



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº. 037 /2025

"DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO AO MUNICÍPIO PARA DESAPROPRIAR PARTE DE IMÓVEL QUE ESPECIFICA AUTORIZA RECEBIMENTO DE IMÓVEL EM DAÇÃO DE PAGAMENTO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

LUCAS SIA RISSATO, Prefeito do Município de Artur Nogueira, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar.

Art. 1º - Fica o Município de Artur Nogueira, por meio do Prefeito Municipal, autorizado a desapropriar, por via amigável ou judicial, as partes do imóvel declarados de utilidade pública pelo Decreto nº. 155 de 22 de outubro de 2025.

Art. 2º - Para a consecução do propósito apontado no artigo anterior, pela desapropriação de que trata esta Lei Complementar, fica o Município, através do Poder Executivo, autorizado a aceitar e/ou realizar o pagamento através de dação em pagamento de dívida ativa existente junto à municipalidade, em nome dos desapropriados, decorrente de cláusula penal prevista em termo de Ajuste de Compromisso (TAC), objeto da ação de título executivo extrajudicial nº. 1003086-40.2018.8.26.0666, no importe de R\$ 854.958,88 (oitocentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos), consolidado em 22 de outubro de 2025, devidos pelos expropriados, em conformidade com o artigo 221 da Lei Complementar nº. 255/2001 – Código Tributário Municipal - “CTM”.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

Art. 3º. - As áreas desapropriadas, a serem compensadas nos termos do artigo 1º., desta lei complementar, são as descritas no Decreto de Desapropriação nº. 155, de 22 de outubro de 2025, que acompanha a presente Lei Complementar.

Art. 4º. - O valor das áreas desapropriadas é de R\$ 1.466.206,43 (um milhão, quatrocentos e sessenta e seis mil reais e quarenta e três centavos), conforme laudo de avaliação, emitido por perito judicial, que passa a fazer parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 5º. - A diferença de valores entre a dívida dos expropriados, de que trata o Artigo 2º., e o valor da avaliação, de que trata o Artigo 4º., na ordem de R\$ 611.247,55 (seiscentos e onze mil, duzentos e quarenta e sete reais e cinquenta e cinco centavos), será dada como inexistente, por parte dos expropriados, abrindo os mesmos, mão do valor em favor do Município, conforme declaração dos expropriados, que fica fazendo parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 6º. - As despesas decorrentes destas desapropriações, incluídas as cartorárias, tributárias e notariais, correrão à conta exclusivamente do Município, por suas dotações orçamentárias próprias, suplementadas, se necessário.

Art. 7º. - As providências necessárias bem como as despesas cartorárias, tributárias e notariais, para a regularização da área remanescente, correrá às expensas dos expropriados.

Art. 8º. - Fica a municipalidade, por meio do departamento competente a proceder as baixas dos valores, dando-o como liquidado, considerados como dívida dos expropriados, bem como se necessário, expedir



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

Certidão Negativa de Débitos, referente à ação, descrita no referido Projeto de Lei Complementar.

Art. 9º. - Poderá o Prefeito Municipal, se necessário, expedir Decreto regulamentando a presente Lei Complementar.

Art. 10. - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

Art. 11. - Revogam-se as disposições em contrário.

Paço Municipal “Prefeito Jacob Stein”, 18 de novembro de 2025 – terça-feira.

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Temos a satisfação de encaminhar a presente proposta à apreciação desta Augusta Casa Legislativa, para que seus operosos membros, possam analisar e deliberar o presente Projeto de Lei Complementar.

Trata a presente propositura, em forma de Projeto de Lei Complementar, de autorizar a compensação de dívida existente, em nome dos expropriados, para pagamento de desapropriação a se efetivar por via consensual, constante do Decreto nº. 155/2025, cópia anexa.

Como bem sabem Vossas Excelências, nos exatos termos da Lei Orgânica vigente e demais legislação, que disciplinam o assunto, é desnecessária a autorização legislativa para a desapropriação de imóveis consoante o disposto no Artigo 65, Inciso V, da “LOMAN”, no entanto o “CTM” - Código Tributário Municipal, prevê a necessidade desta anuência sempre que for possível/necessária a compensação de dívidas, entre as partes envolvidas.

Ademais anexamos a este o Decreto nº. 155/2025, que declara de utilidade pública as áreas a serem expropriadas, também, como mais uma base legal, para o ato.

Destacamos que o valor das duas áreas desapropriadas, como se vê do referido projeto é maior do que o valor da dívida dos expropriados, junto à municipalidade, esclarecendo que os mesmos abriram mão do valor excedente, em favor do Município, o que, se demonstra vantajoso, sem contar, que o município ao implantar as obras de asfaltamento do prolongamento da Rua 15



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

“PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN”

Rua XV de Novembro, 1400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

de Novembro, trazendo inúmeros benefícios à nossa população e aos usuários desta importante via pública, acabou por invadir partes da área de propriedade dos expropriados.

É de bom alvitre esclarecer que os expropriados aceitaram e aceitam os termos da presente desapropriação, após vários entendimentos e tratativas em reuniões diversas, junto à municipalidade, acompanhado de seus procuradores, tanto que após todos os entendimentos os mesmos, declararam por meio de documento legal, que abrem mão da diferença do valor do imóvel desapropriado e a dívida até então existente, visando o deslinde da questão.

Assim, encaminho o presente projeto simplesmente para permitir a compensação como forma de pagamento da desapropriação e possibilitar a efetivação célere de negócio jurídico imobiliário.

Pelo exposto, rogamos à nobre edilidade a apreciação, deliberação, discussão e votação desta proposição, aguardando a sua aprovação em conformidade com a regras legislativas.

Paço Municipal “Prefeito Jacob Stein”, 18 de novembro de 2025 – terça-feira.

LUCAS SIA RISSATO

Prefeito



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

DECRETO Nº. 155/2025

"DISPÕE SOBRE DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA DE ÁREA QUE ESPECIFICA, PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL OU JUDICIAL, VISANDO A ADEQUAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS"

LUCAS SIA RISSATO, Prefeito do Município de Artur Nogueira, desta Comarca, estado de São Paulo, no uso de suas atribuições e prerrogativas legais, com respaldo nos artigos; 64 e 65, incisos, V e VI, da LOMAN e ainda;

CONSIDERANDO o Artigo 8º. Inciso I, da "LOMAN" – Lei Orgânica do Município de Artur Nogueira;

CONSIDERANDO o Artigo 30, e seus Incisos, da Constituição Federal, de 05 de outubro de 1988;

CONSIDERANDO a necessidade de regularização de parte do prolongamento da via pública denominada Rua 15 de Novembro, e da via paralela, denominada Rua Ricardo Tagliari, bem como dos respectivos passeios públicos;

CONSIDERANDO que se trata de uma das principais vias coletoras do Município, servindo como acesso estratégico, tanto para bairros locais, quanto para as cidades vizinhas de; Engenheiro Coelho, Conchal, Limeira e Mogi Mirim,

CONSIDERANDO que se fez necessária a intervenção para a melhoria da mobilidade urbana, da segurança e da fluidez do trânsito no local.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

DECRETA:

Art. 1º. - Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação, amigável ou judicial, duas áreas a serem destacadas, identificadas e descritas abaixo, para adequação do sistema viário do município, do imóvel denominado "Gleba A-1", objeto da Matrícula nº. "42.560", do Cartório de Registro de Imóveis de Mogi Mirim.

Parágrafo Único - As áreas de utilidade pública ficam assim descritas:

I – ÁREA 01: Uma gleba de terras, designada "ÁREA 01", desapropriada da matrícula nº. "42.560", com área de "979,75" m², situada no "Sítio Palmeiras", no município de Artur Nogueira, desta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto 12I, localizado entre o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores, a Área A-1 (remanescente da matrícula 42.560) e a referida Gleba, segue em linha reta uma distância de 16,35m e rumo de 34°24'29" SW confrontando com o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores até atingir o ponto 11, deflete a esquerda e segue em linha reta uma distância de 64,32m e rumo 34°39'17" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento Parque Residencial dos Trabalhadores, pertencente à Prefeitura Municipal até atingir o ponto 12, deflete ligeiramente a direita e segue em linha reta uma distância de 28,73m e rumo de 28°47'25" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 13, deflete ligeiramente a esquerda e segue em linha reta uma distância de 28,78m e rumo 22°28'55" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 14, deflete ligeiramente a direita e segue em linha reta uma distância de 30,74m e rumo de 18°15'02" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 15, deflete a esquerda e segue em linha reta uma distância de 4,86m e rumo de 85°06'06" SE confrontando com a Estrada Municipal até atingir o ponto 15A; deste, passa a



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

confrontar com a "Desapropriação Área 02" e segue em curva para a esquerda de raio 196,31 metros e desenvolvimento de 32,60 metros até atingir o ponto 15B, daí segue em curva para a esquerda de raio 129,51 metros e desenvolvimento de 26,07 metros até atingir o ponto 15C, daí segue com rumo $21^{\circ}44'21''$ NW e distância de 18,36 metros até atingir o ponto 12B; deste, passa a confrontar com a Área A-1 (Remanescente) e segue com rumo $33^{\circ}55'07''$ NW e distância de 13,90 metros até atingir o ponto 12A, daí segue com em curva para a direita de raio 1.096,23 metros e desenvolvimento de 71,74 metros até o ponto 12I, início desta descrição.

