LEI Nº 6.827, DE 13 DE FEVEREIRO DE 2020

AUTORIZA COMPOSIÇÃO AMIGÁVEL INERENTE AO PROLOGAMENTO DA RUA ELIAS ANTONIO, DESTA CIDADE, NOS TERMOS QUE ESPECIFICA.

Projeto de Lei nº 171/2019, de autoria do Prefeito Municipal.

Eu, **CRISTIANO SALMEIRÃO**, Prefeito Municipal de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei,

FAÇO SABER que a Câmara municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

ART. 1º. Para fins de composição amigável inerente à consecução do prolongamento da Rua Elias Antonio, necessária para a interligação dos bairros Jandaia Residencial Parque e Jardim Pinheiros, desta cidade, declarada de utilidade pública pelo Decreto nº 6.492, de 6 de dezembro de 2019, fica o Executivo Municipal autorizado proceder compensação do preço atribuído à área de terra com 400,00m² (quatrocentos metros quadrados), situada com frente para uma Rua Particular, outrora com Jaime Peres, distante 68,00 m² da Rua Consolação, do lado par, medindo 10,00 metros de frente por 40,00 metros ditos de frente ao fundos, de ambos os lados e igual metragem da frente nos fundos confrontando pela frente com a citada rua particular, (antigamente com Jaime Peres), de um lado com Pedro Manzini, de outro lado com José Domingos e nos fundos também com José Domingos Ventura, matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Birigui sob nº 20.903 que consta pertencer a RICARDO DA SILVA NUNES.

§ 1º. A área constante do caput do artigo, avaliada em média por R$ 152.466,00 (cento e cinquenta e dois mil e quatrocentos e sessenta e seis reais), conforme laudos de avaliações anexos, e será pago ao proprietário do imóvel o importe de R$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais), valor este acordado ente as partes e será paga ao desapropriado em 6 (seis) parcelas, sendo R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a primeira e as demais R$ 24.600,00 (vinte e quatro mil e seiscentos reais) cada, sendo o pagamento da 1ª (primeira) parcela 10 (dez) dias da assinatura da competente escritura, e as demais parcelas serão pagas a cada 30 (trinta) dias sucessivamente entre uma liberação e outra.

§ 2º. A lavratura da escritura da área em questão, ocorrerá no máximo 10 (dez) dias após a publicação desta Lei.

ART. 2º. O pagamento das despesas com a lavratura da respectiva escritura e competente registro será de responsabilidade da Prefeitura Municipal.

ART. 3º. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão dotação própria consignada no orçamento vigente, suplementada se necessário.

ART. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Birigui, aos treze de fevereiro de dois mil e vinte.

CRISTIANO SALMEIRÃO
Prefeito Municipal

GLAUCO PERUZZO GONÇALVES
Secretário de Negócios Jurídicos

FABIO VIEIRA PINTO
Secretário de Finanças

Publicada na Secretaria de Expediente e Comunicações Administrativas da Prefeitura Municipal de Birigui, na data supra, por afixação no local de costume.

TIAGO CONTADOR LOTTO
Secretário de Expediente e Comunicações Administrativas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Matrícula	Folha
20.903	01

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alaira Candida do Nascimento
OFICIAL

Em 12 de Setembro de 1988

LIVRO N.º 2 — **REGISTRO GERAL**

Imóvel :- RUA PARTICULAR -

Um terreno particular sem qualquer benfeitorias, situado com --- frente para uma rua Particular, outrora com Jaime Peres, distante 68,00 metros da rua Consoção, do lado par, nesta cidade, distrito, municipio e comarca de Birigui, Estado de São Paulo, me-- dindo 10,00 metros de frente por 40,00 metros ditos da frente ao fundos, de ambos os lados e igual metragem da frente nos fundos- confrontando pela frente com acitada rua particular, (antigamen te com Jaime Peres), de um lado com Pedro Manzini, de outro lado com José Domingos Ventura e nos fundos também com José Domingos- Ventura. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui. REGISTRO ANTERIOR:- Transcr: 9.163 e 34.708 local. PROPRIETARIOS:- JACIN= TO PIVETTA e s/mulher JUDITH COLOMBO, brasileiros, proprietarios resid. à rua Sargento Agostinho nº 988 em São Paulo-Capital; -- OLIVIA PIVETA MATHEUSSI e s/marido NAUR MATHEUSSI, ele lavrador e ela do lar, resid. em Murutinga do Sul-deste Estado; LINDA === PIVETA VITORELLI e s/marido ANTONIO VITORELLI, brasileiros, proprietarios, resid. n/ cidade e ANTONIO PIVETA, brasileiro, viuvo funcionario publico estadual, resid. n/ cidade, sendo os dois -- primeiros casais representados neste ato pelo srº Antonio Piveta. Eu _____, (Silvio Antonio Bagio), Escrevente Autorizado,- datilografei. Eu _____, (Osvaldo José Caretta), Oficial -- Maior Subscrevi

R.1/20.903 Birigui, 12 de Setembro de 1.988.
ADQUIRENTE:- APARECIDA DUARTE DA SILVA, RG 13.905.569-SP, brasileiro, operario, casado sob o regime de comunhão de bens, anteriormente a lei nº 6.515/77, com ANA PEDON DA SILVA, brasileira,-- do lar, ambos com CPF nº 030.680.268-65, resid. na Chacara Santa Izabel; TRANSMITENTE:- OS PROPRIETARIOS ACIMA DESCRITOS E == QUALIFICADOS; FORMA DO TITULO:- Escritura de Venda e Compra,-- lavrada pelo 2º Oficio local em 15/08/1.973 lvº 87 fls. 50 no valor de Cr$ 500,00 (sendo o valor venal de Cz$ 11.746,00); CONDI= ÇÕES:- não constam. Nada Mais. Eu _____, (Silvio Antonio Ba-- gio), Escrevete Autorizado, datilografei. Eu _____, (Osvaldo José Caretta), Oficial Maior Subscrevi.

Emol... Cz$ 638,75
S.Est.. Cz$ 172,46
S.Apos. Cz$ 127,75
TOTAL:- Cz$ 938,96

Av.02 - 21 de março de 2019
REF: Prenotação nº 257.788 de 01/03/2019.
CADASTRO MUNICIPAL

VIDE VERSO

11472-8-210001-230000-0619

Matrícula	Folha
20.903	01V

CNS 11472-8

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alzira Candida do Nascimento

OFICIAL

LIVRO N.º 2 — Em 21 de REGISTRO Geral de 2019

Imóvel

FORMA DO TITULO:- Pela Escritura de Inventario e Partilha, datada de 01/03/2019, lvº 123, fls. 317/323 e Ata Retificativa, datada de 19/03/2019, lvº 123, fls. 377, ambas lavradas pelo Tabelião de Notas de Bilac/SP, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta Matricula esta Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 02.04.086.0001. Selo: 114728331DH000021869EO19X

AVERBADO POR:

Fabiana Batista Dias Gemelnder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

Av.03 - 21 de março de 2019

REF: Prenotação nº 257.788 de 01/03/2019.

