PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ADAMANTINA

- GABINETE DO PREFEITO -

Rua Osvaldo Cruz, 262 - 5º andar - Centro - Adamantina/SP - 17800-000 - CNPJ: 43.008.291/0001-77
Fone (18) 3502-9000 - E-mail: gabineteadt@adamantina.sp.gov.br - www.adamantina.sp.gov.br

MENSAGEM Nº 051/2020

Senhor Presidente,

Encaminhamos a Vossa Excelência e demais membros desta Egrégia Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre autorização para alienação de imóvel municipal situado no eixo da Rodovia Vicinal José Maria da Silva, por meio de incorporação imobiliária, mediante licitação, na modalidade concorrência e oferecer em garantia de crédito imobiliário, para a implementação do Programa NOSSA CASA, instituído pelo Decreto Estadual n.º 64.414, de 28 de agosto de 2019, e dá outras providências.

Com o convênio realizado com a Secretaria Estadual de Habitação o município passou a contar com apoio técnico operacional para implantação e efetivação do Programa NOSSA CASA.

A área em questão havia sido adquirida pelo município com o intuito específico de implantação de conjunto habitacional. Com a realização do convênio, foi feita uma consulta à Secretaria Estadual de Habitação quanto à viabilidade de utilização desta área para implantação do referido Programa. Após análise da matrícula do imóvel, bem como do croqui apresentado, a área foi aprovada pelo programa e assim foi realizada a avaliação que segue em anexo. Com isso a Prefeitura de Adamantina recebeu autorização daquela pasta para dar andamento no Programa.

Considerando-se a relevância da presente propositura, solicitamos a apreciação em **caráter de urgência.**

Adamantina, 02 de outubro de 2020.

MARCIO CARDIM
Prefeito do Município

RECEBIDO
Adamantina, 05/10/20

A Sua Excelência, o Senhor
EDER DO NASCIMENTO RUETE
Presidente da Câmara Municipal
Adamantina – SP.

CÂMARA MUNICIPAL
ADAMANTINA - SP

14/10/20

Rua Osvaldo Cruz, 262 - 5º andar - Centro - Adamantina/SP - 17800-000 - CNPJ: 43.008.291/0001-77
Fone (18) 3502-9000 - E-mail: gabineteadt@adamantina.sp.gov.br - www.adamantina.sp.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 053 , DE 02 DE OUTUBRO DE 2020.

Dispõe sobre a autorização para alienação de imóvel municipal situado no eixo da Rodovia Vicinal José Maria da Silva, por meio de incorporação imobiliária, mediante licitação, na modalidade concorrência e oferecer em garantia de crédito imobiliário, para a implementação do Programa NOSSA CASA, instituído pelo Decreto Estadual n.º 64.414, de 28 de agosto de 2019, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ADAMANTINA:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Artigo 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar o imóvel municipal objeto da matrícula 28.154, Livro 2, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Adamantina/SP, com área de 196.587,44 metros quadrados localizado na cidade de Adamantina no eixo da Rodovia Vicinal José Maria da Silva, conforme croqui constante do anexo I.

Parágrafo único: O imóvel a que se refere o "caput" deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Artigo 2º A alienação do imóvel a que se refere o art. 1º desta lei, se dará mediante licitação nos termos da Lei Federal 8.666/1993, na modalidade concorrência, por meio de incorporação imobiliária, conforme autoriza o § 1º, art. 31 da Lei Federal 4.591/1964, através da outorga de instrumento público de mandato a incorporador-construtor, para a produção de unidades residenciais no âmbito do Programa NOSSA CASA, instituído junto a Secretaria da Habitação do Estado de São Paulo, pelo Decreto Estadual nº 64.419, de 28 de agosto de 2019.

§ 1º A autorização de que trata o caput do art. 1º inclui oferecer o imóvel em garantia de operação de crédito, para a viabilização do empreendimento, junto à Caixa Econômica Federal, visando a produção das unidades residenciais dentro de Programa Federal de incentivo a moradia popular.

§ 2º O imóvel objeto da matrícula 28.154, Livro 2, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Adamantina/SP está avaliado pelo valor de R$ 1.300.000,00, (um milhão e trezentos mil reais) para pagamento à vista, na data base de 20/08/2020, conforme avaliação constante do anexo II.