II – ÁREA 02: Uma gleba de terras, designada "ÁREA 02", desapropriada da matrícula nº. "42.560", com área de "1.082,28" m², situada no "Sítio Palmeiras", no município de Artur Nogueira, desta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto 10, localizado entre o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores, a Estrada Municipal e a referida Gleba; Daí segue em linha reta uma distância de 21,54m e rumo de $34^{\circ}24'29''$ SW confrontando com o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores até atingir o ponto 12H; deste, passa a confrontar com a Área A-1 (remanescente) e segue em curva para a direita de raio 62,72 metros e desenvolvimento de 9,47 metros até o ponto 12G, daí segue com rumo $60^{\circ}18'01''$ SE e distância de 4,36 metros até o ponto 12F, daí segue em curva para a direita de raio 3,61 metros e desenvolvimento de 2,65 metros até o ponto 12E, daí segue com rumo $12^{\circ}41'06''$ SE e distância de 76,87 metros até o ponto 12D, daí segue com rumo $08^{\circ}31'40''$ SE e distância de 12,56 metros até o ponto 12C, daí segue em curva para a direita de raio 5,79 metros e desenvolvimento de 14,77 metros até o ponto 12B; deste, passa a confrontar com a "Desapropriação Área 01" e segue com rumo $21^{\circ}44'21''$ SE e distância de 18,36 metros até o ponto 15C, daí segue em curva para a direita de raio 129,51 metros e desenvolvimento de 26,07 metros até o ponto 15B, daí segue em curva para a direita de raio 196,31 metros e raio de 32,60 metros até o ponto 15A; deste, passa a confrontar com a Estrada Municipal e segue com rumo $85^{\circ}06'06''$ SE e distância de 3,09 metros até o ponto 16, daí segue



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO JACOB STEIN"

Rua 15 de Novembro, nº 1.400 - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

com rumo 12°36'37" NW e distância de 192,99 metros até o ponto 10, início desta descrição.

Art. 2º. - É parte integrante do presente Decreto os Anexos I e II, que contém o projeto e memorial descritivo com as situações inicial e finais da área, e apuração de suas remanescentes.

Art. 3º. - Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Paço Municipal "Prefeito Jacob Stein", 22 de outubro de 2025.

LUCAS SIA RISSATO
Prefeito

Publicado nos órgãos de imprensa oficial, conforme artigo 81, da "LOMAN" - Lei Orgânica do Município de Artur Nogueira, na data supra.

MAYRA DE SOUZA BARBOSA
Chefe de Gabinete e Governo



Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CRT SP

TRT OBRA / SERVIÇO
Nº CFT2404022571

Conselho Regional dos Técnicos Industriais SP

INICIAL

1. Responsável Técnico(a)

MARCELO SIMOES PIETROBON

Título profissional: **TÉCNICO EM GEOMENSURA, ESPECIALIZAÇÃO EM GEORREFERENCIAMENTO** Registro: **39910249855**

2. Contratante

Contratante: **Luiz Carlos Benvenuto**

CPF/CNPJ: **054.090.288-80**

Logradouro: **ESTRADA RURAL**

Nº: **1**

Complemento: **Pesqueiro Green Camp**

Bairro: **ÁREA RURAL DE ARTUR NOGUEIRA**

Cidade: **ARTUR NOGUEIRA**

UF: **SP**

CEP: **13169899**

País: **Brasil**

Telefone:

Email:

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **11/11/2024**

Valor: **R\$ 2.000,00**

Tipo de contratante: **PESSOA FISICA**

Ação Institucional: **NENHUM**

3. Dados da Obra/Serviço

Logradouro: **RUA RICARDO TAGLIARI**

Nº: **300**

Complemento:

Bairro: **PARQUE DOS TRABALHADORES**

Cidade: **ARTUR NOGUEIRA**

UF: **SP**

CEP: **13167510**

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: -22.553988 Longitude: -47.163633**

Data de Início: **11/11/2024**

Previsão de término: **11/11/2025**

Finalidade: **Cadastral**

Proprietário(a): **Luiz Carlos Benvenuto**

CPF/CNPJ: **054.090.288-80**

4. Atividade Técnica

13 - PROJETO

Quantidade

Unidade

97 - LEVANTAMENTO > CFT -> OBRAS E SERVIÇOS - AGRIMENSURA -> MEDIÇÃO DE TERRA

4.379,770

m²

-> LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO -> #3104 - DESMEMBRAMENTO

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações

Projeto de Desapropriação de Área Rural do imóvel objeto da Matrícula 42.560 do O.R.I. de Mogi Mirim, SP, denominado Gleba A-1, situada no município de Artur Nogueira, SP. O projeto em questão dará origem a 3 glebas, sendo elas: Área Desapropriada 01, Área Desapropriada 02, e, Área Remanescente da matrícula 42560.

6. Informações Adicionais

Valor do TRT: **R\$ 62,57**

Pago em: **11/11/2024**

Boleto: **8244348987**

Registrada em: **11/11/2024**

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Marcelo Simões Pietrobon

Responsável Técnico: **MARCELO SIMOES PIETROBON**
CPF: **399.102.498-55**

Luiz Carlos Benvenuto

Contratante: **Luiz Carlos Benvenuto**
CPF: **054.090.288-80**





Memorial Descritivo

Finalidade: Desapropriação de Área Rural
Proprietário(s): Luiz Carlos Benvenuto e Rita de Cássia Furlam Benvenuto
Local: Rua XV de Novembro, Jd. Planalto, Artur Nogueira, SP
Matrícula: 42.560 do O.R.I. de Mogi Mirim, SP

Situação Inicial

Gleba A – 1 da Matrícula 42.560: Uma gleba de terras, designada "A-1", com área de **4.379,77 m²** equivalente a 0,1818 alqueires, situada no "Sítio Palmeiras", no município de Artur Nogueira, desta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto 10, localizado entre o Parque Residencial dos Trabalhadores e a referida Gleba, segue em linha reta uma distância de 65,18m e rumo de 34°24'29" SW confrontando com o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores até atingir o ponto 11, deflete a esquerda e segue em linha reta uma distância de 64,32m e rumo 34°39'17" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento Parque Residencial dos Trabalhadores, pertencente à Prefeitura Municipal até atingir o ponto 12, deflete ligeiramente a direita e segue em linha reta uma distância de 28,73m e rumo de 28°47'25" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 13, deflete ligeiramente a esquerda e segue em linha reta uma distância de 28,78m e rumo 22°28'55" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 14, deflete ligeiramente a direita e segue em linha reta uma distância de 30,74m e rumo de 18°15'02" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 15, deflete a esquerda e segue em linha reta uma distância de 7,95m e rumo de 85°06'06" SE confrontando com a Estrada Municipal até atingir o ponto 16, deflete a esquerda e segue em linha reta uma distância de 192,99m e rumo 12°36'37" NW confrontando com uma Estrada Municipal até atingir o ponto 10, inicial desta descrição.

Situação Final

DESAPROPRIAÇÃO – ÁREA 01: Uma gleba de terras, designada "ÁREA 01", desapropriada da matrícula 42.560, com área de **979,75 m²**, situada no "Sítio Palmeiras", no município de Artur Nogueira, desta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto 12I, localizado entre o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores, a Área A-1 (remanescente da matrícula 42.560) e a referida Gleba, segue em linha reta uma distância de 16,35m e rumo de 34°24'29" SW confrontando com o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores até atingir o ponto 11, deflete a esquerda e segue em linha reta



uma distância de 64,32m e rumo $34^{\circ}39'17''$ SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento Parque Residencial dos Trabalhadores, pertencente à Prefeitura Municipal até atingir o ponto 12, deflete ligeiramente a direita e segue em linha reta uma distância de 28,73m e rumo de $28^{\circ}47'25''$ SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 13, deflete ligeiramente a esquerda e segue em linha reta uma distância de 28,78m e rumo $22^{\circ}28'55''$ SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 14, deflete ligeiramente a direita e segue em linha reta uma distância de 30,74m e rumo de $18^{\circ}15'02''$ SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 15, deflete a esquerda e segue em linha reta uma distância de 4,86m e rumo de $85^{\circ}06'06''$ SE confrontando com a Estrada Municipal até atingir o ponto 15A; deste, **passa a confrontar com a "Desapropriação Área 02"** e segue em curva para a esquerda de raio 196,31 metros e desenvolvimento de 32,60 metros até atingir o ponto 15B, daí segue em curva para a esquerda de raio 129,51 metros e desenvolvimento de 26,07 metros até atingir o ponto 15C, daí segue com rumo $21^{\circ}44'21''$ NW e distância de 18,36 metros até atingir o ponto 12B; deste, **passa a confrontar com a Área A-1 (Remanescente)** e segue com rumo $33^{\circ}55'07''$ NW e distância de 13,90 metros até atingir o ponto 12A, daí segue com em curva para a direita de raio 1.096,23 metros e desenvolvimento de 71,74 metros até o ponto 12I, início desta descrição.

