LEI Nº 6.779, DE 18 DE OUTUBRO DE 2019

DISPÕE SOBRE AUTORIZAÇÃO DE VENDA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE BIRIGUI, LOCALIZADO NA RUA AMBRÓSIO XAVIER DE FARIAS, RESIDENCIAL ART VILLE II, NOS TERMOS EM QUE ESPECIFICA.

Projeto de Lei nº 127/2019, 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 1.559,96m² (um mil, quinhentos e cinquenta e nove metros quadrados e noventa e seis decímetros), objeto da Matrícula nº 80.022 do Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui, localizado na Rua Ambrósio Xavier de Farias, lote 01, quadra V, Residencial Art Ville II, desta cidade, avaliado em média por R$ 388.646,00 (trezentos e oitenta e oito mil, seiscentos e quarenta e seis reais), 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

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficiala

Matrícula	Folha
80.022	01F

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8

REGISTRO GERAL

Um lote de terreno de formato irregular sob nº 01 da quadra V, com frente para o lado par da Rua Ambrósio Xavier de Farias, distante 106,00 metros da confluência da Rua Ambrósio Xavier de Farias com a Rua Euclides de Almeida, no loteamento denominado Residencial Art Ville II, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente confrontando com a citada via pública mede 19,60 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 77,06 metros confrontando com o Sistema de Lazer 04; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 82,12 metros confrontando com a área institucional 01 e finalmente nos fundos mede 20,24 metros confrontando com Engeuni Ltda e G.R.S. Comércio Administração e Locação Ltda, todos da mesma quadra, encerrando a área de 1.559,96 metros quadrados. **Área denominada livre para o Município (nos termos do artigo 13, inciso IV, da Lei Complementar Municipal nº 37/2011).**

PROPRIETARIO:- **MUNICIPIO DE BIRIGUI**, com paço municipal à Praça James Mellor s/nº, inscrito no CNPJ/MF nº 46.151.718/0001-80.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 69.552, R.2 local de 28/07/2015.

Birigui/SP, 27 de junho de 2017.
Ref: Prenotação nº 212.684 de 23/06/2017.

Fabiana Batista Dias Gemeinder
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: 1147283C3000000011819719K

FSC MISTO Papel FSC® C108334

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 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.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Birigui - SP
11472-8-210001-230000-0619
11472-8 - AA 219401

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficiala

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8

Matrícula	Folha
80.022	01F

REGISTRO GERAL

Um lote de terreno de formato irregular sob nº 01 da quadra V, com frente para o lado par da Rua Ambrósio Xavier de Farias, distante 106,00 metros da confluência da Rua Ambrósio Xavier de Farias com a Rua Euclides de Almeida, no loteamento denominado Residencial Art Ville II, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente confrontando com a citada via pública mede 19,60 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 77,06 metros confrontando com o Sistema de Lazer 04; do lado esquerdo de quem da rua olha para o imóvel mede 82,12 metros confrontando com a área institucional 01 e finalmente nos fundos mede 20,24 metros confrontando com Engeuni Ltda e G.R.S. Comércio Administração e Locação Ltda, todos da mesma quadra, encerrando a área de 1.559,96 metros quadrados. **Área denominada livre para o Município (nos termos do artigo 13, inciso IV, da Lei Complementar Municipal nº 37/2011).**

PROPRIETARIO:- **MUNICIPIO DE BIRIGUI**, com paço municipal à Praça James Mellor s/nº, inscrito no CNPJ/MF nº 46.151.718/0001-80.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 69.552, R.2 local de 28/07/2015.

Birigui/SP, 27 de junho de 2017.
Ref: Prenotação nº 212.684 de 23/06/2017.

Fabiana Batista Dias Gemeinder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DE BIRIGUI
ELIZABETE JOSINA VICENTIN VALE GAETTI
Oficiala

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, e eventuais alienações e ônus reais existentes sobre o imóvel objeto da mesma acham-se nela referidos. Nada mais. Dá fé.