Rua Osvaldo Cruz, 262 - 5º andar - Centro - Adamantina/SP - 17800-000 - CNPJ: 43.008.291/0001-77
Fone (18) 3502-9000 - E-mail: gabineteadt@adamantina.sp.gov.br - www.adamantina.sp.gov.br

Artigo 3º Do contrato de mandato de incorporação imobiliária, previsto no §1º, art. 31 da Lei Federal 4.591/1964, constará a expressa transcrição do disposto no § 4º, art. 35 da mesma Lei.

Parágrafo único: Para concluir todos os negócios tendentes à alienação das frações ideais de terreno, deverão constar cláusulas, termos e condições que assegurem a efetiva utilização do imóvel para a incorporação imobiliária de unidades habitacionais de interesse social, sob responsabilidade exclusiva do outorgado Incorporador, podendo praticar todos os atos necessários ao fim a que se destina.

Artigo 4º As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão por conta de dotações próprias consignadas no orçamento vigente, suplementadas se necessário na forma da Lei.

Artigo 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

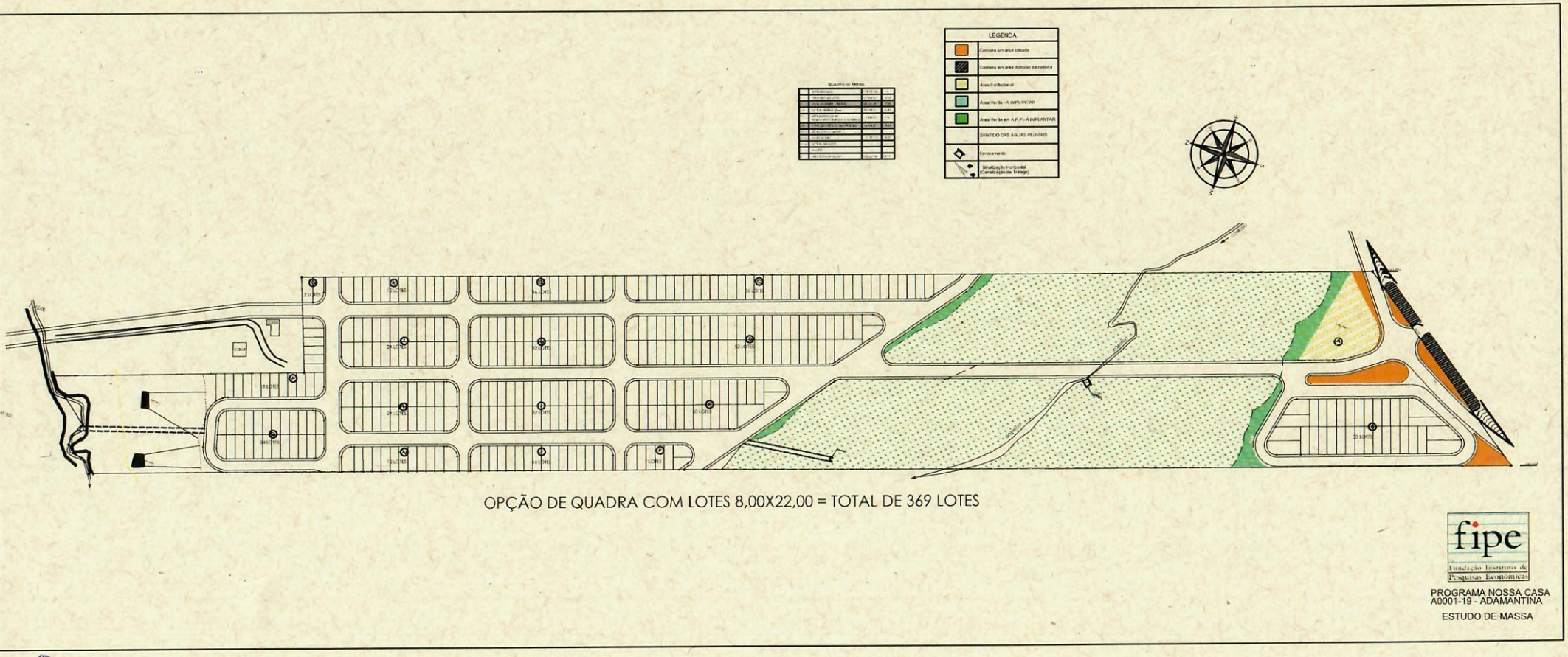
Adamantina, 02 de outubro de 2020.

