



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

OFÍCIO Nº 587/2020

em 3 de dezembro de 2020

ASSUNTO: Encaminha PROJETO DE LEI.

154/20

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Submetemos à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o PROJETO DE LEI que “AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROMOVER, MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, A AMORTIZAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO DÉFICIT TÉCNICO ATUARIAL DO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL – RPPS DE BIRIGUI E DÁ POUTRAS PROVIDÊNCIAS”, objetivando a amortização do Déficit Atuarial do BiriguiPrev.

Aguardando o pronunciamento dessa Colenda Câmara Municipal, o qual por certo, virá ao encontro de nossa propositura, renovamos a Vossa Excelência e aos seus Pares, os protestos de estima a distinto apreço.

Atenciosamente,

CRISTIANO SALMEIRÃO
Prefeito Municipal

Câmara Municipal de Birigui - SP



PROTOCOLO GERAL 1857/2020
Data: 04/12/2020 - Horário: 13:03
Legislativo - PLO 154/2020

A Sua Excelência, o Senhor
FELIPE BARONE BRITO
Presidente da Câmara Municipal de
BIRIGUI



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

154/20

PROJETO DE LEI

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROMOVER, MEDIANTE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, A AMORTIZAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DO DÉFICIT TÉCNICO ATUARIAL DO REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL – RPPS DE BIRIGUI E DÁ POUTRAS PROVIDÊNCIAS.

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 o Poder Executivo autorizado a promover, mediante dação em pagamento com imóveis de propriedade do Município de Birigui, a transferência ao Instituto de Previdência do Município de Birigui – Biriguiprev como medida de Equacionamento do Déficit Técnico Atuarial no valor de R\$ 4.611.528,26 (quatro milhões, seiscentos e onze mil, quinhentos e vinte e oito reais e vinte e seis centavos), conforme artigo 7º da Portaria MPS nº 402, de 10 de dezembro de 2008.

§ 1º. A dação em pagamento que trata o caput deste artigo, será efetuada pela totalidade dos seguintes imóveis:

- I. Matrícula nº 80.871, imóvel situado na Fazenda Baixotes, confrontando com a Rodovia Marechal Rondon SP-300 com a Estrada Municipal BGI-249, próximo ao km 523, com área total de 45.109,00m² (quarenta e cinco mil e cento e nove metros quadrados), avaliado em média por R\$ 2.071.431,89 (dois milhão, setenta e um mil, quatrocentos e trinta e um reais e oitenta e nove centavos); e
- II. Matrícula nº 80.020, imóvel situado com frente para o lado ímpar da Rua 18, lote 10, da quadra 32, no loteamento Parque das Árvores II, com área total de 11.182,60 m² (onze mil, cento e oitenta e dois metros quadrados e sessenta décimetros), avaliado em média por R\$ 2.540.096,37 (dois milhões, quinhentos e quarenta mil, noventa e seis reais e trinta e sete centavos).

§ 2º. Todas as despesas decorrentes da efetivação da Dação em pagamento, quer sejam cartorárias, tributárias, de avaliações, dentre outras



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

necessárias à concretização da dação, serão de responsabilidade do Poder Executivo Municipal, ficando o Biriguiprev desonerado de quaisquer obrigações financeiras e procedimentais.

§ 3º. Os imóveis ofertados em dação, ou partes fracionadas em terrenos a serem ofertadas, a que se refere esta Lei deverá encontrar-se livre, desimpedido, desembaraçado e desonerado para imediata disposição do RPPS.

§ 4º. Após a publicação desta Lei, no prazo máximo de 48h (quarenta e oito horas), o Município deverá encaminhar ao Biriguiprev o Termo de Dação em pagamento com Imóveis para quitação do montante estabelecido no caput desta artigo para prévia apreciação e deliberação pelo Conselho Deliberativo do Biriguiprev, que deverá aprovar ou rejeitar o termo, mediante voto da maioria absoluta de membros.