QUALIFICAÇÃO

FORMA DO TITULO:- Pela Escritura de Inventario e Partilha, datada de 01/03/2019, lvº 123, fls. 317/323 e Ata Retificativa, datada de 19/03/2019, lvº 123, fls. 377, ambas lavradas pelo Tabelião de Notas de Bilac/SP, procede-se a presente averbação para constar que: **a)** o nome correto do proprietário acima é APARECIDO DUARTE DA SILVA, conforme Certidão de Casamento registro nº 163, fls. 99, lvº B-01, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Lavinia/SP; **b)** a proprietária acima ANA PEDON DA SILVA é portadora do RG nº 37.863.483-5-SSP/SP e esta inscrita no CPF nº 346.393.878-22. Selo: 114728331XH000021870QE19I

AVERBADO POR:

Fabiana Batista Dias Gemelnder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

Av.04 - 21 de março de 2019

REF: Prenotação nº 257.788 de 01/03/2019.

ÓBITO

FORMA DO TITULO:- Pela Escritura de Inventario e Partilha, datada de 01/03/2019, lvº 123, fls. 317/323 e Ata Retificativa, datada de 19/03/2019, lvº 123, fls. 377, ambas lavradas pelo Tabelião de Notas de Bilac/SP, procede-se a presente averbação para constar o falecimento de APARECIDO DUARTE DA SILVA, ocorrido em 31/07/2008, conforme certidão de óbito registro nº 12816, fls. 093-vº, lvº C-041, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Birigui/SP. Selo: 114728331EM000021871IR19V

AVERBADO POR:

Fabiana Batista Dias Gemelnder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficiala

Matrícula	Folha
20.903	02F

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8

REGISTRO GERAL

R.05 - 21 de março de 2019
REF: Prenotação nº 257.788 de 01/03/2019.
INVENTARIO
ADQUIRENTES: **viúva meeira: 1) ANA PEDON DA SILVA**, RG nº 37.863.483-5-SSP/SP, CPF nº 346.393.878-22, brasileira, aposentada, viúva, residente e domiciliada na Avenida Circular, nº 79, Birigui/SP **(na proporção de 50%); herdeiros filhos: 2) PATRICIA DUARTE DA SILVA DE OLIVEIRA**, RG nº 43.461.051-3-SSP/SP, CPF nº 329.625.628-84, brasileira, do lar, casada em 19/06/2008, pelo regime de comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com **AISLAN PINHEIRO DE OLIVEIRA**, CNH registro nº 02299884283-Detran/SP, CPF nº 265.647.848-05, brasileiro, empresário, residentes e domiciliados na Rua Adelina Rold Buatto, nº 424, Residencial Simões, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%)**; **3) ADAUTO DUARTE DA SILVA**, RG nº 21.625.596-X-SSP/SP, CPF nº 114.381.018-05, brasileiro, cortador, casado em 19/12/1986, pelo regime de comunhão universal de bens, após a lei nº 6.515/77 e escritura de pacto antenupcial registrada neste Oficial sob nº 8.555 lvº 3, com **SUELI ELEUTERIO DUARTE DA SILVA**, RG nº 21.625.597-1-SSP/SP, CPF nº 114.381.028-79, brasileira, pespontadeira, residentes e domiciliados na Rua Antonio Canella, nº 89, Jandaia Parque, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%)**; **4) DOUGLAS DUARTE DA SILVA**, RG nº 17.644.765-9-SSP/SP, CPF nº 030.680.548-00, brasileiro, marceneiro, viúvo, residente e domiciliado na Rua Leonardo Arantes, nº 70, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%)**; **5) IRENE DUARTE DA SILVA CONTEL**, RG nº 24.434.065-1-SSP/SP, CPF nº 136.617.438-05, brasileira, do lar, casada em 16/09/1989, pelo regime de comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com **ANTONIO MARCOS CONTEL**, RG nº 22.070.192-1-SSP/SP, CPF nº 119.113.478-45, brasileiro, cortador, residentes e domiciliados na Rua Ivan Giorjão, 11 BL 7, Condomínio Residencial Viviane, Quemil, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%)**; **6) EDILENE DUARTE DA SILVA PEREIRA**, RG nº 28.654.599-8-SSP/SP, CPF nº 136.981.268-00, brasileira, autônoma, casada em 13/02/2004, pelo regime de comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com **MAURICIO TORRES PEREIRA**, RG nº 22.060.531-2-SSP/SP, CPF nº 261.037.528-09, brasileiro, metalúrgico, residentes e domiciliados na Rua Heliton Frigério, nº 49, Jandaia Parque, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%)**; **7) LENI DUARTE DA SILVA NUNES**, RG nº 24.432.469-4-SSP/SP, CPF nº 170.654.488-00, brasileira, do lar, casada em 03/12/1983, pelo regime de comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com **LAERCIO DA SILVA NUNES**, RG nº 8.014.356-8-SSP/SP, CPF nº 958.162.088-53, brasileiro, cortador, residentes e domiciliados na Rua Acácia, nº 83, Vila Guanabara, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%)**.
TRANSMITENTE: ESPÓLIO de APARECIDO DUARTE DA SILVA.
FORMA DO TITULO: Pela Escritura de Inventario e Partilha, datada de 01/03/2019, lvº 123, fls. 317/323 no valor de R$ 17.474,70 e Ata Retificativa, datada de 19/03/2019, lvº 123, fls. 377 sem valor declarado, ambas lavradas pelo Tabelião de Notas de Bilac/SP. O presente

VIDE VERSO

11472-8-210001-230000-0619

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BIRIGUI - SP
Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficiala

Matricula	Folha
20.903	02V

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8
REGISTRO GERAL

refere-se à 100% do imóvel objeto desta Matricula, que a viúva meeira e os herdeiros filhos receberam as porcentagens acima indicadas, ficando assim liquidado os seus pagamentos.
Selo: 114728321SJ000021872IX19T
REGISTRADO POR:
Fabiana Batista Dias Gemelnder
Escrevente Autorizada
Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

Av.06 - 21 de março de 2019
REF: Prenotação nº 257.788 de 01/03/2019.
ÓBITO
FORMA DO TITULO:- Pela Escritura de Inventario e Partilha, datada de 01/03/2019, lvº 123, fls. 317/323 e Ata Retificativa, datada de 19/03/2019, lvº 123, fls. 377, ambas lavradas pelo Tabelião de Notas de Bilac/SP, procede-se a presente averbação para constar o falecimento de ANA PEDON DA SILVA, ocorrido em 24/07/2015, conforme certidão de óbito matricula nº 115113 01 55 2015 4 00048 051 0016917-83, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Birigui/SP. Selo: 114728331JT000021873IR199
AVERBADO POR:
Fabiana Batista Dias Gemelnder
Escrevente Autorizada
Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