MÁRCIO CARDIM
Prefeito do Município

Rua Osvaldo Cruz, 262 - 5º andar - Centro - Adamantina/SP - 17800-000 - CNPJ: 43.008.291/0001-77
Fone (18) 3502-9000 - E-mail: gabineteadt@adamantina.sp.gov.br - www.adamantina.sp.gov.br

ANEXO I

PLANTA DO IMÓVEL



OPÇÃO DE QUADRA COM LOTES 8,00X22,00 = TOTAL DE 369 LOTES

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

PROGRAMA NOSSA CASA
A0001-19 - ADAMANTINA

ESTUDO DE MASSA

Rua Osvaldo Cruz, 262 - 5º andar - Centro - Adamantina/SP - 17800-000 - CNPJ: 43.008.291/0001-77
Fone (18) 3502-9000 - E-mail: gabineteadt@adamantina.sp.gov.br - www.adamantina.sp.gov.br

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO

SECRETARIA DA HABITAÇÃO

ESTUDO DA ESTRUTURAÇÃO DE PROGRAMAS HABITACIONAIS DA OPERACIONALIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO DOS PROGRAMAS HABITACIONAIS EM CURSO NA AGÊNCIA PAULISTA DE HABITAÇÃO SOCIAL

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO COMERCIAL

MUNICÍPIO DE ADAMANTINA

CÓDIGO A0001-19

SÃO PAULO

AGOSTO/2020

PJ 5300-1

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

ÍNDICE

1. OBJETIVO ____ 1

2. METODOLOGIA ____ 2

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL ____ 3

4. PARÂMETROS COMPARATIVOS ____ 5

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO ____ 6

5.1 PESQUISAS ____ 6

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA ____ 7

5.2 ANÁLISES ____ 7

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA ____ 8

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA ____ 8

6. AVALIAÇÃO ____ 10

7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA ____ 10

8. CONCLUSÃO ____ 10

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

1. OBJETIVO

A Fipe foi contratada pela "Secretaria de Habitação do Governo do Estado de São Paulo", no âmbito do Programa Nossa Casa, para avaliar o valor de mercado, para venda, de uma gleba urbanizável, situada à Rodovia Vicinal José Maria da Silva (ADM-375), altura Km 1,95, Município de Adamantina – SP. Para apoio da avaliação, foram utilizados os seguintes documentos disponibilizados na plataforma do Programa Nossa Casa: matrícula de nº 28.154 do Registro de Imóveis de Adamantina, certidão de uso e ocupação do solo, relatórios urbanístico e jurídico preliminares, plano de massa e planta de levantamento planialtimétrico.



Fonte: Google Earth 2020

A avaliação assume que a propriedade esteja livre e desembaraçada de qualquer ônus específico, bem como de passivos ambientais, contratos de locação, hipotecas ou outros vínculos ou deficiências de documentação que possam onerá-la. Considera, também, a exatidão da documentação fornecida, bem como das informações prestadas por terceiros.

2. METODOLOGIA

A metodologia básica adotada observa os critérios estabelecidos pela Norma Avaliatória nº 14 653/2.001-2.011 - Partes 1 e 2 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, consubstanciados por critérios auxiliares já consagrados pela Engenharia de Avaliações.

A Norma Técnica ABNT/NBR 14 653, em vigor, admite avaliações por métodos diretos e indiretos. Entre os diretos destaca-se, preferencialmente, o Método Comparativo de Dados de Mercado. O processo consiste na apuração dos valores através da análise do comportamento do mercado imobiliário, relativamente ao segmento enfocado, e prevê a comparação direta com outros imóveis assemelhados recentemente transacionados ou em oferta ostensiva, cujas particularidades, preços e condições gerais sejam conhecidos.

Para a perfeita aplicação do Método Comparativo, impõe-se que os atributos intrínsecos e extrínsecos que influem na formação dos preços sejam ponderados por homogeneização de forma a minimizar o grau de subjetividade da avaliação. Assim, para o procedimento de comparação entre as referências de mercado e o imóvel paradigma, sempre que necessário são adotados fatores de correção e ponderação, tais como oferta, frente, profundidade, localização, topografia etc.

Já a abordagem indireta, em especial o Método Involutivo, serve como suporte à expressão acerca do valor, pois no caso de glebas urbanizáveis o valor está diretamente relacionado aos preços de venda dos produtos imobiliários geráveis (casas, por exemplo), ainda que de forma hipotética.