DESAPROPRIAÇÃO – ÁREA 02: Uma gleba de terras, designada "ÁREA 02", desapropriada da matrícula 42.560, com área de **1.082,28 m²**, situada no "Sítio Palmeiras", no município de Artur Nogueira, desta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto 10, **localizado entre o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores, a Estrada Municipal e a referida Gleba**; Daí segue em linha reta uma distância de 21,54m e rumo de $34^{\circ}24'29''$ SW confrontando com o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores até atingir o ponto 12H; deste, **passa a confrontar com a Área A-1 (remanescente)** e segue em curva para a direita de raio 62,72 metros e desenvolvimento de 9,47 metros até o ponto 12G, daí segue com rumo $60^{\circ}18'01''$ SE e distância de 4,36 metros até o ponto 12F, daí segue em curva para a direita de raio 3,61 metros e desenvolvimento de 2,65 metros até o ponto 12E, daí segue com rumo $12^{\circ}41'06''$ SE e distância de 76,87 metros até o ponto 12D, daí segue com rumo $08^{\circ}31'40''$ SE e distância de 12,56 metros até o ponto 12C, daí segue em curva para a direita de raio 5,79 metros e desenvolvimento de 14,77 metros até o ponto 12B; deste, **passa a confrontar com a "Desapropriação Área 01"** e segue com rumo $21^{\circ}44'21''$ SE e distância de 18,36 metros até o ponto 15C, daí segue em curva para a direita de raio 129,51 metros e desenvolvimento de 26,07 metros até o ponto 15B, daí segue em curva para a direita de raio 196,31 metros e raio de 32,60 metros até o ponto 15A; deste, **passa a confrontar com a Estrada Municipal** e segue com rumo $85^{\circ}06'06''$ SE



e distância de 3,09 metros até o ponto 16, daí segue com rumo $12^{\circ}36'37''$ NW e distância de 192,99 metros até o ponto 10, início desta descrição.

ÁREA A-1 REMANESCENTE DA MATRÍCULA 42.560: Uma gleba de terras, designada "ÁREA A-1", remanescente da matrícula 42.560, com área de **2.317,74 m²**, situada no "Sítio Palmeiras", no município de Artur Nogueira, desta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: "Inicia-se no ponto 12H, localizado entre o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores, a "Desapropriação Área 02" e a gleba em questão; deste, segue confrontando com o Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores com rumo $34^{\circ}24'29''$ SW e distância de 27,29 metros até o ponto 12I; deste, passa a confrontar com a "Desapropriação Área 01" e segue em curva para a esquerda de raio 1.096,23 metros e desenvolvimento de 71,74 metros até o ponto 12A, daí segue com rumo $33^{\circ}55'07''$ SE e distância de 13,90 metros até o ponto 12B; deste, passa a confrontar com a "Desapropriação Área 02" e segue em curva para a esquerda de raio 5,79 metros e desenvolvimento de 14,77 metros até o ponto 12C, daí segue com rumo $08^{\circ}31'40''$ NW e distância de 12,56 metros até o ponto 12D, daí segue com rumo $12^{\circ}41'06''$ NW e distância de 76,87 metros até o ponto 12E, daí segue em curva para a esquerda de raio 3,61 metros e desenvolvimento de 2,65 metros até o ponto 12F, daí segue com rumo $60^{\circ}18'01''$ NW e distância de 4,36 metros até o ponto 12G, daí segue em curva para a esquerda de raio 62,72 metros e desenvolvimento de 9,47 metros até o ponto 12H, início desta descrição.

Observações

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

N. Termos,
P. e E. Deferimento.
Artur Nogueira, 17 de setembro de 2025.



Marcelo Simões Pietrobon
Téc. Geomensor – CFT n° 39910249855
(019) 99409-4441 / 3450 0639
TRT: CFT2404022571



PIETROBON
topografia

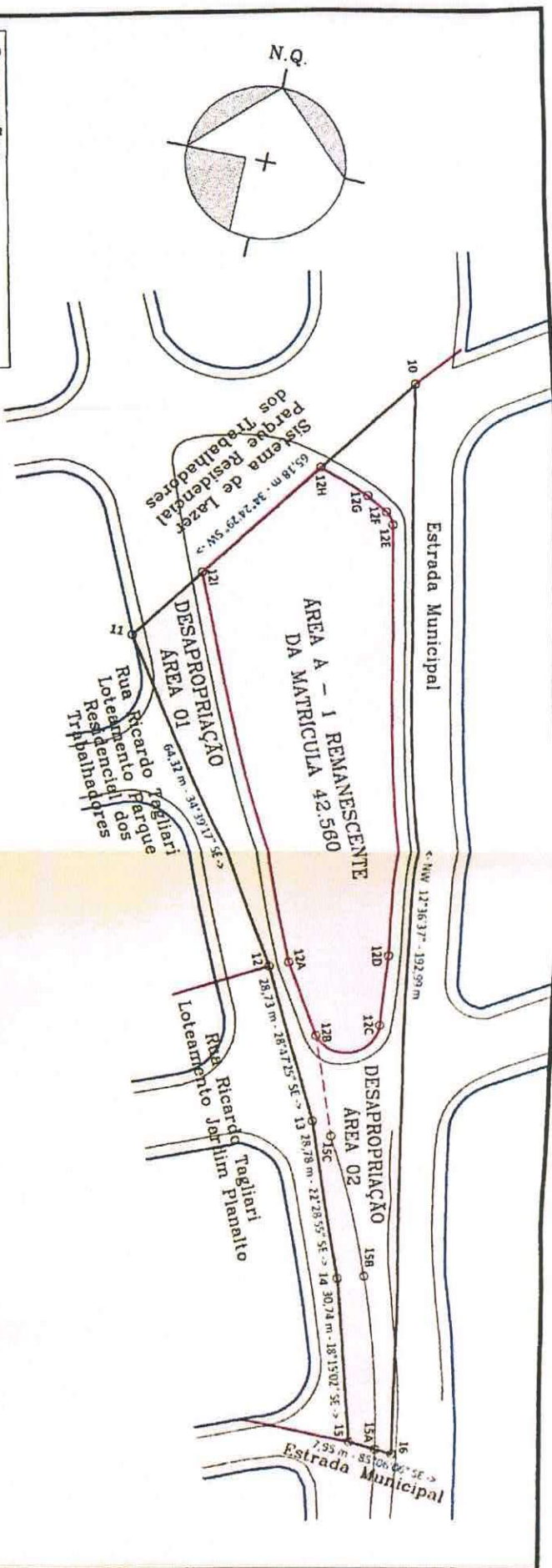
Pietrobon Topografia LTDA. - CNPJ 52.449.496/0001-89
Rua Santo de Faveri, 918, Jd. Faveri, Artur Nogueira, SP, 13163-124
contato@pietrobontopografia.com.br - www.pietrobontopografia.com.br
@pietrobontopografia - (19) 99884 1390 - 99409 4441 - 3450 0639



Assinaturas dos proprietários

LUIZ CARLOS BENVENUTTO
CPF 054.090.288-80
Proprietário(a)

RITA DE CÁSSIA FURLAM BENVENUTTO
CPF 076.772.218-31
Proprietário(a)



Convenções:

Desapropriação - Área 01

Desapropriação - Área 02

Área Remanescente - Matrícula 42.560

100 Marcos de Divisa

Divisa Matrícula 42.560

Divisa Área Remanescente

Guia existente

Alinhamento predial existente

DESAPROPRIAÇÃO Área 01

De	Para	Rumo	Distância
121	11	34°24'29" SW	16,35 m
11	12	94°39'17" SE	64,32 m
12	13	28°47'25" SE	28,73 m
13	14	22°28'55" SE	28,78 m
14	15	18°15'02" SE	30,74 m
15	13A	85°06'06" SE	4,86 m
13A	13B	Curva R=196,31m D=32,60m	
13B	13C	Curva R=129,51m D=26,07 m	
13C	12B	21°44'21" NW	18,56 m
12B	12A	33°55'07" NW	13,90 m
12A	121	Curva R=1.096,23m D=71,74 m	