BIRIGUI - SP, 12/07/2017 às 09:49:35

Ronaldo Adriano Flauzino
Escrevente Autorizado

VÁLIDA SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
DE BIRIGUI
ELIZABETE JOSINA VICENTIN VALE GAETTI
Oficiala

EMOLUMENTOS	
SINOREG	
AO ESTADO	
AO IPESP	
TRIB. JUST.	
MIN. PÚBL	
ISS	
TOTAL	

SELO DE SEGURANÇA CERTIDÃO REGISTRO DE IMÓVEIS BIRIGUI - SP VÁLIDA SOMENTE COM ESTE SELO

Oficial de Registro de Imóveis de Birigui, SP
Valor cobrado pela certidão

Emolumentos	R$ 29,93
Sinoreg	R$ 0,00
Estado	R$ 0,00
Ipesp	R$ 0,00
Trib. Justiça	R$ 0,00
Min. Público	R$ 0,00
ISS	R$ 1,20
Total	R$ 31,13

Ronaldo Adriano Flauzino
Escrevente Autorizado

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, poderá ser 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

11472-8-120001-140000-1216 11472-8 - AA 135162

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 objeto desta avaliação, encontra-se localizado à Rua Ambrósio Xavier de Farias, no loteamento Residencial Art Ville II, Birigui/SP, sem benfeitorias, com pavimentação asfáltica, calçada lateral, guias, sarjetas, iluminação pública na Quadra V, lote nº 01, com área de 1.559,96 m².

Loteamento de origem popular, os bairros ao redor com as mesmas características. Existem vários tipos de comércios e servem satisfatoriamente os anseios da população local.

Portanto, o valor do metro quadrado não poderá ultrapassar R$ 250,00 o m², perfazendo um total de: ***1.559,96m² x R$ 250,00 = R$ 389,990,00 (trezentos e oitenta e nove mil e novecentos e noventa reais).***

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

Birigui/SP, 19 de julho de 2019.

APARÍCIO CAMPOS DE FARIA FILHO
CRECI nº 69.062
CNAI nº 20.176

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Preliminares:

O presente Laudo de Avaliação visa determinar valor real de mercado do terreno urbano objeto da matrícula nº 80.022; do Oficial de Registro de Imóveis de Birigui/SP localizado nos loteamentos denominados "Art Ville II" de propriedade da PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI, 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 80.022 – ORI – Birigui-SP). Um lote de terreno plano de formato irregular, sob o n° 01 da Quadra "V", com frente para o lado impar da Rua Ambrósio Xavier de Farias, distante 106,00 metros da confluência da Rua Ambrósio de Farias com a Rua Euclides de Almeida do loteamento Residencial Art Ville II, Birigui – SP, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente confrontando com a citada via pública mede 19,60 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 77,06 metros confrontando com o sistema de lazer 04; do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel mede 82,12 metros confrontando com a área institucional 01 e finalmente nos fundos mede 20,24 metros confrontando com Engeuni Ltda e G.R.S Comércio Administração e Locação LTDA, todos da mesma quadra, encerrado a área de **1.559,96** 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 - Matrícula nº 80.022 – CRI – Birigui-SP

VT = A x Q x FF =

VT = 1.559,96 m² x R$ 250,00 x 0,90 = R$ 350.991,00

VT = R$ 350.991,00 (Trezentos e Cinquenta Mil, Novecentos e Noventa e Um Reais).

4. VALOR TOTAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

Valor Total = Valor total dos terrenos objeto das matrículas nº

VT = R$ 350.991,00

Valor Total = **R$ 350.991,00 (Trezentos e Cinquenta Mil, Novecentos e Noventa e Um Reais).**

REF: Julho/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, 29 de Julho 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

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 648/19 (agsb)
Ref.: PTAM 054/19

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 Ambrosio Xavier de Farias, Residencial Art Ville II - 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