A maior parte das pesquisas de interesse para a avaliação está à disposição de qualquer (esclarecido) comprador, mas não se pode exigir deste um conhecimento mais amplo do mercado imobiliário. No nosso caso, porém, além destas pesquisas temos acesso a um grande banco-de-dados que nos fornece uma espécie de pano de fundo geral, com o qual podemos confrontar o objeto da avaliação. Neste sentido, entendemos oportuno informar:

- a equipe de avaliadores da Fipe atua no mercado imobiliário desde 1973, acumulando uma experiência conferida pela avaliação de dezenas de milhares de imóveis. Todas as pesquisas realizadas nos últimos 20 anos podem ser recuperadas e analisadas com surpreendente rapidez. É claro que à avaliação em questão, só interessam informações mais recentes, mas podemos verificar, por exemplo, de que modo o valor de terrenos em determinadas regiões, tem evoluído ao longo do tempo;
- a equipe é totalmente independente, pois observa o desempenho da indústria imobiliária, sem, contudo, participar diretamente da arena do mercado. Não competimos com corretores de imóveis ou outros especialistas de marketing imobiliário, mas sabemos identificar os profissionais que se especializam neste ou naquele tipo de imóvel (no caso, gleba urbanizável) e em determinadas regiões (no caso, Adamantina-SP). Assim, para cada avaliação, e independentemente da possibilidade de estabelecer comparações diretas, são consultados diversos especialistas que opinam sobre o valor de mercado do imóvel.

Em suma: na medida em que procuramos repetir o caminho de um hipotético comprador, perseguimos uma metodologia eminentemente comparativa, ainda que certas comparações só possam ser realizadas de maneira indireta.

3. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Sob o ponto de vista dos profissionais que participam da avaliação, o material que estamos juntando (fotografias, fichas de pesquisas de mercado...), bem como o relato verbal do autor da vistoria, são muito mais importantes do que quaisquer descrições pormenorizadas. No caso vertente, apenas as seguintes informações são consideradas como relevantes, para a avaliação do valor de mercado:

- Localização: Rodovia Vicinal José Maria da Silva (ADM-375), altura do Km 1,95, com fundos para a Rua Professora Aparecida Furlan Bartolo, na região delimitada pelo Córrego

dos Ranchos, Município de Adamantina – SP. Dista, aproximadamente, 2 quilômetros da Rodovia Moyses Justino da Silva (interligação entre Adamantina e Lucélia) e 4 do Centro da cidade.

- Zoneamento: zona urbana.

- Serviços públicos: energia elétrica trifásica e telefonia convencional/celular, com linhas regulares de ônibus intermunicipais, circulando pela própria Rodovia Vicinal José Maria da Silva.

- Logradouros: a Rodovia Vicinal José Maria da Silva, que interliga Adamantina à Mariápolis, suporta tráfego normal de veículos, nos dois sentidos. Tem, no trecho, pista simples, mão dupla de direção, perfil ligeiramente inclinado, pavimentação asfáltica, e cerca de 18 m de largura.

Já a Rua Professora Aparecida Furlan Bartolo, local, tem leito carroçável de terra batida, com cerca de 8 m de largura, e cruza o Córrego dos Ranchos sobre ponte de madeira.

- Vizinhança: trata-se de região em transição de paisagem urbana para rural, formada por loteamentos residenciais, via de regra, de médio a popular padrão, ao lado de fazendas, sítios e chácaras de lazer.

- Gleba: com formato e configuração irregulares, mede 213,90 m de frente para a Rodovia Vicinal José Maria da Silva e 8,00 m para a Rua Professora Aparecida Furlan Bartolo, encerrando 196.587,44 m , conforme consta na documentação disponibilizada. Possui topografia suave ondulada e é atravessada por um curso d'água afluente do Córrego dos Ranchos. Como cobertura vegetal, temos pastagens, com poucas árvores isoladas, e matas ciliares.

- Desapropriações e Projetos Viários: não pudemos identificar nenhuma desapropriação ou projeto viário que possa atingir a gleba ou suas cercanias imediatas.

- Possibilidades de Aproveitamento da Gleba Face à Legislação: as diretrizes urbanísticas são aquelas indicadas na certidão de uso e ocupação solo, disponibilizada pela plataforma do Programa Nossa Casa.

