



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

OFÍCIO Nº 418/2017

em 13 de abril de 2017

ASSUNTO: Juntada de documentos junto ao Projeto de Lei nº 30/2017.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Solicitamos a Vossa Excelência a juntada das avaliações ao PROJETO DE LEI Nº 30/2017, referente aos imóveis mencionados nos incisos I e II do art.1º do referido projeto.

Certos de podermos contar com a atenção de Vossa Excelência, renovamos os protestos de nossa elevada estima e mui distinto apreço.

Atenciosamente,

CRISTIANO SALMEIRÃO
Prefeito Municipal

CM BIRIGUI PROT:000001250/2017 13/04/2017 10:49

A Sua Excelência, o Senhor
VALDEMIR FREDERICO
Presidente da Câmara Municipal de
BIRIGUI



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Exercendo as funções de intermediações de venda e compra de imóveis urbanos e rurais, e na condição de Corretor Habilitado , sob o nº 62.963, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, que a pedido de pessoa interessada procedemos a avaliação do Imóvel Rural em Birigui Sp., Conforme descrito abaixo:

- **IMÓVEL: «FAZENDA ÁGUA BRANCA »**
- **LOCAL: «FAZENDA BAIXOTES - BIRIGUI - SP»**
- **ÁREA TOTAL: «48.400 m²ou 4,84 has»**
- **MAT. C.R.I.: «50.058»**
- **INCRIÇÃO INCRA: «616.052.286.3628»**
- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: « 1-Terras formadas em pastos, plana com excelente localização, confrontando 400 metros á Rodovia Marechal Rondon, Km 523, e outra lateral confrontando com Estrada Municipal BGI 249, toda cercada, próximo ao Condomínio de Chácaras Villa Verde, sem benfeitorias. »**
- **AVALIAÇÃO: «R\$2.250.000,00 (DOIS MILHÕES, DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS».**

Por ser expressão fiel e profissional de nossa convicção, no exercício dessa atividade, firmamos o presente laudo de avaliação para que produza efeitos de lei e de direito.

BIRIGUI, 11 DE ABRIL DE 2.017.

Wellington Augusto Pinto
CRECI 62.963-F 2º REGIÃO-SP

WELLINGTON AUGUSTO PINTO
CRECI-SP 62.963

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Exercendo as funções de intermediações de venda e compra de imóveis urbanos e rurais, e na condição de Corretor Habilitado , sob o nº 62.963, inscrito no Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo, que a pedido de pessoa interessada procedemos a avaliação do Imóvel Rural em Birigui Sp., Conforme descrito abaixo:

- **IMÓVEL: «RUA BENTO DA CRUZ, 90»**
- **LOCAL: «CENTRO - BIRIGUI - SP»**
- **ÁREA TOTAL: «4.000m²»**
- **MAT. C.R.I.: «18.748»**
- **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: « 1-Prédio próprio para Almoxarifado, construído de tijolhos e coberto de telhas, contendo as seguintes acomodações, 02 Salas, depósito, sala de entrega de materiais, 02 WC, salão de oficina, c/ depósito de peças,, depósito, caixa dágua em metal, 03 WC, Lavador c/ Rampa,depósito de materiais,WC, Garagem, Oficina ,Borracharia, Garagem,Área p/trânsito, Garagem, Depósito,Sala,Depósito de Óleo, Patio c/ Cobertura com Bombas de Abastecimento, Guarita com Sala Suspensa, Portão Eletrônico, Piso em paralelepípedo nas áreas externas e piso de cimento usinado nas internas c/ forro de madeira»**
- **AVALIAÇÃO: «R\$ 4.530.000,00 (QUATRO MILHÕES, QUINHENTOS E TRINTA MIL REAIS».**

Por ser expressão fiel e profissional de nossa convicção, no exercício dessa atividade, firmamos o presente laudo de avaliação para que produza efeitos de lei e de direito.

BIRIGUI, 11 DE ABRIL DE 2.017.