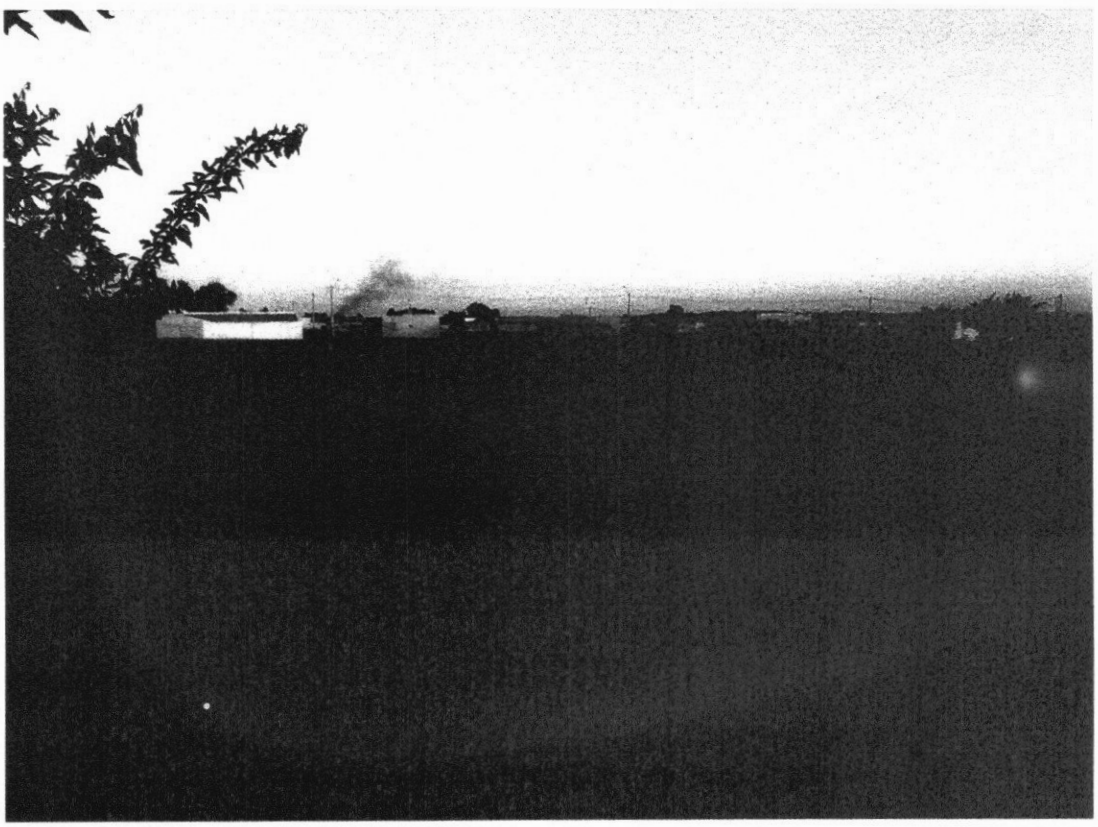
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM

MÊS DE REFERÊNCIA - ABRIL 2019

Foto 01 - Vista externa



ENDEREÇO

Rua Ambrosio Xavier de Farias – CEP 16200-000
Residencial Art Ville II – 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 6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA 6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA 7
10. FONTES DE PESQUISA 10
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS 16
12. REFERÊNCIA NORMATIVA 16
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS 17
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: 25 de abril de 2019

1.3 - Data da vistoria: 25 de abril de 2019

1.4 - Finalidade: VENDA

1.5 - Objetivo: Determinar o valor mercadológico do IA

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 os 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 **80.022** 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 plano de formato irregular, sob o nº 01 da Quadra "V", com frente para o lado impar da Rua **Ambrósio Xavier de Farias,** distante 106,00 metros da confluência da Rua Ambrósio de Farias com a Rua Euclides de Almeida do loteamento Residencial Art Ville II, Birigui – SP, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente confrontando com a citada via pública mede 19,60 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 77,06 metros confrontando com o sistema de lazer 04; do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel mede 82,12 metros confrontando com a área institucional 01 e finalmente nos fundos mede 20,24 metros confrontando com Engeuni Ltda e G.R.S Comércio Administração e Locação LTDA, todos da mesma quadra, encerrando a área de **1.559,96** metros quadrados.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A Rua Ambrósio Xavier de Farias 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 Natal Masson e a Rua José Masson. Região ainda em desenvolvimento.

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, panificadora, Posto de Combustível, Escola, lojas de produtos e prestações de serviços em geral.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 01-11-079-0006