- Possibilidades de Aproveitamento da Gleba Face ao Mercado: o recomendável seria efetuar um Estudo de Maior e Melhor Aproveitamento para identificar os produtos imobiliários mais adequados (tipologias de casas, dimensionamento de centros comerciais de apoio à vida cotidiana etc.), ou seja, aqueles que devem proporcionar os maiores valores agregados, em termos econômicos e financeiros, considerando praticamente todas as condicionantes, tais como: restrições e incentivos de uso e ocupação do solo, público alvo, mercado de demanda, mercado de oferta (concorrência, nos diversos segmentos), custo de capital (taxas de juros e de atratividade), poder aquisitivo das famílias, entre outros.

De qualquer forma, em princípio, a construção de um empreendimento habitacional horizontal, de padrão popular, poderia ser perfeitamente indicada para o local. Aliás, como já foi proposto pelo relatório urbanístico preliminar e pelo plano de massa, o que foi admitido como correto para efeitos de avaliação.

4. PARÂMETROS COMPARATIVOS

Procuramos pesquisar todas as informações referentes a terrenos vendidos nesta região da cidade, nos últimos anos. Percorremos os arredores do imóvel, à busca de ofertas ostensivas evidenciadas por placas ou cartazes. Examinamos detidamente os anúncios publicados em jornais e revistas. Recuperamos informações referentes às avaliações que já tivemos ocasião de realizar para imóveis assemelhados e navegamos pelas páginas da Internet, para obter dados hoje divulgados por este meio. Todas as pesquisas relevantes estão sendo anexadas sob a forma de "fichas" de "Parâmetros Comparativos".

Buscando outros indicativos, foi verificada, também, a performance do mercado de lançamento de casas na região de interesse, pois, como já dito, o valor de glebas pode ser

associado ao valor de produtos imobiliários para elas adequadas. Os dados examinados constam das fichas de anexas.

E como subsídio, foram consultados profissionais que atuam nas seguintes organizações especializadas:

- Adamantina Imóveis;
- Imobiliária Zenon;
- Kasa Imóveis Adamantina Imóveis;
- Visão Imobiliária;
- Imobiliária Barroquelo;
- Solar Imóveis;
- Luana Corretora de Imóveis.

5. PESQUISA E ANÁLISE DE MERCADO

As pesquisas de mercado são geralmente analisadas com os métodos e critérios sugeridos pela "Norma NBR-14 653 – Partes 1 e 2" da Associação Brasileira de Normas Técnicas, que trata das avaliações de imóveis urbanos, utilizando-se tratamento estatístico de fatores pela "Distribuição t de Student", ideal para pequenas amostras.

5.1 PESQUISAS

São apresentadas sob a forma de fichas, sendo que interessam fundamentalmente a esta avaliação as pesquisas de grandes terrenos e/ou glebas urbanizáveis localizadas em Adamantina.

Por motivos de ordem técnica, os "Parâmetros Comparativos" deveriam limitar-se a imóveis cujas áreas estivessem contidas num intervalo de 0,5 a 2,0 vezes a do objeto em

avaliação. Entretanto, interessam ao processo avaliatório dados que extrapolem esse intervalo.

Ainda por razões de ordem técnica, o ideal são parâmetros obtidos no prazo máximo de um ano. É importante notar que, em certos casos, duas pesquisas podem estar "amarradas" pela expressão "Parâmetro-de-Liquidez". Isto significa que ambas referem-se ao mesmo imóvel, mas realizadas em datas diferentes (não há limite para a data mais antiga), constituindo excelentes indicadores de liquidez.

5.1.1 RESULTADO DA PESQUISA

Foram selecionados 9 "Parâmetros Comparativos", envolvendo 6 glebas e 3 casas, considerados como de alguma relevância e interesse para efeitos da avaliação. As cópias das respectivas "fichas" seguem em anexo e, para uma correta interpretação delas, observe-se:

- normalmente todas registram a data da informação, a origem e o endereço do imóvel pesquisado (exceto quando envolve informação sigilosa, como por exemplo resultados de avaliações já realizadas pela própria equipe. Neste caso, a ficha é identificada como "Utilização de Sistema", podendo estar acompanhada por uma ficha "Promédio", resumo de pesquisa opinativa. Pode ocorrer, também, uma situação na qual o informante não se dispõe a identificar o endereço preciso do imóvel);
- quando possível, a pesquisa é documentada com fac-símile de anúncios, fotos de placas, endereços na internet etc.. Nem sempre, porém, existe um documento, como no caso, por exemplo, de ofertas de imóveis "em carteira" de corretores.

5.2 ANÁLISES

A análise do material pesquisado é feita de maneira independente, segundo o tipo da informação. Dados referentes a transações comprovadas e a outras avaliações realizadas

pela equipe, são acolhidos em sua plenitude. Valores "financiados" são convertidos para valores à vista. No caso de imóveis que estejam sendo oferecidos ao mercado, aplica-se um fator de elasticidade da oferta. Os pareceres dos especialistas consultados são estatisticamente tratados.

5.2.1 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM DIRETA

Embora o material comparativo disponível envolva terrenos de posicionamentos e portes variados, ele foi julgado adequado e suficiente para o caso presente. Por ele, o valor do terreno poderia ser estimado entre R$ 6,47/m e R$ 8,21/m .

Já quanto à enquete opinativa, os pareceres dos especialistas consultados permitiriam estimar o resultado procurado entre R$ 5,63/m e R$ 6,78/m .

5.2.2 RESULTADO DA ANÁLISE POR ABORDAGEM INDIRETA

Ainda assim, julgamos prudente realizar uma criteriosa contra prova pelo Método Involutivo, desenvolvido pela estimativa de um VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento residencial horizontal proposto para o local, do qual são subtraídos os custos necessários à sua implantação, construção e comercialização, além do lucro do empreendedor, definindo-se uma idéia da importância que este poderia pagar pelo terreno, para executar o plano. Para tanto, foram adotados os seguintes parâmetros:

- Gleba bruta: 196.587,44 m ;
- Área líquida de lotes: 67.996,96 m (34,59% de aproveitamento da área bruta);
- Área total construída: 16.605,00 m (369 casas de 45 m , cada);
- Área equivalente: 14.707,05 m ;
- Preço de venda das unidades residenciais: entre R$ 100,00 mil e 110,00 mil por casa (para estimá-lo, foi feita análise de casas populares na região de interesse, cujas fichas seguem anexas, sendo o resultado de R$ 102,96 mil a R$ 113,76 mil. Já pela enquete opinativa, este intervalo seria de R$ 100,59 mil a R$ 116,67 mil);
- Custo de construção: R$ 1.500,00/m de área equivalente, tendo por base do custo

unitário básico do Sinduscon – SP, publicado mensalmente - Boletim Econômico de julho/2 020, para casa de baixo padrão (R1-B), acrescido de BDI e outros ajustes;

- Custo de urbanização/infraestrutura: R$ 60,00/m de área líquida, segundo os subsídios atualizados pelo INCC da Revista Construção Mercado, considerando: serviços de topografia, terraplenagem leve, redes de água potável e de esgoto, drenagem de águas pluviais (galerias, guias e sarjetas), pavimentação e iluminação pública, além de outros melhoramentos, como paisagismo, área de lazer etc;
- Projetos de arquitetura e executivos completos (hidráulica, elétrica, paisagismo etc.): 4% do custo de construção;
- Despesas de comercialização, emolumentos, marketing/publicidade, montagem jurídica do empreendimento: 6% do VGV;
- Tributação de uma Sociedade de Propósito Específico – SPE: 7% do VGV.

Definidos tais parâmetros, foi desenvolvida, em valores presentes, a simulação abaixo, por modelo estático, previsto na Norma NBR 14 653-1, no qual se utilizam fórmulas simplificadas e que não levam em conta o tempo de ocorrência de despesas e receitas:

- VGV (369 casas por R$ 100.000 a R$ 110.000):	36.900.000 / 40.590.000
- Tributos da SPE (7% do VGV):	(2.583.000/ 2.841.300)
- Despesas de comercialização, emolumentos etc. (6% do VGV):	(2.214.000 / 2.435.400)
- Custo de construção (14.707,05 m por R$ 1.500/m):	(22.060.573)
- Projetos completos (4% do custo de construção):	(882.423)
- Custo de urbanização (67.996,96 m por R$ 60/m):	(4.079.818)
- Resultado da operação imobiliária:	5.080.187 / 8.290.487
- Lucro do empreendedor (50% do resultado):	(2.540.093 / 4.145.243)

- Preço que um empreendedor poderia pagar pelo terreno (R$/m):	12,92 / 21,09

Como se nota, embora o intervalo resultante da abordagem indireta entre R$ 12,92 /m e R$ 21,09 /m de terreno se desloque positivamente em relação aos resultados obtidos pela pesquisa de casos e pela enquete opinativa, o retorno financeiro sobre os investimentos é pouco atraente para o empreendedor. Assim sendo, no caso presente, há entendimento de que a abordagem direta deva ser privilegiada para efeitos de avaliação.

