Câmara

LEI Nº 6.880, DE 4 DE JUNHO DE 2020

AUTORIZA COMPOSIÇÃO AMIGÁVEL DE ÁREA DE TERRA URBANA COM BENFEITORIA, NECESSÁRIA PARA OBRAS FUTURAS DE DESASSOREAMENTO /DRAGAGEM DO CÓRREGO BIRIGUI E DO RIBEIRÃO BAIXOTES, NOS TERMOS QUE ESPECIFICA.

Projeto de Lei nº 78/2020, 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. Fica o Executivo Municipal autorizado a promover composição amigável, procedendo indenização, referente ao valor atribuído a área de terra urbana com 170,00 m² (cento e setenta metros quadrados), contendo uma área construída de 108,39 m² (cento e oito metros quadrados e trinta e nove decímetros), constante da Matrícula nº 27.289 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca, que consta pertencer a RINALDO CÉSAR FERREIRA, avaliada em média conforme Laudos de Avaliação anexos, por R$ 112.277,00 (cento e doze mil, duzentos e setenta e sete reais) valor esse a ser pago em 4 (quatro) parcelas mensais, sendo a primeira parcela no valor de R$ 56.138,51 (cinquenta e seis mil, cento e trinta e oito reais e cinquenta e um centavos) 10 (dez) dias após a lavratura da competente escritura, que deverá ser lavrada e registrada até 30 (trinta) dias da publicação da presente lei e, 3 (três) parcelas de R$ 18.712,83 (dezoito mil, setecentos e doze reais e oitenta e três centavos) cada, que serão pagas nos meses subsequentes ao mês da primeira parcela.

PARÁGRAFO ÚNICO. As despesas com a lavratura da escritura e competentes registros serão de responsabilidade da Prefeitura Municipal

ART. 2º. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão dotação própria consignada no orçamento vigente, suplementada se necessário.

ART. 3º. A responsabilidade do município pelo pagamento de locação do imóvel que abriga a família do senhor Rinaldo César Ferreira, encerrará a partir da data do recebimento da última parcela da referida indenização.

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

Prefeitura Municipal de Birigui, aos quatro de junho de dois mil e vinte.

CRISTIANO SALMEIRÃO
Prefeito Municipal

GLAUCO PERUZZO GONÇALVES
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

FABIO VIEIRA PINTO
Secretário Municipal de Planejamento e Finanças

Publicada na Divisão de Atos Oficiais e Expediente da Secretaria Municipal de Governo da Prefeitura Municipal de Birigui, na data supra, por afixação no local de costume.

CAIQUE MANTOVANI DA ROCHA
Chefe da Divisão de Atos Oficiais e Expediente

Matrícula	Folha
27.289	01

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alzira Candida do Nascimento
OFICIAL

Em 01 de Outubro de 19 93

LIVRO N.º 2 — **REGISTRO GERAL**

Imóvel: CONJUNTO HABITACIONAL IVONE ALVES PALMA II - 2.ª e 3.ª ETAPAS

Um prédio residencial construido de tijolos e coberto de telhas, tipo CRHIS 1-I2-40, com 40,28 metros quadrados de área construida situado à rua 27 nº 1.315 no Conjunto Habitacional Ivone Alves Palma II - 2.ª e 3.ª Etapas, e seu respectivo terreno composto do lote 18 da quadra 45, medindo 8,50 metros de frente para a mencionada via pública; 8,50 metros de fundos, confrontando com a casa n.º259 ; 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com a casa n.º 1324; 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com a casa n.º1308; com a área total de 170,00 metros quadrados. Cadastrado na PMB 2.06.056.38-1. REGISTRO ANTERIOR: Matr: 22.100 R1 local e Matr.: 87 R1 Fix. Aux. PROPRIETÁRIOS: ALMEIDA MARIN - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA., com sede à Avenida Euclides Miragaia, nº 2700, com CGCMF 46.151 338/0001-45, devidamente representada. Eu _____, Esc. Aut. datilografei. Eu _____, Of. Maior Subscrevi.