8.2 - Valor venal do terreno (1.559,96 m²) R$ 70.790,98

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista externa



Foto 03 - Vista externa

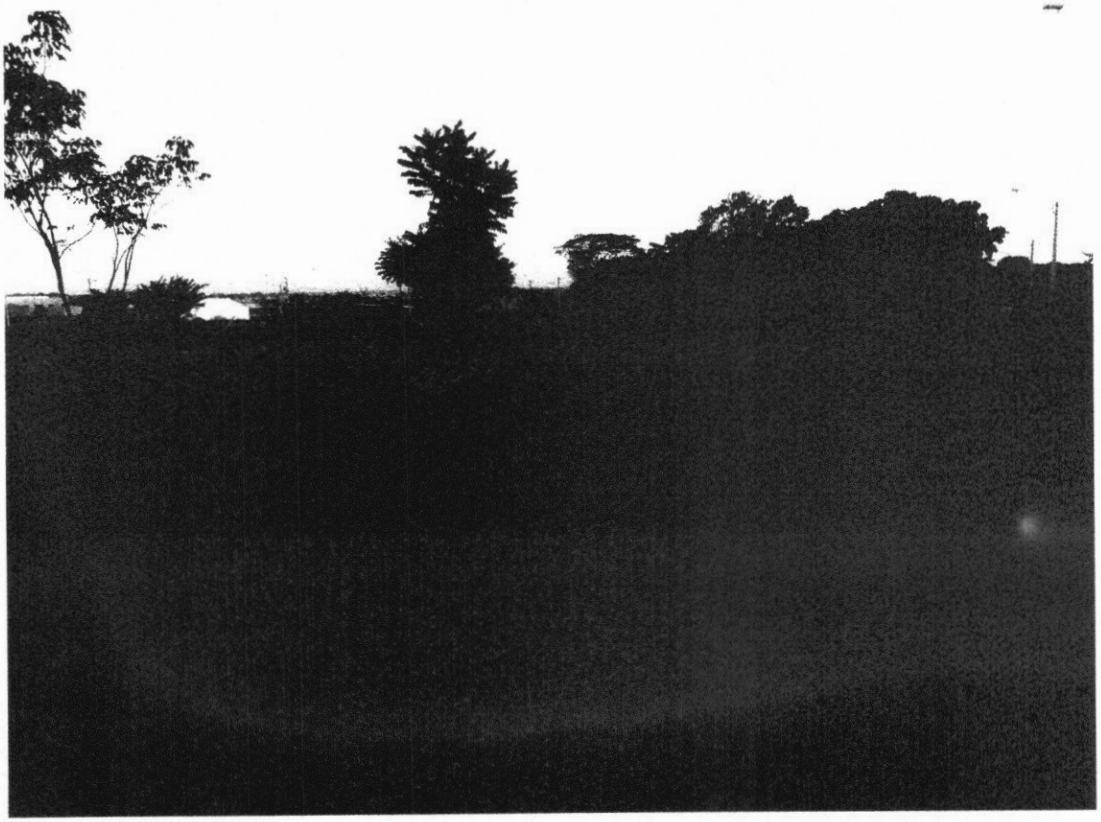


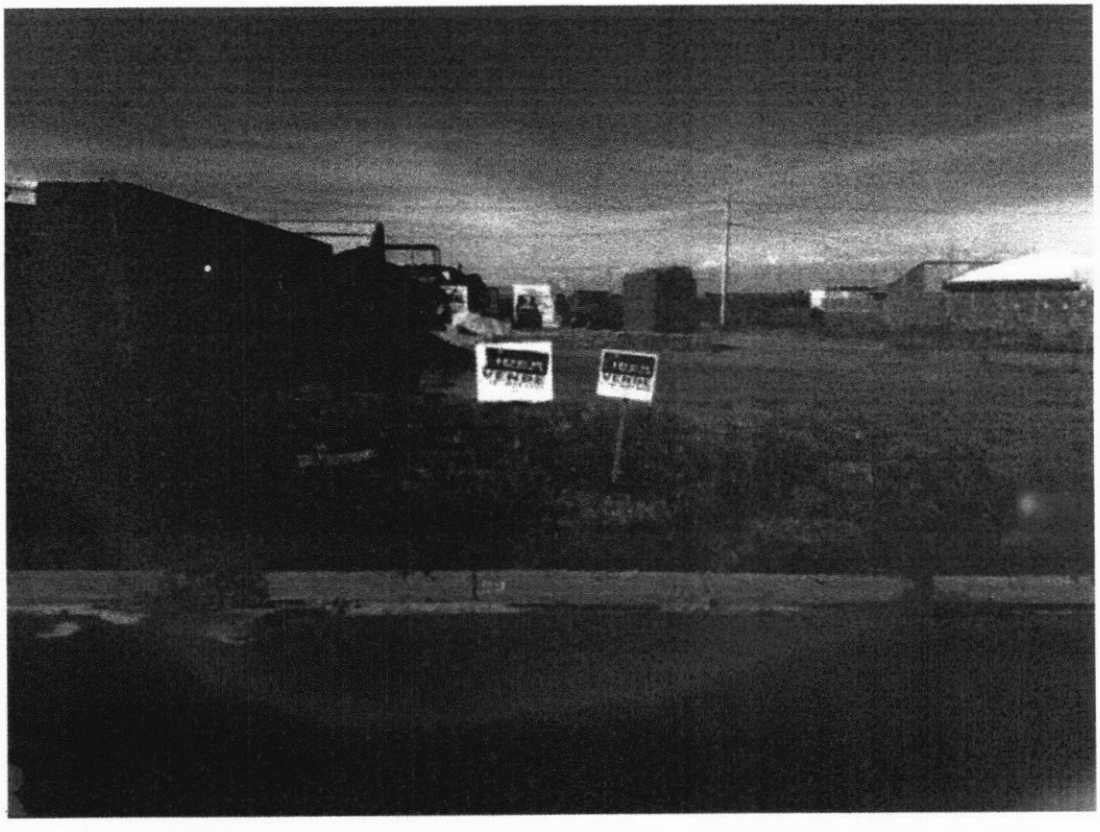
Foto 04 - Vista externa



10. FONTES DE PESQUISA

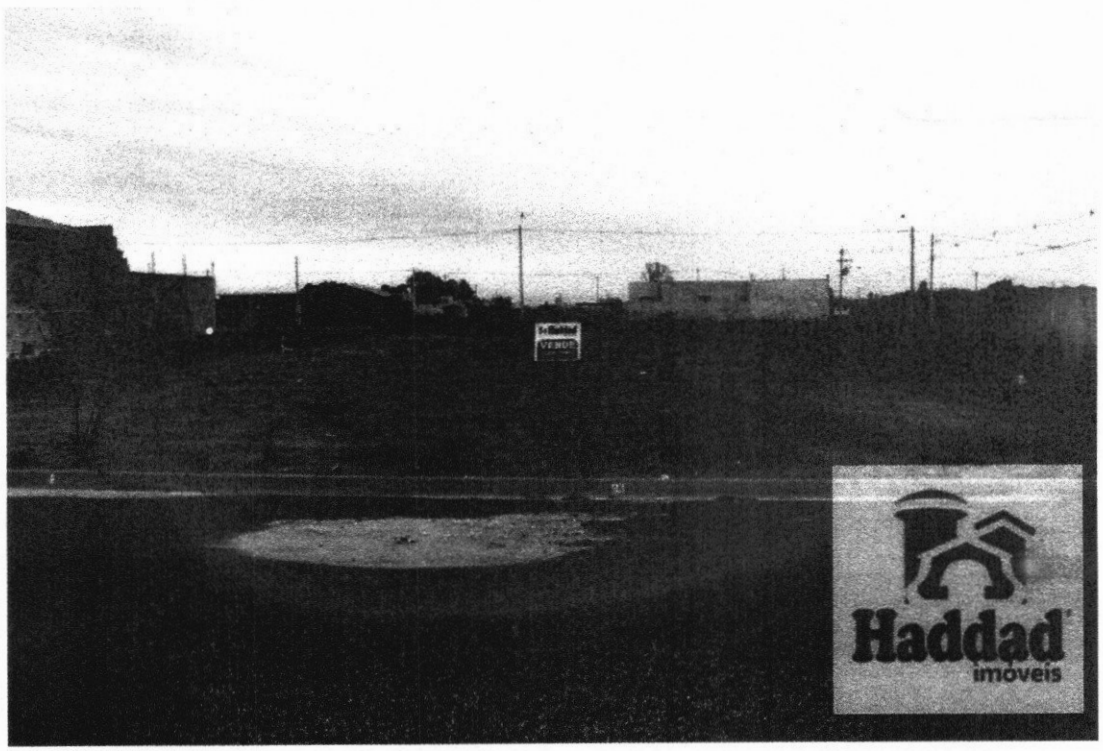
FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Lider, CRECI 17.749-J, cod imóvel 5751, Tel: (18) 3641-2026.
(https://www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/residencial-moimas/terreno/32737479)

R_1 – Valor R$ 70.000,00 – Terreno com 251,00 metros quadrados.



FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Haddad, CRECI 25.298-J, Tel: 18 – 3211- 7666; cod. imóvel 12985, Tel (18) 3211-7666. (http://www.haddadimoveis.com.br/DetalhesImovel.aspx?ref=12985&inf=Ref+12985+Terreno+Ou+%C3%81rea+Norte+Birigui)

R_2 – Valor R$ 74.000,00 – Terreno com 250,00 metros quadrados.