Wellington Augusto Pinto
CRECI 62.963-F 2º REGIÃO-SP

WELLINGTON AUGUSTO PINTO
CRECI-SP 62.963

LAUDO OPINATIVO EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
PARA EFEITO
DE VENDA

Solicitação: *A pedido de parte interessada*

Avaliador: JOSÉ ROBERTO HADDAD - CRECI 14529 - SP

I. Finalidade do Trabalho: Avaliação de Imóvel Comercial **A VALOR de MERCADO.**

II. Objeto: Um terreno situado à rua Bento da Cruz, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, medindo 100,00 metros de frente por 40,00 metros ditos da frente aos fundos, existindo construído neste terreno um prédio de tijolos e coberto com telhas, sob n.º 93, sendo este dividido em dois pavilhões grandes, próprios para armazém; existindo, ainda, nos fundos do terreno acima, um outro salão de tijolos e telhas; constando uma AMPLIAÇÃO de um prédio próprio para Almoxarifado, construído de tijolos e coberto com telhas, passando a conter as seguintes acomodações: 02 salas, depósito, sala de entrega de Material, 02 WC, cozinha, sala de espera, depósito, salão para Oficina com depósito de peças, depósito, caixa d'água, 03 WC, lavador, depósito material, WC, garagem, Oficina, borracharia, garagem, área para transito, garagem, sala, depósito de óleo, prédio esse que recebeu o n.º 90 da rua Bento da Cruz, centro, ampliação esta contendo 866,32 metros quadrados de construção.

III. Localização: Rua Bento da Cruz, 93 – Centro - Birigui – SP

IV. Área do terreno: 4.000,00 Mts² de acordo com a Matrícula.

V . Área Construída: 1.608,10 Mts².

VI. Considerações: Esta avaliação baseou-se nos fatores de localização, área do terreno e pelas últimas transações de imóveis em semelhante localização. Consideramos também as avaliações anteriormente realizadas, oferta, procura, transações realizadas,e, principalmente a localização comercial.

Conclusão: Pelo presente Laudo Opinativo de Avaliação, JOSÉ ROBERTO HADDAD brasileiro, Corretor de Imóveis, CRECI 14.529 – 2.^a Região - SP, avalia o imóvel retro caracterizado por **R\$ 4.300.000,00(Quatro milhões e Trezentos Mil Reais), para venda do imóvel, à vista.**

SAC 3642-5355

RECI 9771-J



Segurança na compra,
venda e locação de imóveis.



Desta forma , atendida a solicitação fica encerrado o presente LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO.

Birigüi, 11 de abril de 2.017.

José Roberto Haddad

JOSÉ ROBERTO HADDAD

CRECI N. ° 14.529 - SP

Matrícula
18.748

Folha
01

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alzira Cândida do Nascimento
OFICIAL

Em 13 de Janeiro de 19 87

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Imóvel : - RUA BENTO DA CRUZ nº 93 - CENTRO. -

Um terreno situado à rua Bento da Cruz, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo, medindo 100,00 metros de frente por 40,00 metros ditos da frente aos fundos, existindo construído neste terreno um prédio de tijolos e coberto com telhas sob nº 93, sendo este dividido em 02 pavilhões grandes, próprios para armazém; existindo ainda nos fundos do terreno acima um outro salão de tijolos e telhas, confrontando pelo lado direito com José Maria Sanches e Luiz Spinola de Mello, pelo lado esquerdo com a rua Padre Feijó e nos fundos com Achiles Neves e Manoel Barbeiro Rodrigues e pela frente com a mencionada rua Bento da Cruz. REGISTRO ANTERIOR: -- Transcr: 9.135 local. PROPRIETARIOS: - PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI, com CGCMF 46.151.718/0001-80 sediada a Praça James Mellor s/nº, devidamente representada. Eu *Silvio Antonio Bagio* Escrevante Autorizado, datilografei. Eu *Alzira Cândida do Nascimento*, Oficial Subscrevi.

Av. 1/18.748

Birigui, 13 de Janeiro de 1.987.

