



## =LEI Nº 2.722 DE 04 DE NOVEMBRO DE 2015=

DISPÕE SOBRE A AUTORIZAÇÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL, POR MEIO DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL/JUDICIAL, VENDA E COMPRA OU POR OUTRA FORMA DE DIREITO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

**ISMÊNIA MENDES MORAES, PREFEITA MUNICIPAL DE PALMITAL, ESTADO DE SÃO PAULO,**

**FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Palmital, **APROVOU** e eu **PROMULGO** a seguinte Lei,

**Art. 1º** Fica o Executivo Municipal autorizado a adquirir, uma área de terra de 8.200,00 m<sup>2</sup> (oito mil e duzentos metros quadrados) localizada no Sítio São Joaquim – Bairro Água Clara, neste Município, constante da matrícula nº 15.455 do C.R.I., conforme mapa de localização e avaliações em anexo.

**Parágrafo Único** A área constante do caput deste artigo será destinada à ampliação do aterro sanitário municipal.

**Art. 2º** O valor a ser utilizado na transação não poderá ser superior ao da menor avaliação.

**Art. 3º** Fica aberto no orçamento vigente um crédito especial na conformidade do artigo 42, da Lei Federal nº 4.320/64, assim estruturadas:

Unidade Gestora.....: PREFEITURA MUNICIPAL

Órgão.....: 02 EXECUTIVO

Unidade Orçamentária.: 02.11 SECRETARIA DE AGRICULTURA E MEIO AMBIENTE

Dotação Orçamentária.: 185410121.2.204000 MANUTENÇÃO DO FMMA

Elemento Econômico....: 4.4.90.61.03.00.00 AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS-TERRENOS

Fonte.....: 1-TESOURO

Aplicação.....: 110.0000-Aplicação Geral

Valor.....: R\$ 60.000,00



# PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL

- Estado de São Paulo -



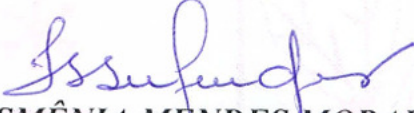
*Parágrafo Único* Para atender este crédito adicional

especial será utilizado como origem de recursos a dotação abaixo:


Unidade Gestora.....: PREFEITURA MUNICIPAL  
Órgão.....: 02 EXECUTIVO  
Unidade Orçamentária.: 02.03 SECRETARIA DE FINANÇAS E ORÇAMENTO  
Dotação Orçamentária.: 999990132.9.999000 RESERVA DE CONTINGÊNCIA  
Elemento Econômico....: 9.9.99.99.99.00.00 RESERVA DE CONTINGÊNCIA  
Fonte.....: 1-TESOURO  
Aplicação.....: 110.0000-Aplicação Geral  
Valor.....: RS 60.000,00

*Art. 4º* Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL**, em  
04 de novembro de 2015.

  
**ISMÊNIA MENDES MORAES**  
**-PREFEITA MUNICIPAL-**

Publicado na **DIVISÃO DE DOCUMENTAÇÃO E PATRIMÔNIO DA SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL**, em 04 de novembro de 2015.

  
**DANILO ALVES PEREIRA**  
**-SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO-**

ANISIO ALVES PEREIRA CPF/MF 601.276.868-00  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO CREA/SP 060079431-5

End: R: Marechal Castelo Branco 412-B. Parana-Palmital SP CEP 19970.000 Fone: 18-9.9737.4854

ANISIO ALVES PEREIRA, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, devidamente registrado no CREA/SP sob nº 060079431-5 estabelecido à Rua Rua Marechal Castelo Branco nº 412, na cidade de Palmital SP, nomeado e compromissado como AVALIADOR , vem mui respeitosamente à presença de V. Exa. apresentar o:

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

ANISIO ALVES PEREIRA CPF/MF 601.276.868-00  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO CREA/SP 060079431-5  
End: R: Marechal Castelo Branco 412-B. Parana-Palmital SP CEP 19970.000 Fone: 18-9.9737.4854

## **AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

- 1- FINALIDADE: SIMPLES AVALIAÇÃO
- 2- MÉTODO AVALIATIVO: CONFORME NORMAS ABNT / IBAPE e VISUAL.
- 3- LOCALIZAÇÃO: MUNICÍPIO DE PALMITAL SP.

## **NORMAS DA AVALIAÇÃO**

A norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 8799/85, de autoria da Associação Brasileira de Normas e Técnicas (ABNT). Esta norma é válida para todo o território nacional, por isso mesmo seu caráter é geral e abrangente, assim, para cada região, como a própria NBR recomenda, deverão ser levadas em consideração particularidades dessa região.

Adotaremos portanto na presente avaliação basicamente as recomendações contidas na NBR 9799/85

## **CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

- Parte de um imóvel rural localizado na cabeceira da nascente da Água Clara, município de Palmital SP, provido por estrada de fácil acesso, transitável o ano todo, permitindo acessibilidade tanto para veículos de carga, bem como carros particulares, veículos escolares sem prejuízo de deslocamento em qualquer época do ano, para seus transeuntes.
- A avaliação será considerada somente para terra nua.

ANISIO ALVES PEREIRA CPF/MF 601.276.868-00  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO CREA/SP 060079431-5

End: R: Marechal Castelo Branco 412-B. Parana-Palmital SP CEP 19970.000 Fone: 18-9.9737.4854

### CLASSIFICAÇÃO DA TERRA NUA

- Parte de um imóvel rural, medindo 8.200 metros quadrados, encravado numa área maior de 3,0519 há de terras, sem benfeitorias, denominado Sítio São Joaquim, matrícula nº 15.455 no CRI de Palmital SP, cortado pela estrada municipal PMT 346, situado no lugar denominado Água Clara, Fazenda Pau D'alho, cujo imóvel permite facilidade de deslocamento até a área urbana, podendo ser utilizado tanto para pequenas agriculturas bem como outras utilidades, por se tratar de área de pequeno porte como exploração de horticultura, pecuária de pequeno porte e outras relacionadas a micro exploração, desde que sejam adotadas frequentes adubações químicas, correções de solo, por ocasião de sua exploração agropecuária.

- Está enquadrado na sua classificação de capacidade de uso de terras como Tipo III, favorecido pela alta fertilidade, alto teor de argila, alta capacidade de armazenagem de água no subsolo.

Coordenadas geográficas do imóvel conforme croqui anexo:

- ponto 1 – S-22° 47' 54,30" WO- 50° 11' 52,52"

- ponto 2 – S-22° 47' 51,84" WO- 50° 11' 47,80"

- ponto 3 – S-22° 47' 55,62" WO- 50° 11' 47,56"

ANISIO ALVES PEREIRA CPF/MF 601.276.868-00  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO CREA/SP 060079431-5

End: R: Marechal Castelo Branco 412-B., Parana-Palmital SP CEP 19970.000 Fone: 18-9.9737.4854

### EXPRESSÕES DE CALCULO

Para a avaliação do imóvel de acordo com as Normas, será utilizado o método comparativo direto e o critério do valor médio do alqueire.

O valor unitário básico será determinado pelo cálculo da média obtida, considerando as condições de exploração agrícola, topografia, fertilidade e condições de trabalho, fator preponderante no imóvel, devido ao seu formato geométrico, facilitando ou dificultando as operações de mecanização e utilização explorável do imóvel.

Considerando que o valor determinado, também é válido, dependendo de sua classificação como capacidade de uso, determinado segundo a tabela da apostila do IBAPE-SP do autor Eng<sup>o</sup> Agrônomo Marcelo Rossi de Camargo Lima. Para o imóvel em questão temos:


Área totalmente explorável de fácil acesso, características físico-química do solo favoráveis, topografia amena, onde o perito após realizar as pesquisas de preços de outros imóveis comercializados na região, comparando as mesmas características terras de igual teor, considerou o valor da avaliação “nesta data” em **R\$ 60.000,00(sessenta mil reais)** na sua totalidade.

ANISIO ALVES PEREIRA CPF/MF 601.276.868-00  
ENGENHEIRO AGRÔNOMO CREA/SP 060079431-5

End: R: Marechal Castelo Branco 412-B. Parana-Palmital SP CEP 19970.000 Fone: 18-9.9737.4854

Considerando nada mais a esclarecer ou acrescentar, transporto o valor comercial final de **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**, referente área de terra nua com área total de 8.200 metros quadrados valor este obtido por média saneada através de pesquisas de opiniões e negócios realizados na própria região do município de Palmital SP.

Palmital , 16 de outubro de 2.015.



---

ANISIO ALVES PEREIRA  
ENGº AGRº CREA/SP 060079431-5  
CPF/MF 601.276.868-00



**GEO Plan Topografia e Georreferenciamento**  
Rua Dr. Geraldo Coelho, 165 Centro Palmital - SP  
FoneFax (18) 3351 2517

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

VINICIUS DE SOUZA QUEIROZ, brasileiro, casado, Engenheiro Agrônomo, devidamente registrado no CREA/SP sob nº 5062319668 e estabelecido à Rua Dr. Geraldo Coelho, 165, na cidade de Palmital/SP, ora denominado como AVALIADOR vem mui respeitosamente à presença de V.S apresentar o:

**Fone/Fax: 3351-2517**

  
Vinicius de Souza Queiroz  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-SP 5062319668

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

### **I – DO OBJETO DA AVALIAÇÃO**

A presente avaliação tem por objeto a determinação dos valores dos seguintes imóveis:

01- Um imóvel Rural com área de 8.200,00m<sup>2</sup> (Oito mil e duzentos metros quadrados)

A área do imóvel avaliado está situado na Água Clara, Fazenda Pau d' Alho, do Município e Comarca de Palmital, Estado de São Paulo, dividindo e confrontando atualmente com Espólio de José Maria de Andrade, Prefeitura Municipal (lixão) e a estrada Municipal.

- O imóvel encontra-se Matricula no Cartório de Registro de Imóveis de Palmital pelo número 15.455.

A visita ao referido imóvel foi realizada no dia 10 de Outubro de 2015 e foi comprovado pelo avaliador, as seguintes benfeitorias e seu estado de conservação conforme seguem abaixo:

O referido imóvel não possui benfeitorias, mas conta com infraestrutura de energia elétrica, próxima a cidade e distante 600 metros do asfalto.

### **III – DA VALIAÇÃO**

#### **III-1- DAS NORMAS OBSERVADAS.**

A avaliação tomou-se por base as recomendações e parâmetros de cálculos preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

-ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

-IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia de São Paulo.

  
**Vinícius de Souza Queiroz**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-SP 5062110860

### **III-2- DA METODOLOGIA.**

Para determinação do valor da venda do imóvel avaliando, levando-se em consideração as características de localização, acesso, metragem, foram adotados os seguintes procedimentos.

- a) avaliação foi realizada com base no valor de terra nua.
- b) Pesquisa junto ao mercado imobiliário de propriedades em oferta para vendas e vendidas, situada na mesma região do imóvel avaliado.
- c) Após investigados e selecionados os métodos e dados, foram homogeneizados, sendo que valores obtidos na pesquisa e consulta, condizem ao valor médio unitário praticado no mercado regional e decorrente o valor de venda do imóvel.

### **III -.3 DA DETERMINAÇÃO DOS VALORES.**

#### **III-.3.1- Determinação do valor da Terra Nua.**

Para chegarmos ao preço médio por hectare praticado na nossa região, por imóveis de padrão semelhante ao do imóvel entre os preços das terras vendidas e que está a venda, conforme pesquisa realizada.

O valor unitário realizado e obtido pela pesquisa na região atinge o valor de R\$ 73.000,00 por hectare.

### **IV – Valor do Imóvel.**

O valor do imóvel é dado pela multiplicação entre o valor unitário, pela área da avaliação.

$V_{tn} = V_{ux} S$ , onde:

$V_{tn}$  = valor do Imóvel(R\$)

**GEO Plan Topografia e Georreferenciamento**  
Rua Dr. Geraldo Coelho, 165 Centro Palmital - SP  
FoneFax (18) 3351 2517

Vu= valor do metro quadrado(R\$)

S = área a ser avaliada (m<sup>2</sup>)

Substituindo:

Vtn = R\$ 59.860,00

Portando o valor final do imóvel avaliado é de R\$ 59.860,00 ( Cinquenta e nove mil e oitocentos e sessenta reais)

**VI- COMENTÁRIOS FINAIS.**

De análise e consultas efetuadas, podemos concluir que o mercado imobiliário da região se apresenta em alta, demonstrando haver muito procura e pouca oferta de imóveis.

Diante dos elementos de mercado colhidos, critérios adotados, a presente avaliação enquadra-se no nível de rigor normal, nos termos definidos das Normas de Avaliação de Imóveis do IBAPE-SP.

Assim fica determinado pelo avaliador, o valor final e total do imóvel avaliado em R\$ 59.860,00 ( Cinquenta e nove mil e oitocentos e sessenta reais).