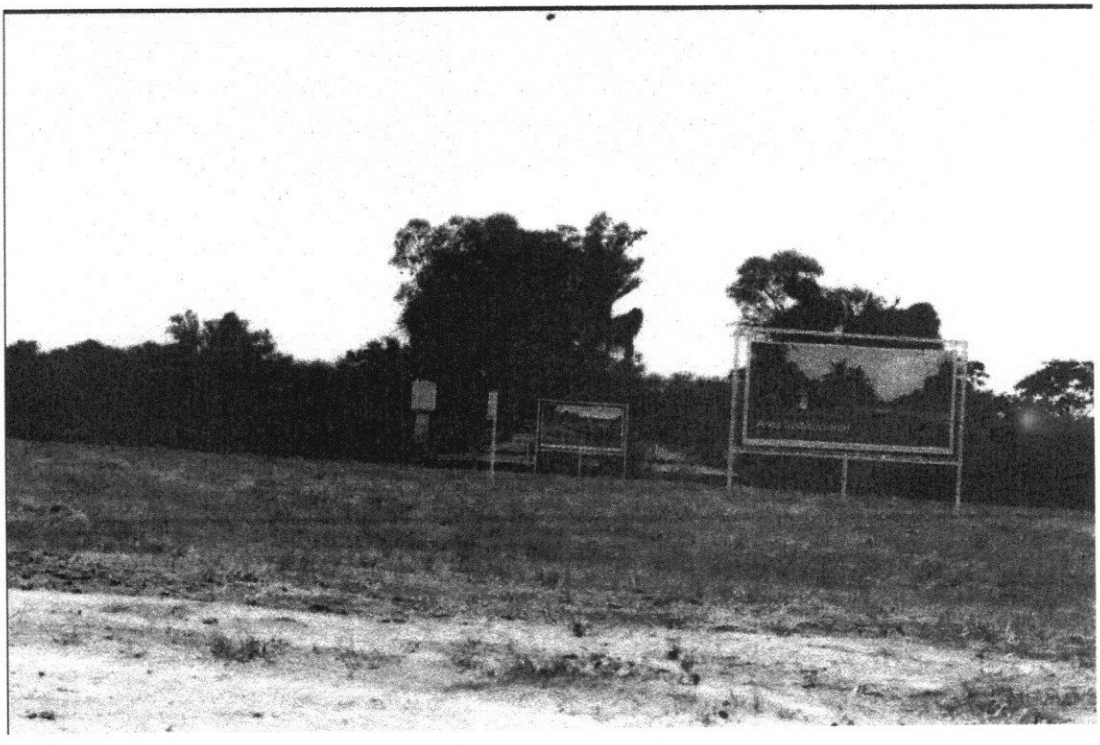
FONTE DE PESQUISA: Engeuni Engenharia – loteadora. Corretor Ariovaldo Doná – CRECI 166357-F, Tel (18) 99698-0136 e 3641-9416. (https://www.facebook.com/residencialmoimas/)

R_3 – Valor R$ 80.000,00 – Terreno com 250,00 metros quadrados.



FONTE DE PESQUISA: Engeuni Engenharia – loteadora. Corretor Ariovaldo Doná – CRECI 166357-F, Tel (18) 99698-0136 e 3641-9416. (https://www.facebook.com/residencialmoimas/)

R_4 – Valor R$ 75.000,00 – Terreno com 250,00 metros quadrados.



