



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

LEI Nº 6.220

DISPÕE SOBRE A DESAPROPRIAÇÃO, AMIGÁVEL OU JUDICIAL, DE ÁREA DE TERRENO QUE CONSTA PERTENCER A JOSÉ NASSIF MOKARZEL.

A Câmara Municipal de Mogi Mirim aprovou e o Prefeito Municipal **CARLOS NELSON BUENO** sanciona e promulga a seguinte Lei:-

Art. 1º Fica o Município de Mogi Mirim, pelo Poder Executivo, autorizado a desapropriar, amigável ou judicialmente, área de terreno que consta pertencer a **JOSÉ NASSIF MOKARZEL**, localizada na Avenida Luiz Pilla, Município de Mogi Mirim, Estado de São Paulo, que apresenta as seguintes medidas, divisas e confrontações abaixo descritas:

Local: Av. Luiz Pilla – Fazenda Santa Bárbara – Distrito de Martim Francisco, Mogi Mirim - SP.

Proprietário: José Nassif Mokarzel

INCRA: 619.051.004.820-8

Transcrição: 49.412

DA ÁREA: Inicia junto ao marco M-01, situado no alinhamento da Avenida Luiz Pilla, com coordenadas UTM Este (X) 298.637,1079 e Norte (Y) 7.508.390,0535; segue até o vértice M-02 no azimute 326°15'03", em uma distância de 35,00 metros, confrontando com a Avenida Luiz Pilla; defletindo à direita segue até o vértice M-03 no azimute 56°13'37", em uma distância de 20,00 metros, confrontando com área remanescente do imóvel; defletindo à direita segue até o vértice M-04 no azimute 146°13'37", em uma distância de 17,94 metros, confrontando com área remanescente do imóvel; defletindo à direita segue até o vértice M-01 (início da descrição), no azimute 195°58'27", na extensão de 26,39 metros, confrontando com o Córrego Guatimazinho, encerrando a descrição e fechando um perímetro de 99,33 metros e uma área total de 530,64 metros quadrados.

Art. 2º A área expropriada será utilizada para a implantação de Estação Elevatória de Esgotos no Distrito de Martim Francisco, neste Município.

Art. 3º As despesas decorrentes com a execução da presente Lei correrão por conta de dotação orçamentária própria do Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Mogi Mirim, suplementadas se necessário.

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

Prefeitura de Mogi Mirim, 13 de agosto de 2020.


CARLOS NELSON BUENO
Prefeito Municipal


REGINA CÉLIA S. BIGHETI
Coordenadora de Secretaria

Projeto de Lei nº 76/2020
Autoria: Prefeito Municipal

Gabinete do Prefeito
A(O) Lei 6220
FOI PUBLICADA(O) em 19/08/20
NO ÓRGÃO OFICIAL DO MUNICÍPIO
(JORNAL Oficial)



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Secretaria de Planejamento Urbano



MEMORIAL DESCRITIVO

Objetivo: Declaração de Utilidade Pública

Local: Av. Luiz Pilla, s/n – Distrito de Martim Francisco, Mogi Mirim, SP

INCRA: 619.051.004.820-8

Transcrição: 49.412 do CRI de Mogi Mirim, SP

Proprietário: JOSÉ NASSIF MOKARSEL

CPF: 014.451.628-49

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – X

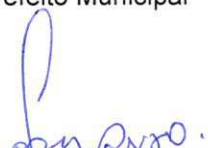
Uma Gleba de terras sem infraestrutura inserida na Transcrição nº 49.412 do CRI de Mogi Mirim, SP, localizada no Distrito de Martim Francisco, neste município, defronte para a Avenida Luiz Pilla, e cuja descrição se inicia no marco **M-01** assinalado em planta anexa, como segue:

