LEI Nº 6.781, DE 18 DE OUTUBRO DE 2019

DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE BIRIGUI, LOCALIZADO NA RUA EGÍDIO NAVARRO, JARDIM MAVAN, NOS TERMOS EM QUE ESPECIFICA.
Projeto de Lei nº 130/2019, 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 decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

ART. 1º. Fica autorizado o Município de Birigui a vender, mediante processo licitatório conforme disposições contidas na Lei Federal nº 8.666/93, imóvel de sua propriedade, terreno com 476,30m² (quatrocentos e setenta e seis metros quadrados e trinta decímetros), objeto da Matrícula nº 64.898 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui, localizado na Rua Egídio Navarro, lote 25, quadra B, Jardim Mavan, desta cidade, avaliado em média por R$ 178.060,33 (cento e setenta e oito mil, sessenta reais e trinta e três centavos), de acordo com os laudos de avaliações em anexo, conforme determina a Lei Orgânica do Município, art. 90, inciso II, § 1º.

ART. 2º. Referida venda não poderá ser inferior à importância apontada por nenhuma das avaliações a serem apresentadas no ato do certame, conforme disposto pela lei de licitações, bem como daquela fixada no art. 1º desta lei.

ART. 3º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Birigui, aos dezoito de outubro de dois mil e dezenove

CRISTIANO SALMEIRÃO
Prefeito Municipal

GLAUCO PERUZZO GONÇALVES
Secretário de Negócios Jurídicos

FABIO VIEIRA PINTO
Secretaria de Finanças

GENILSON ANTONIO MARTINS
Secretário de Administração

Publicada na Secretaria de Expediente e Comunicações Administrativas da Prefeitura Municipal de Birigui, aos dezoito de outubro de dois mil e dezenove, por afixação no local de costume.

TIAGO CONTADOR LOTTO
Secretário de Expediente e Comunicações Administrativas

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Matrícula	Folha
64.898	01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficial

Em 26 de Outubro de 20 12.

LIVRO Nº 2 — **REGISTRO GERAL**

Imóvel — RUA EGIDIO NAVARRO – JARDIM MAVAN - BIRIGUI-SP.-

Um lote de terreno sob nº. 25 (vinte e cinco), da quadra "B", sem benfeitorias, situado com frente para o lado par da Rua Egidio Navarro, distante 48,90 metros da esquina com a Rua Guarani, no loteamento denominado Jardim Mavan, anexo a esta Cidade, Distrito e Município de Birigui, Estado de São Paulo, medindo 11,00 metros de frente, confrontando com a citada via publica; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 43,30 metros, confrontando com os lotes nºs 01, 02, 03, 04; pelo lado esquerdo mede 43,30 metros, confrontando com o lote nº 24; e nos fundos mede 11,00 metros, confrontando com parte do lote nº 05, todos da mesma quadra, encerrando uma área de 476,30 metros quadrados. Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 1.4.10.14.4. REGISTRO ANTERIOR:- Matricula nº 8.156 R.1 local e Ficha Auxiliar nº 48 local ambas de 13/07/1981. PROPRIETARIOS: DOMINGOS VIEIRA, RG nº. 6.174.786-SSP/SP, e CPF/MF nº 136.027.308-59 aposentado, e sua mulher PRISCILLA VANNI VIEIRA, RG nº. 8.281.935-SSP/SP e CPF/MF nº 221.116.428-51, do lar, ambos brasileiros, casados no regime da comunhão de bens, anteriormente a lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Nilo Peçanha nº 154.