De	Para	Rumo	Distância
10	11	34°24'29" SW	65,18 m
11	12	34°39'17" SE	64,32 m
12	13	28°47'25" SE	28,73 m
13	14	22°28'55" SE	28,78 m
14	15	18°15'02" SE	30,74 m
15	16	85°06'06" SE	7,95 m
16	10	12°36'37" NW	192,99 m

De	Para	Rumo	Distância
10	12H	34°24'29" SW	21,54 m
12H	12G	Curva R=62,72 m D=9,47 m	
12G	12F	60°18'01" SE	4,36 m
12F	12E	Curva R=3,61 m D=2,65 m	
12E	12D	127°41'06" SE	76,87 m
12D	12C	08°31'40" SE	12,56 m
12C	12B	Curva R=5,79 m D=14,77 m	
12B	12A	21°44'21" SE	18,36 m
12A	12C	Curva R=129,51m D=26,07 m	
12C	12B	Curva R=196,31m D=32,60 m	
12B	12A	85°06'06" SE	3,09 m
12A	10	12°36'37" NW	192,99 m

De	Para	Rumo	Distância
12H	12I	34°24'29" SW	27,23 m
12I	12A	Curva R=1.096,23m D=71,74 m	
12A	12B	33°55'07" SE	13,90 m
12B	12C	Curva R=5,79 m D=14,77 m	
12C	12D	08°31'40" NW	11,56 m
12D	12E	127°41'06" NW	76,87 m
12E	12F	Curva R=3,61 m D=2,65 m	
12F	12G	60°18'01" NW	4,36 m
12G	12H	Curva R=62,72 m D=9,47 m	

Área: 2,317,74 m²

Área: 979,75 m²

Área: 1.082,28 m²

Área Total	4.379,77 m²	Escala	1 : 750	Data	12/09/2025	Tit	CFT2404022571
Proprietário	LUIZ CARLOS BENVENUTO						Responsável Técnico

LUIZ CARLOS BENVENUTO
Proprietário

RITA DE CÁSSIA FURLAM BENVENUTO
Produtora

MARCELO SIMÕES PIETROBON
Téc. Responsável - CFT: 393.102.498.55
Rua Sênio de Faveri, 918, Jd. Planalto, Jd. Planalto, SP
(11) 99884 1390 | (11) 99103 4441

PROJETO DE DESAPROPRIAÇÃO DE ÁREA RURAL 01/01

Gleba A - 1

Proprietário: Luiz Carlos Benvenuto e Rita de Cássia Furlam Benvenuto

Matrícula: 42.560 do O.R.I. de Mogi Mirim, SP

Local: Rua XV de Novembro, Jd. Planalto, Artur Nogueira, SP



PIETROBON
TOPOGRAFIA

Rua Sênio de Faveri, 918
Artur Nogueira, SP
CEP 13.153-124

pietrobontopografia@gmail.com
www.pietrobontopografia.com.br
(11) 99884 1390 | (11) 99409 4441



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Gleba de Terras A-1 – Chácaras Benvenuto.

PARTES INTERESSADA

MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA, inscrito no CNPJ nº 45.735.552/0001-86, com sede na cidade Artur Nogueira/SP, à Rua XV de Novembro, nº 1400, Bairro Palmeiras – CEP 13.167-160.

INFORMAÇÕES DO AVALIADOR

LUIZ GONZAGA DOVIGO JUNIOR, Corretor e Avaliador de Imóveis, devidamente habilitado e inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis – CRECI 2º Região sob nº 116098-F e Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis – CNAI 11778, com escritório comercial sito à Avenida 22 de outubro, nº 688 – sala 01, Jardim Santa Helena, Mogi Mirim/SP, CEP 13.806-050, com endereço eletrônico: gonzaga@dovigo.com.br e celular (19) 9.9664-8422 e tendo concluído seus estudos, análises e exames necessários, vem respeitosamente à presença das partes, apresentar as conclusões a que chegou, através do seguinte **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**.

Fica este profissional à disposição das partes para esclarecimentos que se fizerem necessárias, encontrando-se o laudo, dentro das formalidades legais.

LUIZ GONZAGA
DOVIGO
JUNIOR:35673701896

Assinado de forma digital
por LUIZ GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Dados: 2025.04.28 18:53:38
-03'00'

Luiz Gonzaga Dovigo Junior
CRECI 116098-F | CNAI 11778

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. INTRODUÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária tem como objetivo a determinação do VALOR DE MERCADO para compensação e desapropriação de parte ideal de um imóvel do tipo "gleba de terras", sem benfeitorias, com seu respectivo terreno situado à frente do prolongamento da atual Rua XV de Novembro (antiga estrada Municipal), confrontando com a Rua Ricardo Tagliari e Atual Praça Pastor José Apolinário Filho (antigo sistema de lazer do Parque dos Trabalhadores), localizado na cidade Artur Nogueira/SP, comarca de Mogi Mirim/SP, devidamente registrado e averbado no Cartório de Registro de Imóveis competente, sob nº de matrícula 42.560, até a presente data, não detém nº de cadastro municipal.

Esse avaliador produziu todas as imagens, bem como a identificação de localização do imóvel, as quais apresenta em seu Laudo.

2. DATA DA VISTORIA

De forma minuciosa, foi realizado o estudo do imóvel, procedeu este avaliador a vistoria "in locu", visita técnica e fotografias no dia 28 de abril de 2025 no imóvel supramencionado, podendo observar a disposição dos mesmos, vias de acesso, benfeitorias (não há), divisas e confrontações, assim como as suas características individuais e demais detalhes de interesse, a título de apresentar resultado que digne ser expressão da verdade.

3. OBJETO DA AVALIAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel referido nesta avaliação conforme descrição da matrícula nº. 42.560, do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim/SP.

Matricula 42.560 – Gleba de Terras, designada “A-1”

IMÓVEL: Urbano – **Município:** Artur Nogueira/SP – **Cadastro Municipal:** S/N

A gleba de terras, designada "A-1", com área de 4.379,77 m², equivalente a 0,1818 alqueire, situada no "SÍTIO PALMEIRAS" no município de Artur Nogueira, desta comarca, dentro das seguintes divisas e confrontações conforme matrícula Proprietário: Espolio de Mario Benvenuto e Darci Sai Benvenuto.. Registro anterior: Transcrições: 59.850, fls. 197; 59.913, fls. 211 e 59.948, fls. 217, L. 3-BE do Registro de Imóveis da Comarca de Mogi Mirim/SP, datado de 22 de julho de 1992.

MATRICULA No 42.560	CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MOGI MIRIM — S.P.	LIVRO 2 - REGISTRO GERAL	FICHA 01
------------------------	--	--------------------------	-------------

IMÓVEL: UMA GLEBA DE TERRAS, designada "A-1", com a área de 4.379,77m² equivalente a 0,1818 alqueires, situada no "SÍTIO PALMEIRAS" no município de Artur Nogueira, desta comarca, dentro das seguintes medidas e confrontações: "inicia-se no ponto 10, localizado entre o Parque Residencial dos Trabalhadores e a referida Gleba, segue na linha reta uma distância de 65,18m e rumo de 348° 24' 29" SW confrontando com Sistema de Lazer do Parque Residencial dos Trabalhadores até atingir o ponto 11, deflete à esquerda e segue em linha reta uma distância de 64,39m e rumo de 349° 39' 17" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento Parque Residencial dos Trabalhadores, perpendicularmente à Prefeitura Municipal até atingir o ponto 12, deflete ligeiramente à direita e segue em linha reta uma distância de 88,73m e rumo de 28° 47' 25" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 13, deflete ligeiramente à esquerda e segue em linha reta uma distância de 28,78m e rumo de 28° 18' 55" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 14, deflete ligeiramente à direita e segue em linha reta uma distância de 30,74m e rumo de 18° 15' 02" SE confrontando com a Rua Ricardo Tagliari do Loteamento J. Planalto até atingir o ponto 15, deflete à esquerda e segue em linha reta uma distância de 7,95m e rumo de 352° 06' 06" SE confrontando com uma Estrada Municipal até atingir o ponto 16, deflete à esquerda e segue em linha reta uma distância de 192,99m e rumo de 124° 16' 37" NW confrontando com uma Estrada Municipal até atingir o ponto 10, inicial desta descrição". - INCRA n. 524.039.012.750 - PROPRIETÁRIOS: MARIO BENVENUTO, RG. 7.40.084, e s/mr. DAELI SIA BENVENUTO, - CI/RG n. 8.479.147, portadores do CPF/MF n. 143.559.238/RG p/ideal de 4/6 - Trs. 59.830 e 59.913, e GERALDO SIA, TS. n. 313278401-24 e s/mr. CHARICE BIANCHI-559.238/RG p/ideal de 4/6 - Trs. 59.830 e 59.913, e GERALDO SIA, TS. n. 313278401-24 e s/mr. CHARICE BIANCHI-559.238/RG n. 25.458.014-02, portadores do CPF/MF n. 171.687.328/20 (p/ideal de 2/6 - Trs. 59.530 e 59.948), todos brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, anteriormente a vigência da Lei 651/77, residentes e domiciliados no imóvel matriculado, agricultores. - REGISTROS ANTERIORES: Transc. ns. 59.830, Fls. 197-198 e 199, Fls. 201 e 59.948, Fls. 207, L. 3-EE, deste cartório. Mogi Mirim, 22 de Julho de 1.992. - O ESC. AUTORIZA-

No aludido imóvel NÃO se encontra construídos nenhum tipo de benfeitorias.