O imóvel inicia junto ao marco **M-01**, situado no alinhamento da Avenida Luiz Pilla, com coordenadas **U T M Este (X) 298.637,1079** e **Norte (Y) 7.508.390,0535**; segue até o vértice **M-02** no azimuth **326°15'03"**, em uma distância de **35,00** m, confrontando com a Avenida Luiz Pilla; defletindo à direita segue até o vértice **M-03** no azimuth **56°13'37"**, em uma distância de **20,00** m, confrontando com a área remanescente do imóvel; defletindo à direita segue até o vértice **M-04** no azimuth **146°13'37"**, em uma distância de **17,94** m, confrontando com a área remanescente do imóvel; defletindo à direita segue até o vértice **M-01**, (início da descrição), no azimuth de **195°58'27"**, na extensão de **26,39** m, confrontando com o córrego Guatimazinho, encerrando a descrição e fechando um perímetro de 99,33 metros e área total de 530,64 metros quadrados.

Mogi Mirim, 02 de março de 2020.


Carlos Nelson Bueno
Prefeito Municipal


Luiz Rodrigo Sernaglia
Presidente - SAAE


Eng. Luiz Manoel Furigo
Diretor em Gestão de Esgotos e Resíduos
CREA 5060196965


Eng. Paul Roberto Silva Junior
Diretor em Gestão de Água e Recursos Hídricos
CREA 5062543506



**OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E
CIVIL DE PESSOA JURÍDICA - Comarca de MOGI MIRIM - SP**

Walter Marques - Oficial

☒ Rua Dr. Ulihoa Cintra, 814, Centro - CEP 13.800.061 - Mogi Mirim - SP - ☎ (0xx19) 3862.2130 - 3862.2280

C E R T I D ã O

SELMA CRISTINA DIAS DE ANDRADE, Escrevente Autorizada do Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta Comarca de Mogi Mirim Estado de São Paulo.

CERTIFICA, a pedido verbal de parte interessada, que revendo neste Oficial de Registro a seu cargo os livros de transcrição das transmissões, deles, no de nº **3-AV, fls. 148**, sob número de ordem: **49.412**, verificou constar em data de 17 de Janeiro de 1970, a transcrição da escritura de compra e venda, lavrada nas notas do Tabelião de Nova Veneza, comarca de Sumaré, em data de 18 de Setembro de 1969, pelo valor de Ncr\$50,00 (cinquenta cruzeiros novos), Clovis de Rosis, pela qual, **JEAN NASSIF MOKARZEL e JOSÉ NASSIF MOKARZEL**, casados, proprietários, residentes em Campinas, adquiriram por compra de Elizeu Setin e s/mr. Rosa Del Passo Setin, proprietários, residentes neste município, **UMA PEQUENA GLEBA DE TERRAS, no imóvel denominado Santa Barbara, neste município**, com a área de trinta ares e vinte e cinco centiares (0,30,25 ha.) mais ou menos, sendo parte em brejo, sem benfeitorias, confrontando em sua integridade na frente com a estrada de Martim Francisco, de um lado com a estrada d'os Palhares, de outro lado com terras de Sabadino Pilla e nos fundos com herdeiros de Alvino Fernandes de Barros. Cadastrado no IBRA sob nº 41 12 010 501 65, modulo 30, nº de módulos 0,02, fração mínima de parcelamento 0,30, minifúndio. Transcrição anterior nº 49.411, fls. 148, Lº 3-AV. O referido é verdade. Dá fé. Mogi Mirim, vinte e oito de Fevereiro de dois mil e vinte (2020). A Escrevente *SELMA CRISTINA DIAS DE ANDRADE* (Selma Cristina Dias de Andrade).

Ao Oficial....: R\$ 32,97
Ao Estado....: R\$ 0,00
Ao Ipesp.....: R\$ 0,00
Ao Reg. Civil: R\$ 0,00
Ao Trib. Just: R\$ 0,00
Ao Município.: R\$ 0,99
Ao Min. Púb...: R\$ 0,00
Total.....: R\$ 33,96

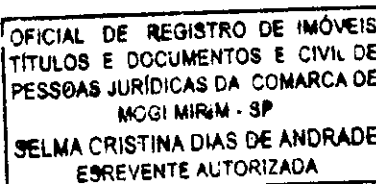
Para lavratura de escrituras esta
certidão é valida por 30 dias.
(NSCGJSP, XIV, 15, "c")



SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA.