Vanessa Ferrari Zago
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

R. 1/64.898 — Birigui, 26 de Outubro de 2.012.

DAÇÃO EM PAGAMENTO

ADQUIRENTE:- PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI, com sede nesta cidade de Birigui-SP, na Praça James Mellor s/nº, inscrita no CGC/MF nº 46.151.718/0001-80. Pela Certidão da Escritura de Dação em Pagamento, arquivado em microfilme e/ou mídia digital sob nº 160.812, lavrada pelo 1º Tabelião de Notas Local em 20/08/1999 lvº 215 fls. 160 no valor de R$ 15.882,33 (sendo o valor venal de R$ 20.942,91), os proprietários já qualificados venderam o imóvel objeto desta matricula a ora adquirente, de acordo com as leis nº 3.631 de 04/02/1999 e 3.675 de 05/08/1999, expedidas pela Prefeitura Municipal de Birigui.

Vanessa Ferrari Zago
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

Rafael Mussi de Souza
Escrevente Autorizado

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, terça-feira, 1 de outubro de 2019

Rafael Mussi de Souza
Escrevente Autorizado

EMOLUMENTOS:	R$ 31,68
ESTADO:	R$ 0,00
SEC. FAZENDA:	R$ 0,00
REG. CIVIL:	R$ 0,00
TRIB. JUSTIÇA:	R$ 0,00
IMP. MUNICIPAL:	R$ 1,27
MIN. PÚBLICO:	R$ 0,00
TOTAL:	R$ 32,95

Selo Digital: 1147283C30000000118200195

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti - OFICIALA
Rua João Galo, 42 - Centro - Birigui/SP - CEP: 16200-085 - Fone/Fax: (18) 3644-1530
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Observação: Quando o imóvel possuir descrição precária em ofensa ao princípio da especialidade, ou seja, não trouxer a descrição precisa conforme preceitua o artigo 176, item "II" 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.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Birigui - SP
11472-8 - AA 219404
11472-8-210001-230000-0619

FSC MISTO Papel FSC® C108334

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Preliminares:

O presente Laudo de Avaliação visa determinar valor real de mercado de um lote de terreno com área de terra com 476,30 m², objeto da Matrícula nº 64.898 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos, desta Comarca, situado na Rua Egídio Navarro no bairro Jardim Mavan – Birigui - SP, de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI, desta 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.

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 64.898 – CRI – Birigui - SP). Um lote de terreno sob nº 25 (vinte e cinco), da quadra "B", sem benfeitorias, situado com frente para o lado par da Rua Egídio Navarro, distante 48,90 metros da esquina com a Rua Guarani, no loteamento denominado Jardim Mavan, anexo a esta Cidade, Distrito e Município de Birigui, Estado de São Paulo, medindo 11,00 metros de frente, confrontando com a citada via pública; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 43,30 metros, confrontando com os lotes nºs 01,02,03,04; pelo lado esquerdo mede 43,30 metros, confrontando com o lote nº 24; e nos fundos mede 11,00 metros, confrontando com parte do lote nº 05, todos da mesma quadra, encerrando uma área de 476,30 metros quadrados.

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 – Parte da Matrícula nº 65.492 – CRI – Birigui - SP

VT = A x Q x FF =

VT = 476,30 m² x R$ 380,00 x 0,90 = R$ 162.894,60

VT = Aproximadamente R$ 162.895,00

VT = R$ 162.895,00 (Cento e Sessenta e Dois Mil, Oitocentos e Noventa e Cinco Reais)

4. VALOR TOTAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Valor Total = Valor total da área da parte do terreno da matrícula nº 64.898;

VT = R$ 162.895,00

Valor Total = R$ 162.895,00 (Cento e Sessenta e Dois Mil, Oitocentos e Noventa e Cinco Reais).

REF: Setembro/2.019

5. ENCERRAMENTO:

Concluído o trabalho executado pela Comissão nomeada pela Portaria n.º 57 de 2.017, fica encerrado o presente Laudo de Avaliação.