4. CARACTERÍSTICAS DO ENTORNO

O imóvel contempla uma boa parte do quarteirão e está localizado em zona urbana do município de Artur Nogueira/SP, região urbana, com endereço postal sendo a Rua XV de Novembro, conforme o CEP: 13.165-002, respectivamente, seguindo no seu entorno pelos bairros denominados, Parque dos Trabalhadores, Jardim Planalto, e Chácaras Benvenuto, e logo mais à frente Jardim Saciloto II, Jardim dos Ipês, Bela Vista II e Santa Rita de Cássia, o principal acesso é pela própria via mencionada, pois corta boa parte do município, ligando os extremos do município, está encravado a metros do eixo da Rodovia dos Agricultores, que liga até o município de Mogi Mirim/SP, localizado a 3 km da Praça Governador Laudo Natel, região central da cidade, a 2,4 Km da Prefeitura Municipal local e cerca 2,2 km do Viaduto Armando Vicensotti, eixo de acesso norte/sul da Rodovia Professor Zeferino Vaz (SP-332), sendo esta rodovia o principal acesso ao Município.

5. FINALIDADE DO LAUDO TÉCNICO

Tem por finalidade o presente Laudo Técnico, determinar o VALOR DE MERCADO do metro quadrado do imóvel supramencionado com intuito de proceder a uma desapropriação amigável entre as partes interessadas.

6. METODOLOGIA APLICADA

Para a realização do presente trabalho, foi utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO, regulamentado pela NBR 14.653.

Este método é o mais utilizado na avaliação de imóveis urbanos. A determinação do valor de mercado do imóvel é definida através de comparação com dados de mercado semelhantes quanto as características intrínsecas (localização, topografia, formato do terreno, geologia, projeto, qualidade dos materiais e da mão de obra empregada, depreciação e estado do imóvel, entre outros possíveis) e as características extrínsecas (condições legais, sociais políticas ou econômicas do local). É, portanto, fundamental que haja um conjunto de dados estatisticamente representativo, servindo de amostragem do mercado imobiliário da região.

Em linhas gerais, o valor do imóvel é obtido pela comparação de um conjunto de dados de mercado, coletados através de pesquisa dos imóveis no entorno e região bem como características e atributos que possuem o maior nível de semelhança com o imóvel a ser avaliado.

Em outras palavras, a amostra deve ser representativa, ou seja, ter dados atuais, perfeitamente identificados, aleatórios, de fontes diversas, e possuir as características que exerçam influência na formação dos preços dos imóveis. Portanto, possuir a mesma ou semelhante estrutura ou composição.

7. COMPARATIVOS

7.1. Comparativo 01

Fonte: Imobiliária Paulo Valim

Bairro/cidade: Jardim Bela Vista II, Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: 3010

Descrição: *Terreno comercial de esquina, próximo ao supermercado Bela Vista e Auto Posto Bom Jardim. Ótima Localização.*

24
2

Área total: 341,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$400.000,00

Data da pesquisa: 20/04/2025

Link no site:

<https://imobiliariapaulovalim.com.br/imovei/locacao/terreno/artur-nogueira/jardim-bela-vista-ii/3010>

7.2. Comparativo 02

Fonte: Imobiliária Bruno Nunes

Bairro/cidade: Benvenuto, Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: REF.2097

Descrição: *Terreno de chácara totalmente murado. 1.100 m² de área. Ótima topografia. Com pomar formado. Muito bem localizado em Rua asfaltada, no bairro Bevenuto, dentro da cidade de Artur Nogueira. Próximo a Avenida 15 de novembro e comércios da cidade. Pronto para construir. Aceita carro como parte de pagamento.*

Área total: 1100,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$290.000,00

Data da pesquisa: 20/04/2025

Link no site: <https://www.brunonunesimoveis.com/2097/imoveis/venda-terreno-bevenuto-artur-nogueira-sp>

7.3. Comparativo 03

Fonte: Imobiliária Jair Tagliari

Bairro/cidade: Residencial do Bosque/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: 456

Descrição: *Terreno no Bairro Jd. Sacilotto II com toda infra estrutura, 250 metros (10x25), muro lateral e fundo.*

Área total: 250,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$130.000,00

Data da pesquisa: 20/04/2025

Link no site: <https://imobiliariajairtagliari.com.br/imoveis/terreno-250-metros-10x25-bairro-jd-sacilloto-ii/>

7.4. Comparativo 04

Fonte: Imobiliária Paulo Valim

Bairro/cidade: Jardim dos Ipes / Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: 3005

Descrição: *Três lotes juntos - 200M2 cada - Valor 200.000,00 cada lote – Escrituras Individuais, Próximo ao Mercado do Claudinho*

Área total: 200,00 m²

Valor anunciado para venda: R\$200.000,00

Data da pesquisa: 22/04/2025

Link no site:

<https://imobiliariapaulovalim.com.br/imovel/venda/terreno/artur-nogueira/jardim-dos-ipes/3005>

7.5. Comparativo 05

Fonte: Ágape Imóveis

Bairro/cidade: Cidade Jardim /Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: TE.0298

Descrição: *Dimensões: 40 metros de comprimento x 15 metros de largura. Localização Privilegiada: Bairro Cidade Jardim, em Artur Nogueira. Diferencial: Terreno plano, pronto para construção. Ideal*

para realizar o projeto do comércio dos seus sonhos ou investimento.

Localizado em uma região de fácil acesso e em constante valorização.

Área total: 600,00

Valor anunciado para venda: R\$500.000,00

Data da pesquisa: 28/04/2025

Link no site: <https://www.imeisagape.com.br/imeis/terreno-venda-600m2-artur-nogueira-cidade-jardim-TE0298>

7.6. Comparativo 06

Fonte: Imobiliária Alto Padrão

Bairro/cidade: Jardim do Trevo/Artur Nogueira/SP

Código no site da imobiliária: 0017

Descrição: *Terreno de esquina à venda no bairro Jardim do trevo Artur Nogueira SP Excelente terreno de esquina com 656,63 m² com testada de 13,00 metros no bairro Jardim do Trevo em Artur Nogueira. Excelente para comércio, vista para a Rodovia Professor Zeferino Vaz.*

** Aceita carro como parte de pagamento.*

Área total: 656,63

Valor anunciado para venda: R\$420.000,00

Data da pesquisa: 28/04/2025

Link no site: <https://altopadraoimoveis.imb.br/comprar/sp/artur-nogueira/jardim-do-trevo/terreno/72765727>

8. CÁLCULOS E COMPARAÇÕES

Esse avaliador separa e avalia o imóvel de forma independente, ou seja, apresenta cálculos e demonstrações no que tange o valor do terreno e posteriormente apresenta as mesmas considerações para as benfeitorias, utilizando os fatores de homogeneização e apresentação, neste caso não temos benfeitorias, para serem analisadas e avaliadas.

8.1. Fator Localização (FL)

Adequar as diferenças dos imóveis da amostra com relação ao endereço do imóvel avaliando. Esta homogeneização leva em conta às características da região, sua classe socioeconômica, as facilidades encontradas, tais como escolas, mercados, teatros, locais para lazer e esporte, postos de serviços e geral, rodovias e principais acessos dentre outros.

8.2. Fator Testada (FT) e/ou Fator Esquina (FE)

O tamanho da frente do terreno do terreno pode valorizar ou desvalorizar um imóvel, quando comparado com testadas de referência da região. Além de sua dimensão, deve-se considerar que o terreno nem sempre apresenta um a única testada, sendo assim o terreno por ter múltiplas testadas, ou seja, mais de face voltada para a via de acesso. Um terreno de esquina é um bom exemplo de duas testadas, e na sua avaliação desse tipo de imóvel deverá ser levado em conta esse diferencial.