1202203C3000000011762420X

Para verificar autenticidade do
documento, acesse o site
do Tribunal de Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>





LAUDO DE AVALIAÇÃO

JOSÉ EDUARDO DA SILVEIRA PEDREIRA FILHO, engenheiro civil, registrado junto ao Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do estado de São Paulo sob n.º 5060121334, acerca da avaliação e determinação de valor venal para uma área situada à Avenida Luiz Pilla, distrito de Martin Francisco, município de Mogi Mirim, estado de São Paulo, solicitado a manifestação de laudo técnico de avaliação, venho a apresentar a presente

AVALIAÇÃO

1. OBJETIVO

O presente laudo de avaliação, elaborado por solicitação de SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgoto de Mogi Mirim tem como objetivo a identificação do real, atual e justo valor de mercado de uma gleba de terra a ser desapropriada do imóvel de propriedade de JOSÉ NASSIF MOKARSEL, INCRA 619.051.004.820-8, transcrição 49.412, à qual será objeto de implantação de equipamento público.

Para elaboração do presente trabalho, foram fornecidos pelo Contratante os arquivos digitais dos seguintes documentos:

- Cópia do Projeto planimétrico de desapropriação elaborado pela Prefeitura Municipal de Mogi Mirim; e
- Memorial Descritivo declaração de utilidade pública com descrição da área.

Nota: NÃO É OBJETIVO deste laudo a aferição de medidas, áreas e confrontações destes imóveis. Por conta deste fato todos cálculos de valores se referem às áreas apresentadas nos projetos digitais encaminhados.

2. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Será objeto de avaliação a área à desapropriar indicada no referido projeto, do imóvel de propriedade do Sr. José Nassif Mokarsel, de forma a traduzir o valor atualizado da referida área.

METODOLOGIA A SER UTILIZADA

As metodologias a serem aplicadas terão como fundamento a seguinte norma técnica:

- Norma Brasileira ABNT NBR14653-1: Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais
- Norma Brasileira ABNT NBR14653-2: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos
- Norma Brasileira ABNT NBR14653-3: Avaliação de Bens – Imóveis Rurais

Conforme estabelece a NBR 14653-1 em seu item 8, sobre as metodologias aplicáveis para determinação do valor de um bem, a sua escolha deve pautar-se na forma racional de retratar o comportamento de mercado, em situações típicas.

8.1.3 Os procedimentos avaliatórios usuais, com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 8.2, 8.3 e 8.4, respectivamente.

8.2 Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

PROCEDIMENTOS A SEREM UTILIZADOS:

Na avaliação de imóveis urbanos pode-se optar por dentre dois modelos, o método de avaliação direta ou indireta, neste caso optamos pela avaliação direta.

Podemos classificar o método de avaliação direta em:

- a. Método Comparativo
- b. Método Residual

NÍVEL DE PRECISÃO

Considerando as normas de referencia que tratam deste assunto, almeja-se atingir o nível de precisão NORMAL, onde os elementos que contribuintes para formação do valor estejam indicados de forma resumida ou respeitados os demais, atendam os seguintes quesitos da avaliação rigorosa, mesmo que parcialmente:

- a. Quanto a atualidade do elemento;
- b. Quanto a semelhança dos elementos com o imóvel objeto da avaliação no que diz respeito à situação, destinação, forma e grau de aproveitamento, características físicas e ambiência devidamente verificadas;
- c. Quanto a confiabilidade do conjunto de elementos assegurados por homogeneidade dos elementos entre si, contemporaneidade e numero de dados da mesma natureza efetivamente utilizados maior ou igual a cinco;
- d. Quando do emprego de mais de um método, o valor final deverá estar contido entre os valores extremos encontrados.

3. O BEM A SER AVALIADO

Trata-se de uma área de 530,64 m² a ser destacado do imóvel rural, às margens da Avenida Luiz Pilla, Distrito de Martin Francisco, município de Mogi Mirim, estado de São Paulo, dentro da zona urbana do Município possuindo cadastrado no INCRA sob o numero 619.051.004.820-8 e propriedade de José Nassif Mokarsel.