Birigui, 06 de Setembro 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

APARÍCIO CAMPOS DE FARIA FILHO
PERÍTO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CNAI Nº 20.176– CRECI – Nº 69.062
RUA EGÍDIO NAVARRO, 2300 BL 3 ATPO 21 – COSTA RICA
CEP 16202-027 – BIRIGUI SP- **CELULAR (18) 97040860 (18) 998080860**
E-MAIL apariciocampos@hotmail.com

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

O imóvel que está sendo avaliado, localiza-se à Rua Egídio Navarro, quadra B, lote 25, do Bairro Residencial Jardim Mavan, Birigui, Estado de São Paulo com área de 476,30m², sem benfeitorias, dotado de pavimentação asfáltica, calçadas, sarjetas, iluminação pública , acesso para o resto da cidade pela Av. João Cernach, com vários comércios, templos religiosos, Unidade de Saúde Básica, condomínios residenciais, escolas, creches e prestadoras de serviços.

Portanto, diante de tais especificações, concluímos que o referido imóvel, apresenta o valor de: 476,30***m² x R$400,00m² = R$ 190.520,00 (cento e noventa mil e quinhentos e vinte reais).***

Sem mais, para o momento coloco-me à disposição para futura comercialização do imóvel.

Birigui/SP, 30 de agosto de 2019.

APARÍCIO CAMPOS DE FARIA FILHO
CRECI nº 69.062
CNAI nº 20.176

CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

São Paulo, 28 de maio de 2019.

Excelentíssimo Senhor
Renato José das Neves Cortez
Assessor de Planejamento
Prefeitura Municipal de Birigui
Rua Santos Dumont, S/N°, Praça James Mellor - Centro
16200-057 - Birigui/SP

Ofício ASSEJUR nº 642/19 (agsb)
Ref.: PTAM 048/19

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento aos termos do r. E-mail recebido em 7 de fevereiro de 2019, anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à Rua Egídio Navarro, Residencial Jardim Mavan - Birigui/SP, elaborado pelos C.I. FABIO ROBERTO TEZIN, CRECI/SP 98.248-F, registro no CNAI 10.185 e C.I. JOSE ALVES DE MORAIS, CRECI/SP 136937-F, registro no CNAI 17856.

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atenciosamente,

Milton Moreira de Barros Neto
Assessor Jurídico Adjunto
Assessoria Jurídica

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - MAIO 2019

Foto 01 - Vista externa



ENDEREÇO

Rua Egídio Navarro – CEP 16203-085
Lote 25 – quadra B
Residencial Jardim Mavan– Birigui – SP

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO 3
2. DA COMPETÊNCIA 3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES 4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA 4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS 5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO 5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA 5
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 5
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 6
10. FONTES DE PESQUISA 9
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 15
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 16
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 16
14. ENCERRAMENTO 18
15. CONCLUSÃO 19
16. ABREVIATURAS 21
17. CURRÍCULO 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: 02 de maio de 2019

1.3 - Data da vistoria: 02 de Maio de 2019

1.4 - Finalidade: VENDA

1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA

1.6 - Categoria do IA: Imóvel residencial

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - Os subscritores são inscritos no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis 2º Região sob os números **98.248** e **136.937**, e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob os números **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 **64.898** 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 em declive, sob o nº 25 da Quadra "B", com frente para o lado par da Rua **Egídio Navarro,** distante 48,90 metros da esquina da Rua Guarani, no loteamento denominado Jardim Mavan, Birigui – SP, com área de **476,30 metros quadrados,** sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente confrontando com a citada via pública mede 11,00 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel, partindo da Rua mede 43,30 metros, confrontando com Os lotes nº 01, 02, 03, 04; pelo lado esquerdo mede 43,30 metros, confrontando com o lote nº 24; e nos fundos mede 11,00 metros, confrontando com parte do lote nº 05, todos da mesma quadra.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A Rua Egídio Navarro 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 Avenida João Cernach.

5.2 - A dita rua tem mão dupla de trânsito.