ART. 2º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

CRISTIANO SALMEIRÃO
Prefeito Municipal



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

MINUTA

TERMO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO COM IMÓVEIS PARA AMORTIZAÇÃO DO DÉFICIT TÉCNICO ATUARIAL DO BIRIGUIPREV

O Município de Birigui, Estado de São Paulo, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº 46.151.718/0001-80, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal, Sr. _____, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob o nº _____, doravante denominado MUNICÍPIO e o Instituto de Previdência do Município de Birigui/SP – BIRIGUIPREV, doravante denominado BIRIGUIPREV, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 05.078.585/0001-86, neste ato representado pelo Presidente do Conselho Deliberativo do Biriguiprev, na forma do inciso XXIV do art. 68 da Lei nº 4.804/2006, o(a) Sr(a) _____, brasileiro, casado, funcionário público municipal, inscrito no CPF sob o nº _____, resolvem, mediante anuência do Conselho do Biriguiprev na forma determinada pela Lei Municipal nº _____, de _____ e autorizado pela Lei Municipal nº _____, de _____, firmar o presente Termo de Dação em Pagamento com imóveis para amortização do Déficit Atuarial do BIRIGUIPREV, que se regerá pela cláusulas abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA

O MUNICÍPIO dará em pagamento pela precificação fixada em média nos laudos de avaliação anexos a Lei Municipal nº _____, de _____, a totalidade do imóveis, que será utilizado para amortização do Déficit Atuarial do BIRIGUIPREV, apurado mediante Avaliação Atuarial.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O MUNICÍPIO entregará ao BIRIGUIPREV os imóveis dados em pagamento, livres, desimpedidos e desonerados, bem como se responsabilizará pela limpeza das áreas no prazo de 90 (noventa) dias contados das data de assinatura deste instrumento.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A aceitação e posse definitiva dos imóveis objetos da dação se dará após o BIRIGUPREV declarar formalmente encontrar-se as áreas livres, desimpedidas, desoneradas e limpas.

CLÁUSULA SEGUNDA

O BIRIGUIPREV, observado a análise e deliberação do Conselho Municipal de Previdência, recebe em pagamento por meio de dação de imóveis para amortização do Déficit Atuarial e composição do Patrimônio Financeiro do Plano Previdenciário instituído pela Lei Municipal nº 6.666/2018.

CLÁUSULA TERCEIRA

As partes consideram a transação consumada, tendo o BIRIGUIPREV posse imediata dos referidos bens, podendo deles se dispor livremente.



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

CLÁUSULA QUARTA

Caberá ao MUNICÍPIO, às suas expensas, providenciar toda a documentação necessária à formalização da transmissão dos referidos imóveis para o BIRIGUIPREV, incumbindo-se, também, das averbações nas matrículas imobiliárias no ofício de registro imobiliário de Birigui, no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura deste termo.

PARÁGRAFO ÚNICO: Extrato deste termo deverá ser publicado no Diário Oficial do Município de Birigui.

E, por se acharem justos e avindos, firmam o presente instrumento, com as testemunhas abaixo.

Birigui, ____ de _____ de 20__.

Prefeito Municipal

Presidente do Conselho Deliberativo do BIRIGUIPREV

Superintendente do BIRIGUIPREV

Testemunhas:



LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficiala

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8

REGISTRO GERAL

Matrícula	Folha
80.871	01F

Uma área de terras, situada na Fazenda Baixotes, deste Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com seus limites e confrontações: Começa no ponto 2-B, ponto este que faz em comum com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes; Elezabeth Ucho Teles de Menezes; Jose Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior e área de terras do Município de Birigui (M. 80.872), distante 5,25 metros da Faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), nas coordenadas X-563.116,1438 Y-7.646.688,9990, onde segue deste ponto 2-B, confrontando com área de terras do Município de Birigui (M. 80.872), até o ponto A, com a seguinte descrição: do ponto 2-B, segue pelo rumo SE 46°11'45" e a distância de 159,76 metros, até o ponto F; deste deflete a direita e segue pelo rumo SE 43°50'49" e a distancia de 105,27 metros, até o ponto E; deste deflete a esquerda e segue pelo rumo SE 45°44'20" e a distância de 57,40 metros, até o ponto D; deste deflete a direita e segue em linha curva na distancia de 30,90 metros, formada pelo raio de 12,00 metros, AC° 147°31'25" e tangente de 41,20 metros, onde encontra-se com o ponto C; deste segue pelo rumo NW 78°12'57" e a distância de 4,16 metros, até o ponto B; deste a esquerda segue pelo rumo SW 70°50'07" e a distância de 2,82 metros, até o ponto A; deste deflete a direita e segue confrontando com a Estrada Municipal BGI-249, pelo rumo NW 71°46'24" e a distância 475,76 metros, até onde encontra-se com o ponto 2-A; deste deflete a direita e segue confrontando com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes; Elezabeth Ucho Teles de Menezes; Jose Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior pelo rumo NE 67°15'29" e a distancia de 258,47 metros, onde encontra-se com o ponto inicial 2-B, formando um polígono irregular com área de 45.109,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BIRIGUI, CNPJ nº 46.151.718/0001-80, com sede na Praça James Mellor, s/nº, Birigui-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 50.058, R.01 local de 06/10/2003.