CERTIFICO E DOU FE: - que conforme Requerimento devidamente assinado, datado de 09/01/87, foi autorizada a presente averbação a fim de ficar constando a AMPLIAÇÃO de Um prédio próprio para Almoxarifado, construído de tijolos e coberto com telhas, passando a conter as seguintes acomodações: 02 salas, depósito, sala de entrega de Material, 02 WC, cozinha, sala de espera, depósito, salão para Oficina com depósito de peças, depósito, caixa d'água, 03 WC, lavador, depósito material, WC, garagem, Oficina, Borracharia, garagem, área para transito, garagem, sala, depósito de óleo, prédio esse que recebeu o nº 90 da rua Bento da Cruz, centro, ampliação esta contendo 886,32 metros quadrados de construção, conforme certidão nº C-688/86, de 23/12/86, expedida pela PMB, passando a conter uma área construída de 1.608,105 metros quadrados, deixando de apresentar CND-IAPAS por não estar incluso nas exigências legais, construção essa avaliada em Cz\$ 26.142,00; Nada Mais. Eu *Silvio Antonio Bagio*, Escrevante Autorizado, datilografei. Eu *Alzira Cândida do Nascimento*, Oficial Subscrevi.

D/Cz\$ 198,45

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, 05/10/2016 às 12:44:07

Ronaldo Adriano Flauzino
Escrevante Autorizado

VÁLIDA SOMENTE COM O SELO DE SEGURANÇA

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

EMOLUMENTOS :	R\$ 0,00
SINOREG :	R\$ 0,00
AO ESTADO :	R\$ 0,00
AO IPESP :	R\$ 0,00
TRIB. JUST. :	R\$ 0,00
MIN. PÚBL :	R\$ 0,00
ISS :	R\$ 0,00
TOTAL :	R\$ 0,00



LAUDO OPINATIVO EM AVALIAÇÃO DE IMÓVEL
PARA EFEITO
DE VENDA

Solicitação: *A pedido de parte interessada*

Avaliador: JOSÉ ROBERTO HADDAD - CRECI 14529 - SP

I. Finalidade do Trabalho: Avaliação de Imóvel Rural **A VALOR de MERCADO.**

II. Objeto: Uma área de terras, denominada FAZENDA ÁGUA BRANCA, situada na Fazenda Baixotes, deste Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com seus limites e confrontações: começa no ponto 1-A, ponto este que se faz em comum com terras de Flávio Pascoa Teles de Menezes e outros, e a faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-300, nas coordenadas X-563.116.1438 Y-7.646.688,9990, onde segue deste ponto LA, confrontando com a faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-3), pelo rumo SE 46 °09'40" a distância de 400,00 metros, onde encontra-se com o ponto 2, deflete à esquerda e segue confrontando com a Estrada BGI, 249, rumo NW-71°46'24" e a distância de 559,83 metros, onde encontra-se o ponto 2-A; deflete à direita e segue confrontando com a propriedade de Flávio Pascoa Teles de Menezes, Elizabeth Ucho Teles de Menezes, Fábio Pascua Telles de Menezes; José Pascua Teles de Menezes, Cecília Pascua Telles de Menezes e Mário Manzoli Junior, pelo rumo de 67°15'29" e a distância de 263,72 metros, onde encontra-se com o ponto inicial 1-A, formando um polígono irregular com área de 4,84 has de terra, ou sejam, 48.400,00 metros quadrados, devidamente Matriculados no Oficial de Registro de Imóveis de Birigui, SP.

III Localização: Rua Bento da Cruz, 93 – Centro - Birigui – SP

IV. Área do terreno: 48.400,00 Mts² de acordo com a Matrícula.

V . Área Construída: Sem Construções.

VI. Considerações: Esta avaliação baseou-se nos fatores de localização, topografia do terreno e pelas últimas ofertas e transações de imóveis em semelhante localização. Consideramos também as perspectivas de desenvolvimento para o setor, o que incrementa de forma real o valor para a área ora considerada.

Conclusão: Pelo presente Laudo Opinativo de Avaliação, JOSÉ ROBERTO HADDAD brasileiro, Corretor de Imóveis, CRECI 14.529 – 2.^a Região - SP, avalia o imóvel retro caracterizado por **R\$ 2.700.000,00(Dois Milhões e Setecentos Mil Reais), para venda do imóvel, à vista.**

SAC 3642-5355

CRECI 9771-J

Segurança na compra,
venda e locação de imóveis.



Desta forma , atendida a solicitação fica encerrado o presente LAUDO OPINATIVO DE AVALIAÇÃO.