.6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 01-04-010-0014

8.2 - Valor venal do terreno (476,30 m²) R$ 32.640,84

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista externa



Foto 03 - Vista externa



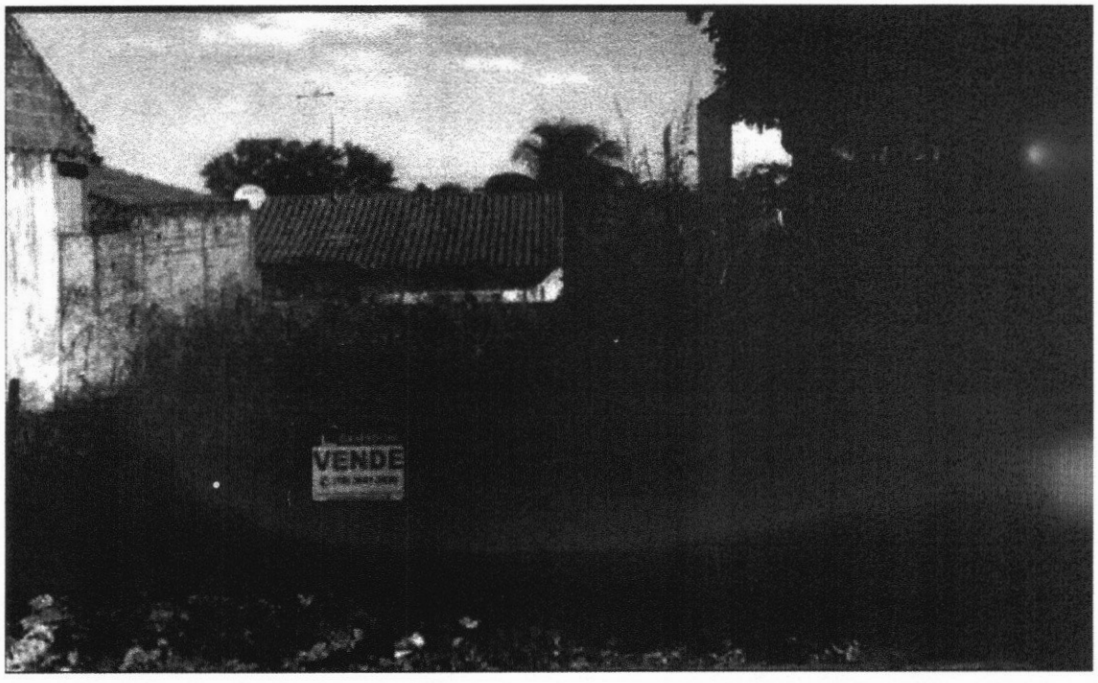
Foto 04 - Vista externa



10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, CRECI 21.017-J, Cod imóvel: **TE0195**, Tel: (18) 3641-3536; Corretor: Ângelo Ademir Stabile - CRECI 109.003-F.
(https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-258-m-jardim-sao-braz-birigui-a-venda-por-85000/TE0195-GBA)

R_1 – Valor R$ 85.000,00 – Terreno com 258,00 metros quadrados localizado na Rua Tiradentes, Bairro São Braz, Birigui – SP.



FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, CRECI 21.017-J, Cod imóvel: **TE0193**, Tel: (18) 3641-3536; Corretor: Ângelo Ademir Stabile - CRECI 109.003-F.
(https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-258-m-jardim-sao-braz-birigui-a-venda-por-85000/TE0193-GBA)