IMAGEM 01 – VISTA AÉREA DA ÁREA A DESAPROPRIAR

Fonte: Google Earth

Características do Imóvel:

- Imóvel Rural, inserido no perímetro urbano do município.
- Frente para via pública oficial.
- Provida de acesso à Energia Elétrica provida pela concessionária local;
- Provida de acesso à água e esgoto sanitário pela concessionária local;
- Provida de acesso por vias asfaltadas;
- Descrição da área:

Uma Gleba de terras sem infraestrutura inserida na Transcrição no 49.412 do CRI de Mogi Mirim, SP, localizada no Distrito de Martim Francisco, neste município, defronte para a Avenida Luiz Pilla, e cuja descrição se inicia no marco M-01 assinalado em planta anexa, como segue:

O imóvel inicia junto ao marco M-01, situado no alinhamento da Avenida Luiz Pilla, com coordenadas U T M Este (X) 298.637,1079 e Norte (Y) 7.508.390,0535; segue até o vértice M-02 no azimuth $326^{\circ}15'03''$, em uma distância de 35,00 m, confrontando com a Avenida Luiz Pilla; defletindo à direita segue até o vértice M-03 no azimuth $56^{\circ}13'37''$, em uma distância de 20,00 m, confrontando com a área remanescente do imóvel; defletindo à direita segue até o vértice M-04 no azimuth $146^{\circ}13'37''$, em uma distância de 17,94 m, confrontando com a área remanescente do imóvel; defletindo à direita segue até o vértice M-01, (início da

descrição), no azimuth de **195°58'27"**, na extensão de 26,39 m, confrontando com o córrego Guatimazinho, encerrando a descrição e fechando um perímetro de 99,33 metros e área total de 530,64 metros quadrados.

- Terreno plano em sua maioria, com aclives e declives de pequenas proporções.
- Área inserida em APP – área de preservação permanente (margem de córrego)
- Terreno sem mata ciliar ou nativa, apenas arvores isoladas.
- Área não possui benfeitorias.
- Área sem produção ou cultivo agrícola

Localização:

Acesso pela Avenida Luiz Pilla

Distrito de Martin Francisco – Mogi Mirim - SP

Cadastro INCRA nº 619.051.004.820-8



IMAGEM 02 – PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO



IMAGEM 03 – DETALHE AMPLIADO DA ÁREA A SER DESAPROPRIAÇÃO

4. DA AVALIAÇÃO

Neste trabalho em razão das características do local e a existência no mercado de imóveis a venda nas proximidades, podemos optar pelo método de avaliação direto, identificando assim o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis.

Nas pesquisas efetuadas para a identificação do valor do imóvel avaliando, verificamos que, na região de interesse, o valor unitário do metro quadrado apresenta pouca variação, observando a tendência geral apresentada no município..

No caso, o bem a ser avaliado não encontra-se na condição de área loteada, entretanto apresentará as mesmas características, desta forma nosso paradigma para busca de imóveis similares e semelhantes deverão atender esta condição, porém por se encontrar em área de APP esta condição será também objeto de estudo para determinação do valor final do bem.

Assim se faz necessária a correta interpretação de APP e sua possibilidade de indenização.

As Áreas de Preservação Permanente (APP) são porções de terra específicas delimitadas na propriedade, seja ela urbana ou rural, nas quais não se admite a exploração do solo e/ou a supressão da cobertura vegetal, salvo com autorização do Poder Público, como disposto no art. 2º do Código Florestal (Lei nº 4771/65). O referido artigo dispõe que são consideradas de preservação permanente a áreas de florestas e demais formas de vegetação naturais situadas ao longo dos rios ou de qualquer curso d'água, desde o nível mais alto em faixa marginal, nas nascentes, as áreas no topo de morros, montes, montanhas, serras, nas restingas, ao redor de lagos e lagoas ou reservatórios de água naturais ou artificiais, entre outras áreas descritas em lei.