CADASTRO MUNICIPAL: 01.07.017.0001-1.

Birigui/SP, 14 de agosto de 2017.

Ref: Prenotação nº 215.249 de 04/08/2017.

Fabiana Batista Dias Gemeinder
Escrevente Autorizada

Silvia 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, quinta-feira, 1 de agosto de 2018

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: 1147283C3000000010936219U



Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti - OFICIALA

Rua João Galo, 42 - Centro - Birigui/SP - CEP: 16200-085 - Fone/Fax: (18) 3644-1530

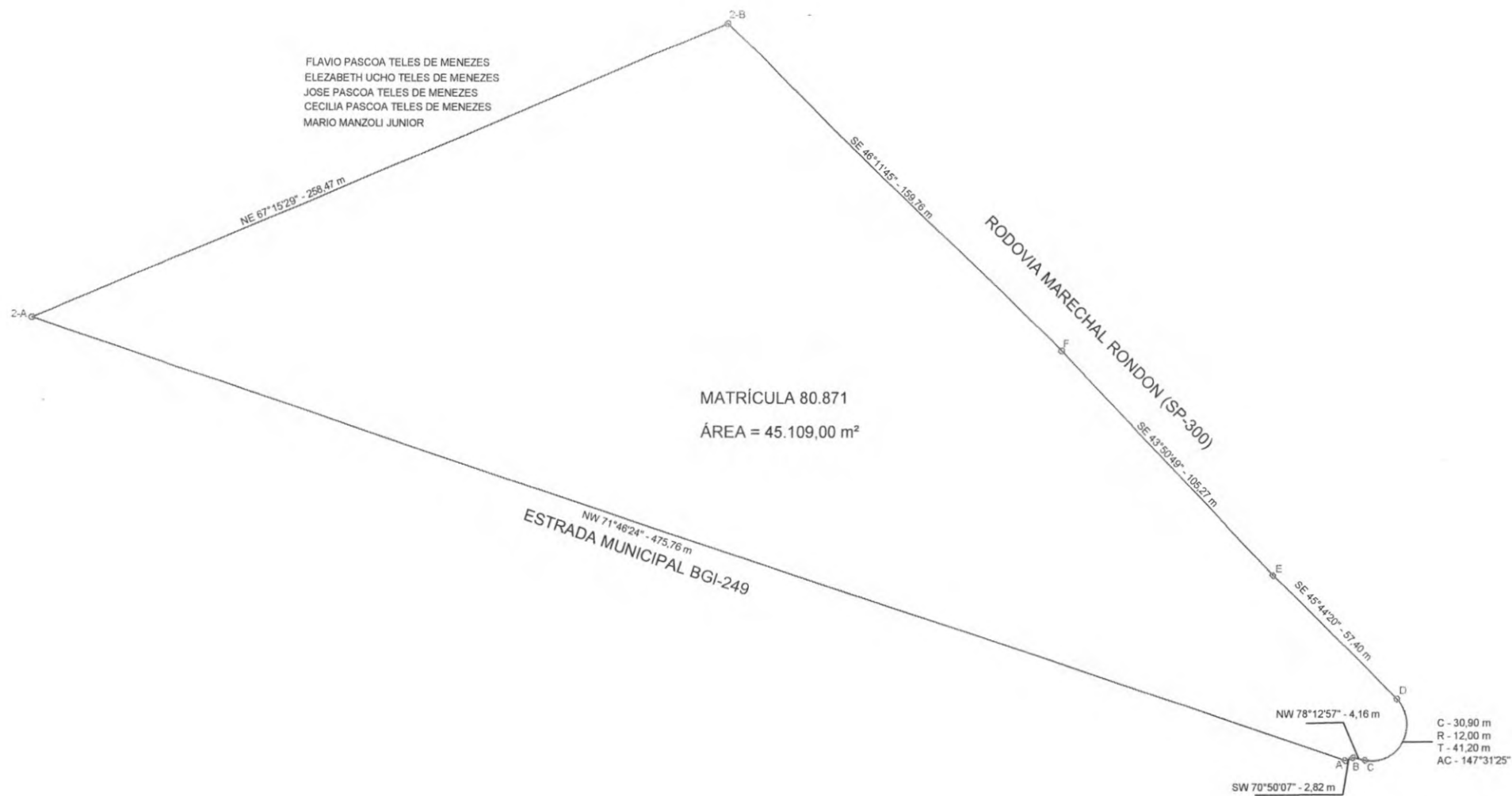
'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Observação: Quando o imóvel possuir descrição precária em ofensa ao princípio da especialidade, ou seja, não trazer 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 - AA 213236