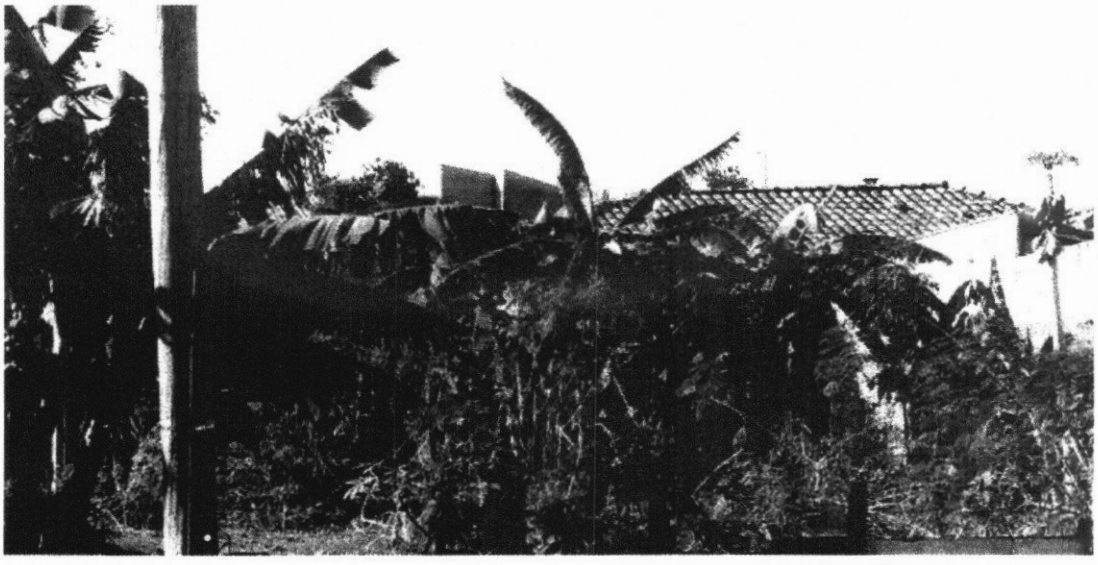
R_2 – Valor R$ 100.000,00 – Terreno com 258,00 metros quadrados localizado Rua Braz Sanches Arriaga, Quadra G-07 Lote 11, Jardim São Braz, Birigui/SP - CEP: 16202-073.



FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, CRECI 21.017-J, Cod imóvel: **TE0192**, Tel: (18) 3641-3536; Corretor: Ângelo Ademir Stabile - CRECI 109.003-F.

(https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-250-m-jardim-sao-braz-birigui-a-venda-por-100000/TE0192-GBA)

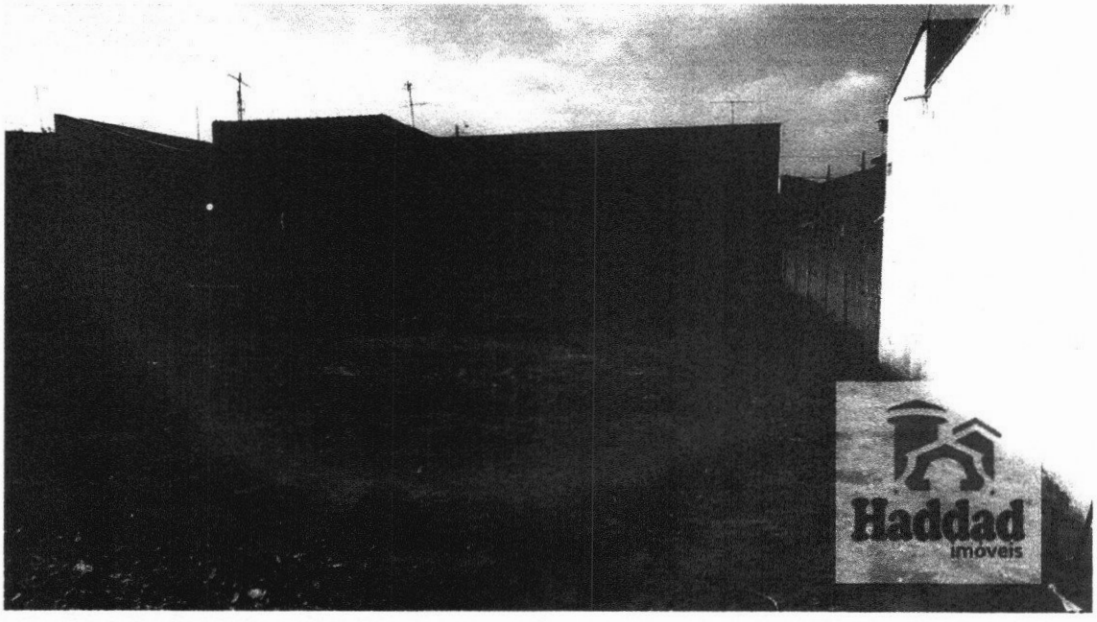
R_2 – Valor R$ 100.000,00 – Terreno com 258,00 metros quadrados localizado Rua Braz Sanches Arriaga, Quadra G-07 Lote 10, Jardim São Braz, Birigui/SP - CEP: 16202-073.



FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Haddad, CRECI 25.298-J, Tel: (18) 3211- 7666; cod. imóvel 12447.

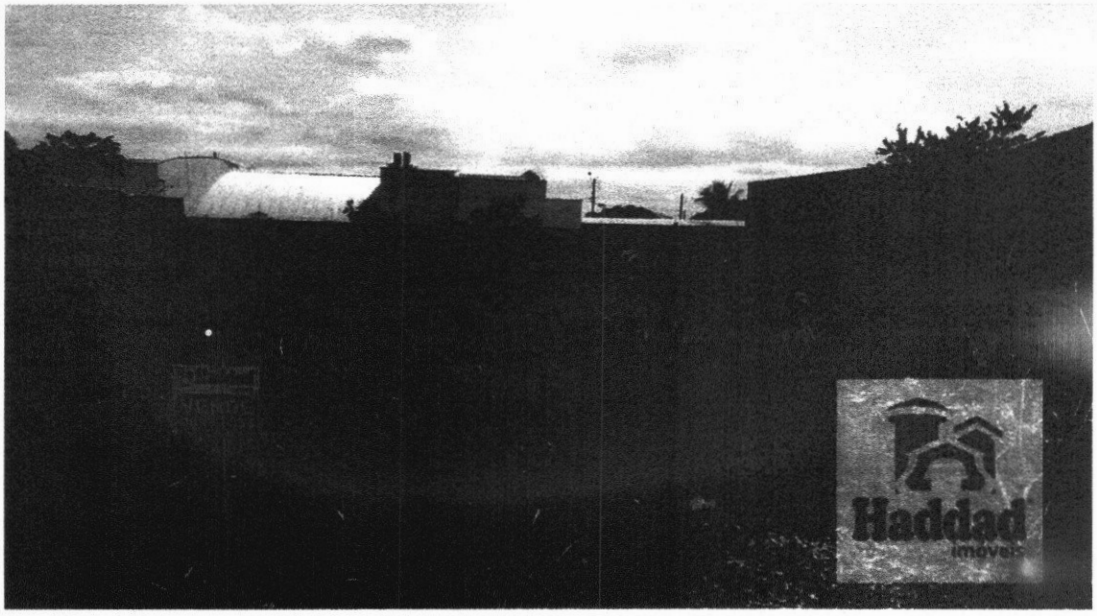
(http://www.haddadimoveis.com.br/DetalhesImovel.aspx?ref=12447&inf=Ref+12447+Terreno+Ou+%C3%81rea+Leste+Birigui)

R_4 – Valor R$ 120.000,00 – Terreno com 268,00 metros quadrados. Localização do imóvel não informado pela imobiliária.



FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Haddad, CRECI 25.298-J, Tel: (18) 3211- 7666; cod. imóvel 12446.
(http://www.haddadimoveis.com.br/DetalhesImovel.aspx?ref=12446&inf=Ref+12446+Terreno+Ou+%C3%81rea+Leste+Birigui)

R_5 – Valor R$ 110.000,00 – Terreno com 250,00 metros quadrados. Localização do imóvel não informado pela imobiliária.



FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Lider, CRECI 17.749-J, cod. imóvel 4508, Tel (18) 3641-2026.
(https://www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/jardim-sao-braz/terreno/32736511)

R_6 – Valor R$ 120.000,00 – Terreno com 306,00 metros quadrados.