8.3. Fator Profundidade (FP)

Com relação ao fator profundidade, observa-se a topografia do terreno, quanto mais plano for o terreno, mais valorizado será, e quanto mais íngreme forem os terrenos, mais desvalorizados eles tendem a ser. Terreno em

declive, onde a inclinação natural tem como mais baixo os fundos, tendem a ser menos valorizados que os terrenos em aclive, ou seja, tem como ponto mais baixo a frente.

Após a realização de estudos e pesquisas de campo, essa perícia tomou como base 06 (seis) elementos comparativos, ou seja, imóveis semelhantes ao bem avaliando. Não foi possível encontrar mais amostras, pois trata-se de um imóvel bem específico para a cidade e até mesmo para região. Após estudo deve-se levar em conta os fatores oferta e procura dos imóveis comparativos, geralmente o proprietário ou imobiliária/corretor de imóveis que lança determinado imóvel a venda no mercado, deixa o seu valor de venda acima uns 10% (dez por cento) da realidade de mercado, para depois aceitar algum tipo de negociação e/ou oferta por algum interessado na compra.

Neste caso, essa perícia descontou 10% (dez por cento) do valor da anunciado para cada amostra utilizada no presente Laudo Pericial. Sendo assim temos:

8.4. Tabela 01 – Valor dos imóveis comparativos anunciados

Amostras	Código	Imobiliária	Valor anunciado	Metragem	Desconto	Valor descontado	Valor com desconto
1	3010	Paulo Valim	R\$ 400.000,00	341,00	10%	R\$ 40.000,00	R\$ 360.000,00
2	2097	Bruno Nunes	R\$ 290.000,00	1.100,00	10%	R\$ 29.000,00	R\$ 261.000,00
3	456	Jair Tagliari	R\$ 130.000,00	250,00	10%	R\$ 13.000,00	R\$ 117.000,00
4	3005	Paulo Valim	R\$ 200.000,00	200,00	10%	R\$ 20.000,00	R\$ 180.000,00
5	298	Agape	R\$ 500.000,00	600,00	10%	R\$ 50.000,00	R\$ 450.000,00
6	17	Alto Padrão	R\$ 420.000,00	656,00	10%	R\$ 42.000,00	R\$ 378.000,00

8.5. Tabela 02 – Valor do m² dos imóveis comparativos anunciados

Amostras	Código	Imobiliária	Valor anunciado	Metragem	Desconto	Valor m²	Valor m² descontado
1	3010	Paulo Valim	R\$ 400.000,00	341,00	10%	R\$ 1.173,02	R\$ 1.055,72
2	2097	Bruno Nunes	R\$ 290.000,00	1.100,00	10%	R\$ 263,64	R\$ 237,27
3	456	Jair Tagliari	R\$ 130.000,00	250,00	10%	R\$ 520,00	R\$ 468,00
4	3005	Paulo Valim	R\$ 200.000,00	200,00	10%	R\$ 1.000,00	R\$ 900,00
5	298	Ágape	R\$ 500.000,00	600,00	10%	R\$ 833,33	R\$ 750,00
6	17	Alto Padrão	R\$ 420.000,00	656,00	10%	R\$ 640,24	R\$ 576,22

Para realização do trabalho, essa avaliação utiliza o valor anunciado por m² (metro quadrado), pois é desta fórmula que se aproxima mais da realidade de mercado, levando em conta a área avaliada ter metragem exata em suas dimensões, analisando os descontos e homogeneização, utilizamos uma média aritmética das 06 (seis) amostras encontradas e dividindo pelo mesmo número, sendo que eliminamos os 02 (dois) extremos, ou seja, os imóveis com valor de m² maior e menor.

Após a homogeneização e utilizando uma média aritmética, essa perícia desconta os valores extremos (amostras 01 e 02), pois estão mais longe da medida de mercado, soma as 04 restantes (amostras 03, 04, 05 e 06), e divide pelo mesmo número (04).

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{A3 + A4 + A5 + A6}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{R\$ 468,00 + R\$ 900,00 + R\$ 750,00 + R\$ 576,22}{04}$$

$$\text{Valor médio m}^2 = \frac{R\$ 2.844,22}{04}$$

27
Q

Valor médio m² = R\$ 711,05

O valor médio do m² (metro quadrado) dos imóveis ofertados no mercado imobiliário da região e no bairro em questão é de **R\$ 711,05 (setecentos e onze reais e cinco centavos)**.

9. FATORES PARA HOMOGENIZAÇÃO DE DADOS E DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Os elementos considerados como determinantes na variação do valor em avaliações de terrenos dependem de cada contexto de avaliação, cabendo analisar o mercado local e de seu entorno. Dentre os principais fatores utilizados para esta avaliação estão: localização, acesso, área total, forma, testada, profundidade, topografia, características do solo, infraestrutura, restrições urbanísticas.

Com base nas características do terreno e seguindo os padrões de homogeneização para lotes residenciais/comerciais e aplicando os fatores acima mencionados, essa perícia encontrou uma desvalorização de 10% (dez por cento) do mesmo, devidos as suas características e demais estudos realizados.

Sendo assim temos:

VT = A * Vq - K	
VT	Valor do terreno
A	Área do terreno
VQ	Valor médio m ²
K	Fator de Homogenização

VT = A * Vq - K	
VT	Valor do Terreno
A	4.379,77
VQ	R\$ 711,05
K	13%

Após cálculos e demonstrações, o valor de mercado encontrado para o terreno (bruto) do imóvel desta lide é de: **R\$ 2.709.384,85. (dois milhões, setecentos e nove mil, trezentos e oitenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos).**

10. VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO

VALOR DOS IMÓVEL = R\$ 2.709.384,85

11. FATOR RELEVANTE

São 03 (três) pontos que devemos considerar como fator relevante do imóvel:

11.1. Considerando que o imóvel avaliando é esta encravado ao meio de 02 vias, Rua Ricardo Tagliari e Avenida XV de Novembro, vocação comercial, considerando seu tamanho, dimensões, deve-se levar em conta o zoneamento junto ao plano diretor do município e que, nas condições que se encontra, possui uma liquidez relativamente MÉDIA;

12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O imóvel avaliado por essa perícia, pelas características, localização e tudo que do presente laudo são determinantes, pode sofrer uma variação média para mais ou menos de 05% (cinco por cento) no valor final.

13. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

13.1. Limitações e premissas

Esse laudo está pautado nas seguintes limitações e premissas:

- Conforme matrícula **42.560** do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Mogi Mirim/SP, anexa nos autos, o imóvel em questão **ESTÁ** livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e hipotecas, que possam prejudicar sua comercialização no mercado imobiliário, não constam penhoras, processos e demais.
- As informações transcritas nos autos, repassadas por terceiros ou qualquer pessoa consultada para elaboração deste, são consideradas válidas e de boa fé, não sendo de minha alçada e responsabilidade sua exatidão e veracidade.
- Foram utilizados de informações pautadas via internet para efeito de estudo da região, comparativos, dentre outros aspectos utilizados na elaboração deste laudo, suas fontes de pesquisas estão expressas ao longo do mesmo.
- O valor encontrado está pautado com o pagamento eventual de 06% (seis por cento) de comissão de venda por parte dos proprietários/vendedores a futuros corretores de imóveis ou imobiliárias devidamente credenciadas que porventura realizarem a intermediação do imóvel.

13.2. Referencias normativas

Para elaboração do presente estudo, foram consideradas as seguintes prescrições:

- NBR-14653 – Normas para Avaliação de bens ABNT (Associação Brasileira de Normas e Técnicas) – Parte 01 (Procedimentos Gerais e Parte 02 (Avaliação de Imóveis Urbanos).

14. CONCLUSÃO

Avalio o **VALOR DE MERCADO DO m² (metro quadrado)** dos imóveis ofertados na região do Parque dos Trabalhadores e Chácara Benvenuto, onde está encravado o imóvel desta lide em **R\$ 711,05 (setecentos e onze reais e cinco centavos).**

Avalio o **VALOR DE MERCADO** do imóvel constante da matrícula **42.560**, retro descrita, caracterizado como; terreno de “GLEBA DE TERRAS A-1”, contendo uma área total de 4.379,77 m² de terreno, com frente para a Rua XV de Novembro e Rua Ricardo Tagliari, em **R\$ 2.709.384,85. (dois milhões, setecentos e nove mil reais, trezentos e oitenta e quatro reais e oitenta e cinco centavos).**

15. ENCERRAMENTO

Dada por cumprida a missão, encerra-se o presente LAUDO PERICIAL, com 17 (dezessete) folhas, estando tudo assinado digitalmente e a última datada, para

todos os fins de Direito, colocando-me à disposição para quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessária.