R.07 - 21 de março de 2019
REF: Prenotação nº 257.788 de 01/03/2019.
INVENTARIO
ADQUIRENTES: **herdeiros filhos: 1) PATRICIA DUARTE DA SILVA DE OLIVEIRA,** RG nº 43.461.051-3-SSP/SP, CPF nº 329.625.628-84, brasileira, do lar, casada em 19/06/2008, pelo regime de comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com **AISLAN PINHEIRO DE OLIVEIRA,** CNH registro nº 02299884283-Detran/SP, CPF nº 265.647.848-05, brasileiro, empresário, residentes e domiciliados na Rua Adelina Rold Buatto, nº 424, Residencial Simões, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%); 2) ADAUTO DUARTE DA SILVA,** RG nº 21.625.596-X-SSP/SP, CPF nº 114.381.018-05, brasileiro, cortador, casado em 19/12/1986, pelo regime de comunhão universal de bens, após a lei nº 6.515/77 e escritura de pacto antenupcial registrada neste Oficial sob nº 8.555 lvº 3, com **SUELI ELEUTERIO DUARTE DA SILVA,** RG nº 21.625.597-1-SSP/SP, CPF nº 114.381.028-79, brasileira, pespontadeira, residentes e domiciliados na Rua Antonio Canella, nº 89, Jandaia Parque, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%); 3) DOUGLAS DUARTE DA SILVA,** RG nº 17.644.765-9-SSP/SP, CPF nº 030.680.548-00, brasileiro, marceneiro, viúvo, residente e domiciliado na Rua Leonardo Arantes, nº 70, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%); 4) IRENE DUARTE DA SILVA CONTEL,** RG nº 24.434.065-1-SSP/SP, CPF nº 136.617.438-05, brasileira, do lar, casada em 16/09/1989, pelo regime de comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com **ANTONIO MARCOS CONTEL,** RG nº 22.070.192-1-SSP/SP, CPF nº 119.113.478-45, brasileiro, cortador, residentes e domiciliados

cont. fls.____

na Rua Ivan Giorjão, 11 BL 7, Condomínio Residencial Viviane, Quemil, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%)**; **5) EDILENE DUARTE DA SILVA PEREIRA**, RG nº 28.654.599-8-SSP/SP, CPF nº 136.981.268-00, brasileira, autônoma, casada em 13/02/2004, pelo regime de comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com **MAURICIO TORRES PEREIRA**, RG nº 22.060.531-2-SSP/SP, CPF nº 261.037.528-09, brasileiro, metalúrgico, residentes e domiciliados na Rua Heliton Frigério, nº 49, Jandaia Parque, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%)**; **6) LENI DUARTE DA SILVA NUNES**, RG nº 24.432.469-4-SSP/SP, CPF nº 170.654.488-00, brasileira, do lar, casada em 03/12/1983, pelo regime de comunhão parcial de bens, após a lei nº 6.515/77, com **LAERCIO DA SILVA NUNES**, RG nº 8.014.356-8-SSP/SP, CPF nº 958.162.088-53, brasileiro, cortador, residentes e domiciliados na Rua Acácia, nº 83, Vila Guanabara, Birigui/SP **(na proporção de 8,333%)**.

TRANSMITENTE: ESPÓLIO de ANA PEDON DA SILVA.

FORMA DO TITULO: Pela Escritura de Inventario e Partilha, datada de 01/03/2019, lvº 123, fls. 317/323 no valor de R$ 17.469,70 e Ata Retificativa, datada de 19/03/2019, lvº 123, fls. 377 sem valor declarado, ambas lavradas pelo Tabelião de Notas de Bilac/SP. O presente refere-se à 50% do imóvel objeto desta Matrícula, que os herdeiros filhos receberam as porcentagens acima indicadas, ficando assim liquidado os seus pagamentos. Selo: 1147283211LL000021874FX194

REGISTRADO POR:

Fabiana Batista Dias Gemeinder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

R.08 - 21 de março de 2019

REF: Prenotação nº 257.789 de 01/03/2019.

DOAÇÃO

DONATARIO: RICARDO DA SILVA NUNES, RG nº 37.820.671-0-SSP/SP, CPF nº 349.793.008-39, brasileira, engenheiro mecatrônico, solteiro, residente e domiciliado na Rua Acácia, nº 83, Vila Guanabara, Birigui/SP.

DOADORES: PATRICIA DUARTE DA SILVA DE OLIVEIRA casada com AISLAN PINHEIRO DE OLIVEIRA; ADAUTO DUARTE DA SILVA e sua mulher SUELI ELEUTERIO DUARTE DA SILVA; DOUGLAS DUARTE DA SILVA; IRENE DUARTE DA SILVA CONTEL casada com ANTONIO MARCOS CONTEL; EDILENE DUARTE DA SILVA PEREIRA casada com MAURICIO TORRES PEREIRA; LENI DUARTE DA SILVA NUNES casada com LAERCIO DA SILVA NUNES, já acima qualificados.

FORMA DO TÍTULO: Pela Escritura de Doação, lavrada pelo Tabelião de Notas de Bilac/SP, em 01/03/2019, lvº 123, fls. 324/328, no valor de R$ 34.939,40. Os doadores, já qualificados, **DOARAM** o imóvel objeto desta matrícula ao ora donatário. Selo: 1147283211FX000021876LY19T

REGISTRADO POR:

Fabiana Batista Dias Gemeinder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

VIDE VERSO

Certifica que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. Nada mais.
Birigui - SP, sexta-feira, 6 de dezembro de 2019

Rafael Mussi de Souza
Escrevente Autorizado

EMOLUMENTOS:	R$ 31,68
ESTADO:	R$ 9,00
SEC. FAZENDA:	R$ 6,16
REG. CIVIL:	R$ 1,67
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 2,17
IMP. MUNICIPAL:	R$ 1,27
MIN. PÚBLICO:	R$ 1,52
TOTAL:	R$ 53,47

Selo Digital: 1147283C300000012806419T

Rafael Mussi de Souza
Escrevente Autorizado

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Observação: Quando o imóvel possuir descrição precária em ofensa ao principio da especialidade, ou seja, não trouxer a descrição precisa conforme preceitua o artigo 176, item " 5" da lei 6.015/73, será exigida a retificação nos termos do artigo 213 da mesma lei registraria, para a prática dos novos atos registrários.

www.registradores.org.br 11472-8:210001:230000:0619

EM BRANCO

EM BRANCO

EM BRANCO

D E C L A R A Ç Ã O

Declaro, para fins de negociação em processo indenizatório, que tenho interesse na quantia de R$ 148.000,00 (cento e quarenta e oito mil reais), com pagamento parcelado em 6 (seis) parcelas fixas, mensais pela Prefeitura Municipal de Birigui, para fins de proceder a devida indenização a título de desapropriação de área registrada sob a matrícula nº20.903, junto ao CRI local e declarada de utilidade pública pelo Decreto nº 6.492, de 06 de dezembro de 2019.

Birigui, 10 de dezembro de 2019.

Ricardo da Silva Nunes

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Preliminares:

O presente Laudo de Avaliação visa determinar valor real de mercado do terreno urbano objeto da matrícula nº 20.903 do Oficial de Registro de Imóveis de Birigui/SP localizado nos loteamentos denominados "Parque Residencial Pinheiros; de propriedade da RICARDO DA SILVA NUNES, situado nesta cidade.

Introdução:

O presente laudo é elaborado sob a responsabilidade de uma equipe de técnicos, os quais se dedicam a estas particularidades em benefício da municipalidade, avaliando bens de patrimônio de pessoas físicas e jurídicas.