6. AVALIAÇÃO

Depois de criticar e tratar estatisticamente as informações consideradas relevantes, a equipe da Fipe, amparada pelas pesquisas disponibilizadas, por critérios de bom senso e com base em sua experiência, avaliou o valor de mercado, para venda, do terreno objeto do presente Laudo, em R$ 1.300.000,00, para pagamento à vista.

(IMPORTA A PRESENTE AVALIAÇÃO EM HUM MILHÃO E TREZENTOS MIL REAIS, PARA PAGAMENTO À VISTA).

7. DOCUMENTAÇÃO ANEXADA

Como parte integrante do presente Laudo Técnico de Avaliação, estamos anexando:

- Dossiê fotográfico;
- Fichas individualizadas dos "Parâmetros Comparativos".

8. CONCLUSÃO

fipe
Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

A avaliação resulta da análise conjunta dos dados e informações reunidos e representa, em nosso melhor julgamento, o correto valor de mercado, para venda, deste imóvel, no presente momento. Solicitamos que qualquer dúvida ou incompreensão nos seja prontamente comunicada, através de um dos seguintes meios:

Correspondência: Av. Paulista, 2 300 - Andar Pilotis - Cep: 01310-300 - São Paulo-SP

Telefone: 011 3665 1590;

E-mail: reinaldo.fincatti@fipe.org.br

Concluída em São Paulo, dia 20 de agosto de 2 020.

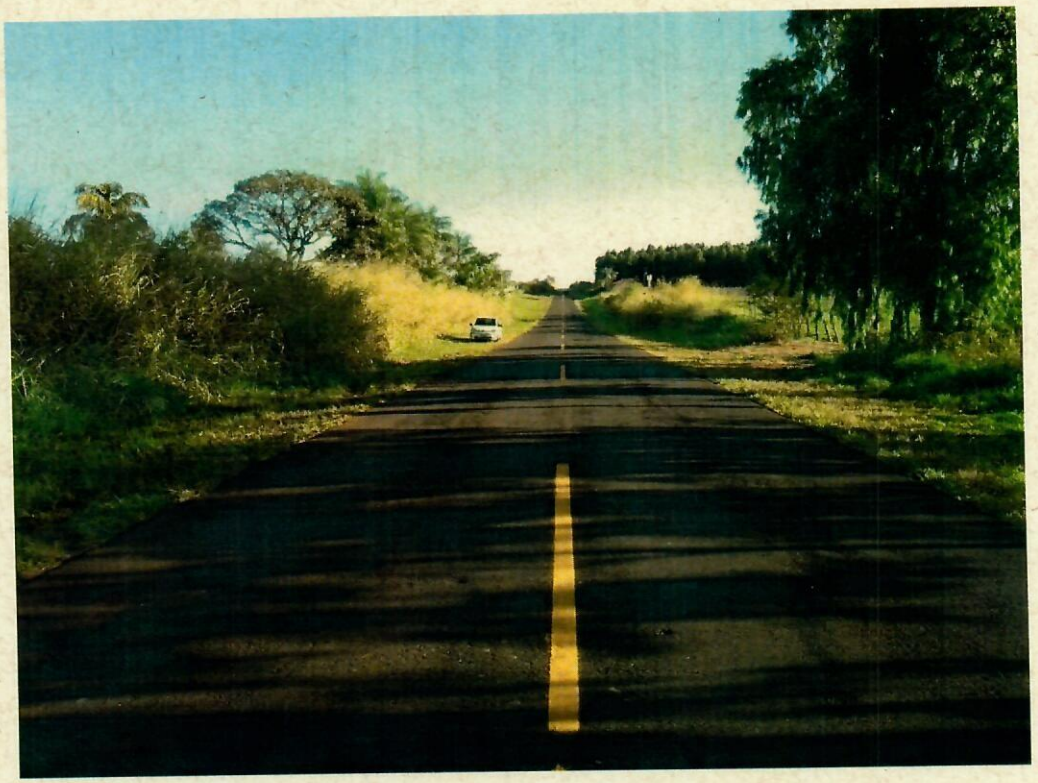
Eng. Reinaldo Eduardo Nicolaci Fincatti (CREA 5060905170)