R.1/ 27.289 Birigui, 01 de Outubro de 1.993.
ADQUIRENTE: PEDRO POIATI, motorista, RG 6.415.786 e CIC 705.559.588-68 casado no regime de comunhão de bens, antes a lei 6.515/77- com MARIA JOSÉ BINI POIATI, do lar, RG 10.158.294 e CIC 023.797.748-62, brasileiros, resd. n/ cidade., - - - - - - - - - - - - - - -

TRANSMITENTE: ALMEIDA MARIN - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA., já acima qualificado; FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mutuo com Obrigações e Quitação Parcial, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 21/06/1.993 no valor de Cr$ 294.424.489,35 ; CONDIÇÕES: Foi apresentado CND/INSS 703.093 série C, expedida em 19/04/93 agência Araçatuba e Certidão Quitação de Tributos Federais Administrados pela Secretaria Receita Federal, expedida pela agência de Araçatuba em 20/04/93, as quais ficam arquivadas neste Cartório. Nada Mais. Eu _____, Esc. Aut. datilografei. Eu _____, Of. Maior Subscrevi.

R.2/ 27.289 Birigui, 01 de Outubro de 1.993.
DEVEDORES: PEDRO POIATI e s/mulher MARIA JOSE BINI POIATI, já acima qualificados.,

CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com CGCMF 00.360.305/0001-04, devidamente representada; FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mutuo com Obrigações e Quitação Parcial, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 21/06/1.993 no valor de Cr$ 292.585.473,60 ; CONDIÇÕES: Que a presente dívida será paga através de 300 prestações mensais, vencendo a primeira delas 30 dias após a data deste Contrato no valor de Cr$ 2.551.656,32 ; Com demais condições constam do contrato que fica uma das vias arquivadas neste Cartório. Hipoteca essa inscrita em primeiro lugar sem concorrência de terceiros. Nada Mais. Eu _____, Escr. Aut. Datilografei. Eu _____, Of. Maior Subscrevi.

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

11472-8 - AA 231431

11472-8-230001-250000-1219

Matrícula	Folha
27.289	01v.º

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alzira Candida do Nascimento
OFICIAL

Em 29 de fevereiro de 19 12.

LIVRO N.º 2 — **REGISTRO GERAL**

Imóvel RUA 27, n.º 1.316, CONJ. HABITACIONAL IVONE ALVES PALMA II – BIRIGUI/SP.

Av. 3/27.289 — Birigui, 29 de fevereiro de 2.012.

QUITAÇÃO

Pelo Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras Avenças, lavrado pela parte, devidamente assinado, datado de 13/02/2.012, microfilmado e digitalizado sob n.º 154.648, fica constando o cancelamento total do R. 2/27.289 acima, no valor de R$ 1,00, tendo em vista a quitação da dívida. Eu _____ (Vanessa Ferrari Zago) Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu _____ (Silvio Antonio Bagio) Escrevente Substituto, qualifiquei e subscrevi.

Av. 4/27.289 — Birigui, 25 de abril de 2.012.

QUALIFICAÇÃO – RG - SEPARAÇÃO

Pela Escritura de Venda e Compra, lavrada pelo 2º. Tabelião de Notas de Birigui/SP, em 13/03/2.012, lv.º 340, fls. 377/379, arquivada em mídia digital nesta serventia sob n.º 155.961, fica constando que, PEDRO POIATI, RG n.º 6.415.786-6 SSP/SP, e MARIA JOSÉ BINI POIATI, RG n.º 10.158.294-8 SSP/SP, se separam judicialmente, de modo a ficar consignado que por sentença proferida pelo Juiz da 1ª. Vara Local, Dr. Antonio de Oliveira Angrisani Filho, datada de 27/03/1.998, foi homologada a Separação do casal, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, MARIA JOSÉ BINI. Eu _____ (Vanessa Ferrari Zago) Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu _____ (Silvio Antonio Bagio) Escrevente Substituto, qualifiquei e subscrevi.

R. 5/27.289 — Birigui, 25 de abril de 2.012.

VENDA E COMPRA

ADQUIRENTE: RINALDO CESAR FERREIRA, RG n.º 26.509.682-SSP/SP, CPF/MF n.º 165.533.548-04, brasileiro, solteiro, garçom, residente e domiciliado na Rua Frei Pedro Nozela, n.º 1.316, Birigui/SP. Pela Escritura de Venda e Compra, lavrada pelo 2º. Tabelião de Notas de Birigui/SP, em 13/03/2.012, lv.º 340, fls. 377/379, arquivada em mídia digital nesta serventia sob n.º 155.961, no valor de R$ 25.000,00, os proprietários já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, ao ora adquirente. Eu _____ (Vanessa Ferrari Zago) Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu _____ (Silvio Antonio Bagio) Escrevente Substituto, qualifiquei e subscrevi.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Rafael Mussi de Souza
Escrevente Autorizado

