1.434,60 m2 LOTE 09 QUADRA 218 = 1.338,04 m2 LOTE 24 QUADRA 402 = 401,50 m2
DESENHO:	ZICA

RESP. TECNICO

FÁBIO ALBERT PASSO
CREA 506039796-5

ANEXO 2 - 1





ANEXO 2 - 2





ANEXO 2 - 3