Nesse sentido, o Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA – através das Resoluções nº 303/2002 e nº 369/2006, estabeleceu alguns parâmetros para a utilização das APP, complementando o regramento presente na Lei nº 4.771/65. A Resolução nº 303/2002 estabelece uma série de conceitos e limites para as diversas áreas onde se localizam as vegetações de preservação permanente, esclarecendo as disposições presentes no Código Florestal. Assim, esta norma ambiental definiu parâmetros para identificação das regiões onde as APP deveriam ser preservadas, como por exemplo, qual deveria ser considerado o nível mais alto dos rios para se demarcar a área de preservação permanente.

A Resolução nº 369/2006 dispõe sobre os casos excepcionais em que poderá ocorrer a supressão da vegetação existente nas APP, nas hipóteses de utilidade pública e interesse social, mediante prévia autorização do órgão ambiental competente. Nessas situações, também estabeleceu parâmetros e condições específicas para o uso das áreas de preservação permanente, como a realização de procedimento administrativo para obtenção de licença para modificação da APP.

As duas Resoluções são dispositivos recentes, que visam principalmente adequar a legislação ambiental à realidade sócio-econômica dos imóveis urbanos e rurais. Afinal, o espírito e a vontade preservacionista exigido pela legislação e, dos quais os proprietários têm tido cada vez consciência, devem co-existir com a necessidade de uso econômico das propriedades, que muitas vezes esbarra no rígido e antigo regramento ambiental.

No entanto, a utilização da Área de Preservação Permanente da determinada propriedade para fins de necessidade ou interesse públicos é ato desapropriatório e o proprietário deve ser indenizado pela limitação imposta a seu imóvel, até porque é o responsável pelo dever de conservação das APP, e a supressão da vegetação existente nesta área, de forma ilegal e indevida, poderia acarretar-lhe sanções de natureza cível e penal.

Diante a todo este cenário apresentado, os critérios utilizados no estudo garantem a correta legalidade perante as leis e normas regulamentadoras. Além disso, de acordo com a metodologia aplicada possibilitou avaliar as características específicas da área objeto do estudo considerando-se a legislação ambiental utilizando-se como recursos de pesquisa, os regimentos dos órgãos competentes para áreas consideradas de Preservação Permanente. Em

relação aos valores ajustados do imóvel devido às faixas non aedificandi a partir da margem dos cursos d'água e considerando que este possui menos que 10 metros de largura, conforme a lei federal nº 12.651/12 que cita:

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Seção I

Da Delimitação das Áreas de Preservação Permanente

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

I - as faixas marginais de qualquer curso d'água natural perene e intermitente, excluídos os efêmeros, desde a borda da calha do leito regular, em largura mínima de:

a) 30 (trinta) metros, para os cursos d'água de menos de 10 (dez) metros de largura; (grifo nosso).

b) 50 (cinquenta) metros, para os cursos d'água que tenham de 10 (dez) a 50 (cinquenta) metros de largura;

c) 100 (cem) metros, para os cursos d'água que tenham de 50 (cinquenta) a 200 (duzentos) metros de largura;

d) 200 (duzentos) metros, para os cursos d'água que tenham de 200 (duzentos) a 600 (seiscentos) metros de largura;

e) 500 (quinhentos) metros, para os cursos d'água que tenham largura superior a 600 (seiscentos) metros;

Face ao exposto, foi adotado um critério para ajustar os valores em estudo, através do tratamento de fatores conforme será apresentado nos cálculos.

Da identificação do valor do imóvel.

Para identificação do valor venal, foi adotado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com tratamento por fatores. Neste método, obtemos o valor do bem por comparação com outros bens semelhantes ao bem em avaliação. É metodologia consagrada e, em nosso entendimento, o melhor parâmetro para a identificação do valor de um imóvel.

Inicialmente, para obtenção dos elementos que compõem a amostra, foram coletados dados de mercado, em sites de imobiliárias locais com atuação na região e direto com proprietário, objetivando a formação de uma amostragem representativa do mercado no qual o imóvel em avaliação está inserido.