Birigüi, 11 de abril de 2.017.

José Roberto Haddad

JOSÉ ROBERTO HADDAD

CRECI N.º 14.529 - SP



Matrícula	Folha
50.058	01

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficial

Em 06 de outubro de 20 03.

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Imóvel FAZENDA AGUA BRANCA = FAZENDA BAIKOTES = BIRIGUI = SP.

Uma área de terras, denominada FAZENDA AGUA BRANCA, situada na Fazenda Baixotes, deste Município e comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com seus limites e confrontações: começa no ponto 1-A, ponto este que se faz em comum com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes e outros, e a faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon(SP-300), nas coordenadas X-563.116.1438 Y-7.646.688,9990, onde segue deste ponto 1A, confrontando com a Faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon(SP-300), pelo rumo SE 46°09'40" a distância de 400,00 metros, onde encontra-se com o ponto 2, deflete à esquerda e segue confrontando com a Estrada BGI,249, rumo de NW-71°46'24" e a distância de 559,83 metros, onde encontra-se o ponto 2-A; deflete à direita e segue confrontando com a propriedade de Flavio Pascoa Teles de Menezes, Elizabeth Ucho Teles de Menezes, Fabio Pascua Telles de Menezes; Jose Pascua Teles de Menezes, Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior, pelo rumo de 67°15'29" e a distância de 263,72 metros, onde encontra-se com o ponto inicial 1A, formando um polígono irregular -- com a área de 4,84 has de terras ou sejam 48.400,00 metros quadrados. Devidamente cadastrado no INCRA/CCIR 2000/2001/2002 sob nº 6160522863628; módulo rural 25,7 ha; nº módulos rurais 85,53 módulo fiscal 30,0 ha; nº Módulos fiscais 73,15; Fração/minimar de parcelamento 2,0 ha; área total de 2.194,5 ha; número do CCIR 02419664025, devidamente quitado. Devidamente cadastrada na Receita Federal sob nº 0.744.218-1, conforme Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel rural nº 6.244.369., emitida em 21/07/2003. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 49.478 R.01 de 25 de abril de 2003 deste Oficial. PROPRIETARIOS:- FLAVIO PASCOA TELES DE MENEZES., RG nº 2.979.936-3-SP e CPF 013.194.858-04, pecuarista e sua mulher ELIZABETH UCHOA TELES DE MENEZES., RG 2.976.457-SP e CPF 224.723.708-81, do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua General Menna Barreto, 743- São Paulo; FABIO PASCUA = TELLES DE MENEZES., RG 3.465.995-X/SP e CPF 013.194.348-00, pecuarista e sua mulher MARIA CRISTINA MAIA TELLES DE MENEZES., RG 3.462.284/SP e CPF 224.456.678-10, do lar, casados no regime de comunhão de bens, anterior à vigência da lei 6.515/77, residente e domiciliados na Rua Piaui, 900- São Paulo; CECILIA PASCUA TELLES DE MENEZES., RG nº 3.479.731-SP e CPF 084.995.318-90, brasileira, divorciada, pecuarista, residente e domiciliada na Rua Maranhão, 851-apto. 51- São Paulo; JOSE PASCUA TELES DEMENEZES., RG nº 3.704.760-7-SP e CPF 369.135.708-30, pecuarista, assistido por sua mulher MARIA FERNANDA CARNIO TELES DE MENEZES., RG nº 14.339.742-4-SP e CPF 308.299.208-03, do lar, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, nos termos da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Piaui, 816- apto.7; São

VIDE VERSO

Matrícula	Folha
50.058	01-vº

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficial

Em 06 de outubro

de 20 03.

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Imóvel FAZENDA AGUA BRANCA = BIRIGUI = SP.

São Paulo: MARIO MANZOLLI JUNIOR., RG nº 3.479.559/SP e CPF nº 006.991.958-53, engenheiro, acompanhado de sua mulher MARIA THEREZA FERREIRA GERMANI, RG nº 5.218.066-SP e CPF 150.908.458-40, psicologa, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, nos termos da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Inhambu, 770- apto. 131- São Paulo, todos neste ato devidamente representados. Eu, *camarco*, (Paulo Roberto Camargo Fávero), Escrevente Autorizado, datilografiei. Eu, *(Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti)*, Oficial, subscrevi.

