

Matrícula

2.999

Folha

01

Registro de Imóveis e Anexos de

C O R D E I R Ó P O L I S

IMÓVEL: Uma gleba de terras denominada Área 3, destacada do Sítio São José, localizada na Rodovia Estadual Constantine Peruchi - SP 316 - KM 162+176,02m, no Bairro do Cascalho, Município de Cordeirópolis-SP, que tem a seguinte descrição no sentido horário do caminhamento: Inicia a descrição no ponto 10, de coordenadas UTM (SIRGAS 2000) E: 247.880,97m e N: 7.512.083,55m, cravado junto ao alinhamento predial da Rua Zuleika, distante 11,08 metros do eixo da Rodovia SP-316; do ponto 10 segue pelo alinhamento predial da Rua Zuleika até o ponto 23A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 10 segue com azimute de 359°10'58" e distância de 23,63 metros até chegar ao ponto 11; daí segue com azimute de 87°02'37" e distância de 1,15 metros até chegar ao ponto 12; daí segue com azimute de 357°24'25" e distância de 67,10 metros até chegar ao ponto 23A (novo), confrontando do ponto 10 ao ponto 23A (novo) com a Rua Zuleika; do ponto 23A (novo) deflete à direita e segue até o ponto 26A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 23A (novo) segue com azimute de 90°00'00" e distância de 35,73 metros até chegar ao ponto 24A (novo); daí deflete à direita e segue com azimute de 180°00'00" e distância de 24,73 metros até chegar ao ponto 25A (novo); daí deflete à esquerda e segue com azimute de 90°00'00" e distância de 30,00 metros até chegar ao ponto 26A (novo), confrontando do ponto 23A (novo) ao ponto 26A (novo) com a Área 1, desmembrada do Sítio São José, de propriedade de Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda.; do ponto 26A (novo) deflete à direita e segue com azimute de 180°00'00" e distância de 49,78 metros até chegar ao ponto 22A (novo), confrontando do ponto 26A (novo) ao ponto 22A (novo) com a Área 5; do ponto 22A (novo) segue por cerca pela margem da rodovia até o ponto 10 com as seguintes medidas: do ponto 22A (novo) segue com azimute de 259°46'18" e distância de 10,70 metros até chegar ao ponto 3; daí segue com azimute de 252°54'46" e distância de 21,24 metros até chegar ao ponto 4; daí segue com azimute de 224°21'33" e distância de 4,02 metros até chegar ao ponto 5; daí segue com azimute de 261°11'28" e distância de 5,51 metros até chegar ao ponto 6; daí segue com azimute de 203°59'43" e distância de 1,66 metros até chegar ao ponto 7; daí segue com azimute de 261°00'58" e distância de 10,41 metros até chegar ao ponto 8; daí segue com azimute de 262°03'03" e distância de 12,99 metros até chegar ao ponto 9; daí segue com azimute de 310°17'00" e distância de 0,77 metros até chegar ao ponto 10, início da descrição, confrontando do ponto 22A (novo) ao ponto 10 com a Rodovia Estadual Constantine Peruchi SP-316 - KM 162+176,02m encerrando uma área de 4.610,62 m².

PROPRIETÁRIA: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 05.637.287/0001-89, com sede na Avenida 26, nº 1.441, em Rio Claro-SP

REGISTRO ANTERIOR M. 2.918, do Registro de Imóveis de Cordeirópolis-SP, Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.

Oficial Substituto


 Laercio Costa-Lopes Jardim

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CORDEIRÓPOLIS-SP.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta xerocópia é reprodução autêntica da Matrícula 2.999 do livro 2, desta serventia, extraída nos termos da art. 19 § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico, ainda, que há um título prenotado sob nº 10383, nesta serventia, referente ao imóvel objeto desta matrícula, Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.


 "Laercio Costa-Lopes Jardim"
 Oficial Substituto

11.328.638/0001-33

Oficial de Registro de Imóveis
e Anexos de Cordelópolis
Rua 7 de Setembro nº 143 Centro
CEP 13490-000
Cordelópolis SP

DESPESAS

Oficial: R\$ 25,37
Estado: R\$ 7,21
Ipesp: R\$ 3,72
Reg.Civil: R\$ 1,34
Trib.Just.: R\$ 1,74
Iss: R\$ 0,76
M.P.: R\$ 1,22
TOTAL: R\$ 41,36

Registro de Imóveis e Anexos de CORDEIRÓPOLIS

IMÓVEL: Uma gleba de terras denominada Área 4, destacada do Sítio São José, localizada na Rua Zuleika, no Bairro do Cascalho, Município de Cordeirópolis-SP, que tem a seguinte descrição no sentido horário do caminhar: inicia a descrição no ponto 28A (novo), de coordenadas UTM (SIRGAS 2000) E: 247.878,56m e N: 7.512.244,50m, cravado junto ao alinhamento predial da Rua Zuleika; do ponto 28A (novo) segue pelo alinhamento predial da Rua Zuleika com azimute de 357°24'25" e distância de 12,39 metros até chegar ao ponto 40A (novo); daí deflete à direita e segue do ponto 40A (novo) ao ponto 30A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 40A (novo) segue com azimute de 98°15'05" e distância de 21,73 metros até chegar ao ponto 41A (novo); daí segue com azimute de 98°15'05" e distância de 34,56 metros até chegar ao ponto 42A (novo); daí segue com azimute de 97°10'35" e distância de 30,30 metros até chegar ao ponto 30A (novo), confrontando do ponto 40A (novo) ao ponto 30A (novo) com a Área 6; do ponto 30A (novo) deflete à direita e segue até o ponto 28A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 30A (novo) segue com azimute de 269°02'19" e distância de 30,06 metros até chegar ao ponto 29A (novo); daí segue com azimute de 269°59'58" e distância de 55,18 metros até chegar ao ponto 28A (novo), início da descrição, confrontando do ponto 30A (novo) ao ponto 28A (novo) com a Área 1, desmembrada do Sítio São José, de propriedade de Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda., encerrando uma área de 525,33 m².

PROPRIETÁRIA: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 05.637.287/0001-89, com sede na Avenida 26, nº 1.441, em Rio Claro-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M. 2.918, do Registro de Imóveis de Cordeirópolis-SP. Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.

Oficial Substituto


Laercio Costa Lopes Jardim

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CORDEIRÓPOLIS-SP.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta xerocópia é reprodução autêntica da Matrícula 3.000 do livro 2, desta serventia, extraída nos termos da art. 19 § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico, ainda, que há um título prenotado sob nº 10383, nesta serventia, referente ao imóvel objeto desta matrícula.
Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.


= Laercio Costa Lopes Jardim =
Oficial Substituto

11.328.638/0001-33

Oficial do Registro de Imóveis
e Anexos de Cordeirópolis
Rua 7 de Setembro nº 143 Centro
CEP 13490-000
Cordeirópolis SP

DESPESAS

Oficial: R\$ 25,37
Estado: R\$ 7,21
Ipesp: R\$ 3,72
Reg.Civil: R\$ 1,34
Trib.Just.: R\$ 1,74
Iss: R\$ 0,76
M.P.: R\$ 1,22
TOTAL: R\$ 41,36



LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

CNS 14791-8

matrícula

3.001

ficha

01

Registro de Imóveis e Anexos de

C O R D E I R Ó P O L I S

IMÓVEL: Uma gleba de terras denominada à Área 5, destacada do Sítio São José, localizada na Rodovia Estadual Constantine Peruchi – SP 316 – KM162+139,32m. no Bairro do Cascalho, Município de Cordeirópolis-SP, que tem a seguinte descrição no sentido horário do caminhamento: Inicia a descrição no ponto 22A (novo), de coordenadas UTM (SIRGAS 2000) E: 247.944,46m e N: 7.512.099,85m, cravado junto a margem da Rodovia; do ponto 22A (novo) segue com azimute de 0°00'00" e distância de 49,78 metros até chegar ao ponto 26A (novo), confrontando do ponto 22A (novo) ao ponto 26A (novo) com a Área 3; do ponto 26A (novo) deflete à direita e segue até o ponto 7A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 26A (novo) segue com azimute de 90°00'00" e distância de 67,19 metros até chegar ao ponto 27A (novo); daí segue com azimute de 80°02'13" e distância de 2,40 metros até chegar ao ponto 7A (novo), confrontando do ponto 26A (novo) ao ponto 7A (novo) com a Área 1, desmembrada do Sítio São José, de propriedade de Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda.; do ponto 7A (novo) segue até o ponto 1A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 7A (novo) segue com azimute de 80°02'13" e distância de 4,50 metros até chegar ao ponto 6A (novo); daí segue com azimute de 170°02'13" e distância de 4,82 metros até chegar ao ponto 5A (novo); daí segue em curva à direita com raio de 7,50 metros e desenvolvimento de 10,65 metros até chegar ao ponto 4A (novo); daí segue em curva à esquerda com raio de 108,50 metros e desenvolvimento de 15,20 metros até chegar ao ponto 3A (novo); daí segue em curva à esquerda com raio de 23,50m e desenvolvimento de 5,73 metros até chegar ao ponto 2A (novo); daí segue em curva à direita com raio de 182,39 metros e distância de 50,67 metros até chegar ao ponto 1A (novo), confrontando do ponto 7A (novo) ao ponto 1A (novo) com a Área 2; do ponto 1A (novo) deflete à direita e segue com azimute de 259°46'18" e distância de 8,68 metros até chegar ao ponto 22A (novo), início da descrição, confrontando do ponto 1A (novo) ao ponto 22A (novo) com a Rodovia Estadual Constantine Peruchi SP-316 – KM 162+139,32m. encerrando uma área de 2.300,55 m².

PROPRIETÁRIA: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 05.637.287/0001-89, com sede na Avenida 26, nº 1.441, em Rio Claro-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M. 2.918, do Registro de Imóveis de Cordeirópolis-SP Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.

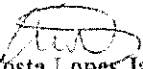
Oficial Substituto


Laercio Costa Lopes Jardim

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CORDEIRÓPOLIS-SP.

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que esta xerocópia é reprodução autêntica da Matrícula 3.001 do livro 2, desta serventia, extraída nos termos da art. 19 § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico, ainda, que há um título prenotado sob nº 10383, nesta serventia, referente ao imóvel objeto desta matrícula.
Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.


= Laercio Costa Lopes Jardim =
Oficial Substituto

11.328.638/0001-33

Oficial do Registro de Imóveis
e Anexos de Cordeirópolis
Rua 7 de Setembro nº 143 - Centro

CEF 13490-000
Cordeirópolis - SP

DESPESAS

Oficial: R\$ 25,37
Estado: R\$ 7,21
Ipsesp: R\$ 3,72
Reg.Civil: R\$ 1,34
Trib.Just.: R\$ 1,74
Iss: R\$ 0,76
M.P.: R\$ 1,25
TOTAL: R\$ 41,36

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Cordeirópolis - SP

003572

14791-8 - AA

14791-8-003572-004005-0615



matrícula

3.002

ficha

01

Registro de Imóveis e Anexos de CORDEIRÓPOLIS

IMÓVEL: Uma gleba de terras denominada Área 6, destacada do Sítio São José, localizada na Rua Zuleika, no Bairro do Cascalho, Município de Cordeirópolis-SP, que tem a seguinte descrição no sentido horário do caminharmento: Inicia a descrição no ponto 40A (novo), de coordenadas UTM (SIRGAS 2000) E: 247.874,99m e N: 7.512.256,87m, cravado junto ao alinhamento predial da Rua Zuleika; do ponto 40A (novo) segue com azimuth de 357°24'25" e distância de 30,55 metros até chegar ao ponto 13, confrontando do ponto 40A (novo) ao ponto 13 com a Rua Zuleika; do ponto 13 deflete à direita e segue pelo eixo de um córrego até o ponto 13J (novo), com as seguintes medidas: do ponto 13 segue com azimuth de 98°15'05" e distância de 27,51 metros até chegar ao ponto 13A (novo); daí segue com azimuth de 98°15'05" e distância de 34,28 metros até chegar ao ponto 13B (novo); daí segue com azimuth de 97°10'35" e distância de 28,39 metros até chegar ao ponto 13C (novo); daí segue com azimuth de 90°59'52" e distância de 22,09 metros até chegar ao ponto 13D (novo); daí segue com azimuth de 82°38'55" e distância de 19,17 metros até chegar ao ponto 13E (novo); daí segue com azimuth de 123°59'15" e distância de 17,18 metros até chegar ao ponto 13F (novo); daí segue com azimuth de 90°32'12" e distância de 34,84 metros até chegar ao ponto 13G (novo); daí segue com azimuth de 63°54'15" e distância de 39,33 metros até chegar ao ponto 13H (novo); daí segue com azimuth de 63°51'45" e distância de 37,81 metros até chegar ao ponto 13I (novo); daí segue com azimuth de 63°15'21" e distância de 25,18 metros até chegar ao ponto 13J (novo), confrontando do ponto 13 ao ponto 13J (novo) com a Gleba "B" Remanescente do Sítio São José, de propriedade de Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda.; do ponto 13J (novo) deflete à direita e segue com azimuth de 184°34'19" e distância de 35,11 metros até chegar ao ponto 39A (novo), confrontando do ponto 13J (novo) ao ponto 39A (novo) com a Gleba A de propriedade do Espólio de Pedro Mascarim (matrícula nº 32.169); do ponto 39A (novo) deflete à direita e segue até o ponto 30A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 39A (novo) segue com azimuth de 243°16'21" e distância de 7,09 metros até chegar ao ponto 36A (novo); daí segue com azimuth de 243°51'45" e distância de 37,99 metros até chegar ao ponto 37A (novo); daí segue com azimuth de 243°54'15" e distância de 46,44 metros até chegar ao ponto 38A (novo); daí segue com azimuth de 270°32'12" e distância de 27,49 metros até chegar ao ponto 35A (novo); daí segue em curva à direita com raio de 50,00 metros e desenvolvimento de 11,42 metros até chegar ao ponto 34A (novo); daí segue com azimuth de 270°32'12" e distância de 12,07 metros até chegar ao ponto 33A (novo); daí segue com azimuth de 303°59'15" e distância de 14,87 metros até chegar ao ponto 32A (novo); daí segue com azimuth de 262°38'55" e distância de 10,04 metros até chegar ao ponto 31A (novo); daí segue com azimuth de 270°59'52" e distância de 25,90 metros até chegar ao ponto 30A (novo), confrontando do ponto 39A (novo) ao ponto 30A (novo) com a Área 1 desmembrada do Sítio São José, de propriedade de Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda.; do ponto 30A (novo) segue até o ponto 40A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 30A (novo) segue com azimuth de 277°10'35" e distância de 30,29 metros até chegar ao ponto 42A (novo); daí segue com azimuth de 278°15'05" e distância de 34,56 metros até chegar ao ponto 41A (novo); daí segue com azimuth de 278°15'05" e distância de 21,76 metros até chegar ao ponto 40A (novo), início da descrição, confrontando do ponto 30A (novo) ao ponto 40A (novo) com a Área 4, encerrando uma área de 8.487,69 m².

PROPRIETÁRIA: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ nº 05.637.287/0001-89, com sede na Avenida 26, nº 1.441, em Rio Claro-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M. 2.918, do Registro de Imóveis de Cordeirópolis-SP, Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.

Oficial Substituto

(continua no verso)

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Cordeirópolis-SP

003571

14791-8-AA



matrícula

3.002

ficha

01

verso

Laercio Costa Lopes Jardim

REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE CORDEIRÓPOLIS-SP.**CERTIDÃO**

Certifico e dou fé que esta xerocópia é reprodução autêntica da Matrícula 3.002 do livro 2, desta serventia, extraída nos termos da art. 19 § 1º da Lei nº 6.015/73. Certifico, ainda, que há um título prenotado sob nº 10383, nesta serventia, referente ao imóvel objeto desta matrícula.

Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.


= Laercio Costa Lopes Jardim =
Oficial Substituto

11.328.638/0001-33

Oficial de Registro de Imóveis
e Anexos de Cordeirópolis
Rua 7 de Setembro nº 143 Centro
CEP 13490-000
Cordeirópolis SP

DESPESAS

Oficial: R\$ 25,37
Estado: R\$ 7,21
Ipesp: R\$ 3,72
Reg.Civil: R\$ 1,34
Trib.Just.: R\$ 1,74
Iss: R\$ 0,76
MP: R\$ 1,22
TOTAL: R\$ 41,36

LAUDO DE AVALIAÇÃO
Empreendimento Villaggio Corte

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRA

1.0 – DADOS:

Requerente : PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

2.0 – OBJETIVO DO TRABALHO:

Determinar valores para terras que serao doadas pela empresa Capreiz Empreendimento Imobiliario Ltda , após a Construcao de 14 torres de moradia multifamiliar denominado Villaggio Corte . Terras estas que já tem sua matricula determinada para fins de área verde e area nstitucional

3.0 – DATA:

Dezembro de 2018

4.0 - RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Esteve aplicando os conhecimentos técnicos para esta avaliação o Eng^o Civil Alexandre Rogério
Gainc – CREA 506043541*

5.0 – LOCAL E CARACTERÍSTICAS:

5.1. Caracterização da Área :

Local de fácil acesso, distante 1,2 quilômetros do centro da cidade, provico de águas, esgoto, energia elétrica, telefonia, pavimentação.



5.2. Caracterização da área de cada Matricula:

Estas sendo avaliadas as matrículas abaixo, com os seguintes dizeres:

Matricula 2999 area 03 conforme imagem da matricula

GERAL		CNS 14791-8
Matricula	Ficha	
2.999	01	

Registro de Imóveis e Anexos de

C O R D E I R Ó P O L I S

IMÓVEL: Uma gleba de terras denominada Área 3, destacada do Sítio São José, localizada na Rodovia Estadual Constantine Peruchi - SP 316 - KM 162+176,02m, no Bairro do Cascalho, Município de Cordeirópolis-SP, que tem a seguinte descrição no sentido horário do caminhar: Inicia a descrição no ponto 10, de coordenadas UTM (SIRGAS 2000) E: 247.880,97m e N: 7.512.083,55m, cravado junto ao alinhamento predial da Rua Zuleika, distante 11,08 metros do eixo da Rodovia SP-316; do ponto 10 segue pelo alinhamento predial da Rua Zuleika até o ponto 23A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 10 segue com azimute de 359°10'58" e distância de 23,63 metros até chegar ao ponto 11; daí segue com azimute de 87°02'37" e distância de 1,15 metros até chegar ao ponto 12; daí segue com azimute de 357°24'25" e distância de 67,19 metros até chegar ao ponto 23A (novo), confrontando do ponto 10 ao ponto 23A (novo) com a Rua Zuleika; do ponto 23A (novo) deflete à direita e segue até o ponto 26A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 23A (novo) segue com azimute de 90°00'00" e distância de 35,73 metros até chegar ao ponto 24A (novo); daí deflete à direita e segue com azimute de 180°00'00" e distância de 24,73 metros até chegar ao ponto 25A (novo); daí deflete à esquerda e segue com azimute de 90°00'00" e distância de 30,00 metros até chegar ao ponto 26A (novo), confrontando do ponto 23A (novo) ao ponto 26A (novo) com a Área 1, desmembrada do Sítio São José, de propriedade de Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda.; do ponto 26A (novo) deflete à direita e segue com azimute de 180°00'00" e distância de 49,78 metros até chegar ao ponto 22A (novo), confrontando do ponto 26A (novo) ao ponto 22A (novo) com a Área 5; do ponto 22A (novo) segue por cerca pela margem da rodovia até o ponto 10 com as seguintes medidas: do ponto 22A (novo) segue com azimute de 258°46'18" e distância de 10,70 metros até chegar ao ponto 3; daí segue com azimute de 252°54'46" e distância de 21,24 metros até chegar ao ponto 4; daí segue com azimute de 224°21'33" e distância de 4,02 metros até chegar ao ponto 5; daí segue com azimute de 261°11'28" e distância de 5,51 metros até chegar ao ponto 6; daí segue com azimute de 263°59'43" e distância de 1,66 metros até chegar ao ponto 7; daí segue com azimute de 261°00'55" e distância de 10,41 metros até chegar ao ponto 8; daí segue com azimute de 262°03'03" e distância de 12,99 metros até chegar ao ponto 9; daí segue com azimute de 310°17'00" e distância de 0,77 metros até chegar ao ponto 10, início da descrição, confrontando do ponto 22A (novo) ao ponto 10 com a Rodovia Estadual Constantine Peruchi SP-316 - KM 162+176,02m encorrendo uma área de 4.610,62 m².

PROPRIETÁRIA: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ nº 05.637.287/0001-89, com sede na Avenida 26, nº 1.441, em Rio Claro-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M. 2.918, do Registro de Imóveis de Cordeirópolis-SP, Cordeirópolis, 06 de dezembro de 2015.

Oficial Substituto

003574

Matricula 3000 area 04 conforme imagem da matricula



GERAL

CNS 14791-8

Registro de Imóveis e Anexos de
CORDEIRÓPOLISMatrícula
3.000Ficha
01

IMÓVEL: Uma gleba de terras denominada Área 4, destacada do Sítio São José, localizada na Rua Zuleika, no Bairro do Cascalho, Município de Cordeirópolis-SP, que tem a seguinte descrição no sentido horário do caminharmento: Inicia a descrição no ponto 28A (novo), de coordenadas UTM (SIRGAS 2000) E: 247.878,55m e N: 7.512.244,50m, cravado junto ao alinhamento predial da Rua Zuleika; do ponto 28A (novo) segue pelo alinhamento predial da Rua Zuleika com azimute de 357°24'25" e distância de 12,39 metros até chegar ao ponto 40A (novo); daí deflete à direita e segue do ponto 40A (novo) ao ponto 30A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 40A (novo) segue com azimute de 98°15'05" e distância de 21,76 metros até chegar ao ponto 41A (novo); daí segue com azimute de 98°15'05" e distância de 34,55 metros até chegar ao ponto 42A (novo); daí segue com azimute de 97°10'35" e distância de 30,30 metros até chegar ao ponto 30A (novo), confrontando do ponto 40A (novo) ao ponto 30A (novo) com a Área 6; do ponto 30A (novo) deflete à direita e segue até o ponto 28A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 30A (novo) segue com azimute de 269°02'19" e distância de 30,06 metros até chegar ao ponto 29A (novo); daí segue com azimute de 269°59'53" e distância de 55,18 metros até chegar ao ponto 23A (novo), início da descrição, confrontando do ponto 30A (novo) ao ponto 28A (novo) com a Área 1, desmembrada do Sítio São José, de propriedade de Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda., encerrando uma área de 525,33 m².

PROPRIETÁRIA: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 05.637.287/0001-39, com sede na Avenida 26, nº 1.441, em Rio Claro-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M. 2.918, do Registro de Imóveis de Cordeirópolis-SP. Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.

Oficial Substituto

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Cordeirópolis - SP**Matrícula 3001 area 05 conforme imagem da matrícula**

LIVRO Nº 2 - REGISTRO

GERAL

CNS 14791-8

Registro de Imóveis e Anexos de
CORDEIRÓPOLISMatrícula
3.001Ficha
01

IMÓVEL: Uma gleba de terras denominada à Área 5, destacada do Sítio São José, localizada na Rodovia Estadual Constantine Peruchi - SP-316 - KM162+139,32m, no Bairro do Cascalho, Município de Cordeirópolis-SP, que tem a seguinte descrição no sentido horário do caminharmento: Inicia a descrição no ponto 22A (novo), de coordenadas UTM (SIRGAS 2000) E: 247.044,46m e N: 7.512.099,85m, cravado junto a margem da Rodovia; do ponto 22A (novo) segue com azimute de 0°00'00" e distância de 49,78 metros até chegar ao ponto 26A (novo), confrontando do ponto 22A (novo) ao ponto 26A (novo) com a Área 3; do ponto 26A (novo) deflete à direita e segue até o ponto 7A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 26A (novo) segue com azimute de 90°00'00" e distância de 67,19 metros até chegar ao ponto 27A (novo); daí segue com azimute de 80°02'13" e distância de 2,40 metros até chegar ao ponto 7A (novo), confrontando do ponto 26A (novo) ao ponto 7A (novo) com a Área 1, desmembrada do Sítio São José, de propriedade da Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda.; do ponto 7A (novo) segue até o ponto 1A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 7A (novo) segue com azimute de 80°02'13" e distância de 4,50 metros até chegar ao ponto 6A (novo); daí segue com azimute de 170°02'13" e distância de 4,82 metros até chegar ao ponto 5A (novo); daí segue em curva à direita com raio de 7,50 metros e desenvolvimento de 10,65 metros até chegar ao ponto 4A (novo); daí segue em curva à esquerda com raio de 108,50 metros e desenvolvimento de 15,20 metros até chegar ao ponto 3A (novo); daí segue em curva à esquerda com raio de 23,50m e desenvolvimento de 5,73 metros até chegar ao ponto 2A (novo); daí segue em curva à direita com raio de 182,39 metros e distância de 50,67 metros até chegar ao ponto 1A (novo), confrontando do ponto 7A (novo) ao ponto 1A (novo) com a Área 2; do ponto 1A (novo) deflete à direita e segue com azimute de 259°46'18" e distância de 8,68 metros até chegar ao ponto 22A (novo), início da descrição, confrontando do ponto 1A (novo) ao ponto 22A (novo) com a Rodovia Estadual Constantine Peruchi SP-316 - KM 162+139,32m, encerrando uma área de 2.300,55 m².

PROPRIETÁRIA: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 05.637.287/0001-39, com sede na Avenida 26, nº 1.441, em Rio Claro-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M. 2.918, do Registro de Imóveis de Cordeirópolis-SP. Cordeirópolis, 08 de dezembro de 2015.

Oficial Substituto

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Cordeirópolis - SP

LIVRO Nº 1 - REGISTRO GERAL		CNS 14791-8
Matrícula	Folha	
3.002	01	
Registro de Imóveis e Anexos de C O R D E I R Ó P O L I S		
IMÓVEL: Uma gleba de terras denominada Área B, localizada do Sítio São José, localizada na Rua Zuleika, no Bairro do Cascalho, Município de Cordelópolis-SP, que tem a seguinte descrição no sentido horário do caminhar: Inicia a descrição no ponto 40A (novo), de coordenadas UTM (SIRGAS 2000) E: 247.874.98m e N: 7.512.258,87m, cravado junto ao alinhamento predial da Rua Zuleika; do ponto 40A (novo) segue com azimute de 357°24'25" e distância de 30,55 metros até chegar ao ponto 13, confrontando do ponto 40A (novo) ao ponto 13 com a Rua Zuleika; do ponto 13 deflete à direita e segue pelo eixo de um córrego até o ponto 13J (novo), com as seguintes medidas: do ponto 13 segue com azimute de 98°15'08" e distância de 27,51 metros até chegar ao ponto 13A (novo); daí segue com azimute de 98°16'05" e distância de 34,28 metros até chegar ao ponto 13B (novo); daí segue com azimute de 97°10'35" e distância de 28,38 metros até chegar ao ponto 13C (novo); daí segue com azimute de 90°59'52" e distância de 22,08 metros até chegar ao ponto 13D (novo); daí segue com azimute de 82°38'55" e distância de 19,17 metros até chegar ao ponto 13E (novo); daí segue com azimute de 123°59'15" e distância de 17,18 metros até chegar ao ponto 13F (novo); daí segue com azimute de 90°32'12" e distância de 34,84 metros até chegar ao ponto 13G (novo); daí segue com azimute de 63°54'15" e distância de 38,33 metros até chegar ao ponto 13H (novo); daí segue com azimute de 63°51'45" e distância de 37,81 metros até chegar ao ponto 13I (novo); daí segue com azimute de 63°18'21" e distância de 25,18 metros até chegar ao ponto 13J (novo), confrontando do ponto 13 ao ponto 13J (novo) com a Gleba "B" Remanescente do Sítio São José, de propriedade da Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda.; do ponto 13J (novo) deflete à direita e segue com azimute de 184°34'18" e distância de 35,11 metros até chegar ao ponto 38A (novo), confrontando do ponto 13J (novo) ao ponto 38A (novo) com a Gleba A de propriedade do Espólio de Pedro Mascarenha (matrícula nº 32.159); do ponto 38A (novo) deflete à direita e segue até o ponto 30A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 38A (novo) segue com azimute de 243°10'21" e distância de 7,09 metros até chegar ao ponto 38A (novo); daí segue com azimute de 243°51'45" e distância de 37,95 metros até chegar ao ponto 37A (novo); daí segue com azimute de 243°54'15" e distância de 45,44 metros até chegar ao ponto 36A (novo); daí segue com azimute de 270°32'12" e distância de 27,49 metros até chegar ao ponto 35A (novo); daí segue em curva à direita com raio de 52,00 metros e desenvolvimento de 11,42 metros até chegar ao ponto 34A (novo); daí segue com azimute de 270°32'12" e distância de 12,07 metros até chegar ao ponto 33A (novo); daí segue com azimute de 303°59'15" e distância de 14,87 metros até chegar ao ponto 32A (novo); daí segue com azimute de 282°38'55" e distância de 10,04 metros até chegar ao ponto 31A (novo); daí segue com azimute de 278°59'52" e distância de 25,90 metros até chegar ao ponto 30A (novo), confrontando do ponto 38A (novo) ao ponto 30A (novo) com a Área 1 desmembrada do Sítio São José, de propriedade da Capretz Empreendimentos Imobiliários Ltda.; do ponto 30A (novo) segue até o ponto 40A (novo) com as seguintes medidas: do ponto 30A (novo) segue com azimute de 277°10'35" e distância de 30,28 metros até chegar ao ponto 42A (novo); daí segue com azimute de 278°15'05" e distância de 34,58 metros até chegar ao ponto 41A (novo); daí segue com azimute de 278°15'05" e distância de 21,78 metros até chegar ao ponto 40A (novo), início da descrição, confrontando do ponto 30A (novo) ao ponto 40A (novo) com a Área 4, encerrando uma área de 8.487,08 m². PROPRIETÁRIA: CAPRETZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ nº 05.637.287/0001-89, com sede na Avenida 26, nº 1.441, em Rio Claro-SP. REGISTRO ANTERIOR: M. 2.018, do Registro de Imóveis de Cordelópolis-SP. Cordelópolis, 28 de dezembro de 2015. Diogo S. S. Silva [continua no verso]		

 Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Cordelópolis, 28 de dezembro de 2015

003571

14791-8-AA



6.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

Introdução

Um laudo é o resultado de uma vistoria ou de uma pesquisa: é um parecer emitido por um perito ou técnico na matéria que foi chamado a opinar sobre uma questão controversa ou que necessita ser conhecida em maior profundidade.

Assim sendo, a apresentação dos resultados dessa vistoria e pesquisa deve ser revista com apurado cuidado, de forma metódica, técnica e clara, a fim de que o laudo atinja o seu objetivo primordial, que é o de esclarecer amplamente a autoridade a quem é dirigida.

Os laudos também podem ser apresentados de forma sintética, com a utilização de formulários estudados e preparados previamente, de acordo com as necessidades técnicas do cliente.

As avaliações devem produzir valores que expressam as condições vigentes no mercado local, ou seja, representem o VALOR DE MERCADO.

Além de experiência profissional, o avaliador não pode deixar de observar as regras técnicas cabíveis em cada caso, e as recomendações das Normas Brasileiras de Avaliação de Imóveis Urbanos, elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se bases para o julgamento dos critérios empregados e dos elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos valores adotados, evitando-se a descrição e a fundamentação muito prolixas dos dados solicitados.

Sendo assim:

Avaliação é a determinação técnica de valor de um imóvel ou de um direito sobre o imóvel.

Valor é a expressão monetária do bem, à data de referência da avaliação, numa situação em que as partes conhecedoras das possibilidades de seu uso e envolvidas em sua transação não estejam compelidas à negociação.

Determinar o valor corresponde sempre aquele, num dado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Esse valor é também ao preço que se definiria em um mercado de concorrência perfeita, caracterizados pelas seguintes premissas:

- homogeneidade dos bens levados a mercado;
- número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- inexistência de influências externas;
- racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e as tendências deste.
- Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída de mercado.

7.0 – PROCEDIMENTOS TÉCNICOS ADOTADOS:

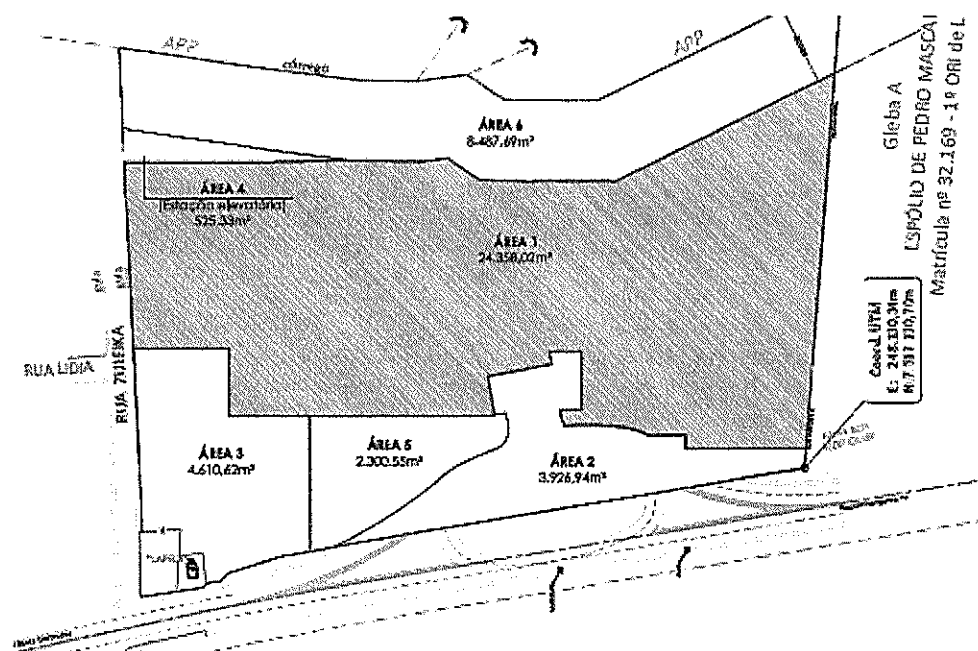
7.1– Reconhecimentos do Local

Foram apurados os projetos e os dados fornecidos pelo Contratante. Foram executadas fotos aéreas que promovem a seguir para melhor entendimento das áreas.





Também foi executado um desenho técnico para determinar as áreas de terras, demonstrando de áreas de preservação permanente que influenciam diretamente nos cálculos. Lembramos que esse desenho técnico foi meramente ilustrativo, desenvolvido pela empresa Capretz para elucidações gerais, e que foi recortado do desenho enviado em pdf "Projeto Completo Implantação e Cadastro"



IMPLANTAÇÃO

escala 1:2000

LEGENDA

- ☒ Área 1 - Condomínio Residencial de Interesse Social' conforme matrícula n.º 2.997 - 24.358,02m²
- ☐ Área 2 - 3.926,94 m²
- ☐ Área 3 - 4.610,62 m²
- ☐ Área 4 - 525,33 m²
- ☐ Área 5 - 2.300,55 m²
- ☐ Área 6 - 8.487,69 m²

7.2 – Avaliação de Terra Nua

7.2.1 – GENERALIDADES

7.2.1.1 – Definição

Glebas susceptíveis de urbanização ou simplesmente Glebas Urbanizáveis são imóveis que apresentam condições naturais - localização, área e topografia favoráveis para ocupação, desprovidos de melhoramentos urbanos e cujo aproveitamento mais eficiente depende de obras civis de arruamento e de urbanização. Normalmente de dimensões maiores que os circundantes, são vizinhas ou interiores a outras concentrações urbanas.

"3.10 – Gleba Urbanizável é uma grande extensão de terreno passível de receber obras de infraestrutura urbana, por sua localização, aspectos físicos, destinação legal e existência de mercado comprador"

7.2.1.2 – Classificação

Genericamente as glebas podem ser classificadas, em função da localização no contexto urbano, como urbanas ou não - urbanas, de acordo com deliberação específica do poder público. Em função da destinação legal prevista, classificam-se em residenciais, comerciais e/ou industriais e mistas.

As glebas urbanas podem se apresentar com todas estas destinações, enquanto que, de maneira geral, as rurais podem se apresentar como residenciais, comerciais, agropastoris, industriais e chacreamentos.

7.3 – SOBRE A METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO USADA

Essas matriculas por não obter de nenhuma benfeitoria interna, como exemplo arnuamentos, telefonia, calçadas, águas e esgoto, e que precisaram de melhoramento a serem idealizadas para um próximo evento a que o interessado desejar, determinamos essas como "terras nuas". Para isso usamos o método de Mendes Sobrinho que determinamos a seguir:

7.4 – Considerações para o Anexo 1 – Homogeneização de Valores para Alqueires

Para a avaliação será aplicado o Método Comparativo Direto, que consiste em determinar o valor do alqueire obtido mediante comparação de dados de mercado relativo a outros de características similares, por tratamento técnico de seus atributos. Este método se presta, sobretudo, à avaliação de terrenos, nos quais os atributos podem ser tratados diretamente, a fim de homogeneizá-los e torná-los comparáveis.

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado estatisticamente como amostra do mercado. Isto é, por este método, qualquer bem pode ser avaliado, desde que existam dados que possam ser considerados como uma amostra representativa para o mesmo. Suas fases de aplicação são: história do bem avaliado; identificação das variáveis influentes; levantamento de dados de mercado e tratamento dos dados de valor. Este método, denominado pelos americanos de "comparative sales approach", é também referido entre nós como "método empírico", "método direto", "método sintético" e "método comparativo".

Para que tenhamos a presente avaliação pelo Método Comparativo direto de dados de mercado para determinar os valores dos alqueires, foram observados: os itens de pesquisa, a gleba avaliada, o tipo de utilização do solo, a topografia do terreno e as características físico-químicas do solo. Para este foi aplicado para a homogeneização o **PROCESSO DE MENDES SOBRINHO**.

7.5 – Processo de Mendes Sobrinho

A relação a seguir apresenta o escalonamento do valor das oito classes de terra de acordo com sua capacidade de produção econômica. Ela foi construída com dados obtidos pelo processo de apuração da renda líquida (RL) de explorações rurais capazes de refletir, com apreciável margem de segurança, a renda da terra de cada classe de uso.

O valor das terras no escalonamento a seguir oscila entre um máximo de 100% para a Classe I e um mínimo de 20% para a Classe VIII.

Esse processo obedece aos seguintes parâmetros:

CAPACIDADE DE USO DO SOLO E VALOR RELATIVO DE CADA CLASSE
--

Classe de uso	Critério/Descriminação	Escala de valor (% s/rl)
I	renda líquida da orizicultura (arroz), sem despesas de práticas conservacionistas.	100%
II	renda líquida da orizicultura sujeita a despesas de práticas conservacionistas simples (irrigação, etc.)	95%
III	como a anterior, sujeita a despesas de práticas conservacionistas complexas (terraceamento, etc.)	75%
IV	renda líquida de agricultura em um ano, associada à de pastagem em quatro anos (pecuária leiteira tipo mediana: 3 l/vaca/dia)	55%
V	renda líquida de pastagem (pecuária leiteira tipo mediana: 3 l/vaca/dia) sem despesas de práticas conservacionistas.	50%
VI	como a anterior, sujeita a despesas de práticas conservacionistas simples em pastagens.	40%
VII	renda líquida de exploração silvícola (eucalipto para lenha à base de 600 m ³ /alq./1º corte, 400 m ³ /alq. /2º corte, 350 m ³ /alq./3º corte.	30%
VIII	renda de uma eventual exploração piscícola 20 %	20%

Combinando os dois fatores líderes na formação do valor da terra nua:

- a) - capacidade de uso do solo e;
- b) - situação do imóvel do ponto de vista da circulação e acessibilidade

7.6- Valor e Homogeneização

Partindo da ideia de Mendes Sobrinho, Miguel Kosma imaginou tornar essa tabela permanente se, em vez de valores absolutos, fossem lançados valores percentuais decrescentes a partir de 100% para a Classe I na Situação Ótima e apresentou a tabela a seguir.

Valores das terras rústicas segundo a capacidade de uso e sua situação								
Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima 100%	1,300	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito boa 95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa 90%	0,900	0,855	0,810	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável 80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má 75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Pessima 70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Assim, por essa tabela, desde que, por pesquisa, for estabelecido o valor absoluto da Classe I, Situação Ótima (número índice 1,000), o valor de qualquer outra propriedade poderá ser obtido por simples multiplicação pelo número-índice correspondente.

Consideramos essa tabela extremamente prática porque, ao mesmo tempo em que faz uma homogeneização de valores, nos dá, de forma direta, o valor procurado. Todavia, a nosso ver, entendemos que o desdobramento da Situação em somente seis categorias entre 100% e 70%, quando a Classe se desdobra em oito categorias entre 100% e 20%, prejudica a racionalidade da construção da tabela e diminui sua abrangência.

Assim, elaboramos outra tabela em que a Classe se desdobra, como Norton, em oito categorias, mas regularmente entre 100% e 30% e a Situação passa a ter igualmente oito categorias pelo desdobramento da Situação "desfavorável" em três outras: "regular", "sofrível" e "inconveniente", de forma a tornar quadrada a tabela originalmente retangular e, a cada uma das Classes, bem como Situações, atribuímos valores percentuais decrescentes regularmente, de 10% em 10%, com isso, obtivemos 64 intercessões de abscissas com ordenadas onde foram aí lançados números-índices que são produto do percentual da abscissa pelo da ordenada e que são simplesmente números relativos.

A tabela a seguir apresenta essa nossa concepção.

Valores relativos de terras rústicas segundo a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel do ponto de vista da localização								
Classe	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Situação	100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima 100%	1,00	0,90	0,50	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30
Muito boa 90%	0,90	0,81	0,72	0,63	0,54	0,45	0,36	0,27
Boa 80%	0,80	0,72	0,64	0,56	0,48	0,40	0,32	0,24
Regular 70%	0,70	0,63	0,56	0,49	0,42	0,35	0,28	0,21
Sofrível 60%	0,60	0,54	0,48	0,42	0,36	0,30	0,24	0,18
Inconveniente 50%	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,25	0,20	0,15
Má 40%	0,40	0,36	0,32	0,28	0,24	0,20	0,16	0,12
Péssima 30%	0,30	0,27	0,24	0,21	0,18	0,15	0,12	0,09

Com essa tabela poderemos operar da seguinte forma: suponhamos avaliar a terra nua de uma propriedade cujas características se enquadrem na Classe VII e Situação IV (fator 0,28) e, em nossa pesquisa, encontrarmos a cerca de 15 km dessa propriedade, áreas similares e comercializadas.

Assim, com a tabela que propomos, faz-se automaticamente uma homogeneização quando se passa do valor de referência, antecedente, para o valor do imóvel avaliado, pois se estará considerando, ao mesmo tempo, as influências da mudança de Classe e de Situação.

Ver tabela Anexo 1

7.7 – Considerações para Área de Preservação Ambiental

Considerando que temos áreas de Preservação Ambiental (APP) nas glebas a serem desapropriados antes do alagamento da Barragem, temos que observar que

Segundo o atual Código Florestal, Lei nº12.351/12

Art. 3º Para os efeitos desta Lei entende-se por:

(...)

II - Área de Preservação Permanente - APP: área protegida, coberta ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas;

Áreas de preservação permanente (APP), assim como as Unidades de Conservação, visam atender ao direito fundamental de todo brasileiro a um "meio ambiente ecologicamente equilibrado", conforme assegurado no art. 225 da Constituição. No entanto, seus enfoques são diversos: enquanto as UCs estabelecem o uso sustentável ou indireto de áreas preservadas, as APPs são áreas naturais intocáveis, com rígidos limites de exploração, ou seja, não é permitida a exploração econômica direta.

As atividades humanas, o crescimento demográfico e o crescimento econômico causam pressões ao meio ambiente, degradando-o. Desta forma, visando salvaguardar o meio ambiente e os recursos naturais existentes nas propriedades, o legislador instituiu no ordenamento jurídico, entre outros, uma área especialmente protegida, onde é proibido construir, plantar ou explorar atividade econômica, ainda que seja para assentar famílias assistidas por programas de colonização e reforma agrária.

Somente órgãos ambientais podem abrir exceção à restrição e autorizar o uso e até o desmatamento de área de preservação permanente rural ou urbana mas, para fazê-lo, devem comprovar as hipóteses de utilidade pública, interesse social do empreendimento ou baixo impacto ambiental (art. 8º da Lei 12.351/12).

As APPs se destinam a proteger solos e, principalmente, as matas ciliares. Este tipo de vegetação cumpre a função de proteger os rios e reservatórios de assoreamentos, evitar transformações negativas nos leitos, garantir o abastecimento dos lençóis freáticos e a preservação da vida aquática.

Cita o Rodrigo Afonso Machado, advogado em São Paulo, descreve:

Diante de tudo o exposto, conclui-se que as Áreas de Preservação Permanente são limitações impostas ao direito de propriedade voltadas para a tutela dos recursos naturais disponíveis, em especial os recursos hídricos. Embora a legislação defina que são áreas insuscetíveis de exploração, é possível a realização de projetos dentro de seus limites, principalmente quando se tratarem de atividades de interesse ou necessidade pública, ou quando a atividade econômica desenvolvida ocorra mediante aprovação do órgão ambiental competente. Nestes

casos, quando a interferência do Estado resultar em violação dos direitos de uso e gozo da APP.

Sendo, este expert tem a avaliar esta terras também e que a seguir considera-se

Justa indenização

A Constituição Federal, em seu parágrafo 16 do artigo 141, estabelece:
"É garantido o direito de propriedade, salvo no caso de desapropriação por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social, mediante prévia e justa indenização em dinheiro. Em caso de perigo eminente, como guerra ou comoção intestina, as autoridades competentes poderão usar da propriedade particular, se assim o exigir o bem público, ficando, todavia, assegurado o direito à indenização ulterior".

Assim, entendemos que a justa indenização deverá atender à definição de valor de mercado, isto é, aquele valor encontrado por um vendedor desejoso de vender, mas não forçado, e um comprador desejoso de comprar, mas também não forçado.

Todavia, quando a servidão é imposta, o vendedor (expropriado) está sendo forçado e recebendo outros danos à sua propriedade, além da redução dos seus direitos na faixa da servidão, como, por exemplo, a desvalorização do remanescente.

Tendo esta como servidão tipicamente subterrânea, denominamos a qual estabelecem um direito ao uso de uma porção da área abaixo da superfície, como o gasodutos.

Tudo o que foi exposto diz respeito à parte da indenização correspondente ao valor da terra de APP da faixa de servidão, sendo assim, determinamos que seja aplicado o valor de 1/3 sobre a faixa de metragem quadrada da utilização multiplicado pelo valor unitário do metro quadrado.

Item este baseado em relatos do engenheiro José Carlos Pellegrino que desenvolveu um critério baseado na rentabilidade tanto do valor da indenização quanto do valor da terra nua da faixa de servidão e ou APP, que nos conduz a uma solução menos empírica e com fundamento lógico.

7.8 – Método do cálculo

Exemplificamos que, o metro quadrado, dividido pelo alqueire, multiplicado pelo valor de Mences Sobrinho, multiplicado pelo fator non edificant e pelo fator de valorização local dar-se-á valor do alqueire relativo. Este multiplicado por alqueire da área, denomina o valor da terra da área, o qual terá somatória geral para resultado final deste item conforme:

Anexo 02

8.0 – Conclusão

O valor arredondado para esta avaliação é de R\$ 755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais)

9.0 – ENCERRAMENTO

Segue o laudo com 03 páginas dos anexos 01 e 01 página do anexo C2, 15 páginas desta avaliação, totalizando 19 páginas, em uma via, rubricados todas e assinado esta página.

Alexandre Rogério Gaino
Engenheiro Civil – CREA 5060435411/D

10.0 - Bibliografia

Manual de Avaliação e Perícias em Imóveis Urbanos

Autor: José Fiker

Fundamentos de Avaliações Patrimoniais e Perícias de Engenharia

Autor: Marcelo Correa Mendonça e outros.

Engenharia de Avaliações

Autor: Rubens Aves Dantas

Princípios de Engenharia de Avaliações

Autor: Engº Alberto Lélío Moreira

Engenharia Legal e de Avaliações

Autor: Sérgio Antonio Abunahman

PESQUISAS E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA GLEBAS RURAIS
PESQUISA DE MERCADO DE LOTES

ANEXO 1
VILAGGIO CORTE

ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM A			
Preço ofertado:	R\$ 15.000.000,00	Aquieires:	10,33067851
Data transação:	dez/18	Metros quadrados lote:	250.000,00 m2
Local:	Cordeiropolis	Índice fiscal:	-
Ofertante:	Imóvel Web https://www.imovelweb.com.br/propriedade/1033067851	Condições de pagamento:	à vista
Bairro:	Barreirinho	Esquina:	-
Imóvel tipo:	Gleba	Vendido:	Não
Topografia:	Terreno inclinado		
Consistência:	Variável		
Zona:			
Coleta de lixo:	não		
Sistema viário:	sim		
Rede de água:	não		
Rede de esgoto:	não		
Telefone:	não		
Transporte coletivo:	não		
		Coefficiente de valorização:	1
		Correção de venda:	R\$ 3.500.000,00
		Por Alqueire	R\$ 1.306.800,00
		Classificação:	Classe II - Boa 1
		Homogeneização:	R\$ 1.176.120,00
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM A		PREÇO / ALQUEIRE	R\$ 1.176.120,00

ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM B			
Preço ofertado:	R\$ 1.300.000,00	Aquieires:	1,514049587
Data transação:	dez/18	Metros quadrados lote:	36.640,00 m2
Local:	Cordeiropolis	Índice fiscal:	-
Ofertante:	Imóvel Web https://www.imovelweb.com.br/propriedade/1514049587	Condições de pagamento:	à vista
Bairro:	Centro	Esquina:	-
Imóvel tipo:	Gleba	Vendido:	Não
Topografia:	Terreno inclinado		
Consistência:	Variável		
Zona:			
Coleta de lixo:	não		
Sistema viário:	sim		
Rede de água:	não		
Rede de esgoto:	não		
Telefone:	não		
Transporte coletivo:	não		
		Coefficiente de valorização:	1
		Correção de venda:	R\$ 1.170.000,00
		Por Alqueire	R\$ 772.762,01
		Classificação:	Classe II - Boa 0,85
		Homogeneização:	R\$ 818.218,60
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM B		PREÇO / ALQUEIRE	R\$ 818.218,60

ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM C			
Preço ofertado:	R\$ 2.100.000,00	Aquieires:	1,239669421
Data transação:	dez/18	Metros quadrados lote:	30.000,00 m2
Local:	Cordeiropolis	Índice fiscal:	-
Ofertante:	Imóvel Web https://www.imovelweb.com.br/propriedade/1239669421	Condições de pagamento:	à vista
Bairro:	Centro	Esquina:	-
Imóvel tipo:	Gleba	Vendido:	Não
Topografia:	Terreno inclinado		
Consistência:	Variável		
Zona:			
Coleta de lixo:	não		
Sistema viário:	sim		
Rede de água:	SIM		
Rede de esgoto:	não		
Telefone:	não		
Transporte coletivo:	não		
		Coefficiente de valorização:	1
		Correção de venda:	R\$ 1.890.000,00
		Por Alqueire	R\$ 1.524.600,00
		Classificação:	Classe II - Boa 0,95
		Homogeneização:	R\$ 1.444.357,89
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM C		PREÇO / ALQUEIRE	R\$ 1.444.357,89

PESQUISAS E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA GLEBAS RURAIS
PESQUISA DE MERCADO DE LOTES

ANEXO 1
VILLAGGIO CORTE

ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM D			
Preço ofertado:	R\$ 2.722.500,00	Alqueires:	0,750
Data transação:	dez/18	Metros quadrados lote:	18.150,00 m2
Local:	Cordeiropolis	Índice fiscal:	-
Ofertante:	Viva Rea https://www.vivareal.com.br/imoveis/lote	Condições de pagamento:	à vista
Bairro:	Centro	Esquina:	-
Imóvel tipo:	Gleba	Vendido:	Não
Topografia:	Terreno inclinado		
Consistência:	Variável		
Zona:			
Coleta de lixo:	não		
Sistema viário:	sim		
Rede de água:	não		
Rede de esgoto:	não		
Telefone:	não		
Transporte coletivo:	não		
		Coefficiente de valorização:	1
		Correção de venda:	R\$ 2.450.250,00
		Por Alqueire:	R\$ 3.267.000,00
		Classificação:	Classe II - Boa 1
		Homogeneização:	R\$ 2.940.300,00
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM D		PREÇO / ALQUEIRE	R\$ 2.940.300,00

ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM E			
Preço ofertado:	R\$ 17.000.000,00	Alqueires:	4,132231405
Data transação:	dez/18	Metros quadrados lote:	100.000,00 m2
Local:	Cordeiropolis	Índice fiscal:	-
Ofertante:	Imóvel Web https://www.imovelweb.com.br/propriedade	Condições de pagamento:	à vista
Bairro:	Centro	Esquina:	-
Imóvel tipo:	Gleba	Vendido:	Não
Topografia:	Terreno inclinado		
Consistência:	Variável		
Zona:			
Coleta de lixo:	não		
Sistema viário:	sim		
Rede de água:	não		
Rede de esgoto:	não		
Telefone:	não		
Transporte coletivo:	não		
		Coefficiente de valorização:	1
		Correção de venda:	R\$ 15.300.000,00
		Por Alqueire:	R\$ 3.702.600,00
		Classificação:	Classe II - Boa 1
		Homogeneização:	R\$ 3.332.340,00
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM E		PREÇO / ALQUEIRE	R\$ 3.332.340,00

ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM F			
Preço ofertado:	R\$ 1.500.000,00	Alqueires:	0,826446281
Data transação:	dez/18	Metros quadrados lote:	20.000,00 m2
Local:	Cordeiropolis	Índice fiscal:	-
Ofertante:	Imóvel Web https://www.imovelweb.com.br/propriedade	Condições de pagamento:	à vista
Bairro:	Cascatro	Esquina:	-
Imóvel tipo:	Gleba	Vendido:	Não
Topografia:	Terreno inclinado		
Consistência:	Variável		
Zona:			
Coleta de lixo:	não		
Sistema viário:	sim		
Rede de água:	SIM		
Rede de esgoto:	não		
Telefone:	não		
Transporte coletivo:	não		
		Coefficiente de valorização:	1
		Correção de venda:	R\$ 1.350.000,00
		Por Alqueire:	R\$ 1.623.500,00
		Classificação:	Classe II - Boa 0,95
		Homogeneização:	R\$ 1.547.526,32
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM F		PREÇO / ALQUEIRE	R\$ 1.547.526,32

Valores relativos de terra rurais segundo a capacidade de uso do solo e a situação do imóvel do ponto de vista da localização.
 Imóvel avaliado Classe II - Boa 0,95

**PESQUISAS E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES PARA GLEBAS RURAIS
PESQUISA DE MERCADO DE LOTES**

**ANEXO 1
VILLAGGIO CORTE**

MÉDIA ARITMÉTICA

ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM A	R\$	1.176.120,00	desprezado
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM B	R\$	818.218,60	desprezado
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM C	R\$	1.444.357,89	
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM D	R\$	2.940.300,00	
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM E	R\$	3.332.340,00	desprezado
ELEMENTO DE PESQUISA - ITEM F	R\$	1.547.526,32	

SOMATORIA	R\$	5.932.184,21	
MEDIA	R\$	1.977.394,74	
Limite superior + 30%	R\$	2.570.513,16	
Limite inferior - 30%	R\$	1.384.176,32	



Prefeitura
Municipal de
Cordeirópolis



**LAUDO DE AVALIAÇÃO M. 2.999 A 3.002 – EMPREENDIMENTO VILLAGGIO CORTE,
EM CORDEIRÓPOLIS/SP**

Em atenção ao Processo nº 090/2019, de 14 de janeiro de 2019, que trata do recebimento pela Municipalidade de **áreas de terras destacadas do Sítio São José, Bairro do Cascalho, Matrículas nº 2.999, 3.000, 3.001 e 3.002 do Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, de propriedade da CAPRETEZ Empreendimentos Imobiliários Ltda., para uso público e incorporar ao Empreendimento do CONDOMÍNIO RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL "VILLAGGIO CORTE" - 14 TORRES**, sendo a Matrícula 2.999 área de 4.610,62 m² sendo ÁREA 3 como Área Institucional 1, Matrícula 3.000 área de 525,33 m² sendo ÁREA 4 para Estação Elevatória de Esgoto - ETE, Matrícula 3.001 área de 2.300,55 m² sendo ÁREA 5 como Área Verde / Sistema de Lazer e Matrícula 3.002 área de 8.487,69 m² sendo ÁREA 6 como Área Verde / Área de Preservação Permanente à esquerda do Córrego sem Denominação, com atual dominialidade da CAPRETEZ Empreendimentos Imobiliários Ltda., objeto de lei a ser aprovada pela Câmara Municipal de Cordeirópolis e face ao Laudo de Avaliação, de dezembro/2018, realizado pelo Engº Civil ALEXANDRE ROGÉRIO GAINO – CREASP 5060435411 no valor arredondado de R\$ 755.000,00 (setecentos e cinquenta e cinco mil reais), esta Comissão de Avaliação de Imóveis e Preços Públicos vem validar, com base nos preços de mercados praticados na atualidade para a região do Empreendimento Villaggio Corte, o preço de **R\$ 754.728,32** (setecentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e vinte e oito reais e trinta e dois centavos) para os 15.924,19 m², com a finalidade de doação pura e simples por parte da CAPRETEZ ao Município de Cordeirópolis, podendo variar 30% a mais e 30% a menos sendo que o valor encontrado é firme para fins de recebimento das quatro áreas. Segue planilha com Matrículas, Áreas Valores e Atividades:

Matrícula	Área (m²)	Valor (R\$)	Atividade
2.999	4.610,62	339.062,57	ÁREA 3 - Área Institucional 1
3.000	525,33	38.632,49	ÁREA 4 - Estação Elevatória de Esgoto - ETE
3.001	2.300,55	169.181,24	ÁREA 5 - Área Verde / Sistema de Lazer
3.002	8.487,69	207.852,02	Área Verde / Área de Preservação Permanente à esquerda do Córrego sem Denominação
Todas	15.924,19	754.728,32	Uso Público

Dessa forma, firmamos a presente avaliação.

Cordeirópolis, 15 de janeiro de 2019.



Preeitura
Municipal de
Cordeirópolis



Cordeirópolis, 15 de janeiro de 2019.

Comissão de Avaliação de Imóveis e Preços Públicos da Municipalidade – Portaria nº 10.733 de 02/01/2018

Valmir Sanches

CPF: 267.624.718-03

Coordenador de Programas Urbanísticos
Sec. Munic. de Obras e Planejamento

Presidente:

VALMIR SANCHES – RG nº 16.661.454-3 SSP/SP

Gumercindo Ferraz da S. Filho

CPF: 046.119.028-11

Chefe do Setor de Habitação

Membro:

GUMERCINDO FERRAZ DA SILVA FILHO – RG nº 13.760.920-6 SSP/SP

Osmar dos Santos

Suplente

Membro:

OSMAR DOS SANTOS – RG nº 13.764.132-1 SSP/SP

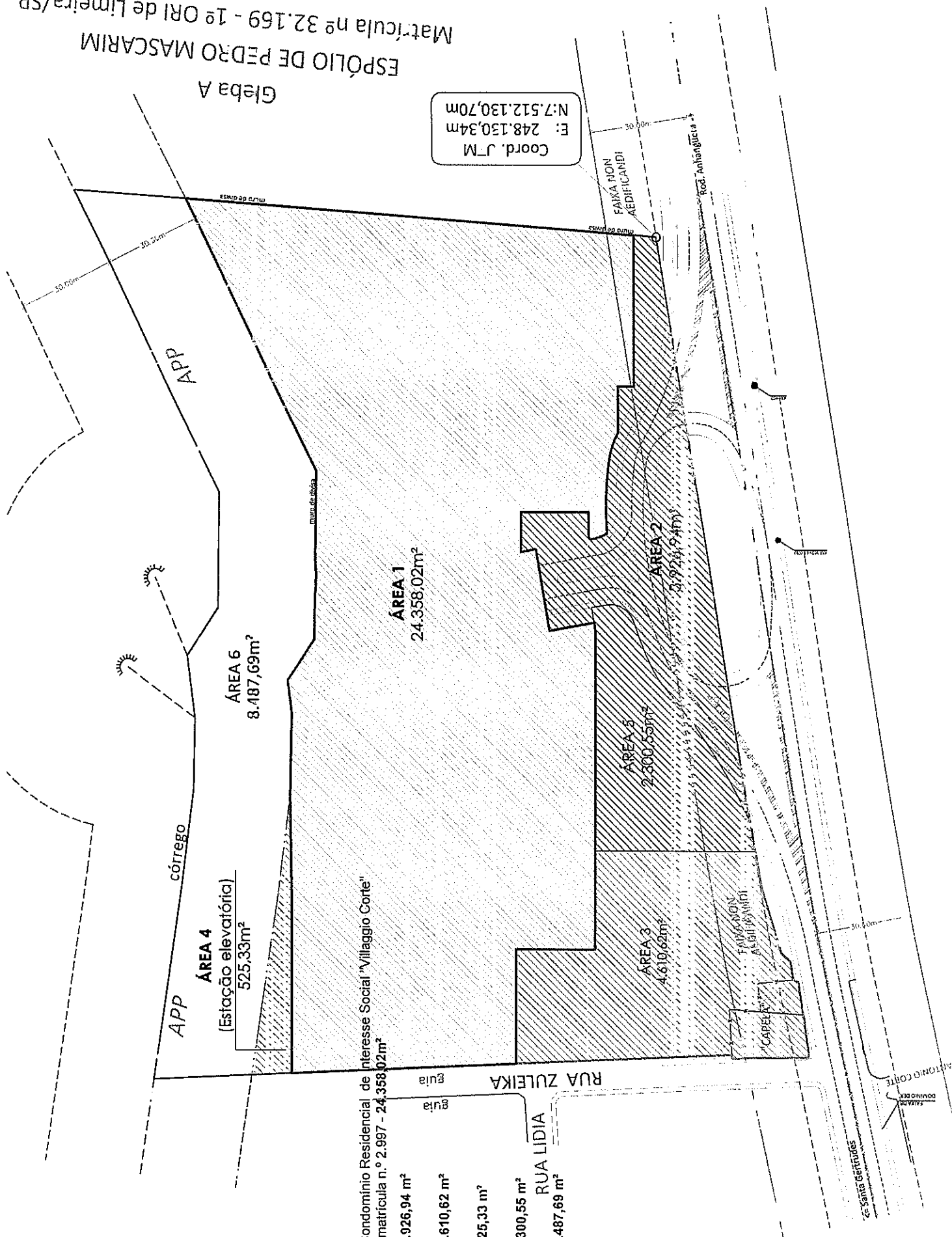
XX

Matrícula nº 32.169 - 1º ORI de Limeira/SP

ESPÓLIO DE PEDRO MASCARIM

Gleba A

Coord. JTM
E: 248.130,34m
N: 7.512.130,70m



LEGENDA

Área 1 - Condomínio Residencial de Interesse Social "Villaggio Corte" conforme matrícula n.º 2.997 - 24.358,02m²

Área 2 - 3.926,94 m²

Área 3 - 4.610,62 m²

Área 4 - 525,33 m²

Área 5 - 2.300,55 m²

Área 6 - 8.487,69 m²