Quando os elementos pesquisados não são exatamente iguais, em características físicas, localização e estado de conservação, ao imóvel avaliando, os atributos de cada um são homogeneizados, através de fatores, para que cada elemento de comparação seja adequado aos bens avaliandos.

Para a homogeneização inicial dos elementos será adotado o fator de oferta nos valores obtidos junto ao mercado.

FATOR DE OFERTA (Fof): variável quantitativa que exprime a elasticidade de preços entre a oferta e o fechamento dos negócios. Nos casos em estudo, em se tratando os elementos pesquisados de imóveis oferecidos, e não de transações já efetuadas, que poderão sofrer reduções para a efetivação do negócio, adotaremos este fator igual a 0,95 (5% de redução), compatível com o mercado.

Situação Paradigma

As características dos imóveis pesquisados e coletados informações serão homogeneizadas atendendo as seguintes condições paradigmas:

- Topografia;
- Qualidade do solo seco e firme
- Localização próximo à região do imóvel avaliando
- Aproveitamento do terreno / restrição ou impedimento legal

Processo de homogeneização

Critérios de homogeneização serão definidos em função da condição da situação paradigma, definidos conforme abaixo:

Ctopo – Coeficiente de correção em função da topografia do imóvel, sendo adotado os valores 1,00 para terrenos planos, 1,05 para terrenos com aclives/declives até 5% e 1,10 para terrenos com aclives/declives até 10%.

Csolo – Coeficiente de correção em função da qualidade do solo, sendo adotado os valores 1,00 para terrenos com solos em condições secas e 1,20 para terrenos com solos encharcados / brejosos.

Ctransp. – Coeficiente de correção em função da localização do imóvel, variável qualitativa, adotada para contemplar a variação de preços em função da localização dos elementos pesquisados comparativamente à localização do imóvel avaliando, considerando a disponibilidade de comércio, serviços, acessos, transporte, estacionamento, urbanização, visando a equivalência entre os imóveis cuja amplitude será de 30% variando de 1,00 para imóveis com situação idêntica ao avaliando oscilando entre 0,70 a 1,30 de acordo com a sua localização.

Caprov – Coeficiente de correção em função da incidência de restrição quanto ao aproveitamento da área, considerado que terrenos inclusos em APP necessitam de atividade de uso específico, adotaremos como fator de correção os valores 1,00 para terrenos sem aproveitamento e 0,50 com aproveitamento total ou sem restrições de aproveitamento.

Determinação das médias

Adotaremos a média bruta sendo obtida através da média aritmética dos elementos pesquisados, após homogeneização. Já a média sanada será obtida com a eliminação dos elementos que se situarem em uma faixa de 30% acima ou abaixo da média bruta.

Da coleta de informações.

Item 01

Fonte: <https://www.plenamaisimoveis.com.br/imovel/terreno-residencial-venda-martim-francisco-mogi-mirim-sp/TE0766>

Localização: Rua Projetada

Martin Francisco – Mogi Mirim – SP

Área Total: 300,00 m²

Valor Terreno (anunciado)