R.01/50.058. Birigui, 06 de outubro de 2.003.

ADQUIRENTES: PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI., com sede nesta-cidade de Birigui, na Praça James Mellor s/nº, com CNPJ sob nº 46.151.718/0001-80, neste ato devidamente representada. TRANSMITENTES:- Os proprietarios acima descritos e qualificados. FORMA DO TÍTULO:- Escritura de PERMUTA, lavrada pelo 1º Tab. de Notas de Birigui, em 19/fevereiro/2003, lvo 240, as fls. 87, no valor de R\$ 50.336,00. CONDICOES:- A presente escritura é feita de conformidade com as Leis Municipal nºs. 3.695 de 18/10/1999 e nº 3.844 de 28/09/2000. Escritura microfilmada sob nº 100.958 rolo 355. Eu, *camarco*, (Paulo Roberto Camargo Fávero), Escrevente Autorizado, datilografiei. Eu, *(Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti)*, Oficial, subscrevi.

Av. 2/50.058

Birigui, 22 de julho de 2.010.

REVOGAÇÃO DE LEI

Pelo Requerimento lavrado pela Prefeitura Municipal Local, devidamente assinado pelo Prefeito Municipal Wilson Carlos Rodrigues Borini, datado de 25/06/2010 e microfilmado sob nº 139.061, fica constando que a Lei 5.284 de 14/04/2010, REVOGA em seu inteiro teor, a Lei nº 3.695 de 18/10/1999, cancelamento assim, o registro da escritura de permuta de área de terra, objetivando a implantação de Unidade de Saúde e Hospitalar de Oncologia (Câncer), concedida pela lei nº 3695/99. Eu *Silvio Bagio*, (Silvio Antonio Bagio), Escrevente Autorizado, digitei e conferi. Eu *Willian Roberto Pinheiro*, (Willian Roberto Pinheiro), Escrevente Autorizado, qualifiquei e subscrevi.

Av. 3/50.058

Birigui, 10 de Novembro de 2.010.

RETIFICAÇÃO DA AVERBAÇÃO

Procede-se a presente, nos termos do Requerimento devidamente microfilmado sob o nº 141.725 deste Oficial, para ficar constando que, quando da lavratura da averbação 2, feito em 22/07/2010, por engano foi efetivado o cancelamento do registro da escritura de permuta de área de terras, o que, na realidade, fica CANCELADA a DESTINAÇÃO do imóvel objeto desta Matrícula, qual seja, para a implantação de Unidade de Saúde e Hospitalar de Oncologia

OFICIAL DE IMÓVEIS
Oficial - Elizabete Josina VI
-- BIRIGUI

cont. fls. _____

Matrícula

Folha

50.058

02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabeth Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficial

Em

10 de

Novembro

de 20

10.

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Imóvel

FAZENDA ÁGUA BRANCA - BIRIGUI-SP

(Câncer), concedida pela Lei 3.695/99. Eu (Silvio Antonio Bagio), Escrevente Autorizado, digitei e conferi. Eu (Willian Roberto Pinheiro), Escrevente Autorizado qualifiquei e subscrevi.

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, 05/10/2016 às 12:43:44	
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 : R\$ 0,00
SINOREG : R\$ 0,00
AO ESTADO : R\$ 0,00
AO IPESP : R\$ 0,00
TRIB. JUST. : R\$ 0,00
MIN. PÚBL : R\$ 0,00
ISS : R\$ 0,00
TOTAL : R\$ 0,00



Observação: Quando o imóvel possuir descrição precária em ofensa ao princípio da especialidade, ou seja, não trouxer a descrição conforme preceituado no artigo 213 da mesma lei registraria, para a prática dos novos atos registrários.

176, item "E" 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

104834
11472-8 - AA



PARECER OPINATIVO SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI, com CNPJ nº 46.151.718/0001-80 e Inscrição Estadual: ISENTA, e sede na Praça James Mellor, s/nº - Bairro Centro, CEP 16.200-057 em Birigui Estado de São Paulo, conforme Ordem de Serviço nº 1433/2016 – Empenho nº 14866/2016.