VIDE VERSO

Certifico 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, terça-feira, 4 de fevereiro de 2020

EMOLUMENTOS:	R$ 32,97
ESTADO:	R$ 9,37
SEC. FAZENDA:	R$ 6,41
REG. CIVIL:	R$ 1,74
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 2,26
IMP. MUNICIPAL:	R$ 1,32
MIN. PÚBLICO:	R$ 1,58
TOTAL:	R$ 55,65

Rafael Mussi de Souza
Escrevente Autorizado

Selo Digital: 1147283C3000000013579520S

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 " E" 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.

PARECER OPINATIVO SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI, com CNPJ n° 46.151.718/0001-80 e Inscrição Estadual: ISENTA, e sede na Praça James Mellor, s/n° - Bairro Centro, CEP 16.200-057 em Birigui Estado de São Paulo, conforme solicitação.

Introdução:

Pelo presente parecer de avaliação para fins de comercialização imobiliária, ao ***JOSÉ ALVES DE MORAIS***, CRECI 136.937-F, endereço à Rua João Antonio da Silveira, 412 – Bosque da Saúde – Birigui – SP – CEP 16.200-388, como Consultor Imobiliário; vem informar o valor do seguinte imóvel conforme solicitado.

1. **DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:**

O presente laudo de Avaliação visa determinar o valor real de mercado de uma área de uma residência na Rua Frei Pedro Nuzela,1316 Matriculado sob **n° 27.289** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui Estado de São Paulo, localizada no **RESIDENCIAL THEREZA MARIA BARBIERI, - Birigui/SP.**

Localização:

Descrição da **RUA FREI PEDRO NOZELA,1316**, Quadra "45", Lote "18" – Thereza M. Barbieri – Birigui/SP, com área de **terreno medindo 8,50m de frente por 20,00mtotalizando = 170,00m²**, constando uma **edificação de 108,39 m².**

José Alves de Morais – Creci 136.937- 2ª Região – CNAI 17.856 - COFECI
Rua João Antonio da Silveira, 412 – Bosque da Saúde – Birigui – SP – CEP 16.200-388 – Telefone (18) 99706 6178
josealves8@hotmail.com

Imagem Google:



Fotos do Imóvel: Vista aérea Rua Frei Pedro Nozela nº 1316 – Thereza M. Barbieri – Birigui/SP.

José Alves de Morais – Creci 136.937- 2ª Região – CNAI 17.856 - COFECI
Rua João Antonio da Silveira, 412 – Bosque da Saúde – Birigui – SP – CEP 16.200-388 – Telefone (18) 99706 6178
josealves8@hotmail.com



Vista Frontal do Imóvel **Matrícula nº 27.289 – CRI - Birigui/SP.**
Rua Frei Pedro Nozela nº 1316 Thereza M. Barbieri – Birigui/SP

José Alves de Morais – Creci 136.937- 2ª Região – CNAI 17.856 - COFECI
Rua João Antonio da Silveira, 412 – Bosque da Saúde – Birigui – SP – CEP 16.200-388 – Telefone (18) 99706 6178
josealves8@hotmail.com





José Alves de Morais – Creci 136.937- 2ª Região – CNAI 17.856 - COFECI
Rua João Antonio da Silveira, 412 – Bosque da Saúde – Birigui – SP – CEP 16.200-388 – Telefone (18) 99706 6178
josealves8@hotmail.com





José Alves de Morais – Creci 136.937- 2ª Região – CNAI 17.856 - COFECI
Rua João Antonio da Silveira, 412 – Bosque da Saúde – Birigui – SP – CEP 16.200-388 – Telefone (18) 99706 6178
josealves8@hotmail.com

2. FINALIDADE DO LAUDO:

Avaliação para determinação do valor de mercado.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do valor de mercado do imóvel qualificado acima.

4. MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR:

A metodologia básica aplicada foi o comparativo dos dados do mercado com nível de rigor normal para a região onde se localiza o imóvel, apurando assim os valores médios de aproximadamente **R$ 200,00** (DUZENTOS REAIS) o metro quadrado (m²).

TERRENO: 170,00m² x $200,00m = R$34.000,00 (Trinta e Quatro Mil Reais).