R\$ 110.000,00

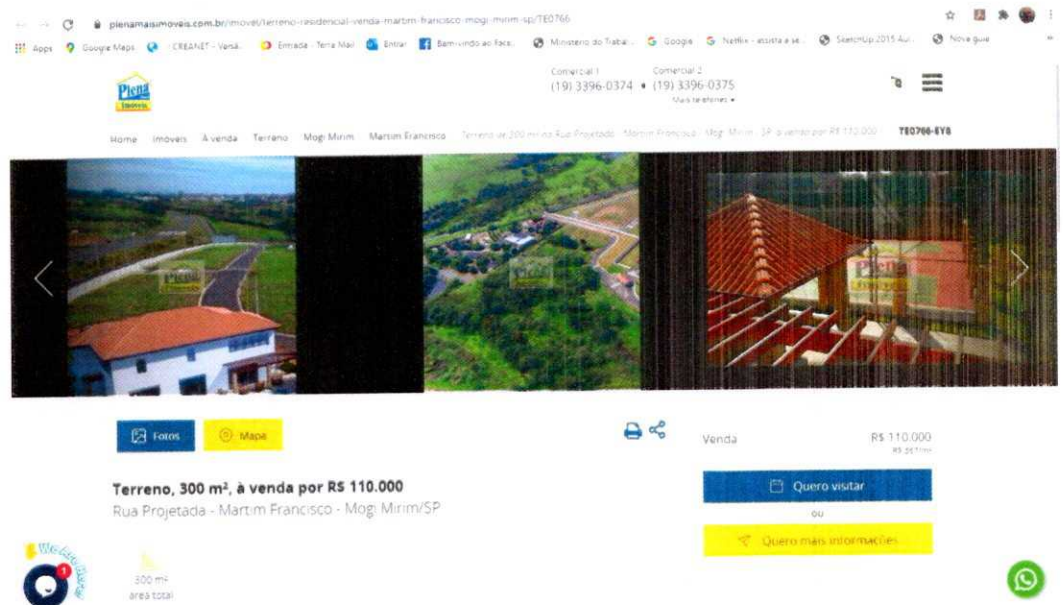
Valor Terreno (Fator de Oferta - Fof)

R\$ 104.400,00

Condições de Pagamento:

à vista

Imagem Anuncio:



Item 02

Fonte : <https://www.casaesolucaoimoveis.com.br/detalhe-imovel/645>

Localização : Rua Ataliba Soares da Silva

Martin Francisco – Mogi Mirim – SP

Área Total : 560,00 m²

Valor Terreno (anunciado)

R\$ 270.000,00



Valor Terreno (Fator de oferta – Fof) R\$ 256.500,00
Condições de Pagamento: à vista
Imagem Anuncio:

0226/73 | (19) 3549-8789 | contato@casasolucao.com.br

Casa & Solução
IMOBILIÁRIA
Você idealiza - nós concretizamos

Home | Buscar Imóveis | A Empresa | Anuncie seu imóvel | Fale Conosco | Área do Cliente

Lote à venda, Martim Francisco - Mogi Mirim /SP | Cód.:645
R\$ 270.000,00
Venda

Rua Ataliba Soares da Silva, Martim Francisco - Mogi Mirim
IPTU: R\$ 0,00 | Condomínio: R\$ 0,00





ENTRAMOS EM CONTATO

Nome: _____
Email: _____
Cel: 0000-0000
Quero receber mais informações sobre o imóvel: Martim Francisco - Mogi Mirim - Loteamento: 645. Aguardo retorno.

ENVIAR

COMPARTILHE ESTE IMÓVEL

Item 03

Fonte : PARTICULAR – DIRETO COM PROPRIETÁRIO

Localização : Rua Orlando Batista – Martin Francisco

Mogi Mirim – SP

Área Total : 400,00 m²

Valor Terreno (anunciado) R\$ 160.000,00

Valor Terreno (Fator de oferta – Fof) R\$ 152.000,00

Condições de Pagamento: à vista

Imagem Anuncio: sem imagem

ITEM	VALOR (R\$)	ÁREA (m²)	V UNIT. (R\$/m²)	Ctopo	Csolo	Ctranp	Csprov	V UNIT HOMO (R\$/m²)	V UNIT SAN (R\$/m²)
1	104.400,00	300,00	348,00	1,00	1,00	1,00	0,50	174	174
2	256.500,00	560,00	458,04	1,00	1,00	0,90	0,50	206,12	206,12
3	152.000,00	400,00	380,00	1,00	1,00	1,00	0,50	190	190
								R\$ 190,04	R\$ 190,04

V Unit	Valor Unitário Padrão
Ctopo	Coefficiente de correção para topografia
Csolo	Coefficiente de correção para o solo
Ctranp	Coefficiente de correção para localização
V UNIT HOMO	Valor Unitário Homogeneizado
V UNIT SAN	Valor Unitário Sanado

Assim através do trabalho de pesquisa de mercado realizado temos que o valor unitário para os lotes de terreno em oferta na região estariam na faixa de R\$ 190,04 m² para lotes nas condições de paradigma do imóvel avaliando.