Objetivo do Trabalho:

É a determinação do valor de mercado para compra e venda, para os imóveis aqui apresentados, levando-se em conta as benfeitorias sobre ele existentes.

1. **METODOLOGIA APLICADA:**

1.1. MÉTODO: - Comparativo pelos dados de Mercado.

1.2. NÍVEL DE PRECISÃO: - Precisão Grau I

1.3. NORMA UTILIZADA: - NBR – 14.653 - ABNT - Avaliação de imóveis

2. VISTORIA:

2.1. LOCALIZAÇÃO:

(Matrícula nº 20.903– CRI – Birigui-SP). Um terreno particular sem qualquer benfeitorias, situado com frente para uma rua Particular, outrora com Jaime Peres, distante 68,00 metros da rua Consolação, do lado par, nesta cidade, distrito, município e comarca de Birigui, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente por 40,00 metros ditos da frente ao fundos, de ambos os lados e igual metragem da frente nos fundos confrontando pela frente com a citada rua particular, (antigamente com Jaime Peres), de um lado com Pedro Manzini, de outro lado com José Domingos Ventura e nos fundos também com José Domingos Ventura. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui.

3. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS:

Onde:

FF = Fator Fonte

VT = Valor do terreno

Q = Valor unitário do metro quadrado (Obtido através de pesquisa de mercado)

A = Área total do imóvel = m²

Teremos então:

3.1.1 - Matrícula nº 20.903 – CRI – Birigui-SP

VT = A x Q x FF =

VT = 400,00 m² x R$ 400,00 x 0,90

VT = R$ 144.400,00

VT = R$ 144.400,00 (Cento e Quarenta e Quatro Mil e Quatrocentos Reais)

4. VALOR TOTAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Valor Total = Valor total dos terrenos objeto das matrículas nº

VT = R$ 144.400,00

Valor Total = R$ 144.400,00 (Cento e Quarenta e Quatro Mil e Quatrocentos Reais).

REF: Dezembro/2.019

5. ENCERRAMENTO:

Concluído o trabalho executado pela Comissão nomeada pela Portaria n.º 59 de 2.017, fica encerrado o presente Laudo de Avaliação.

Birigui, 05 de Dezembro de 2019

ENG.º CIVIL JOÃO ZEFIRO JUNIOR
CREA - SP 5069488152

ENG.º CIVIL GEDSON JUNQUEIRA BERSANETE
CREA – SP 0600834844

ENG.º CIVIL MÁRIO AMANTÉA JUNIOR
CREA – SP 0600880172

APARICIO CAMPOS DE FARIA FILHO
PERÍTO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS – CRECI – Nº 69.062 - **CNAI – 20.176**
RUA EGÍDIO NAVARRO, 2300 BL 3 Apto. 21 – COSTA RICA
CEP 16203-027 – BIRIGUI SP- CELULAR (18) 99808-0860 – (18) 99704-0860
E-MAIL apariciocampos@hotmail.com

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Trata-se de um lote de terreno residencial, localizado à Rua Waldemar Clarindo, Jardim Pinheiros, Birigui-SP com área de 400,00 m², sem benfeitorias, medindo 10,00x40,00 metros aos fundos de ambos os lados.

A Rua Waldemar Clarindo tem asfalto, calçada, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização, acesso fácil para o centro da cidade.

O referido terreno é dotado ao seu redor de imóveis residenciais, comerciais, templos religiosos, Unidade de Saúde, posto de combustível, escolas, condomínios fechados horizontal e vertical.

Portanto, mediante tais especificações, chegamos à conclusão de que o citado imóvel, tem o valor de R$ 400,00 o m², perfazendo o total de R$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais).

Birigui,09 de dezembro de 2019.

APARICIO CAMPOS DE FARIA FILHO
CRECI – 69.062
CNAI – 20.176

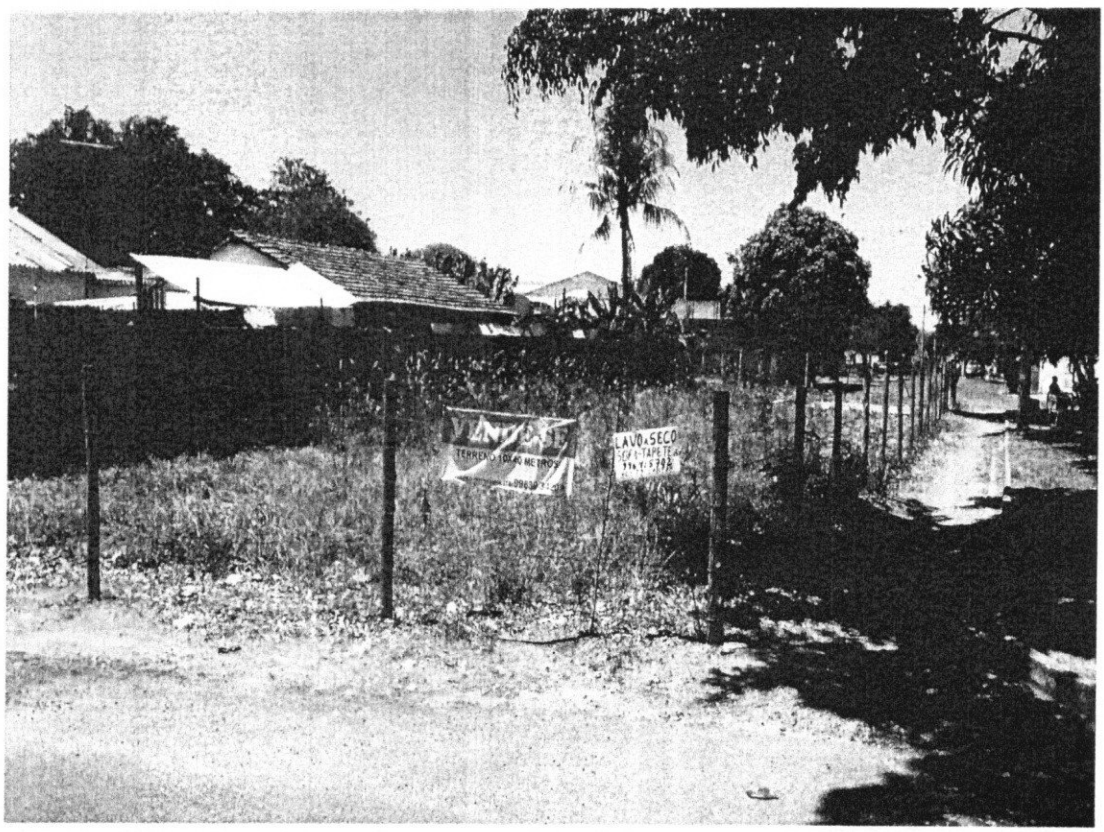
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM – 271/19

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2019

Foto 01 - Vista externa



ENDEREÇO

Rua Waldemar Clarindo – CEP 16203-065
Parque Residencial Pinheiros – Birigui – SP.