Acompanhando ainda 25 (vinte e cinco) folhas em anexo, todas numeradas em sequência, assinadas digitalmente as quais sejam, mapas de localização e fotos do imóvel avaliado por esta perícia, bem como as fotos dos imóveis comparativos de cada uma das amostras.

Mogi Mirim, 28 de abril de 2025.

LUIZ GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896

Assinado de forma digital por LUIZ
GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Dados: 2025.04.28 18:53:58 -03'00'

Luiz Gonzaga Dovigo Junior
CRECI 116098-F
CNAI 11778

16. ANEXOS

16.1. Imagens do imóvel avaliando



Figura 1 - Demarcação aérea

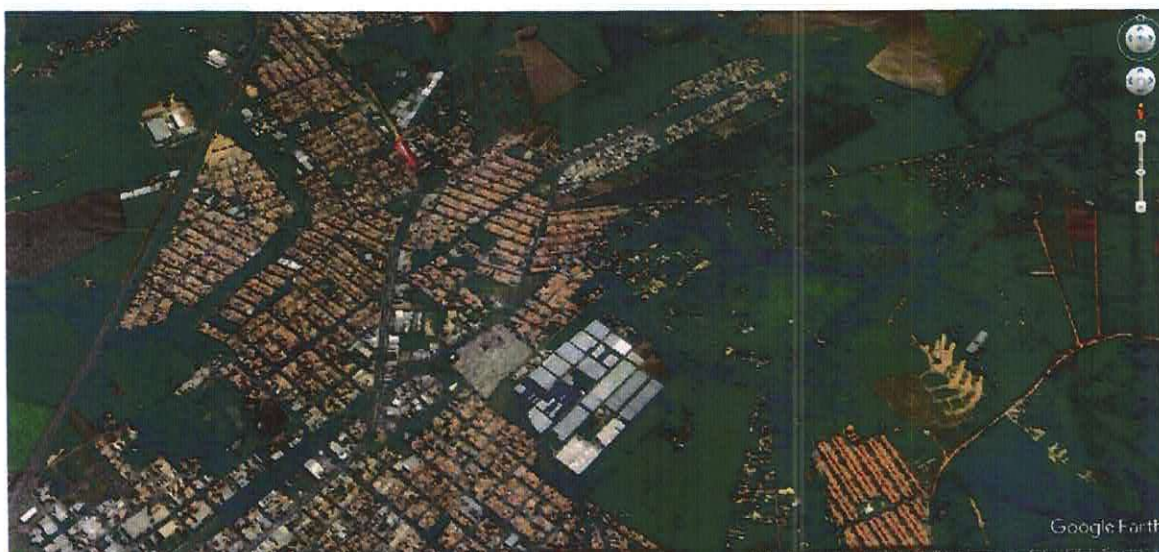


Figura 2 - Localização com relação à cidade



Figura 3 – Imagem testada, captura pelo Google street view



Figura 4 - Centro do imóvel



Figura 5 - Frente do imóvel



Figura 6 - Lateral parte central do imóvel 02



Figura 7 - Centro do imóvel por outro ângulo



Figura 8 - Visão da fundo do imóvel



Figura 9 - Visão da rua Lateral



Figura 10 - Testada para a rua lateral

16.2. Amostras

16.2.1. Comparativo 01

PAULO VALIM
Imobiliária
Corretagem e Participação S.A.

Terreno comercial para venda e locação no Jardim Bela Vista II, Artur Nogueira COD. 3010

RS 400.000,00
ALUGUE.
RS 1.500,00

Área: 341 m²

Imagem aérea do terreno.

Figura 11 - Amostra 01

16.2.2. Comparativo 02

Terreno de chácara dentro cidade de Artur Nogueira

RS 290.000,00

Imagem de uma chácara com piscina e vegetação.

Imagem de uma mão segurando um smartphone.

Figura 12 - Amostra 02

16.2.3. Comparativo 03

IMOBILIÁRIA
JAIR TAGLIARI

HOME SOBRE NÓS TODOS OS IMÓVEIS FALE CONOSCO



CÓDIGO DO IMÓVEL: 0456

Finalidade: **Comprar**

Terreno 250 metros - (10x25) - Artur Nogueira

Local: **Jd. Socilotto II**

250 m² Área

Anotação: **Sob consulta**

Dúvida sobre o imóvel?

PREENCHER O FORMULÁRIO

Nome

Telefone Email

Código de acesso

Me interessei pelo imóvel, gostaria que entrassem em contato comigo para saber mais detalhes.



Figura 13 - Amostra 03

16.2.4. Comparativo 04



Terreno à venda no JARDIM DOS IPES, Artur Nogueira

COD. 3005



R\$ 200.000,00

Área: 1000 m²

Valor por m²: R\$ 200,00

Contato: 011 3005 3005



Figura 14 - Amostra 04

16.2.5. Comparativo 05

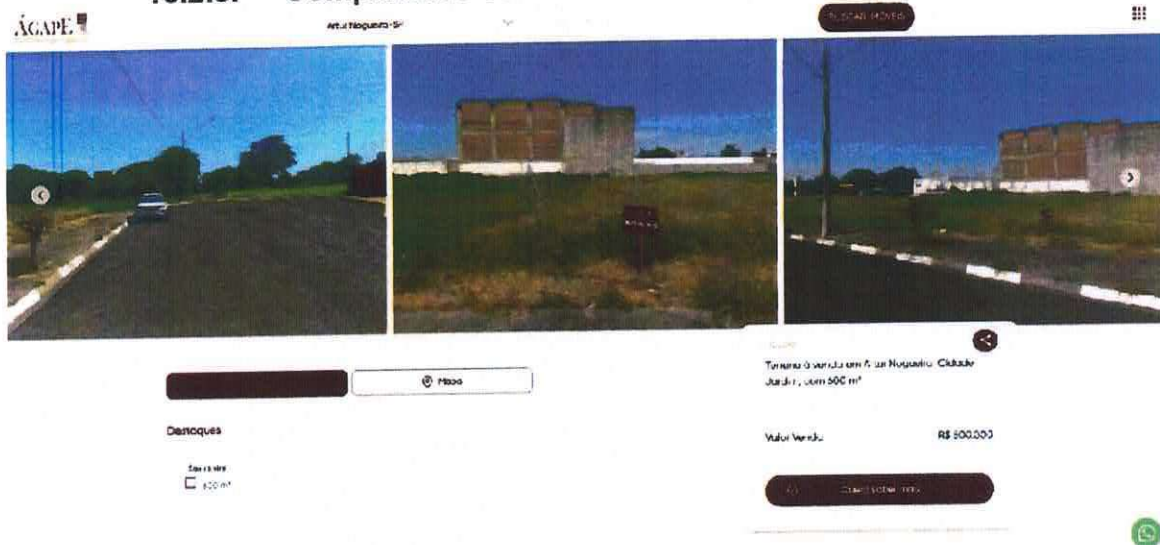


Figura 15 - Amostra 05

16.2.6. Comparativo 06

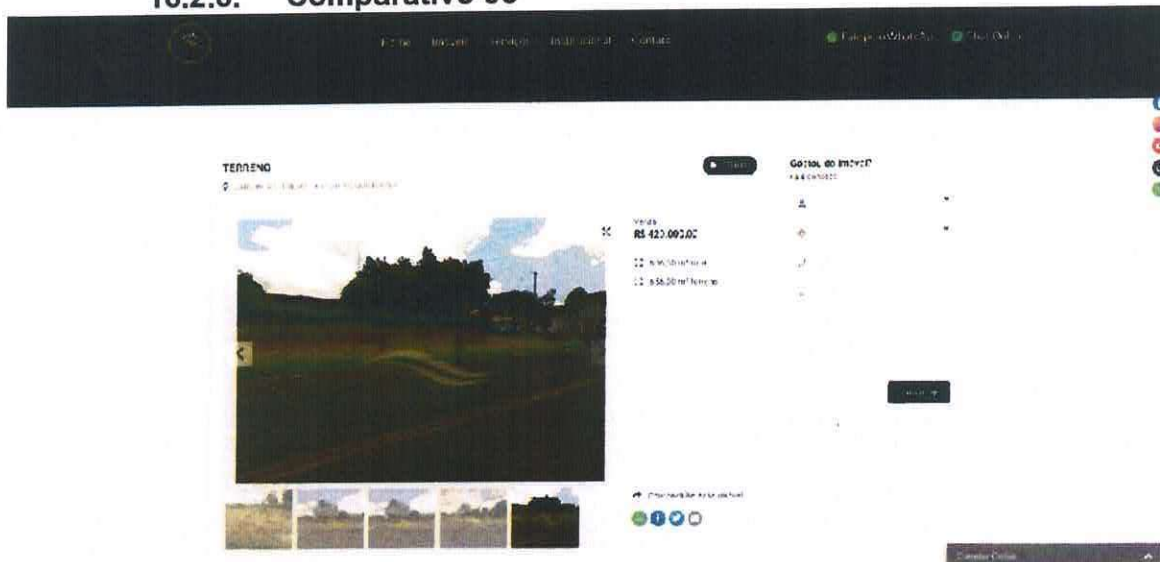


Figura 16 - Amostra 06

LUIZ GONZAGA
DOVIGO
JUNIOR:35673701896

Assinado de forma digital
por LUIZ GONZAGA DOVIGO
JUNIOR:35673701896
Dados: 2025.04.28 18:54:22
-03'00'



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

"PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN"

Rua XV de Novembro, 1400 - Planalto - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

À SECRETARIA DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS PROCESSO Nº 1218/2024

I. OBJETO

O presente parecer jurídico tem como objetivo a complementação de informações a análise de viabilidade jurídica.