Desta forma obtemos os valores das áreas objetos da avaliação como segue :

Área a desmembrar: 530,64 m² x R\$ 190,04 / m² = R\$ 100.842,82

Área a desmembrar: R\$ 100.842,82

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

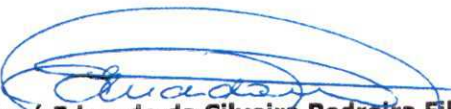
Diante de tudo o acima exposto e apresentado, levando em consideração as restrições impostas à área decorrente da legislação ambiental vigente em função de sua localização em área de preservação permanente, temos a apresentar como valor médio de mercado para indenização da área a desapropriar o valor unitário de **R\$ 190,04** (cento e noventa reais e quatro centavos), o que resulta no valor médio total da área em **R\$ 100.842,82** (cem mil, oitocentos e quarenta e dois reais e oitenta e dois centavos)

O presente parecer técnico espera ter atingido seu objetivo com princípio básico a elucidação dos fatos, contribuindo com a restrição das subjetividades do evento, propiciando assim uma visão mais justa e real.

À disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessária, encerro o presente Parecer Técnico, os quais se compõem por 13 (treze) páginas digitadas em seu anverso.

Sem mais para o momento, aproveito-me da oportunidade para reiterar meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Mogi Mirim, 20 de julho de 2020.



José Eduardo da Silveira Pedreira Filho
Engenheiro Civil – CREA/SP: 5060121334



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
28027230200826445

1. Responsável Técnico

JOSE EDUARDO DA SILVEIRA PEDREIRA FILHO

Título Profissional: **Engenheiro Civil**

Empresa Contratada: **J. E. DA SILVEIRA PEDREIRA FILHO - ME**

RNP: **2607935512**

Registro: **5060121334-SP**

Registro: **2137682-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE MOGI MIRIM - SAAE**

CPF/CNPJ: **46.711.362/0001-91**

Endereço: **Rua ARTHUR CÂNDIDO DE ALMEIDA**

Nº: **114**

Complemento:

Bairro: **LOTEAMENTO NOVA MOGI**

Cidade: **Mogi Mirim**

UF: **SP**

CEP: **13800-309**

Contrato: **01433/2020**

Celebrado em: **03/07/2020**

Vinculada à Art nº:

Valor: **R\$ 2.200,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Avenida LUÍS PILLA**

Nº:

Complemento: **INCRA: 619.051.004.820-8**

Bairro: **MARTIM FRANCISCO**

Cidade: **Mogi Mirim**

UF: **SP**

CEP: **13817-001**

Data de Início: **03/07/2020**

Previsão de Término: **12/12/2021**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Cadastral**

Código: **11000 - GERAL**

Proprietário: **SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE MOGI MIRIM - SAAE**

CPF/CNPJ: **46.711.362/0001-91**

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Execução				
1	Laudo	Avaliação de Terreno para perícia judicial	530,64000	metro quadrado
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART				

5. Observações

A PRESENTE ART DESTINA-SE À EXECUÇÃO DE LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE PREÇO PARA INDENIZAÇÃO DE ÁREA RURAL A SER DESAPROPRIADA.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA DE
MOGI MIRIM

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Mogi Mirim 23 de julho de 2020
Local data

JOSE EDUARDO DA SILVEIRA PEDREIRA FILHO - CPF: 184.350.918-05

SERVIÇO AUTÔNOMO DE ÁGUA E ESGOTO DE MOGI MIRIM - SAAE -
CPF/CNPJ: 46.711.362/0001-91

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
Tel: 0800 17 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](#)



Valor ART R\$ 88,78

Registrada em: 22/07/2020

Valor Pago R\$ 88,78

Nosso Número: 28027230200826445 Versão do sistema

Impresso em: 23/07/2020 10:00:29