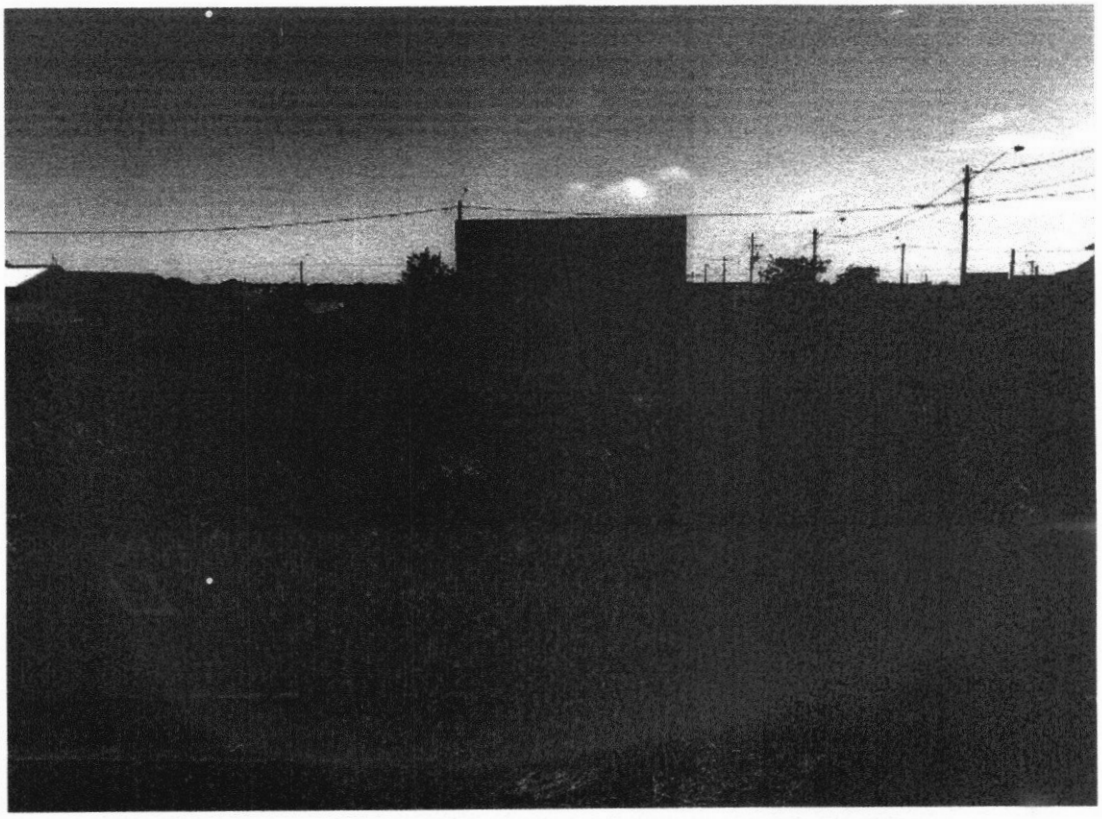
FONTE DE PESQUISA: Site, Imobiliária Dupla, CRECI 25.762-J, cod. imóvel TE00194. Contado: Abdo José Framesqui – CRECI: 116.564-F. Tel: (18) 99122-3267. **Imóvel Vendido Residencial Art Ville II: 105.000,00** – Área total de 537,50, sendo na Quadra "D", lote 08 de 266,25 m² (Cadastro: 01-11-061-0010) e Quadra "D", lote 09 de 271,25 m² (Cadastro: 01-11-061-0011).
(https://www.duplaimoveis.com.br/comprar/sp/birigui/residencial-art-ville-ii/terreno/33566451)

R_5 – Valor R$ 105.000,00 – Terreno com 537,50 metros quadrados.



FONTE DE PESQUISA: Site Douglas Gentil, cod. imóvel 288, Tel (18) 99726-8691 CRECI 96.364.
(https://www.douglasgentil.com.br/imoveis/detalhes/imovel_id/697625/Terreno-para-Venda-em-Residencial-Jardim-Acapulco-Birigui-SP#conteudo-detalhes)

R_6 – Valor R$ 80.000,00 – Terreno com 250,00 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.

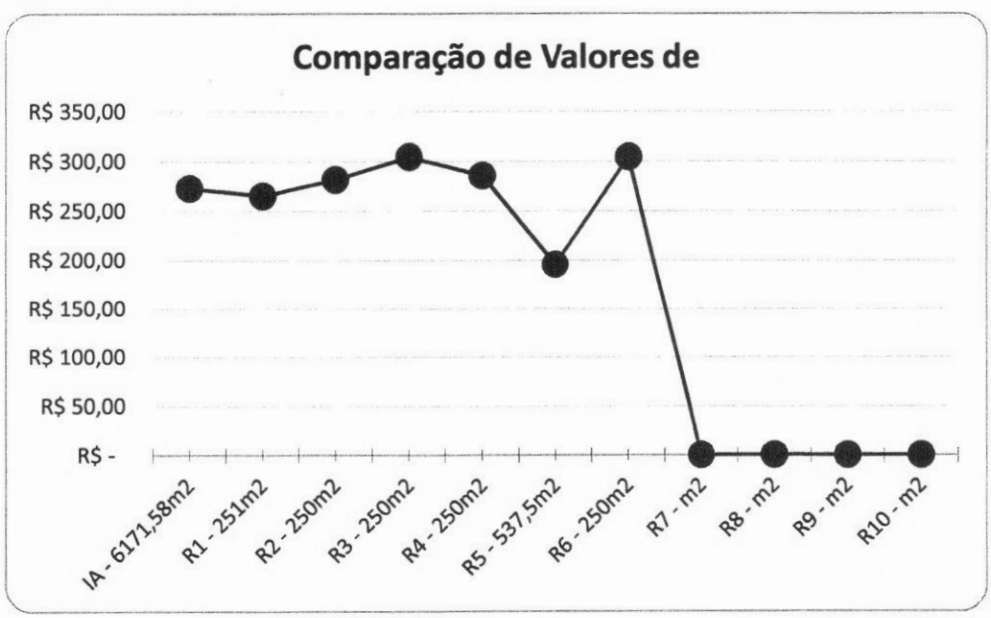
11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar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