Pelo presente parecer de avaliação para fins de comercialização imobiliária, a GAJARDONI & TEZIN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA ME, CRECI 21017-J, CNPJ 10.916.212/0001-77, com endereço à Rua Marco Botteon, 455 – Jardim Bolelli – Birigui – SP – CEP 16.200-358, através de seu Consultor Imobiliário Responsável o Sr. FABIANO ROBERTO TEZIN, inscrito no CRECI sob o nº 98.248 – F; vem informar o valor do seguinte imóvel conforme solicitado.

1. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Uma área de terras denominada Fazenda Agua Branca, situada na Fazenda Baixotes, deste Município e Comarca de Birigui Estado de São Paulo, com seus limites e confrontações com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes e outros; faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-300) e da Estrada Municipal BGI-249 até o ponto inicial com as terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes e outros, formando assim um polígono irregular com área de 4,84 has de terras, ou seja, 48.400,00 metros quadrados. Devidamente cadastrado no INCRA/CCIR sob nº 6160522863628 e na Receita Federal sob nº 0.744.218-1, conforme Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural nº 6.244.369.

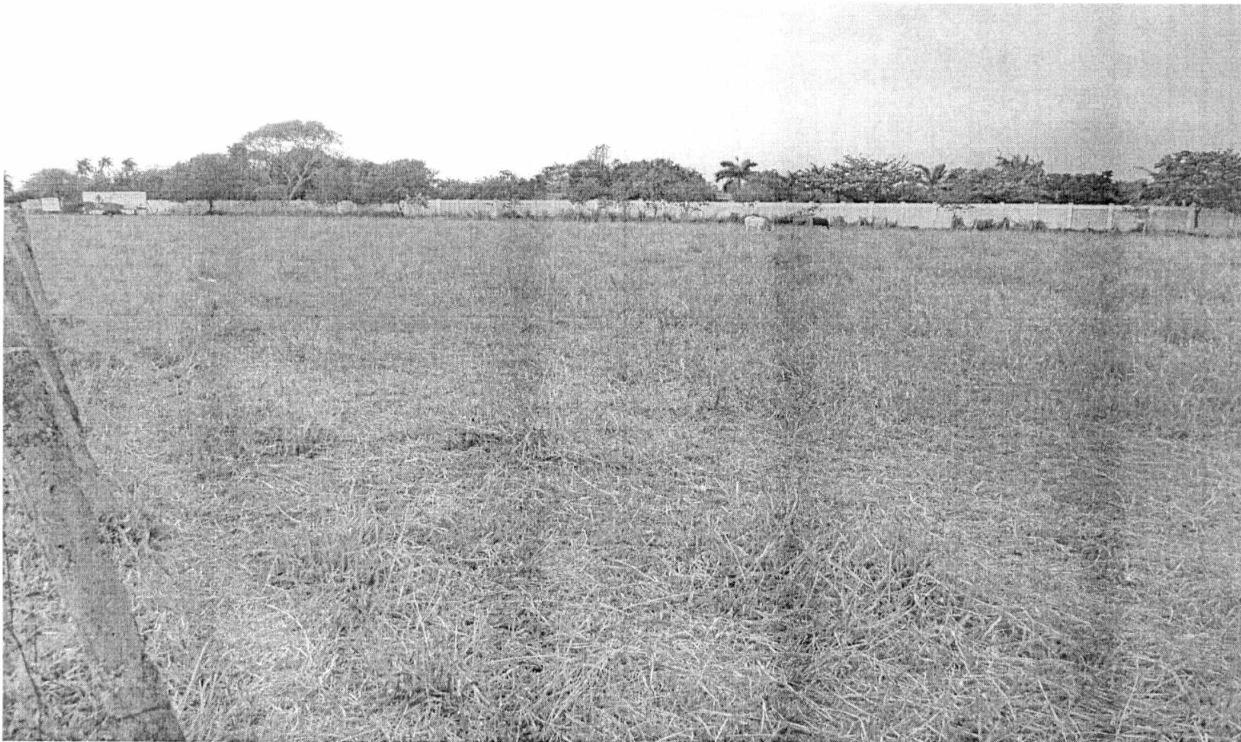
O referido imóvel está Matriculado sob nº 50.058 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui Estado de São Paulo, e foi adquirido pelo contratante conforme R.01/50.058 de 06 de outubro de 2003 da mesma matrícula, através de Escritura de Permuta.



Imagen Google:



Fotos do Imóvel:



**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\$ 20,00** (vinte reais) o metro quadrado.

5. CONCLUSÃO:

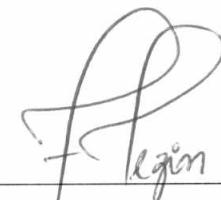
Em vistoria realizada segundo a NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; **CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 1.000.000,00 (um milhões de 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, 11 de Abril de 2017.



FABIANO ROBERTO TEZIN
Corretor de Imóveis Responsável
CRECI – 2^a Região nº. 98.248-F
Perito Avaliador - CNAI – 10185

CURRÍCULO

Dados do Escritório Imobiliário

Escritório Profissional

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

Rua Marco Botteon nº 455 – Jardim Bolelli.

Birigui – SP – CEP: 16200-358

Tel. 55-18-3641-3536

Site: www.imobiliariagajardoni.com.br

E-Mail: fabiano@imobiliariagajardoni.com.br

Curriculum do Consultor Perito Avaliador

FABIANO ROBERTO TEZIN



Dados Pessoais

Brasileiro, Casado, 35 anos.

Rua Marco Botteon, nº 455 – Jardim Bolelli.

Birigui – SP – CEP: 16200-358.

Tel. (18) 3641-3536 Com. – (18) 9 9714-9973 (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 OPINATIVO SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI, com CNPJ nº 46.151.718/0001-80 e Inscrição Estadual: ISENTA, e sede na Praça James Mellor, s/nº - Bairro Centro, CEP 16.200-057 em Birigui Estado de São Paulo, conforme Ordem de Serviço nº 1433/2016 – Empenho nº 14866/2016.

Pelo presente parecer de avaliação para fins de comercialização imobiliária, a GAJARDONI & TEZIN ASSESSORIA IMOBILIÁRIA LTDA ME, CRECI 21017-J, CNPJ 10.916.212/0001-77, com endereço à Rua Marco Botteon, nº 455 – Jardim Bolelli – Birigui – SP – CEP 16.200-358, através de seu Consultor Imobiliário Responsável o Sr. FABIANO ROBERTO TEZIN, inscrito no CRECI sob o nº 98.248 – F; vem informar o valor do seguinte imóvel conforme solicitado.

1. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

Imóvel situado na Rua Bento da Cruz, nº 90, Centro de Birigui Estado de São Paulo, medindo 100,00 metros de frente por 40,00 metros da frente aos fundos, encerrando uma área total de 4.000,00 metros quadrados. Sobre o referido imóvel consta um prédio de tijolos e cobertos com telhas divididas em 02 pavilhões grandes próprio para armazém e mais um salão construído nos fundos. O referido imóvel sofreu uma Ampliação na construção com a finalidade própria para almoxarifado, existindo atualmente várias dependências como: 02 salas, depósito, sala de entrega de material, 02 wc, cozinha, sala de espera, depósito, salão para oficina com depósito de peças, depósito, caixa d'água, 03 wc, lavador, depósito de material, wc, garagem, oficina, borracharia, garagem, área para trânsito, garagem, sala, depósito de óleo. Esta ampliação contém 886,32 metros quadrados de construção, passando a conter uma área total construída de 1.608,10 metros quadrados.

Este imóvel está devidamente registrado na Matrícula de nº 18.748 do Cartório do Registro de Imóveis e Anexos de Birigui – SP.