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO 3
2. DA COMPETÊNCIA ..... 3 A 4
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA ..... 4 A 5
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS 5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA ..... 7 A 8
10. FONTES DE PESQUISA ..... 8 A 17
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 14
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 15
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS ..... 15 A 17
14. ENCERRAMENTO 17
15. CONCLUSÃO 18
16. ABREVIATURAS 19
17. CURRÍCULO ..... 20 A 22

1. SOLICITAÇÃO

1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal de Birigui – CNPJ: 46.151.718/0001-80, com paço municipal à Praça James Mellor. s/nº.

1.2 - Data da referência da pesquisa: 09 de outubro de 2019

1.3 - Data da vistoria: 09 de outubro de 2019

1.4 - Finalidade: Avaliar imóvel

1.5 - Objetivo: Determinar o valor de venda do imóvel

1.6 - Categoria do IA: Terreno Urbano

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2º Região sob números **98.248** e **136.937**, e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o (s) número(s) **10.185** e **17.856**, possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes confere comprovada especialização na matéria.

2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelos subscritores, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº **98.248** e **136.937**, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado nas matrículas **20.903** junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Birigui - SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - O imóvel foi vistoriado "In Loco" pelo avaliador/comissão avaliadora, deparando-se no local conforme segue:

4.2 - DO IMÓVEL: Um lote de terreno regular, plano, com frente para o lado par da **Rua Waldemar Clarindo,** no loteamento denominado Jardim Pinheiros, Birigui – SP, com área de **400,00 metros quadrados,** sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: distante 68,00 metros da Rua Consolação, do lado par da via pública, medindo 10,00 metros de frente por 40,00 metros ditos da frente aos fundos de ambos os lados e igual metragem da frente nos fundos.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.

5.1 - A Rua Waldemar Clarindo tem pavimentação asfáltica, dotada de calçadas lateral, guias, sarjetas, iluminação pública, coleta de lixo, internet, transporte coletivo, arborização. Acesso fácil para o centro da cidade pela Rua Consolação.

5.2 - A dita rua tem mão dupla de trânsito.

.6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

6.1 - Região urbanizada dotada de imóveis residenciais e comerciais nas proximidades. Tais como: supermercado, igreja, Posto de saúde, Posto de Combustível, Escola, Tiro de Guerra, condomínio fechado horizontal, lojas de produtos e prestações de serviços em geral.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 02-04-086-0001.