Imóveis	Valor do m2
R1 – 251 m2	R$ 264,94
R2 – 250 m2	R$ 281,20
R3 – 250 m2	R$ 304,00
R4 – 275 m2	R$ 285,00
R5 – 537 m2	R$ 195,35
R6 – 250 m2	R$ 304,00



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 "V", Lote 01	R$ 272,41	1.559,96 m^2	R$ 424.957,00

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 no(a) Rua Ambrósio Xavier de Farias, Residencial Art Ville II – 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$ 272,41	1.559,96	**R$ 424.957,00**

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. 048465
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)

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).

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

JOSE ALVES DE MORAIS



Brasileiro, Casado, 54 anos.

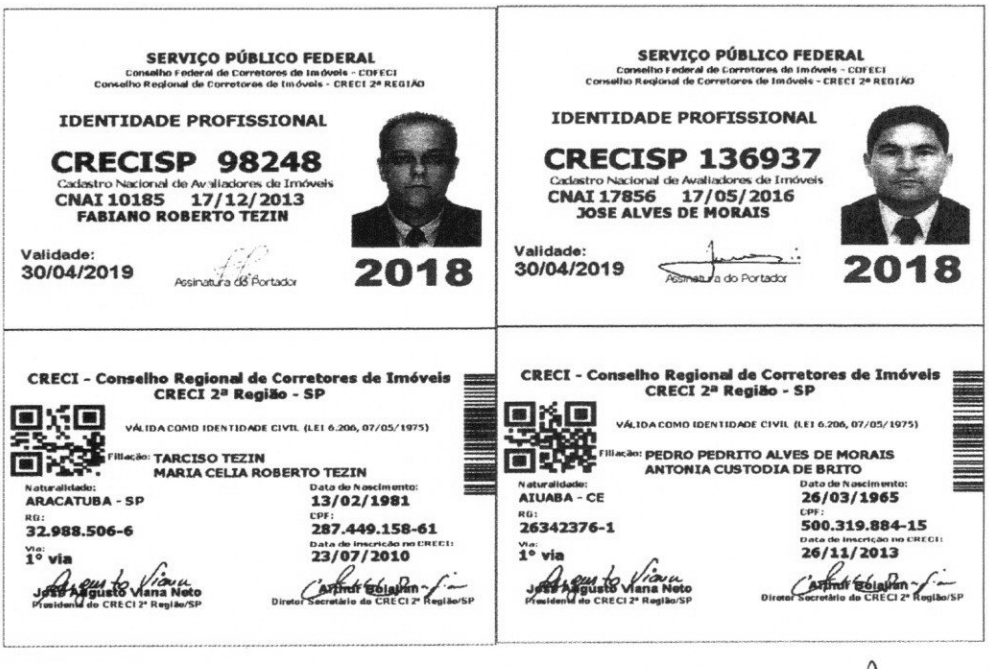
Rua João Antônio da Silveira - 412 – Bosque da Saúde

Birigui – SP – CEP: 16200-388

(18) 99706 6178

josealvesdemorais@creci.org.br

CIRP



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE PROFISSIONAL

CRECISP 98248
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 10185 17/12/2013
FABIANO ROBERTO TEZIN

Validade: 30/04/2019
Assinatura do Portador
2018

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Filiação: TARCISO TEZIN
MARIA CELIA ROBERTO TEZIN

Naturalidade: ARACATUBA - SP
Data de Nascimento: 13/02/1981
RG: 32.988.506-6
CPF: 287.449.158-61
Via: 1º via
Data de inscrição no CRECI: 23/07/2010

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Carmel Belaunin
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO

IDENTIDADE PROFISSIONAL

CRECISP 136937
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 17856 17/05/2016
JOSE ALVES DE MORAIS

Validade: 30/04/2019
Assinatura do Portador
2018

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 2ª Região - SP

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)

Filiação: PEDRO PEDRITO ALVES DE MORAIS
ANTONIA CUSTODIA DE BRITO

Naturalidade: AIUABA - CE
Data de Nascimento: 26/03/1965
RG: 26342376-1
CPF: 500.319.884-15
Via: 1º via
Data de inscrição no CRECI: 26/11/2013

José Augusto Viana Neto
Presidente do CRECI 2ª Região/SP

Carmel Belaunin
Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP