



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL
ESTADO DE SÃO PAULO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

INTERESSADO: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL
ASSUNTO: VENDA DE IMÓVEIS - TERRENOS SEM EDIFICAÇÕES
MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL
PROPRIETÁRIO: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

1.0 – DAS PRELIMINARES

- 1.1 - Trata o presente laudo, da avaliação de um imóvel da Prefeitura do Município de Valentim Gentil SP pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis designada pela Portaria nº 5.077, de 27 de julho de 2022, alterada pela Portaria nº 5.557, de 20 de março de 2024, cópias anexas, para fins de venda de imóveis desta Municipalidade a terceiros.
- 1.2 - Após levantamento e vistoria “in-loco”, constatamos tratar-se do seguintes imóveis:
- 1.2.1. Uma gleba rural com a área de **4,97,2923 ha de terras**, de propriedade do Município de Valentim Gentil SP, localizada na fazenda “Marinheiro de Cima”, no município de Valentim Gentil, SP, **objeto da matrícula nº 63.281** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP. Referido imóvel não possui acesso direto através de estrada pública, sendo o acesso através de propriedade particular.
- 1.2.2. Uma gleba rural com a área de **6,15,98,82 ha de terras**, de propriedade do Município de Valentim Gentil SP, localizada na fazenda “Marinheiro de Cima”, no município de Valentim Gentil, SP, **objeto da matrícula nº 64.435** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP. Referido imóvel não possui acesso direto através de estrada pública, sendo o acesso através de propriedade particular.
- 1.2.3. Um terreno de formato irregular, sem área edificada, de propriedade do **MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL SP**, com **área de 541,95 metros quadrados**, localizado na Avenida Evangelista Barbosa de Freitas nº 4-30, Quadra A do loteamento Parque Residencial Encanto dos Bem-te-Vis, nesta cidade de Valentim Gentil, SP, denominado de Sistema de Lazer 6 do loteamento Parque Residencial Encanto dos Bem-te-Vis, objeto da **matrícula nº 71.131** do



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, cadastrado nesta Municipalidade sob o nº 101946.

- 1.2.4. Um terreno de formato triangular, sem área edificada, de propriedade do **MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL SP**, com **área de 7.116,39 metros quadrados**, localizado na Rua Ribelo Belei nº 2-01, no loteamento Residencial Montebelo, nesta cidade de Valentim Gentil SP, constituído do lote 11 (onze) da quadra A, denominado de Sistema de Lazer 1 do loteamento Residencial Montebelo, objeto da **matrícula nº 77.285** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, cadastrado nesta Municipalidade sob o nº 101929.
- 1.2.5. Um terreno de formato irregular, sem área edificada, de propriedade do **MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL SP**, com **área de 3.200,89 metros quadrados**, localizado na Rua Ribelo Belei nº 1-01, constituído do lote 12 da Quadra A, no loteamento Residencial Montebelo, nesta cidade de Valentim Gentil, SP, denominado de Área Institucional do loteamento Residencial Montebelo, objeto da **matrícula nº 71.120** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, cadastrado nesta Municipalidade sob o nº 101928.

2.0 – DO MEMORIAL DESCRITIVO

2.1 - Os imóveis de que se tratam os itens 1.2.1 a 1.2.5 possuem as seguintes medidas e confrontações:

- 2.1.1 - Uma gleba rural com a área de **4,97,2923 ha de terras**, de propriedade do Município de Valentim Gentil SP, localizada na fazenda “Marinheiro de Cima”, no município de Valentim Gentil, SP, **objeto da matrícula nº 63.281** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, com as seguintes medidas e confrontações: *“inicia junto ao marco V-1B1 e daí segue até o vértice V-1B, no azimute 62°03’51”*, em uma distância de 435,08 metros, confrontando com terras de João Carlos de Andrade Barreto e sua mulher (matrícula nº 54.866); *do vértice V-1B segue na mesma direção até o vértice V-1G, no azimute 62°03’51”*, numa distância de 20,19 metros, confrontando com terras de Marcos Zarur Pedrassi e sua mulher; *daí deflete à direita e segue numa distância de 235,65 metros até o vértice V-1F, no azimute 181°15’40”*, confrontando com terras de Marcos Zarur Pedrassi e sua mulher; *daí deflete à direita e segue numa distância de 64,58 até o vértice V-1E, no azimute 272°28’47”*, confrontando com Marcos Zarur Pedrassi e sua mulher; *daí deflete à direita e segue numa distância de 85,21 metros até o vértice V-1D, no azimute 5°37’05”*, confrontando com terras de Marcos Zarur Pedrassi e sua mulher; *daí deflete à esquerda e segue numa distância de 331,72*



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

metros até o vértice V-1C, no azimute $62^{\circ}03'51''$, confrontando com terras de Marcos Zarur Pedrassi e sua mulher; daí finalmente deflete à direita e segue numa distância de 102,00 metros até o vértice V-1B1 (início da descrição) no azimute $332^{\circ}03'51''$, confrontando com terras de Marcos Zarur Pedrassi e sua mulher". Referido imóvel não possui acesso direto através de estrada pública, sendo o acesso através de propriedade particular.

2.1.2 - Uma gleba rural com a área de **6,15,98,82 ha** de terras, de propriedade do Município de Valentim Gentil SP, localizada na fazenda "Marinheiro de Cima", no município de Valentim Gentil, SP, **objeto da matrícula nº 64.435** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, com as seguintes medidas e confrontações: "inicia junto ao marco V-35; do vértice V-35 segue até o vértice V-34 no azimute $332^{\circ}03'51''$ em uma distância de 20,03 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-34 defletindo à esquerda segue até o vértice V-33 no azimute $242^{\circ}03'51''$, em uma distância de 20,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-33 defletindo à direita segue até o vértice V-32 no azimute $332^{\circ}04'04''$, em uma distância de 11,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-32 defletindo à direita segue até o vértice V-31 no azimute $62^{\circ}04'04''$, em uma distância de 20,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-31 defletindo à esquerda segue até o vértice V-30 no azimute $332^{\circ}03'51''$, em uma distância de 40,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-30 defletindo à esquerda segue até o vértice V-29 no azimute $242^{\circ}04'04''$, em uma distância de 20,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-29 defletindo à direita segue até o vértice V-28 no azimute $332^{\circ}03'51''$, em uma distância de 11,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-28 defletindo à direita segue até o vértice V-27 no azimute $62^{\circ}03'51''$, em uma distância de 20,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-27 defletindo à esquerda segue até o vértice V-26 no azimute $332^{\circ}03'53''$, em uma distância de 40,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-26 defletindo à esquerda segue até o vértice V-25 no azimute $242^{\circ}04'04''$, em uma distância de 20,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-25 defletindo à direita segue até o vértice V-24 no azimute $332^{\circ}04'04''$, em uma distância de 11,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-24 defletindo à direita segue até o vértice V-23 no azimute $62^{\circ}04'04''$, em uma distância de 222,00 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-23 defletindo à direita segue até o vértice V-22 no azimute $152^{\circ}03'51''$, em uma distância de 31,00 m,



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-22 defletindo à esquerda segue até o vértice V-21 no azimute $62^{\circ}04'04''$, em uma distância de 206,47 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-21 defletindo à esquerda segue até o vértice V-20 no azimute $62^{\circ}04'04''$, em uma distância de 44,86 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-20 defletindo à direita segue até o vértice V-19 no azimute $62^{\circ}04'04''$, em uma distância de 33,69 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-19 defletindo à esquerda segue até o vértice V-18 no azimute $3^{\circ}54'29''$, em uma distância de 371,50 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-18 defletindo à direita segue até o vértice V-17 no azimute $5^{\circ}24'33''$, em uma distância de 316,11 m, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-17 defletindo à direita segue até o vértice V-16 no azimute $5^{\circ}24'33''$, em uma distância de 42,67 m, confrontando com João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-16 defletindo à direita segue até o vértice V-H, no azimute $73^{\circ}02'14''$, em uma distância de 10,48 metros, confrontando com a propriedade de João Carlos de Andrade Barreto; do vértice V-H defletindo à direita segue o vértice V-I no azimute $185^{\circ}24'33''$, em uma distância de 46,66 metros, confrontando com a propriedade de Marcos Zarur Pedrassi; do vértice V-I, com a mesma direção, segue até o vértice V-J, no azimute $185^{\circ}24'33''$, em uma distância de 316,00 m, confrontando com a propriedade de Marcos Zarur Pedrassi; do vértice V-J defletindo à esquerda segue até o vértice V-D no azimute $183^{\circ}54'36''$, em uma distância de 246,50 m, confrontando com a propriedade de Marcos Zarur Pedrassi; do vértice V-D defletindo à esquerda segue até o vértice V-E no azimute $183^{\circ}54'22''$, em uma distância de 238,90 metros, confrontando com a propriedade de Marcos Zarur Pedrassi; do vértice V-E defletindo à direita segue até o vértice V-F no azimute $242^{\circ}04'06''$, em uma distância de 244,08 metros, confrontando com a propriedade de Marcos Zarur Pedrassi; finalmente do vértice V-F defletindo à direita segue até o vértice V-35 (início da descrição), no azimute de $242^{\circ}03'31''$, na extensão de 191,00 m, confrontando com a propriedade de Marcos Zarur Pedrassi, fechando assim uma área de 6,15,98,82 ha, iguais a 61.598,82 metros quadrados". Referido imóvel não possui acesso direto através de estrada pública, sendo o acesso através de propriedade particular.

2.1.3. Terreno localizado à Avenida Evangelista Barbosa de Freitas, nº 4-30, Quadra A, Sistema de Lazer 6 do Parque Residencial Encanto dos Bem-te-Vis, Matrícula nº 71.131, com área de 541,95 m²: “Um terreno de formato irregular, com a área de 541,95 metros quadrados, situado na Avenida Evangelista Barbosa de Freitas, lado par, na quadra A do loteamento Parque Residencial Encanto dos Bem-te-Vis, no município de Valentim Gentil, nesta comarca de



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

Votuporanga - São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: “inicia-se no ponto cravado na divisa do lote 34 com o alinhamento da Avenida Evangelista Barbosa de Freitas, daí segue na distância de 48,11 metros, confrontando com o alinhamento da Avenida Evangelista Barbosa de Freitas; daí deflete a direita e segue na distância de 27,61 metros, confrontando com o lote 1; daí deflete a direita e segue na distância de 39,24 metros, confrontando com os lotes 31, 32, 33 e 34, até o ponto inicial desta descrição.”

2.1.4. Terreno localizado à Rua Ribelo Belei, nº 2-01, Lote 11 da Quadra A, Sistema de Lazer 1 do Residencial Montebelo, Matrícula nº 77.285, com área de 7.116,39 m²: “Um terreno de formato triangular, medindo 131,06 metros de frente por 130,96 metros do lado direito, e 5,77 metros, mais 75,03 metros, mais 35,69 metros do lado esquerdo, correspondentes a 7.116,39 metros quadrados, constituído do lote 11, da quadra A, cadastro 101929, situado na Rua Ribelo Belei, lado ímpar, no loteamento Residencial Montebelo, no município de Valentim Gentil, Comarca de Votuporanga, confrontando pela frente com a Rua Ribelo Belei, do lado direito com os lotes 05, 06, 07, 08 e 09, e do lado esquerdo com o Francisco Cardoso de Oliveira, e o lote 12 (área institucional).”

2.1.5. Terreno localizado à Rua Ribelo Belei nº 1-01, Quadra A, Lote 12, Área Institucional do Residencial Montebelo, Matrícula nº 71.120, com área de 3.200,89 m²: “Um terreno de formato irregular, com a área de 3.200,89 metros quadrados, constituído do lote 12 da quadra A, cadastro 101928, situado na Rua Ribelo Belei, lado ímpar, no Residencial Montebelo, no Município de Valentim Gentil, na Comarca de Votuporanga - SP, com as seguintes medidas e confrontações: 72,53 metros de frente, confrontando com a Rua Ribelo Belei; 73,00 metros nos fundos, confrontando com o imóvel de Francisco Cardoso de Oliveira; 35,69 metros do lado direito; confrontando com o lote 11 (Sistema de Lazer 1); e 55,00 metros do lado esquerdo, confrontando com o imóvel do Município de Valentim Gentil.”

3.0 – DA AVALIAÇÃO

3.1. Para emissão do presente laudo de avaliação, esta Comissão observou a existência dos seguintes parâmetros, de acordo com a Lei Municipal nº 2.470, de 19 de julho de 2022:

- I – o desenvolvimento dos bairros nos quais se encontram os referidos imóveis;
- II - as localizações dos imóveis, existência de vias públicas e infraestrutura básica;
- III - a planimetria dos terrenos, considerando-se existência de aclives ou declives;



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

IV - se as vias públicas onde os terrenos estão localizados são providas de rede de abastecimento de água, esgoto e transmissão de energia elétrica;

V - se as vias públicas de acesso aos terrenos são pavimentadas com asfalto, além de possuírem guias e sarjetas.

Verificou-se ainda, a existência de Laudos Técnicos de Avaliação de Imóveis com a finalidade de apurar os valores correntes de mercado para os referidos terrenos elaborados por profissionais contratados com observância no Chamamento Público nº 003/2023 para Credenciamento de Profissionais Habilitados (Arquitetos, Engenheiros ou Corretores de Imóveis) para Elaboração de Laudos de Avaliação de Imóveis - Processo nº 129/2023, desta Municipalidade.

Assim, em face dos critérios e considerações acima elencados, e considerando-se os respectivos Laudos de Avaliação de Imóveis que seguem anexos, esta Comissão adota os seguintes valores de mercado conforme seguem abaixo:

- 3.1.1. Para a gleba rural com a área de 4,97,2923 ha de terras (equivalentes a 2,0549 alqueires paulistas), de propriedade do Município de Valentim Gentil SP, localizada na fazenda “Marinheiro de Cima”, no município de Valentim Gentil, SP, objeto da matrícula nº 63.281 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, foi requisitado elaboração de laudo de avaliação do imóvel à Sra. Malu Fuster de Oliveira – CPF: 357.195.398-32, Arquiteta e Urbanista, CAU nº A275547-5, a qual emitiu laudo de avaliação com o valor de R\$ 380.000,00 (Trezentos e oitenta mil) para o valor de venda do imóvel, resultando no valor de R\$ 184.923,84 (Cento e oitenta e quatro mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e quatro centavos) por alqueire paulista de terra.
- 3.1.2. Para a gleba rural com a área de 6,15,98,82 ha de terras (equivalentes a 2,5454 alqueires paulistas), de propriedade do Município de Valentim Gentil SP, localizada na fazenda “Marinheiro de Cima”, no município de Valentim Gentil, SP, objeto da matrícula nº 64.435 do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, foi requisitado elaboração de laudo de avaliação do imóvel ao Sr. Leon Ogava Godoy Sanches – CPF: 422.985.028-03, Engenheiro Civil, CREA SP nº 5070468080, o qual forneceu o valor de R\$ 520.000,00 (Quinhentos e vinte mil reais) para o valor de venda do imóvel, resultando no valor de R\$ 204.290,09 (Duzentos e quatro mil, duzentos e noventa reais e nove centavos) por alqueire paulista de terra.



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

Assim, em face dos critérios acima referidos, e considerando-se que as glebas rurais são adjacentes, apresentando divisas em comum, adotou-se o valor médio de R\$ 194.000,00 (Cento e noventa e quatro mil reais) por alqueire paulista para o cálculo dos valores de venda das duas glebas, conforme se demonstra a seguir:

- **Gleba rural com a área de 4,972923 ha de terras, objeto da matrícula nº 63.281** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP = 4,972923 ha x 10.000 m²/ha dividido por 24.200,00 m² / alqueire paulista x R\$ 194.000,00/alqueire = R\$ 398.655,79, que em valores arredondados nos fornece: **R\$ 398.000,00 (Trezentos e noventa e oito mil reais)**, o qual esta Comissão adota como valor de mercado do imóvel.

- **Gleba rural com a área de 6,159882 ha de terras, objeto da matrícula nº 64.435** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP = 6,159882 ha x 10.000 m²/ha dividido por 24.200,00 m² / alqueire paulista x R\$ 194.000,00/alqueire = R\$ 493.808,70, que em valores arredondados nos fornece: **R\$ 494.000,00 (Quatrocentos e noventa e quatro mil reais)**, o qual esta Comissão adota como valor de mercado do imóvel.

3.1.3. Para o terreno de formato irregular, sem área edificada, de propriedade do MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL SP, **com área de 541,95 metros quadrados**, localizado na Avenida Evangelista Barbosa de Freitas nº 4-30, Quadra A do loteamento Parque Residencial Encanto dos Bem-te-Vis, nesta cidade de Valentim Gentil, SP, denominado de Sistema de Lazer 6 do loteamento Parque Residencial Encanto dos Bem-te-Vis, **objeto da matrícula nº 71.131** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, foi requisitado elaboração de laudo de avaliação do imóvel ao Sr. Willian Silva Lima – CPF: 382.063.758-30, Engenheiro Civil, CREA SP nº 5070617327, o qual forneceu o valor de **RS 86.000,00 (Oitenta e seis mil reais)** para o valor de venda do imóvel, o qual esta Comissão adota como valor de mercado do imóvel.

3.1.4. Para o terreno de formato triangular, sem área edificada, de propriedade do MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL SP, **com área de 7.116,39 metros quadrados**, localizado na Rua Ribelo Belei nº 2-01, no loteamento Residencial Montebelo, nesta cidade de Valentim Gentil SP, constituído do lote 11 (onze) da quadra A, denominado de Sistema de Lazer 1 do loteamento Residencial Montebelo, **objeto da matrícula nº 77.285** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, foi requisitado elaboração de laudo de avaliação do imóvel ao Sr. Renan Silva Sá – CPF: 316.649.848-60, Engenheiro Civil, CREA SP nº 5070180634, o qual



MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL

ESTADO DE SÃO PAULO

forneceu o valor de **RS 600.000,00 (Seiscentos mil reais)** para o valor de venda do imóvel, o qual esta Comissão adota como valor de mercado do imóvel.

3.1.5. Para o terreno de formato irregular, sem área edificada, de propriedade do MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL SP, **com área de 3.200,89 metros quadrados**, localizado na Rua Ribelo Belei nº 1-01, constituído do lote 12 da Quadra A, no loteamento Residencial Montebelo, nesta cidade de Valentim Gentil, SP, denominado de Área Institucional do loteamento Residencial Montebelo, **objeto da matrícula nº 71.120** do Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Votuporanga, SP, foi requisitado elaboração de laudo de avaliação do imóvel à Sra. Cristiane Aparecida Prieto – CPF: 224.408.518-09, Engenheira Civil, CREA SP nº 5063671134, o qual forneceu o valor de **RS 347.500,00 (Trezentos e quarenta e sete mil e quinhentos reais)** para o valor de venda do imóvel, o qual esta Comissão adota como valor de mercado do imóvel.

4.0 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1 - Por ser expressão da verdade, firmamos o presente laudo, sob as penas da lei, que totaliza a importância de **RS 1.925.500,00 (Um milhão, novecentos e vinte e cinco mil e quinhentos reais)** para o valor total de mercado dos referidos terrenos, sem edificações, de propriedade do Município de Valentim Gentil SP. Seguem anexos os respectivos laudos de avaliação de imóveis emitidos pelos profissionais credenciados neste Município.

Valentim Gentil, 22 de julho de 2024.

LUCIANO DONIZETI PANTANO PERES
PRESIDENTE

ANDRE JANINI VIEIRA
MEMBRO

MAYRA LUCIANA BOER
MEMBRO