II. DA NATUREZA JURÍDICA DO PARECER. DA RESPONSABILIDADE DO PARECERISTA. JURISPRUDÊNCIA. DOUTRINA.

Como é por todos sabido, o termo "processo" refere-se à relação jurídica entre pessoas, preordenada a um fim, ainda que se fale de uma noção teleológica. Pois bem, para se chegar ao fim do processo, há necessidade de inúmeros atos que, por consecutivo, impulsionam o feito, promovendo, assim, uma verdadeira marcha processual. Neste espectro, após a confecção do presente opinativo, necessário se faz a lavratura da decisão a ser tomada pela autoridade administrativa competente.

Quero com isto dizer, que, o parecer jurídico constitui, tão somente, como uma mera opinião emitida pela Secretaria de Negócios Jurídicos do Município, não constituindo sua manifestação como ato administrativo em sentido formal e material apto a aumentar ou restringir a esfera de direito do servidor.

Clarividente, pois, que o parecer é meramente opinativo, não sendo obrigatório e tampouco vinculante, de modo que não tem o condão de compelir o gestor que emitirá decisão sobre o assunto, nos moldes do que fora ilustrado pelo então Ministro Joaquim Barbosa, no julgamento do MS 24.631.

Consideradas essenciais à justiça pelos artigos 131 e 133 da Constituição Federal, com a garantia da inviolabilidade por seus atos e manifestações no exercício da profissão.

III. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Informa que o débito que o requerente possui com a municipalidade trata-se de crédito oriundo de cláusula penal prevista em Termo de Ajuste de Compromisso (TAC), objeto da ação de Título Executivo Extrajudicial de nº 1003086-40.2019.8.26.0666, que apesar de o feito se encontrar em fase expropriatória, com ordem de bloqueio de imóvel, as partes iniciaram tratativas diretas, estando em vias de alcançar uma



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

"PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN"

Rua XV de Novembro, 1400 - Planalto - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86 Fone/Fax (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

composição amigável para a quitação do débito, com a conveniente promulgação de lei autorizativa/reguladora, conforme o caso.

Considerando a planilha de cálculo com índice de correção monetária a Tabela Prática TJSP (INPC) – atualizado até maio/2025 com juros de 1% ao mês, de acordo com o art. 406, do Código Civil, c/c o art. 161, §1º, do Código Tributário Nacional, **atualizado até 22/10/2025**, em anexo, o valor do crédito soma o montante de **R\$ 854.958,88 (oitocentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos)**.

Assim, faz-se necessário que o requerente apresente documentação hábil a demonstrar o interesse na realização de acordo por meio de compensação administrativa, delineada pelo artigo 156, II, do Código Tributário Nacional, hipótese cabível em situações em que os envolvidos são, simultaneamente, credores e devedores. Devendo ser respeitados os requisitos, quais sejam a reciprocidade das obrigações, exigibilidade das prestações, fungibilidade das coisas devidas, já contemplados no presente caso e a liquidez da dívida, ou seja, o requerente deve manifestar-se em relação ao laudo de avaliação emitido pelo perito contratado pela municipalidade em que pese haver uma discrepância entre os valores da dívida e da avaliação do imóvel.

Quanto às questões relacionadas a cadastramento municipal e análise de projeto de desapropriação, recomenda o encaminhamento aos setores responsáveis para análise de viabilidade.

IV. CONCLUSÃO

Ante o exposto, considerando que o parecer possui caráter meramente opinativo, entende-se que a situação apresentada demanda a formalização de manifestação expressa do requerente quanto ao interesse na composição amigável e na compensação administrativa do débito, nos termos do artigo 156, II, do Código Tributário Nacional. Recomenda-se, portanto, que sejam observados os requisitos legais pertinentes, em especial quanto à manifestação quanto ao laudo de avaliação do imóvel apresentado pela municipalidade.

Com meus votos de elevada estima, de ciência ao interessado.

Artur Nogueira – SP, 22 de outubro de 2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARTUR NOGUEIRA

(Berço da Amizade)

"PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JACOB STEIN"

Rua XV de Novembro, 1400 - Planalto - Artur Nogueira - SP - CEP 13165-025

CNPJ 45.735.552/0001-86

Fone/Fax (19) 3827-9700

e-mail: contato@arturnogueira.sp.gov.br

site: www.arturnogueira.sp.gov.br

FABIO ULIAN

OAB/SP Nº 286.134

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE NEGÓCIOS JURÍDICOS

Artur Nogueira, 30 de outubro de 2025.

AO

**ILUSTRÍSSIMO SENHOR SECRETÁRIO MUNICIPAL DA SECRETARIA DE
RELAÇÕES INSTITUCIONAIS DO MUNICÍPIO DE ARTUR NOGUEIRA - SP**

Ref.: Declaração de interesse em composição amigável para quitação de dívida já em fase de execução judicial, mediante dação em pagamento.

LUIZ CARLOS BENVENUTTO, já qualificado, após tomar ciência do despacho proferido por esta Secretaria em 20/10/2025, vem, com todo acatamento, expor e requerer o que segue;

Em virtude do atraso no cumprimento dos prazos estabelecidos em um TAC celebrado com o Município de Artur Nogueira, foi ajuizada ação de execução de título extrajudicial (processo nº 1003086-40.2019.8.26.0666), cobrando o pagamento de multa, sendo que o valor da execução atualizado até 22/10/2025, soma a importância de R\$ 854.958,88 (oitocentos e cinquenta e quatro mil novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos).

Por outro lado, o Requerente é proprietário do imóvel de matrícula nº 42.560, localizado à margem do prolongamento da Avenida XV de Novembro, local em que a Prefeitura executou obras de pavimentação asfáltica que invadiu deliberadamente o aludido imóvel de propriedade do Requerente.

Salvo melhor juízo, a utilização pelo poder público de área particular só é autorizada mediante o correspondente pagamento de justa indenização, pela desapropriação do bem imóvel, porém até o presente momento o Município de Artur Nogueira não providenciou o pagamento da mencionada indenização.

Neste processo administrativo já consta Laudo de Avaliação do metro quadrado da área invadida no imóvel de matrícula nº 42.560, em razão das obras executadas pela Prefeitura, sendo que a conclusão do Laudo e da própria Secretaria de Planejamento Estratégico Desenvolvimento Sustentável e Habitação inserida no despacho datado de 19/09/2025, avaliou a área invadida pelo valor de R\$ 1.340.319,50 (um milhão trezentos e quarenta mil trezentos e dezenove reais e cinquenta centavos).



O Requerente concorda expressamente com o valor da avaliação contida no Laudo Pericial e com a conclusão da Secretaria de Planejamento Estratégico Desenvolvimento Sustentável e Habitação

Assim, considerando que o Requerente é credor do Município da quantia de R\$ 1.340.319,50 (um milhão trezentos e quarenta mil trezentos e dezenove reais e cinquenta centavos) devida pela indenização da área que será desapropriada, e ao mesmo tempo é devedor do valor de R\$ 854.958,88 (oitocentos e cinquenta e quatro mil novecentos e cinquenta e oito reais e oitenta e oito centavos), oriunda de multa em execução judicial, serve-se da presente para além de manifestar sua concordância com o Laudo Pericial apresentado neste processo administrativo, **requerer a quitação da dívida acima indicada, mediante dação em pagamento** da área invadida pelas obras executadas pela Prefeitura e que afetaram o imóvel de matrícula nº 42.560 do CRI de Mogi Mirim, sendo que, para viabilizar a transação, **também declara voluntariamente que abre mão do saldo credor remanescente**, dando seu crédito como satisfeito em contrapartida da extinção da dívida de multa em execução judicial.

Nestes termos,

Pede e espera atendimento.



LUIZ CARLOS BENVENUTTO
CPF nº 054.090.288-80



RECEBIDO

18/11/2023

Reinaldo Américo Tagliari
(Melinho)
Secretário de Relações Institucionais
Matrícula nº 9058