EDIFICAÇÃO: 108,39m² x $830,00m = R$89,963,70 (Oitenta e Nove Mil, Novecentos e Sessenta e Quatro Reais).

TOTALIZANDO: TERRENO + EDIFICAÇÃO:

R$ 34.000,00 (Terreno) = R$ 89.963,70 (Edificação) = R$ 111.568,00 (CENTO E ONZE MIL, QUINHENTOS E SESSENTA E OITO REAIS).

José Alves de Morais – Creci 136.937- 2ª Região – CNAI 17.856 - COFECI
Rua João Antonio da Silveira, 412 – Bosque da Saúde – Birigui – SP – CEP 16.200-388 – Telefone (18) 99706 6178
josealves8@hotmail.com

5. CONCLUSÃO:

Em vistoria realizada segundo a **NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT**, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; **CONCLUO** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R$111.568,00 (CENTO E ONZE MIL, QUINHENTOS E SESSENTA E OITO REAIS).**

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de Vossa Senhoria para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Birigui – SP, 10 de Fevereiro de 2020.

JOSÉ ALVES DE MORAIS
Corretor de Imóveis
CRECI – 136.937-2ª Região
Perito Avaliador - CNAI – 17.856

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Preliminares:

O presente Laudo de Avaliação, visa determinar valor real de mercado do lote de terreno urbano e construção, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Birigui-SP, situado nesta Cidade, imóvel objeto da matricula nº 27.289, localizado na Rua Frei Pedro Nozela, nº 1316 – Residencial Thereza Maria Barbieri, de propriedade de Rinaldo Cesar Ferreira, 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 apresentado, levando-se em conta as benfeitorias sobre eles 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:

(Matricula n° 27.289 – CRI)- Um terreno, constituído do **lote nº 18 (dezoito)**, da quadra "45", localizado do lado par da Rua Frei Pedro Nozela, medindo 8,50 metros de frente para a mencionada via pública; 8,50 metros de fundos, confrontando com a casa nº 259; 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com a casa nº 1324, 20,00 metros da frente aos fundos , pelo lado esquerdo, confrontando com a casa nº 1308; com a área total de 170,00 metros quadrados. No terreno descrito acima, está edificado um prédio residencial que recebeu o nº 1316 da Rua Frei Pedro Nozela, Residencial Thereza Maria Barbieri, contendo **uma área construída de 108,39 metros quadrados.**

Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 02.06.056.0038. As ruas confrontantes possuem as infra-estruturas de rede de água, rede coletora de esgoto sanitário, guias e sarjetas, iluminação pública e domiciliária e pavimentação asfáltica.

3. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS :

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

VT = valor do terreno

Q = valor unitário do metro quadrado = R$ /m² obtido através de pesquisa de mercado

A = área total do terreno = m²

AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

VC = valor da construção

AC = área da construção

QC = valor unitário da construção em m² – Obtido através de pesquisa

Teremos então:

3.1.1- MATRÍCULA Nº 27.289 – CRI

AVALIAÇÃO DO TERRENO
Sendo:
A = 170,00 m²
Q = R$ 200,00/m²
VT = A x Q =
VT = 170,00 m² x R$ 200,00 = R$ 34.000,00
VT = R$ 34.000,00 (Trinta e Quatro Mil Reais).

AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:
Sendo:
AC = 108,39
QC = R$ 830,00
VC = AC x QC =
VC = 108,39 x R$ 830,00 = R$ 89.963,70
VC = Aproximadamente R$ 89.964,00 (Oitenta e Nove Mil, Novecentos e Sessenta e Quatro Reais).

4 - VALOR TOTAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

VALOR TOTAL IMÓVEL: Rua Frei Pedro Nozela, nº 1316

VTI = Valor total do imóvel (objeto Matrícula CRI 27.289)

VT = Valor do Terreno

VC = Valor da Construção

FF = Fator Fonte

Sendo:

VTI = (VT + VC) x FF=
VTI = (R$ 34.000,00 + R$ 89.964,00) x 0,90 = R$ 111.567,60

VTI = Aproximadamente R$ 111.568,00 (Cento e Onze Mil, Quinhentos e Sessenta e Oito Reais).

REF: DEZEMBRO/2.019

5 - <u>ENCERRAMENTO:</u>

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

Birigui, 03 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 AMÂNTÉA JUNIOR
CREA – SP 0600880172