FOLHA Nº 92

MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE PRUDENTE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 19(D)/2018

INTERESSADO

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

PROCESSO ADMINISTRATIVO 16.731/2018

IMÓVEL AVALIADO

IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 75.589 DO 2º C.R.I.

DATA DE REFERÊNCIA

14 de Maio de 2018

VALOR DO IMÓVEL

R$ 3.600.000,00

(TRES MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)

Confere com o Original

MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE PRUDENTE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

A Prefeitura Municipal, através dos membros da comissão de avaliações Fernando Pereira Castilho, Eng. Civil Marcelo Morgado Araújo e Eng. Civil Sérgio Kooji Hayashida , em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementado pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo.

SOLICITANTE E FINALIDADE

Este trabalho visa atender solicitação do interessado através da portaria nº 281/2018 de 09 de maio de 2018, integrante do processo nº 16.731 de 08 de maio de 2018 cuja finalidade é de atribuir o valor de mercado ao imóvel a seguir descrito.

IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel a ser avaliado corresponde à uma área de terras da Matrícula 75.589 do 2° C.R.I. no Bairro Sem Denominação I, próximo aos loteamentos Royal Park e Rota do Sol.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de área com vocação residencial, situados na Zona Oeste da cidade, na Estrada Municipal João Baptista Caravina no prolangamento da Av. José Campos do Amaral.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O imóvel avaliando está na região Oeste de Presidente Prudente.

METODOLOGIA AVALIATÓRIA

Considerando as características peculiares do imóvel, entendemos que o método indicado para a avaliação é o MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO para obtermos o valor do metro quadrado de lotes da região agregado com o MÉTODO INVOLUTIVO para obtenção do valor da gleba.

Confere com o original
P.M. Presidente Prudente - SP

Nº 14

MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE PRUDENTE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

RESUMO DA AVALIAÇÃO

Conforme estudo efetuado e valores aplicados que constam no banco de dados do Municipio e avaliações já feitas com caracteristicas semelhantes, o valor do imóvel assume, nesta data, o montante de: R$ 3.599.709,83, em números redondos será de R$ 3.600.000,00 (Tres Milhões e Seiscentos Mil Reais), sendo este laudo constituido de 03 folhas mais tabelas anexas.

VALOR DO IMÓVEL
R$ 3.600.000,00
(TRES MILHÕES E SEISCENTOS MIL REAIS)

Presidente Prudente, 14 de maio de 2018

Fernando Pereira Castilho
Diretor do Cadastro Técnico

Eng.Civil Marcelo Morgado Araújo

Eng.Civil Sérgio Kooji Hayashida

Confere com o original
P.M. Presidente Prudente - SP

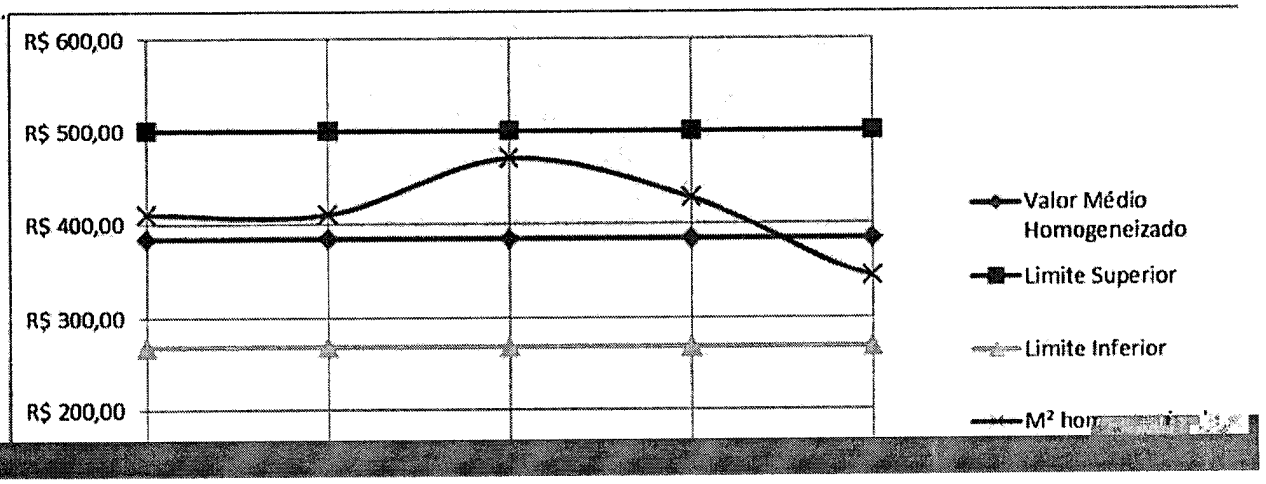
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE PRUDENTE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

ANEXO I

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA - PLANILHA DE HOMOGENEIZAÇÃO

AMOSTRAS		ÁREA M²	R$/TERRENO	R$/m2	Fg	Fe	Fo	m2/HOMOGENEIZADO
1	ROTA DO SOL	252,00	R$ 114.825,00	R$ 455,65	1,00	1,00	0,90	R$ 410,09
2	ROTA DO SOL	200,00	R$ 104.233,00	R$ 521,17	1,00	1,00	0,90	R$ 410,09
3	ROTA DO SOL	200,00	R$ 95.000,00	R$ 475,00	1,00	1,00	0,90	R$ 469,05
4	ROTA DO SOL	200,00	R$ 76.500,00	R$ 382,50	1,00	1,00	0,90	R$ 427,50
5	ROTA DO SOL	200,00	R$ 75.000,00	R$ 375,00	1,00	1,00	0,90	R$ 344,25
6	ROTA DO SOL	200,00	R$ 45.000,00	R$ 225,00	1,00	1,00	0,90	R$ 337,50
7	RES ANITA TIEZZI	295,00	R$ 150.000,00	R$ 508,47	1,00	1,00	0,90	R$ 202,50
8	RES ANITA TIEZZI	242,00	R$ 100.000,00	R$ 413,22	1,00	1,00	0,90	R$ 457,63
9	RES ANITA TIEZZI	132,00	R$ 60.000,00	R$ 454,55	1,00	1,00	0,90	R$ 371,90
10	ROYAL PARK	252,00	R$ 185.416,00	R$ 656,41	1,00	1,00	0,90	R$ 409,09



Confere com o original
P.M.P.

MUNICÍPIO DE
PRESIDENTE PRUDENTE
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E HABITAÇÃO
www.presidenteprudente.sp.gov.br e-mail: seplan@presidenteprudente.sp.gov.br

METODO INVOLUTIVO

	Vg=Valor bruto da area aproveitavel da gleba
78.157,58	Ag=área total da gleba
71.000,00	S=área aproveitavel da gleba
45,00%	K=perdas do arruamento e áreas livres (%)
383,96	q=preço médio de venda do m² na região (LOTE)
	D=despesas legais com urbanização
45,00%	%d=porcentagem de despesas legais com urbanização
40,00%	L=lucro razoavel do incorporador
71.000,00	At=área da gleba base para pagamento
	Vt=valor da área à ser paga

$D=\%d*S*(1-K)*q$

D= **6.747.129,94**

$Vg=(S*(1-K)*q/1+L)-D$

Vg= **R$ 3.962.600,12** R$ 50,70 /m2

$Vt=At*Vg/Ag$

Vt= **R$ 3.599.709,83** R$ 46,06 /m2

Confere com o original

Município de Presidente Prudente

Secretaria de Finanças
Coordenadoria Fiscal Tributária

Lavrado 27/6/2018

Certidão Negativa de débitos

Nome	Cadastro	Número
MUNICIPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE	1-742500001	I-507595-2018

Local do Imóvel/estabelecimento			Validade
ESTM JOÃO BAPTISTA CARAVINA, 1465 - SEM DENOMINAÇÃO I			26/08/2018
Referencia cadastral	**Inicial**	**Até 2001**	**Fração Ideal**
29.3.3.1213.90.1	0,00	0,00	0,00
Área do terreno	**Área construção**	**Zoneamento**	**Fator K**
78157,58	0	ZCS2/ZR2	25
Quadra	**Lote**	**Estrutura**	**Uso**
000	000	Terreno	Terreno
Ano construção	**Vl Venal da Construção**	**Valor Venal do Terreno**	**Valor Venal do Imóvel**
0	R$ 0,00	R$ 144.021,38	R$ 144.021,38
N° de Pontos			
0			

LAUDO DE AVALIACAO PARA I.T.B.I.

cartorio:

	Valores R$
Terreno com 78.157,58 m^2	16.482.652,05
Construção com 0,00 m^2	0,00
Total :	R$ 16.482.652,05
I.T.B.I. a ser recolhido (2% do total):	**R$ 329.653,04**

O valor constante do presente é a importância mínima que deverá ser utilizada como base de cálculo para pagamento do ITBI, em conformidade com o previsto na Lei Municipal nº 199/2015 art. 153 a 173.

Certificamos que até a presente data, **NÃO CONSTA**, débito tributário, relativo a Cadastro Imobiliário Urbano com as características acima descritas.

Fica ressalvado o direito desta Prefeitura inscrever e cobrar quaisquer débitos de responsabilidade do contribuinte acima, que vierem a ser apurados mesmo de períodos anteriores à emissão desta certidão.

quarta-feira, 27 de junho de 2018

Confere com o original
P.M. Pr...

Obs.: LC 199/2015 - Art. 258 : A Expedição de certidão negativa não exclui o direito da Administração Pública exigir, a qualquer tempo, os créditos tributários que venham a ser apurados

Certidão emitida pela Internet, sem necessidade de assinatura.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet no endereço http://presidenteprudente.sp.gov.br/servico/certidao/confirma.xhtml

Google Maps AV. 26/16 DA ÁREA TOTAL 122.431,85m² R$6.115.000,00 → 49,95/m² || AV. 27/16 DE 44.239,27m² (PARTE ÁREA MAIOR 122.431,85) R$2.211.500,00 → 49,95/m²



Imagens ©2018 DigitalGlobe, Dados do mapa ©2018 Google 100 m

MAT. 75.587 → 78.157,58m² ÁREA QUE FOI DESTACADA COMUM INDUSTRIAL

FOLHA Nº 16

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. Márcio Minuzzi de Medeiros
OFICIAL

FOLHA N.º 19

C.N.S.N.º 11.261-5

REGISTRO GERAL | **MATRÍCULA Nº 75.589** | FOLHAS 01

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS - COMARCA DE PRESIDENTE PRUDENTE - ESTADO DE SÃO PAULO
BEL.: MÁRCIO MINUZZI DE MEDEIROS - Oficial

O TERRENO URBANO, sem benfeitorias, **com uma área superficial de 78.157,58 metros quadrados**, situado na Estrada Municipal João Baptista Caravina, nesta cidade e comarca de Presidente Prudente, Estado de São Paulo, **identificado como lote "B"**, com as seguintes medidas e confrontações: "inicia-se no marco 10A, localizado na divisa com área A e com imóvel de propriedade de Antonio Cesco; daí segue no azimute de 00°18'50", confrontando com a área de propriedade de Antonio Cesco, com uma distancia de 150,62 metros, confrontando com área de propriedade de Antonio Cesco, com uma distancia de 131,75 metros até o marco 01; daí deflete a direita e segue com azimute 068°14'16", confrontando com a Estrada Municipal do Caravina com uma distancia de 99,69 metros até o marco 2; daí deflete a direita e segue com azimute 082°31'48", confrontando com a Estrada Municipal do Caravina com uma distancia de 35,23 metros até o marco 03; daí deflete a direita e segue com azimute de 121°48'36" confrontando com a Estrada Municipal do Caravina com uma distancia de 417,41 metros até o marco 04; daí deflete a direita e segue com azimute de 122°17'47" confrontando com a Estrada Municipal do Caravina por uma distancia de 19,75 metros até o marco 05; daí deflete a direita e segue com azimute de 124°31'59" confrontando com a Estrada Municipal do Caravina com uma distancia de 37,13 metros até o marco 06; daí deflete a direita e segue com azimute 165°39'29" confrontando com a Estrada Municipal do Caravina com uma distancia de 19,10 metros até o marco 07; daí deflete a direita e segue com azimute 208°53'09" confrontando com a Estrada Municipal Bairro Magalhaes com uma distancia de 22,09 metros até o marco 08; daí deflete a direita e segue com azimute 217°00'25" confrontando com a Estrada Municipal Bairro Magalhães com uma distancia de 30,74 metros até o marco 8A; daí deflete a direita e segue com azimute 285°29'48", confrontando com a área A, com uma distancia de 524,89 metros até o vértice 10A, inicio da descrição"; Cadastrado Municipal nº 29.3.3.1213.00090.001.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE PRESIDENTE PRUDENTE, com sede no Paço Municipal "Florivaldo Leal", sito a Avenida Cel. José Soares Marcondes nº 1.200, Centro e inscrita no CNPJ/MF nº 55.356.653/0001-08.

TÍTULO AQUISITIVO: Registrado sob nº 01 (um) da matrícula nº 58.777, desta Serventia Registral, em 08.08.2008. Presidente Prudente, 08 de agosto de 2016. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,_____

AV-01/75.589: - Prenotação nº 256.535, em data de 29/07/2016.
ABERTURA - Nos termos do requerimento feito nesta cidade em 29 de julho de 2016, assinado e com firma reconhecida, acompanhado da certidão municipal nº 160130000137/2016, expedida em 27 de julho de 2016, projeto, memorial descritivo e ART nº 92221220160758701, elaborados pelo profissional habilitado, Engenheiro Cartógrafo, Alexandre de Ávila Borges Neto, Crea-SP nº 0601264020, arquivados, foi feita a presente averbação para constar que a presente matricula teve sua abertura em virtude do desmembramento do imóvel matriculado sob nº 58.777 desta Serventia Registral, devidamente aprovado pela Prefeitura Municipal local, através do Processo nº 40.064/2015. Presidente Prudente, 08 de agosto de 2016. O Oficial, Márcio Minuzzi de Medeiros,_____

NADA CONSTA NESTE SETOR
08/08/2016

Confere com o original
P. M. Presidente Prudente - SP

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE
Márcio Minuzzi de Medeiros - Oficial

CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha que se refere, extraída nos termos do artigo 19, § 1º da Lei 6.015/73.

Eu, Roberson de Oliveira Jesus, Oficial Substituto, conferi, imprimi e assinei a presente certidão.

Presidente Prudente-SP, 8 de agosto de 2016.

PRAZO DE VALIDADE: Para atender disposto no inciso IV do Art. 1º do Dec. Reg. nº 93.240/86, a folha 8 do item 12 do Cap. XVI das Disp. Gerais da Cons. Sup. da Just. Lei 5.869, o presente certidão é válido por 30 (trinta) dias a contar da data de sua expedição.

Valor Certidão.	
OFICIAL	26,12
ESTADO	0,00
IPESP	0,00
REG. CIVIL	0,00
TRIB. JUST	0,00
ISS	0,00
M.Público	0,00
TOTAL	26,12

Selos pagos por verba

Rua Euclides da Cunha, 350 - Vila Operária - Presidente Prudente/SP - CEP: 19015-040
Fone: (18) 3226-6044 - Fax: (18) 3226-6049 - e-mail: segundoregistropp@hotmail.com

"SEM VALOR ECONÔMICO. PROIBIDA A VENDA. INUTILIZA ESTE DOCUMENTO"

11251-5-0980001-0950000-0716

FOLHA Nº 20

SEC. ADMINISTRAÇÃO
Processo nº 16731/18
Fls. nº
VISTO

Município de Presidente Prudente

Presidente Prudente, 28 de junho de 2018.

A Seajur
A/C Procuradora Cássia

Assunto: Alienação de Áreas.

Para elaboração de Projeto de Lei.

Título	Localização	Área	Avaliação
Matrícula 75589	Estrada Munic João Batista Caravina, 1465	78.157,58m2	19D/2018 R$3.600.000,00
Matrícula 42514	Av Miguel Damha	55.150,00m2	19E/2018 R$ 4.000.000,00
Matrícula 46670	Rodovia Raposo	23.812,56m2	19A/2018 R$ 1.080.000,00
Matrícula 46671	Rodovia Raposo	119.916,52m2	19B/2018 R$ 950.000,00
Matrícula 71653	Rodovia Júlio Budisk	5.009,27m2	19F/2018 R$ 380.000,00
Matrícula 30365	Rua Prudente	35.507,28m2	19C/2018 R$323.000,00

Eng. Alberico Bezerra de Lima
Secretário Municipal de Administração

Confere com o original