11472-8-210001-230000-0619





REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficiala

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8

REGISTRO GERAL

Matrícula

Folha

80.020

01F

Um lote de terreno sob nº. 10 da quadra 32, com frente para o lado ímpar da Rua 18, distante 152,70 metros da confluência da Rua 18 com a Rua 23, no loteamento Parque das Árvores 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 119,60 metros; do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 93,50 metros confrontando com a Área Institucional 01; do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel mede 93,50 metros confrontando com o Sistema de Lazer 05, e finalmente nos fundos mede 119,60 metros confrontando com Parte da área Verde 01, todos da mesma quadra, encerrando a área de 11.182,60 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 65.200 R.3 local de 10/09/2013.

Birigui/SP, 27 de junho de 2017.

Ref: Prenotação nº 212.682 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

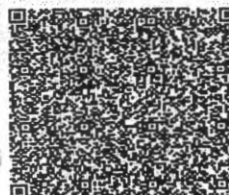
VIDE VERSO

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, quinta-feira, 1 de agosto de 2019

Rafael Mussi de Souza
Escrevente Autorizado

EMOLUMENTOS:	R\$ 31,88
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: 1147283C3000000010936019Y



Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti - OFICIALA

Rua João Galo, 42 - Centro - Birigui/SP - CEP: 16200-085 - Fone/Fax: (18) 3644-1530

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Observação: Quando o imóvel possuir descrição precária em ofensa ao princípio da especialidade, ou seja, não trazer 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 - AA 213234

11472-8-210001-230000-0619



Parte da Área Verde 01

Sistema de Lazer 05

93,50 m

119,60 m

Q-32
L-10

Matrícula nº 80.020

Área = 11.182,60 m²

93,50 m

Área Institucional 01

119,60 m

Rua 18



Instituto de Previdência do Município de Birigüi - BIRIGÜIPREV

Estado de São Paulo

Atas

- Livro nº 18 -

Fl. N.º 95

**ATA DA QUINTA REUNIÃO
EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO
DELIBERATIVO DO BIRIGUIPREV,
REALIZADA DE FORMA NÃO PRESENCIAL,
EM FORMATO DIGITAL NO DIA 22 DE
OUTUBRO DE 2020.**

Aos vinte e dois dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte, às 14 horas, realizou-se a quinta reunião extraordinária do Conselho Deliberativo do Instituto de Previdência do Município de Birigui – BiriguiPrev cuja pauta constava os seguintes itens a serem analisados: 1- Aprovação do relatório anual de gestão da diretoria executiva; 2- Aprovação do regimento interno do comitê gestor de investimentos; 3- Ciência e deliberação das avaliações dos imóveis para dação em pagamento, enviados pela prefeitura municipal de Birigui dos imóveis matrícula nº 80.020 e 80.871. 4- Análise e Deliberação dos requerimentos protocolado de servidores do BiriguiPrev, sobre a progressão vertical aos servidores