**VII- CONCLUSÃO FINAL**

Após realizados todos os cálculos referentes ao imóvel rural avaliando, chegamos a seguinte conclusão:

- Valor do imóvel: R\$ 59.860,00 ( Cinquenta e nove mil e oitocentos e sessenta reais).

**Fone/Fax: 3351-2517**

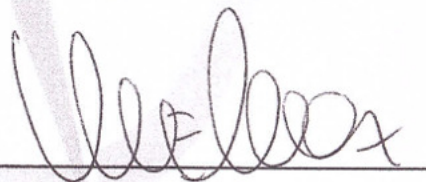
  
Vinicius de Souza Queiroz  
Engenheiro Agrônomo  
CREA-SP 506231966R

**GEO Plan Topografia e Georreferenciamento**  
Rua Dr. Geraldo Coelho, 165 Centro Palmital - SP  
FoneFax (18) 3351 2517

**VIII- DO ENCERRAMENTO**

Contém o presente Laudo de Avaliação 05(cinco) folhas impressas e rubricadas e esta assinada.

Palmital, 20 de Outubro de 2015.



Vinicius de Souza Queiroz

CREA/SP 5062319668

Credenciamento INCRA: E08

**Fone/Fax: 3351-2517**

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**Nº DA SOLICITAÇÃO:** 1510/2015

**SOLICITANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PALMITAL  
CNPJ nº44.543.981/0001-99

**PROPRIETARIO:** Lourdes Correa de Campos dos Santos – CPF nº291.943.338-58

**OBJETIVO DA AVALIACAO:** definição de valor para compra e venda.

**Endereço completo do imóvel:** Sítio São Joaquim, situado no lugar denominado Água Clara, na Fazenda Pau D'Alho, neste município de Palmital – SP, cadastrado no INCRA 627.127.005.282-2, e certidão da matrícula nº15.455 do CRI de Palmital.

**Dados do imóvel:**

- uma área de terras medindo 8.200m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, distante da área urbana aproximadamente 1.500m, de topografia plana, terra tipo "roxa" própria para plantio de milho, soja, cana, etc, com fotos, medidas e confrontações conforme certidão da matrícula anexada a esta avaliação.

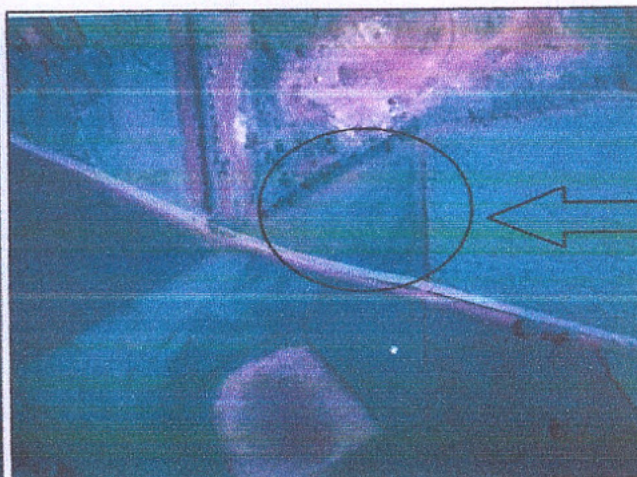
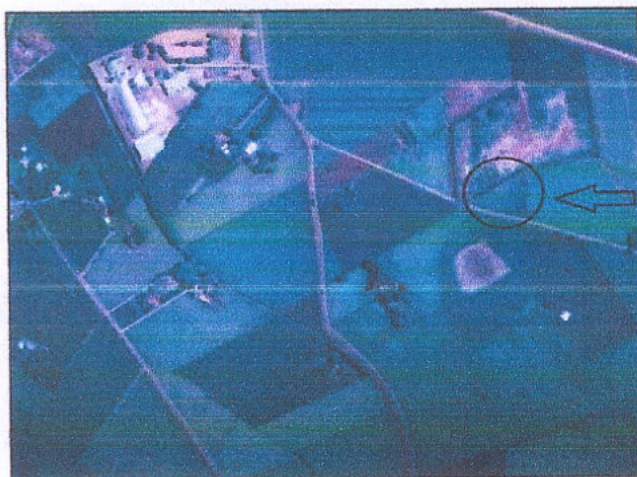
- Tomando-se por base as considerações descritas acima e tendo em vista, quanto ao terreno, sua localização, formato, dimensões, e condições de aproveitamento, e seu tipo, avaliamos o imóvel no valor de **R\$60.000,00 (sessenta mil reais)**.


Palmital, 15 de outubro de 2015.

  
MARCOS PEDRO DA SILVA  
Corretor de imóveis – Creci nº89540

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Nº DA SOLICITAÇÃO: 1510/2015



  
MARCOS PEDRO DA SILVA  
Corretor de imóveis - Creci nº89540

Oficiala de Registro de Imóveis e Anexos  
da Comarca de Palmital/SP  
Lorruane Matuszewski Machado

MATRÍCULA Nº 15455 - PÁGINA 001 DE 002

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE PALMITAL - SP**

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

MATRÍCULA

15.455

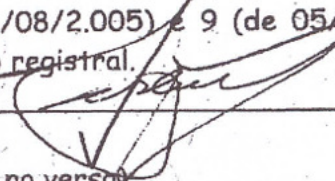
FOLHA

1

**IMÓVEL:** 3,0519 ha. de terras, sem benfeitorias, denominado Sítio São Joaquim, situado no lugar denominado Água Clara, na Fazenda Pau D'Alho, neste município, dentro das seguintes metragens, divisas e confrontações: inicia no marco 02-C, localizado junto à divisa de Antônio Domeni, segue numa distância de 207,50 m. com rumo 74° 46' 35" NE, dividindo com Antônio Domeni e com João Montechesi, até encontrar o marco 03; deflete à direita e segue numa distância de 123,84 m. com rumo 14° 01' 09" SW até encontrar o marco 04, confrontando com José Maria Andrade; do marco 04 segue numa distância de 92,42 m. com rumo 15° 30' 51" SW até encontrar o marco 05, confrontando com Deoclécio Scala; do marco 05, deflete em ângulo à direita e segue numa distância de 109,82 m. com rumo 80° 00' SW até encontrar o marco 02-D, dividindo e confrontando com Antônio Roberto Scudeller; do marco 02-D, deflete em ângulo à direita e caminha 188,63 m. com rumo 12° 13' 02" NW, confrontando com Maria Izabel de Campos, até encontrar o marco inicial 02-C, encerrando assim a descrição. Cadastrado no INCRA, juntamente com outra área, cujos requisitos do CCIR são: a) código: 627.127.005.282-2; b) nome do detentor: Joaquim Corrêa de Campos; c) nacionalidade do detentor: brasileira; d) denominação: Sítio São Joaquim; e) localização: Estrada da Água Clara - Km. 2; f) área total: 21,3 ha.; g) módulo fiscal: 20,0 ha.; h) número de módulos fiscais: 1,06; i) fração mínima de parcelamento: 2,0 ha.

**PROPRIETÁRIOS:** 1) Américo Corrêa de Campos, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, domiciliado no Sítio São Joaquim, situado no lugar denominado Água Clara, neste município, inscrito no CPF/MF sob n. 708.351.288-49; 2) Lourdes Corrêa de Campos dos Santos, portadora do RG/SP n. 25.838.841-9 e inscrita no CPF/MF sob n. 291.943.338-58, do lar, e seu marido Joaquim Fabrício dos Santos, portador do RG/SP n. 5.523.504 e inscrito no CPF/MF sob n. 709.418.238-49, lavrador, ambos brasileiros, domiciliados no Sítio São Joaquim, situado no lugar denominado Água Clara, neste município, casados no regime de comunhão universal de bens, anterior à Lei n. 6.515/77; 3) Maria Izabel de Campos, brasileira, divorciada, do lar, domiciliada no Sítio São Joaquim, situado no lugar denominado Água Clara, neste município, portadora do RG/SP n. 26.798.576-9 e inscrita no CPF/MF sob n. 245.891.668-60; 4) Maria Aparecida de Campos, brasileira, separada judicialmente, do lar, domiciliada no Sítio São Joaquim, situado no lugar denominado Água Clara, neste município, portadora do RG/SP n. 25.352.703 e inscrita no CPF/MF sob n. 121.011.528-00.

**REGISTROS ANTERIORES:** Rs. 3 (de 18/08/2.005) e 9 (de 05/06/2.006), ambos feitos na matrícula n. 12.024, deste serviço registral.

Palmital, 01 de junho de 2.007. O Oficial,  (Antônio Baptista Martins).

(continua no verso)

Comarca de Votado  
**MP Imóveis**  
Marcos Ereci 89.540  
Patricia Creci 121.911

