



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BIRIGUI

OFÍCIO Nº 707/2024

em 16 de setembro de 2024.

ASSUNTO: - Encaminha documento para juntada ao Projeto de Lei nº 103/2024.

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, venho, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada de documentos (laudos de avaliação complementares das áreas), ao Projeto de Lei nº 103/2024 que *“AUTORIZA PERMUTA DE ÁREA DE TERRAS, NOS TERMOS QUE ESPECIFICA E DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.”*

No mais, requer, ainda, a Vossa Excelência que o presente expediente seja encaminhado ao corpo jurídico da Câmara Municipal para apreciação e expedição de parecer complementar ao Projeto de Lei supracitado.

No ensejo, renovamos a Vossa Excelência e Nobres Pares os protestos de estima e distinto apreço.

Atenciosamente,


LEANDRO MAFFEIS MILANI
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
ANDRÉ LUIS MOIMÁS GROSSO
Presidente da Câmara Municipal de Birigui

Câmara Municipal de Birigui - SP



PROCOLO GERAL 2834/2024
Data: 18/09/2024 - Horário: 09:39
Administrativo - OFC 531/2024

OMAR FERRER MANSOUR

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI-SP Nº 61.489

Por solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI**, Estado de São Paulo, com a finalidade de conhecimento do valor de mercado do imóvel para iniciar processo de permuta, emito o presente

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta Avaliação o imóvel urbano consistente em UM TERRENO constituído de parte do lote nº 10 (DEZ) da quadra "B", sem benfeitorias, situado no loteamento denominado Residencial Sandro Piazzalunga, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 90.497 no Oficial de Registro de Imóveis de Birigui, Estado de São Paulo.

2. METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para tanto, foi efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

OMAR FERRER MANSOUR

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI-SP Nº 61.489

3.3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de equilíbrio entre procura e oferta, com boas perspectivas de comercialização em médio prazo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matrícula: 90.497 - Oficial de Registro de Imóveis de Birigui/SP)

4.1. LOTE DE TERRENO URBANO:

Um terreno constituído de parte do lote nº 10 (dez) da quadra "B", resultado da subdivisão do lote nº 10 da mesma quadra, sem benfeitorias, situado com frente para o lado par da Rua Victor San Miguel, distante 50,60 metros da esquina com a Rua Bahia, no loteamento denominado Residencial Sandro Piazzalunga, anexo a esta Cidade, Distrito Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 5,35 metros de frente, confrontando com a Rua Victor San Miguel; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com parte do lote nº 10; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote nº 08; e nos fundos mede 5,35 metros, confrontando com o lote nº 11, todos da mesma quadra.

Área total: 133,00 metros quadrados.

Não foram identificados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP).

Sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização relativamente próxima à Câmara Municipal, Centro de Convenções da Prefeitura Municipal e de outros pontos como farmácias, unidade básica de saúde, posto do Poupatempo e do DETRAN.

OMAR FERRER MANSOUR

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI-SP Nº 61.489

5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, alguns elementos de amostra foram dispensados, por se tratarem de terrenos em área plana.

Na vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificou-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

Os imóveis constantes da pesquisa de referência possuem 10,00 metros de frente, enquanto o imóvel objeto de avaliação possui apenas 5,35 metros, ficando abaixo da medida padrão, razão pela qual consideraremos, portanto, uma redução no preço do imóvel para homogeneização.

Então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 460,00/m²**

Assim, para o imóvel avaliando:


$$133,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 460,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 61.180,00$$

Ou, em números redondos, **R\$ 61.000,00**

(Sessenta e um mil reais)

Este é o Parecer.

Birigui/SP, 30 de agosto de 2024.


Omar Ferrer Mansour
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 61.489

OMAR FERRER MANSOUR

CORRETOR DE IMÓVEIS – CRECI-SP Nº 61.489

Por solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI**, Estado de São Paulo, com a finalidade de conhecimento do valor de mercado do imóvel para iniciar processo de permuta, emito o presente

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO


É objeto desta Avaliação o imóvel urbano consistente em UM TERRENO constituído de parte do lote nº 25 (VINTE E CINCO) da quadra “B”, sem benfeitorias, situado no loteamento denominado Jardim Mavan, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 94.181 no Oficial de Registro de Imóveis de Birigui, Estado de São Paulo.

2. METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para tanto, foi efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.



OMAR FERRER MANSOUR

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI-SP Nº 61.489

3. ZONA E LOGRADOURO

3.1. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um terreno constituído de parte do lote 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, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo.



3.2. CONDIÇÕES DE INFRAESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- a. via urbana pavimentada;
- b. guias e sarjetas;
- c. rede de água tratada;
- d. galeria de águas pluviais;
- e. rede de energia elétrica em alta e baixa tensões;
- f. rede e facilidades telefônicas;
- g. iluminação pública;
- h. coleta de lixo;
- i. transporte coletivo.

Handwritten signature

OMAR FERRER MANSOUR

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI-SP Nº 61.489

3.3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de equilíbrio entre procura e oferta, com boas perspectivas de comercialização em médio prazo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matrícula: 94.181 - Oficial de Registro de Imóveis de Birigui/SP)

4.1. LOTE DE TERRENO URBANO:

Um terreno constituído de parte do lote nº 25 (vinte e cinco) da quadra "B", resultado da subdivisão do lote nº 25 da mesma quadra, 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 Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 5,35 metros de frente, confrontando com a citada via pública; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com parte do lote nº 25; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com parte do lote nº 24; e nos fundos mede 5,35 metros, confrontando também com parte do lote nº 25, todos da mesma quadra.

Área total: 133,75 metros quadrados.

Não foram identificados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP).

Sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização em frente à escola municipal e próxima à unidade básica de saúde e creche.

OMAR FERRER MANSOUR

CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI-SP Nº 61.489

5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, alguns elementos de amostra foram dispensados, por se tratarem de terrenos em área plana.

Na vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificou-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

Os imóveis constantes da pesquisa de referência possuem 10,00 metros de frente, enquanto o imóvel objeto de avaliação possui apenas 5,35 metros, ficando abaixo da medida padrão, razão pela qual consideraremos, portanto, uma redução no preço do imóvel para homogeneização.

Então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 480,00/m²**

Assim, para o imóvel avaliando:

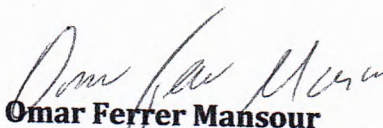
$$133,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 480,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 64.200,00$$

Ou, em números redondos, **R\$ 64.000,00**

(Sessenta e quatro mil reais)

Este é o Parecer.

Birigui/SP, 30 de agosto de 2024.


Omar Ferrer Mansour
Corretor de Imóveis - CRECI-SP nº 61.489

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

Solicitação: MUNICÍPIO DE BIRIGUI – FINALIDADE DE AFERIÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL, COM A FINALIDADE DE PERMUTA.

Avaliador: ROBERTO LOT HADDAD, corretor de imóveis inscrito no Creci da 2ª Região – São Paulo sob n.º 45.523, inscrito no CNAI sob nº18411, estabelecido a Rua Siqueira Campos, 271- Centro em Birigui-SP, Telefone:18-3211-7666, e-mail: roberto.haddad@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação o imóvel urbano consistente em UM TERRENO constituído de parte do lote nº 25 (vinte e cinco) da quadra "B", sem benfeitorias, situado no loteamento denominado Jardim Mavan, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 94.181 no Oficial de Registro de Imóveis de Birigui, Estado de São Paulo.

2. METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para tanto, foi efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3. ZONA E LOGRADOURO

3.1. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um terreno constituído de parte do lote 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 Residencial Jardim Mavan, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo.



3.2. CONDIÇÕES DE ESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- a. via urbana pavimentada;
- b. guias e sarjetas;
- c. rede de água tratada;
- d. galeria de águas pluviais;
- e. rede de energia elétrica em alta e baixa tensões;
- f. rede e facilidades telefônicas;
- g. iluminação pública;
- h. coleta de lixo;
- i. transporte coletivo.

3.3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de equilíbrio entre procura e oferta, com boas perspectivas de comercialização em médio prazo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matrícula 91.181 – Oficial de Registro de Imóveis de Birigui/SP)

4.1. LOTE DE TERRENO URBANO

Um terreno constituído de parte do lote N° 25 (vinte e cinco), da quadra "B", resultado da subdivisão do lote N° 25 da mesma quadra, 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, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 5,35 metros de frente, confrontando com a citada via pública; pelo lado direito de quem da rua olha para o

imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com parte do lote Nº 25; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com parte do lote nº 24; e nos fundos mede 5,35 metros, confrontando com parte do lote nº 25, todos da mesma quadra.

Área total: 133,75 metros quadrados.

Não foram identificados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou área de proteção permanente (APP).

Sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização em frente à escola municipal e próxima à unidade básica de saúde e creche.

5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, alguns elementos de amostra foram dispensados, por se tratarem de terrenos em área plana.

Na vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificou-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

Os imóveis constantes da pesquisa de referência possuem 10,00 metros de frente, enquanto o imóvel objeto de avaliação possui apenas 5,35 metros, ficando abaixo da medida padrão, razão pela qual consideraremos, portanto, uma redução no preço do imóvel para homogeneização.

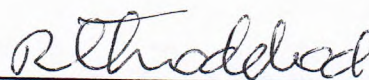
Então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 400,00/m²**

Assim, para o imóvel avaliando:

$133,75 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 400,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 53.500,00$

Ou, em números redondos, **R\$ 53.000,00(CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS).**

Birigüi, 10 DE SETEMBRO DE 2.024



ROBERTO LOT HADDAD
Corretor de Imóveis
CRECI nº45.523 - 2ª Região
CNAI n.º 18411

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

Solicitação: MUNICÍPIO DE BIRIGUI – FINALIDADE DE AFERIÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL, COM A FINALIDADE DE PERMUTA.

Avaliador: **ROBERTO LOT HADDAD**, corretor de imóveis inscrito no Creci da 2ª Região – São Paulo sob n.º 45.523, inscrito no CNAI sob nº18411, estabelecido a Rua Siqueira Campos, 271- Centro em Birigui-SP, Telefone:18-3211-7666, e-mail: roberto.haddad@creci.org.br

PARECER TÉCNICO DE VALOR DE MERCADO

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

É objeto desta avaliação o imóvel urbano consistente em UM TERRENO constituído de parte do lote nº 10 (dez) da quadra "B", sem benfeitorias, situado no loteamento denominado Residencial Sandro Piazzalunga, nesta Cidade de Birigui, Estado de São Paulo, matriculado sob nº 90.497 no Oficial de Registro de Imóveis de Birigui, Estado de São Paulo.

2. METODOLOGIA

O valor do imóvel será determinado pelo Método comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para tanto, foi efetuada pesquisa de imóveis em situações equivalentes e com as mesmas características do imóvel avaliando, de tal modo que a comparação seja possibilitada, ponderados os atributos por homogeneização para formação de preços.

A presente avaliação atende as exigências da Resolução COFECI nº 1.066/2007.

3. ZONA E LOGRADOURO

3.1. SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO

Trata-se de um terreno constituído de parte do lote nº 10 (dez), da quadra "B", sem benfeitorias, situado com frente para o lado par da Rua Victor San Miguel, sitante 50,60 metros da esquina

com a Rua Bahia, no loteamento denominado Residencial Sandro Piazzalunga, nesta cidade de Birigui, Estado de São Paulo.



3.2. CONDIÇÕES DE ESTRUTURA URBANA

O imóvel é dotado dos seguintes serviços públicos:

- a. via urbana pavimentada;
- b. guias e sarjetas;
- c. rede de água tratada;
- d. galeria de águas pluviais;
- e. rede de energia elétrica em alta e baixa tensões;
- f. rede e facilidades telefônicas;
- g. iluminação pública;
- h. coleta de lixo;
- i. transporte coletivo.

3.3. PERSPECTIVAS DE MERCADO

As condições atuais do mercado imobiliário são de equilíbrio entre procura e oferta, com boas perspectivas de comercialização em médio prazo.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

(Matrícula 90.497 – Oficial de Registro de Imóveis de Birigui/SP)

4.1. LOTE DE TERRENO URBANO

Um terreno constituído de parte do lote N° 10 (DEZ), da quadra "B", resultado da subdivisão do lote N° 105 da mesma quadra, sem benfeitorias, situado com frente para o lado par da Rua Victor San Miguel, distante 50,60 metros da esquina com a Rua Bahia, no Loteamento

denominado Residencial Sandro Piazzalunga, anexo a esta cidade, Distrito, Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 5,35 metros de frente, confrontando com a Rua Victor San Miguel; pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel, mede 25,00 metros, confrontando com parte do lote N° 105; pelo lado esquerdo mede 25,00 metros, confrontando com o lote N° 08; e nos fundos mede 5,35 metros, confrontando com o lote N° 11, todos da mesma quadra.

Área total: 133,00 metros quadrados.

Não foram identificados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou área de proteção permanente (APP).

Sua localização é em área consolidada da cidade, onde a oferta de imóveis é restritiva pela falta, fator este determinante para sua valorização imobiliária, inclusive por sua localização relativamente próxima à Câmara Municipal, Centro de Convenções da Prefeitura Municipal e de outros pontos como farmácias, unidade básica de saúde, posto do Poupatempo e do DETRAN.

5. VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Pesquisando entre ofertas à venda e negócios realizados nas imediações, para imóveis em condições que possibilitem a comparação com o imóvel avaliando, alguns elementos de amostra foram dispensados, por se tratarem de terrenos em área plana.

Na vistoria de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliando, verificou-se alguns imóveis disponibilizados em oferta, onde os corretores locais indicam um mercado de valorização, podendo-se inferir que a sua liquidez é média, em virtude da situação econômica atual existente e da retração imobiliária nacional.

Os imóveis constantes da pesquisa de referência possuem 10,00 metros de frente, enquanto o imóvel objeto de avaliação possui apenas 5,35 metros, ficando abaixo da medida padrão, razão pela qual consideraremos, portanto, uma redução no preço do imóvel para homogeneização.

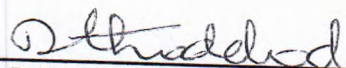
Então, para a média dos valores unitários homogeneizados: **R\$ 400,00/m²**

Assim, para o imóvel avaliando:

$$133,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 400,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 53.200,00$$

Ou, em números redondos, **R\$ 53.000,00 (CINQUENTA E TRÊS MIL REAIS).**

Birigüi, 10 DE SETEMBRO DE 2.024



ROBERTO LOT HADDAD

Corretor de Imóveis

CRECI nº45.523 - 2ª Região

CNAI n.º 18411