8.2 - Valor venal do terreno (400,00 m²) R$ 34.939,40

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista externa

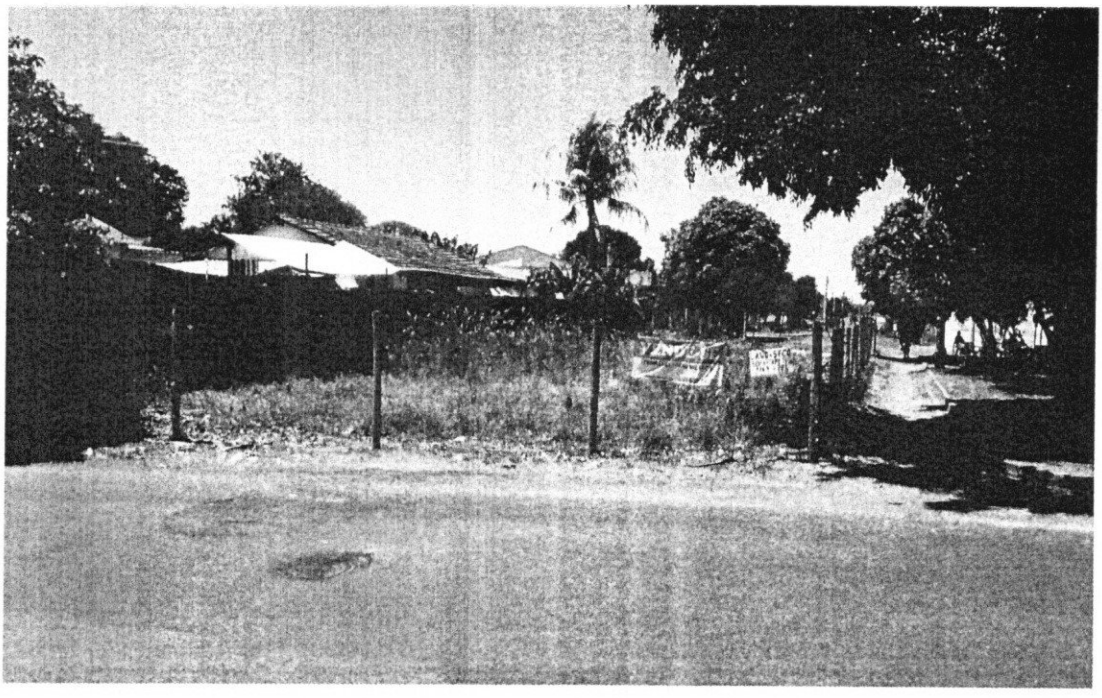


Foto 03 - Vista externa

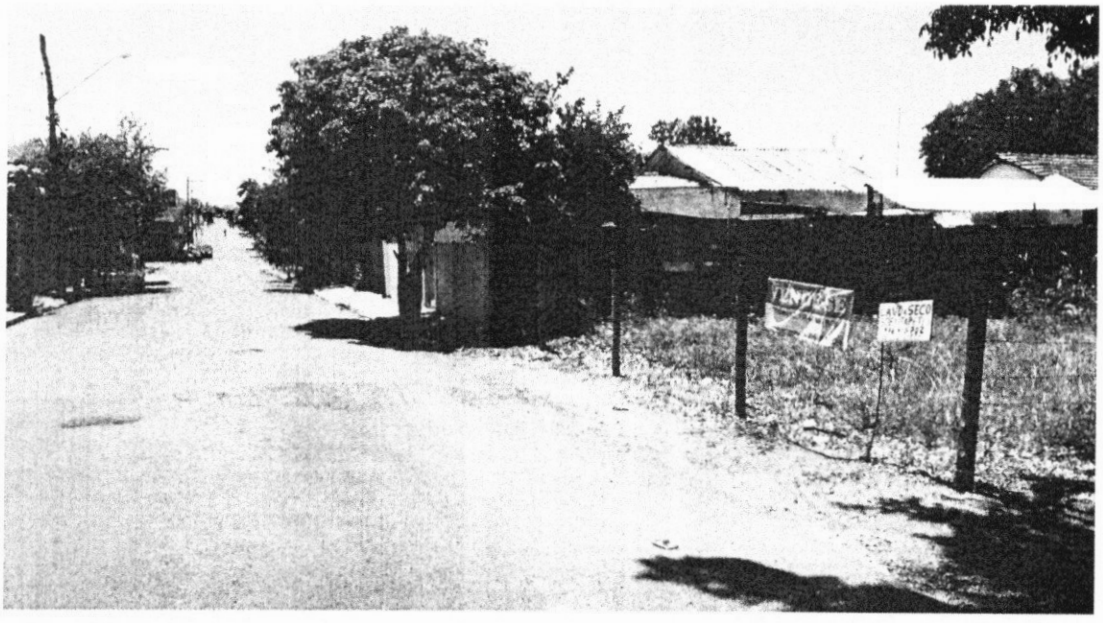
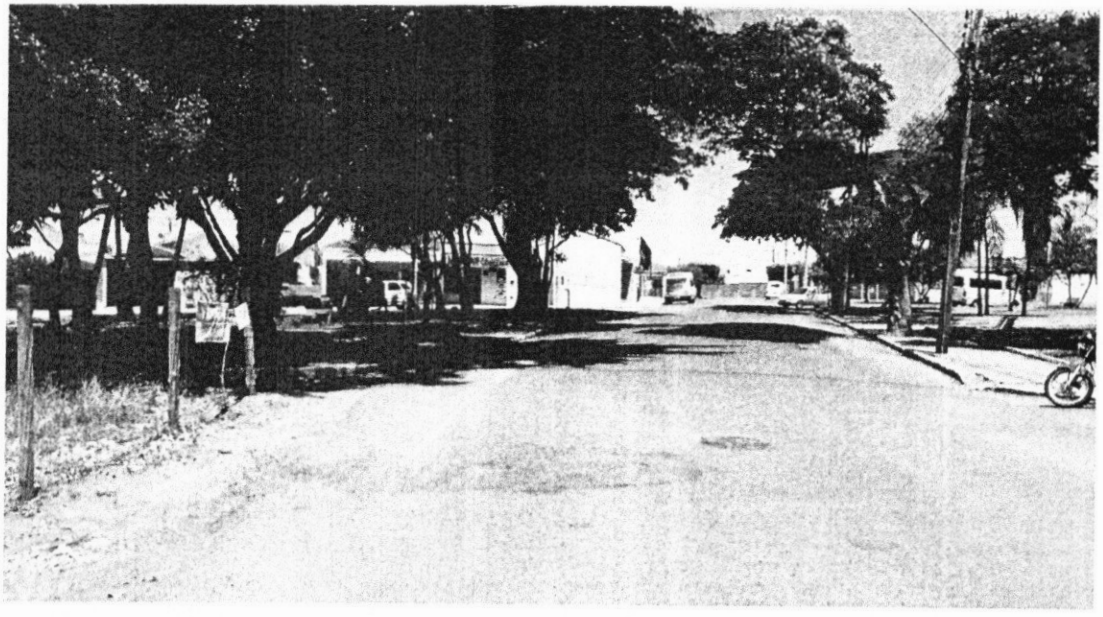


Foto 04 - Vista externa



10. FONTES DE PESQUISA

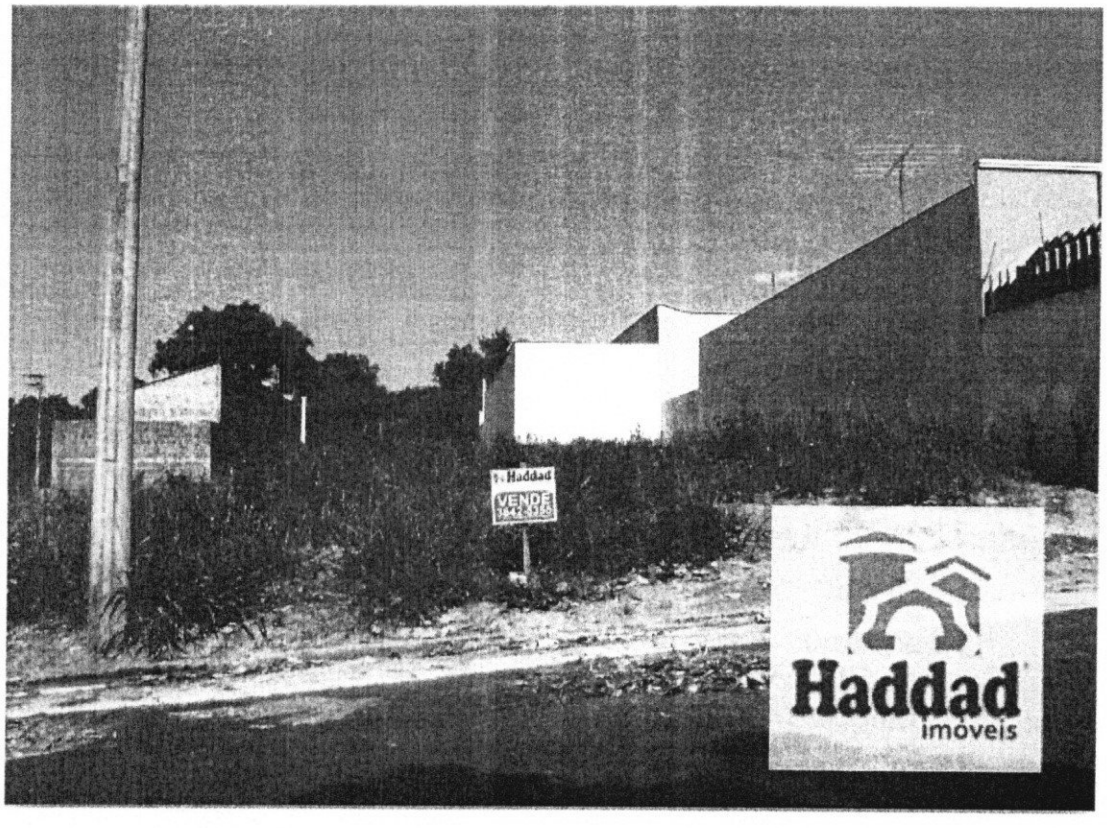
FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, CRECI 21.017-J, Cód. imóvel TE0200, Tel (18) 3641-3536.
(https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-300-m-jardim-pinheiros-birigui-a-venda-por-137000/TE0200-GBA)

R_1 – Valor R$ 137.000,00 – Terreno com 300,00 metros quadrados. Imóvel localizado à Rua José Del Piccolo; Jardim Pinheiros.