Diretor Técnico



VISTA PANORÂMICA DA GLEBA, TOMADA DA RODOVIA VICINAL JOSÉ MARIA DA SILVA

CÓDIGO A0001-19

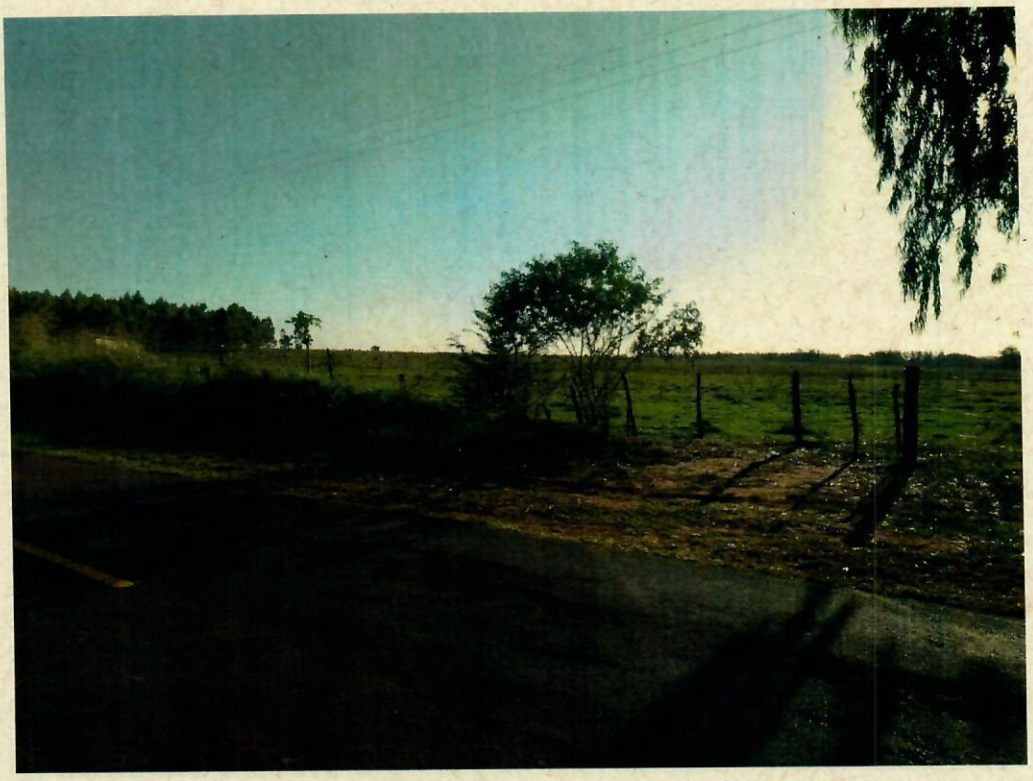


RODOVIA VICINAL JOSÉ MARIA DA SILVA

CÓDIGO A0001-19



FIPE



VISTAS FRONTAIS DA GLEBA, TOMADAS DA RODOVIA VICINAL JOSÉ MARIA DA SILVA

CÓDIGO A0001-19



FIPE



VISTAS INTERNAS DA GLEBA

CÓDIGO A0001-19



FIPE



VISTAS INTERNAS DA GLEBA

CÓDIGO A0001-19



FIPE



RUA PROFESSORA APARECIDA FURLAN BORTOLO

CÓDIGO A0001-19



FIPE



CÓRREGO DOS RANCHOS

CÓDIGO A0001-19



FIPE



FIPE

RUA PROFESSORA APARECIDA FURLAN BORTOLO, NOTANDO-SE, ABAIXO, A PORTEIRA DE ACESSO AOS FUNDOS DA GLEBA

CÓDIGO A0001-19





VISTAS INTERNAS DA GLEBA

CÓDIGO A0001-19



FIPE



VISTAS INTERNAS DA GLEBA

CÓDIGO A0001-19



FIPE



VISTAS INTERNAS DA GLEBA

CÓDIGO A0001-19



FIPE