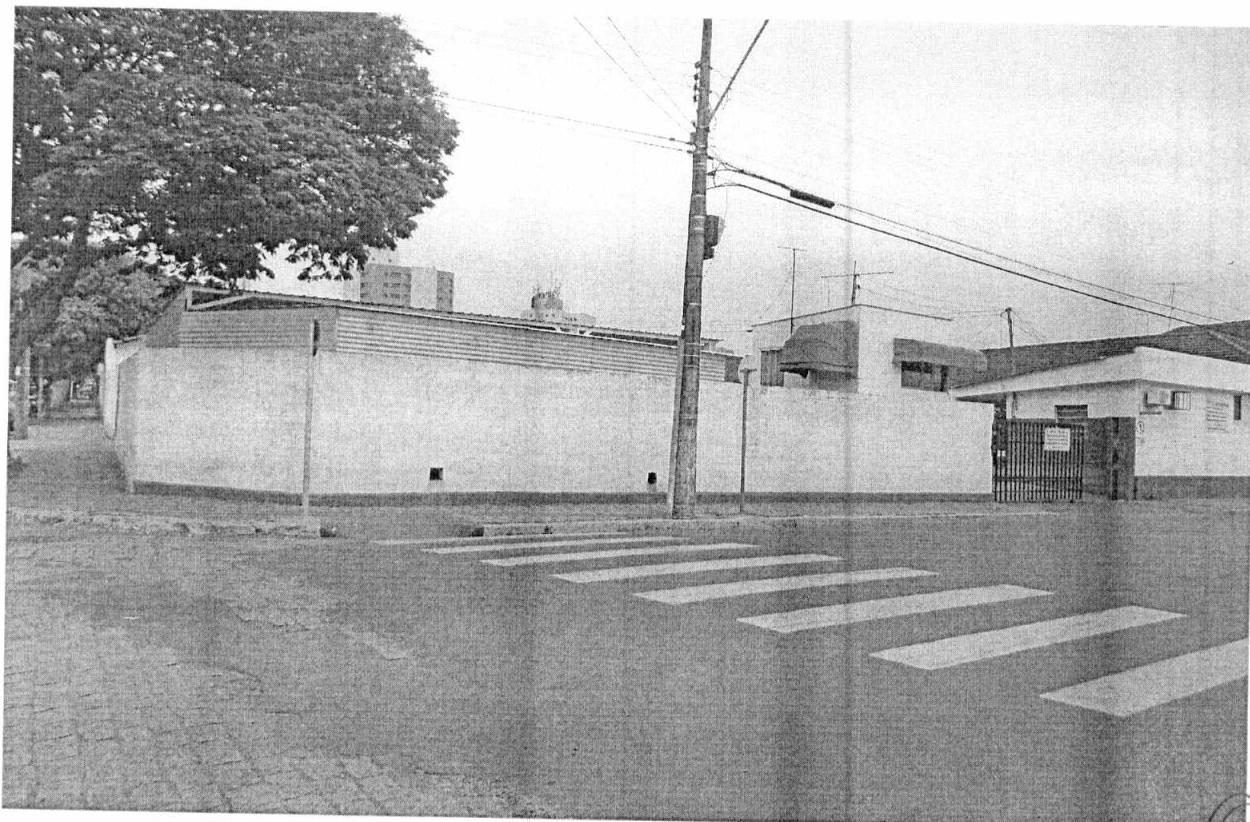


Em visita ao imóvel constatei que o mesmo encontra-se em mau estado de conservação devido ao tempo de construção e uso, com piso em paralelepípedos e cimento queimado, forro de madeira, etc.

Imagen Google:



Fotos do Imóvel:





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\$ 850,00** (oitocentos e cinquenta reais) o metro quadrado.



5. CONCLUSÃO:

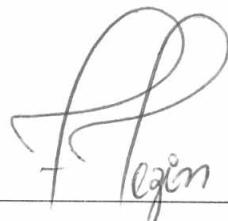
Em vistoria realizada segundo a NBR n.^o 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; **CONCLUIMOS** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$ 3.400.000,00 (três milhões e quatrocentos mil 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, 11 de Abril de 2017.



FABIANO ROBERTO TEZIN
Corretor de Imóveis Responsável
CRECI – 2^a Região n.^o. 98.248-F
Perito Avaliador - CNAI – 10185

CURRÍCULO

Dados do Escritório Imobiliário

Escritório Profissional

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

Rua Marco Botteon, nº 455 – Jardim 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, 35 anos.

Rua Marco Botteon, nº 455 – Jardim Bolelli.

Birigui – SP – CEP: 16200-358.

Tel. (18) 3641-3536 Com. – (18) 9 9714-9973 (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).