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 da semelhança dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para as conclusões apresentadas. 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, tornando-se necessária a adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor correto de mercado.

13.2.2 - Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4 (o qual diz que "*os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, qualifica-las pelo confronto com dados de transações.*"), segue abaixo tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições descritas.

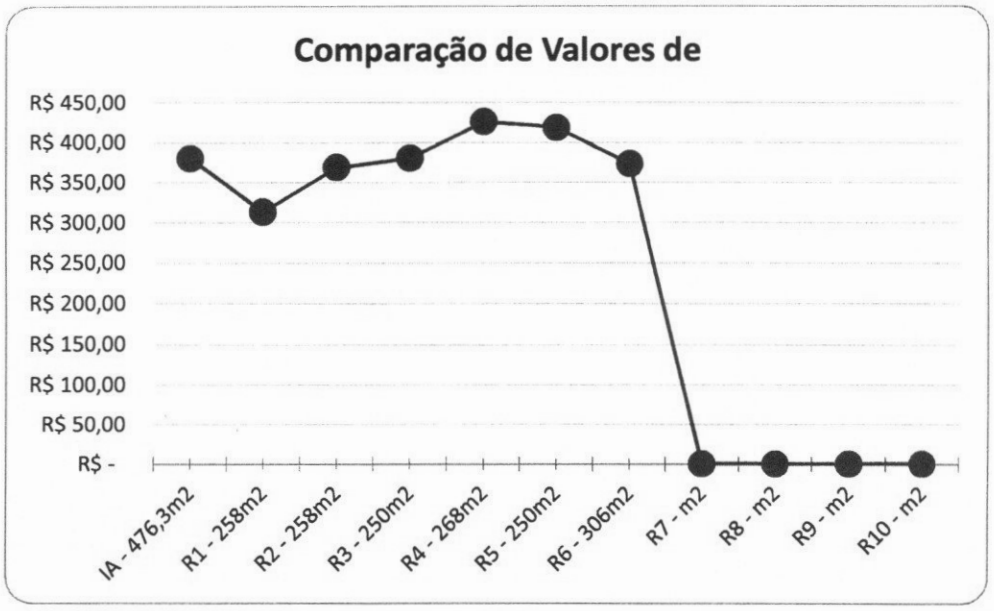
13.2.3 - O cálculo da aplicação do fator redutor citado á cima foi obtido da seguinte fórmula:

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 na coluna "Área construída (m²)".

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	258	Anúncio	R$ 85.000,00	R$ (4.250,00)	R$ 312,98
R2	Amostra 2	258	Anúncio	R$ 100.000,00	R$ (5.000,00)	R$ 368,22
R3	Amostra 3	250	Anúncio	R$ 100.000,00	R$ (5.000,00)	R$ 380,00
R4	Amostra 4	268	Anúncio	R$ 120.000,00	R$ (6.000,00)	R$ 425,37
R5	Amostra 5	250	Anúncio	R$ 110.000,00	R$ (5.500,00)	R$ 418,00
R6	Amostra 6	306	Anúncio	R$ 120.000,00	R$ (6.000,00)	R$ 372,55
R7					R$ -	
R8					R$ -	
R9					R$ -	
R10					R$ -	
					Total:	R$ 2.277,12
	Média de m^2 corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):					R$ 379,52



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
Quadra "B", Lote 25	R$ 379,52	476,30 m^2	R$ 180.766,00

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 Egídio Navarro, Jardim Mavan – 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.

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R$ 379,52	476,30	**R$ 180.766,00**

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, 02 de Maio de 2019.

Avaliador: Fabiano Roberto Tezin
CRECI nº 98.248
CNAI: 10.185

SISTEMA COFECI - CRECI
Nº. 048461
1ª VIA
INSCRITO
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS

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

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)

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