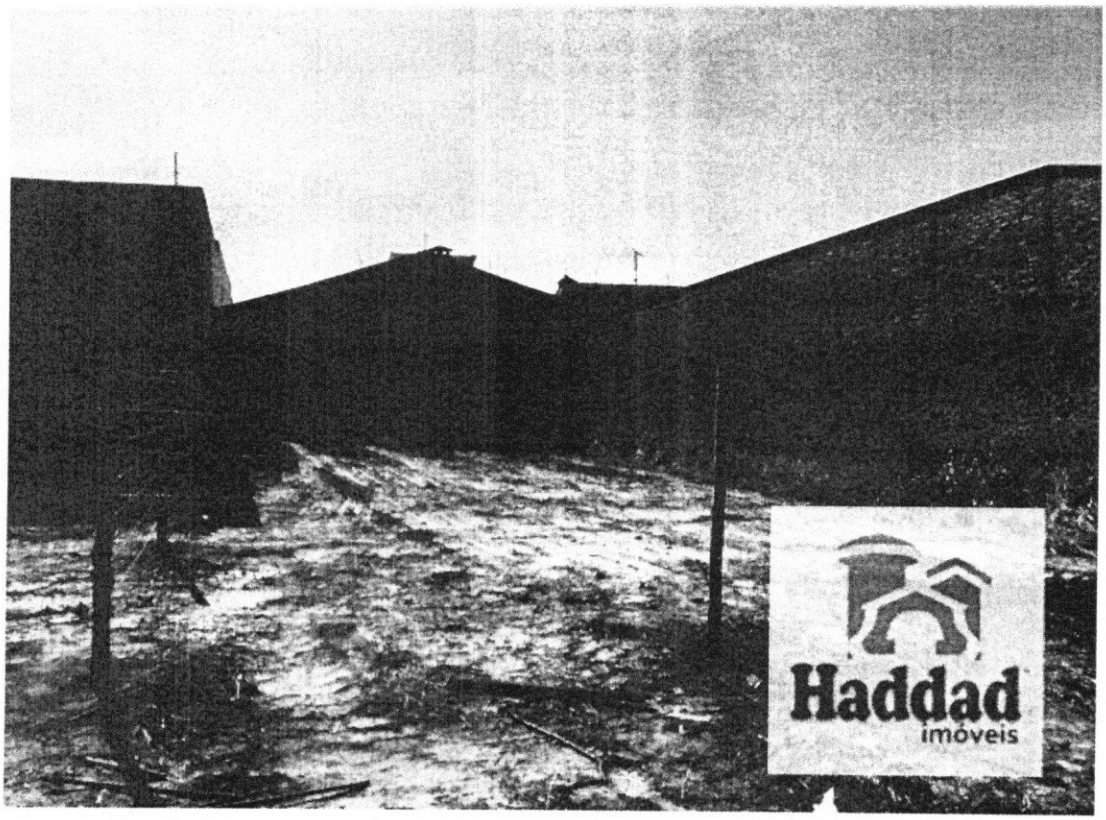
FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, CRECI 21.017-J, Cód. imóvel TE0171, Tel (18) 3641-3536.
(https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-250-m-jardim-pinheiros-birigui-a-venda-por-150000/TE0171-GBA)

R_2 – Valor R$ 150.000,00 – Terreno com 250,00 metros quadrados. Imóvel localizado à Rua Consolação.



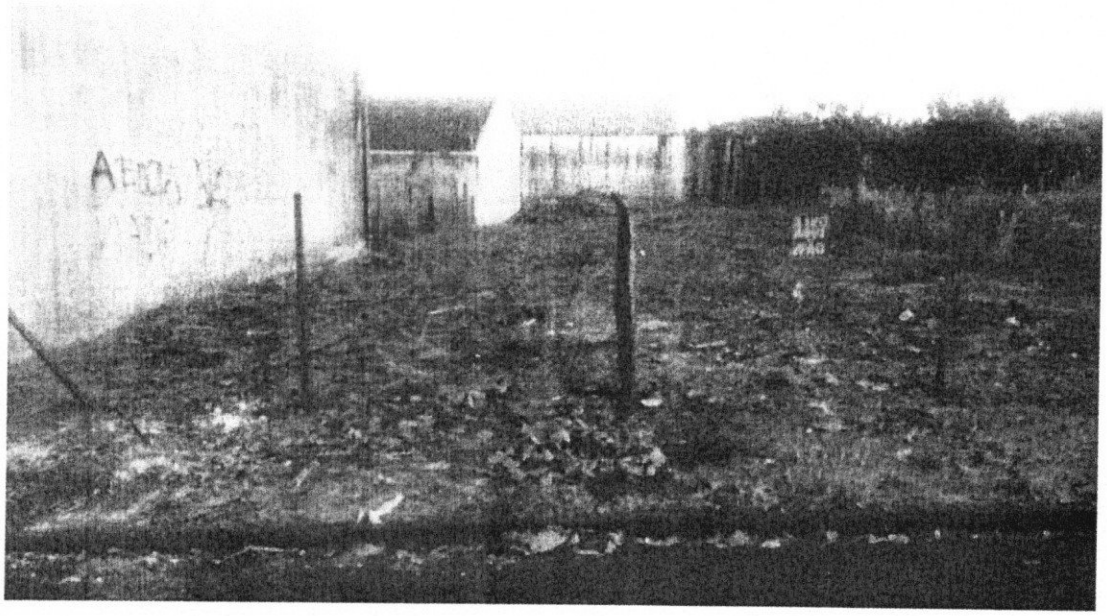
FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Haddad, CRECI 25.298-J; Tel: (18) 3211-7666. Cód. Imóvel: 12640.
(http://www.haddadimoveis.com.br/DetalhesImovel.aspx?ref=12640&inf=Ref+12640+Terreno+Ou+%C3%81rea+Leste+-+Central+Birigui)

R_3 – Valor R$ 70.000,00 – Terreno com 268,00 metros quadrados.



FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, CRECI 21.017-J; Tel: (18) 3641-3536. Cód. Imóvel: TE0238. (https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-304-m-bosque-da-saude-ii-birigui-a-venda-por-100000/TE0238-GBA)

R_4 – Valor R$ 100.000,00 – Terreno com 304,15 metros quadrados. Quadra "D", lote 27, Imóvel localizado à Rua Henrique Fernandes, Quadra "D", Lote 09, Bosque da Saúde II, CEP: 16200-385, Birigui – SP.



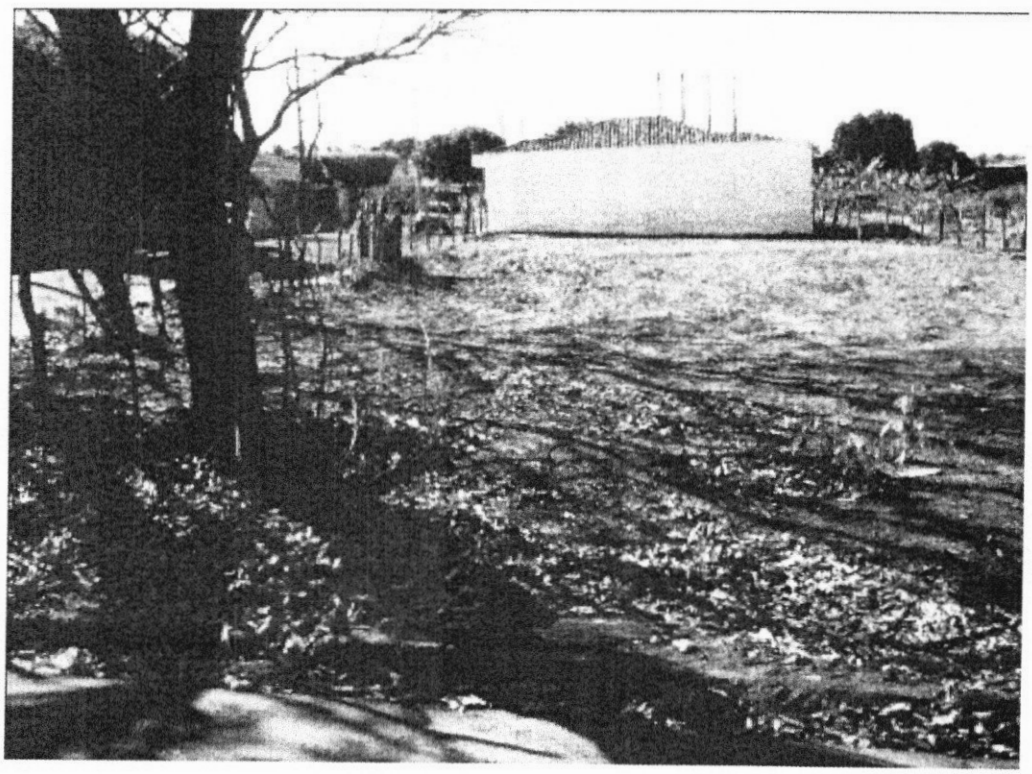
FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, CRECI 21.017-J; Tel: (18) 3641-3536. Cód. Imóvel: TE0246.
(https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-317-m-bosque-da-saude-birigui-a-venda-por-125000/TE0246-GBA)

R_5 – Valor R$ 125.000,00 – Terreno com 316,75 metros quadrados. Imóvel localizado à Rua João Antônio da Silveira, Bosque da Saúde, Birigui - SP - CEP: 16200-388.



FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, CRECI 21.017-J; Tel: (18) 3641-3536. Cód. Imóvel: TE0247. (https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-389-m-bosque-da-saude-birigui-a-venda-por-145000/TE0247-GBA)

R_6 – Valor R$ 145.000,00 – Terreno com 388,75 metros quadrados. Imóvel localizado à Rua João Antônio da Silveira, Bosque da Saúde, Birigui - SP - CEP: 16200-388.



11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.

11.1 - Adotou-se o "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado", através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

13.1 - Apesar das amostras terem metragens bem menores em relação ao IA, que de fato serve como comparativo, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para as conclusões apresentadas, pois não foi encontrada amostras com as mesmas metragens do IA na região. Segue as descrições dos cálculos apresentados.

13.2 - Quanto aos preços do tipo oferta

13.2.1 - Para os imóveis referenciais em que foram retirados de ofertas de mercado, entende-se que normalmente os preços anunciados são superiores ao verdadeiro valor de mercado, além do valor sentimental imposto pelo vendedor, tornando-se necessária a adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor correto de mercado.

13.2.2 - Considerando o item 11.5 deste trabalho ("*No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível.*"), segue abaixo tabela com a aplicação do fator redutor de negociação de 5% (cinco por cento), referente a comissão de venda, sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições descritas.

13.2.3 - O cálculo da aplicação do fator redutor citado á cima foi obtido da seguinte fórmula:

13.2.4 - Valor de mercado = valor anunciado – valor anunciado x 5/100

13.2.5 - Na tabela abaixo, a coluna "Fator redutor de negociação" apresenta o valor a ser diminuído á ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna á sua direita, Valor de mercado do m²" apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já feita a divisão de sua metragem apresentada.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%	
	Endereço	Área do Terreno (m^2)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m^2
R1	Amostra 1	300	Anúncio	R$ 137.000,00	R$ (6.850,00)	R$ 433,83
R2	Amostra 2	250	Anúncio	R$ 150.000,00	R$ (7.500,00)	R$ 570,00
R3	Amostra 3	268	Anúncio	R$ 70.000,00	R$ (3.500,00)	R$ 248,13
R4	Amostra 4	304,15	Anúncio	R$ 100.000,00	R$ (5.000,00)	R$ 312,35
R5	Amostra 5	316,75	Anúncio	R$ 125.000,00	R$ (6.250,00)	R$ 374,90
R6	Amostra 6	388,75	Anúncio	R$ 145.000,00	R$ (7.250,00)	R$ 354,34
R7					R$ -	
R8					R$ -	
R9					R$ -	
R10					R$ -	
					Total:	R$ 2.293,56
Média de m^2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						**R$ 382,26**



14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - (Soma V.G.V/L ÷ número de referências) ÷ (Soma de m² ÷ número de referências) = VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
R. Waldemar Clarindo	R$ 382,26	400,00 m^2	R$ 153.000,00

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Waldemar Clarindo, nº 79, Residencial Pinheiros – Município de Birigui – SP.

15. CONCLUSÃO

15.1 - Com base nas pesquisas realizadas, levando em consideração características comparáveis e por meio de tratamento técnico e suas ponderações dos seus atributos, utilizando Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e aplicando as devidas técnicas de Homogeneização que permitem a determinação dos valores, concluindo que segue em torno do valor atual de mercado o resultado do objeto deste parecer.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R$ 153.000,00 (cento e cinquenta e três mil reais).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, com resultados obtidos através de dados comparativos de mercado imobiliário com imóveis comparativos com características e localizações comparativas, deve-se levar em consideração que pode ocorrer uma variação no valor obtido do imóvel através deste parecer uma margem de 5% para mais ou para menos (-5% ou +5%) de acordo com o interesse do proprietário ou do próprio mercado.

Birigui – SP, 10 de Outubro de 2019.

Avaliador: Fabiano Roberto Tezin
CRECI nº 98.248
CNAI: 10.185

Avaliador: José Alves de Morais
CRECI nº 136.937
CNAI: 17.856

SISTEMA COFECI - CRECI
Nº 053342
INSCRITO
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

16. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação

17. CURRÍCULO

Dados do Escritório Imobiliário

GAJARDONI & TEZIN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA ME
Imobiliária Gajardoni – CRECI 21017 - J

Rua Marco Botteon, nº 455 – Jd. Bolelli.

Birigui – SP – CEP: 16200-358

Tel. 55-18-3641-3536

Site: www.imobiliariagajardoni.com.br

E-Mail: fabiano@imobiliariagajardoni.com.br

Currículo do Consultor Perito Avaliador

FABIANO ROBERTO TEZIN



Dados Pessoais

Brasileiro, casado, 38 anos.

Rua Marco Botteon, nº 455 – Jd. Bolelli.

Birigui – SP – CEP: 16200-358

Tel. (18) 3641-3536 Com. – (18) 99714-9973 (Cel. Vivo)

Experiência Profissional:

- Advogado no ramo imobiliário, cível, trabalhista desde o ano de 2.008 – Inscrito na OAB/SP 282.089.
- Corretor de imóveis desde o ano de 2.009 Inscrito no CRECISP sob o nº 98.248-F.
- Perito Avaliador devidamente cadastrado no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis – CNAI nº. 10.185.
- Empresário no ramo imobiliário desde 2.009 (Imobiliária Gajardoni – CRECI 21017-J)
- Árbitro, Mediador e Conciliador formado pela Câmara Brasileira de Mediação e Arbitragem Empresarial – CBMAE (2.011).
- Mediador e Conciliador pela Escola Paulista de Magistratura – EPM (2.012).
- Atuo como conciliador no CEJUSC – Centro Judiciário de Solução de Conflitos da Comarca de Birigui.
- Curso de Avaliação de Imóveis pelo PROECCI (2013).

JOSE ALVES DE MORAIS



Brasileiro, Casado, 54 anos.

Rua João Antônio da Silveira - 412 – Bosque da Saúde

Birigui – SP – CEP: 16200-388

(18) 99706 6178

josealvesdemorais@creci.org.br

CIRP