— — — — —



Instituto de Previdência do Município de Birigüi - BIRIGÜIPREV

Estado de São Paulo

Atas

- Livro nº 18 -

Fl. N.º 96

do quadro do Birigüiprev conforme Lei Complementar 110/2020, tendo em vista pedido de complemento de informações pela prefeitura municipal de Birigüi (ofício 525/2020); Outros Assuntos. Em razão da pandemia de coronavírus, observando o Decreto nº 6.589, de 19 de março de 2020 e posteriores, e priorizando o atendimento à distância e também como forma de prevenção a fim de evitar aglomeração de pessoas, o Superintendente juntamente com a presidente do Conselho optaram por realizar esta reunião de forma digital, com convocação através do ofício circular Nº 32/2020, publicado no diário eletrônico do município edição do dia 22/10/2020 e encaminhado aos membros via whatsapp. A ferramenta utilizada foi google meet - pelo link <https://meet.google.com/yae-fzdk-wrr>. Os itens inclusos na pauta de deliberações constantes no ofício circular nº. 32/2020, foram disponibilizados aos conselheiros todos em formato digital, em função do Decreto nº. 6589, de 19 de março de 2020 e posteriores que dispõem sobre adoção de medidas temporárias e emergenciais de prevenção de contágio pelo covid-19. Participaram da reunião os Conselheiros, Silvana Verza de Amarante, Adriano Tavares de Souza, Elza Maria Rodrigues, Irani Cristina Montanher Polizel, e Claudia Elaine da Silva Oliveira. Participou também Daniel Leandro Boccardo Superintendente do BirigüiPrev. Ao iniciar, a reunião o superintendente comentou que na convocação da reunião houve um erro de digitação da data no corpo do texto da convocação que estava marcada dia 23/10 - quinta feira, na qual a data correta da reunião é 22/10. Informou que convidou o Dr. Sergio da empresa Brasilis Consultoria para participar da reunião para sanar algumas dúvidas sobre itens ligados ao programa Pró gestão na qual comentou sobre o porque e necessidade do itens da pauta 1 e 2, e ao final após tirar as dúvidas saiu da reunião se colocando a disposição caso conselheiros necessitassem. Quanto ao item 1 informou que o relatório anual já estava pronto, contudo é necessário passar aos conselhos para aprovação para adequação ao programa Pró gestão. Os conselheiros foram favoráveis ao relatório. Quanto ao item 2 da pauta sobre o regimento interno ao Comitê gestor, informou que é item obrigatório para o Pró gestão, mesmo que tenha em lei as definições e que tomou a liberdade de encaminhar aos membros atuais do conselho para leitura na qual todos deram o positivo e que é competência deste



Instituto de Previdência do Município de Birigüi - BIRIGÜIPREV

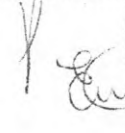
Estado de São Paulo

Atas

- Livro nº 18 -

Fl. N.º 97

conselho deliberar sobre o assunto. Os conselheiros foram favoráveis ao regimento interno do comitê gestor de investimentos. Quanto ao item 3- Após análise das avaliações apresentadas o conselho deliberativo opinou pela autorização da dação de pagamento nos valores da avaliação dos imóveis matriculados nº 80.020 e 80.871 devendo oficial o executivo para ciência e que providencie projeto de lei junto ao legislativo da dação em pagamento para ingresso no patrimônio do Birigüiprev. Os imóveis estão localizados em local de grande potencial de valorização que podem trazer rentabilidade ao Birigüiprev- Quanto aos requerimentos dos servidores do quadro do Birigüiprev solicitando a progressão vertical conforme preconiza Lei complementar 110/2020, após análise dos documentos e requerimentos ora protocolados sob nº. 86/2020 em 11/03/2020; nº. 87/2020 de 11/03/2020; nº. 88/2020 de 11/03/2020; nº. 90/2020 de 12/03/2020; nº. 112/2020 de 23/03/2020 e nº. 144/2020 de 07/04/2020, o superintendente informou que já foi aprovado em 09/09/2020 pelo conselho a concessão, contudo a prefeitura protocolou ofício 525/2020 solicitando informações complementares e solicitando algumas providências para que possa analisar. Explicou que para resolver não temos muito o que fazer e que tão logo recebeu o ofício tomou as providências para solução da questão o quanto antes e sendo assim esta retornando a pauta da reunião de hoje. Em resumo a prefeitura quer que faça um parecer individual como esta anexo no material enviado a cada conselheiro e quer que assine todas mesmo neste período de pandemia, e que solicitou algumas informações sobre os servidores que foi certificado pelo diretor administrativo e financeiro individualmente. O que conselho deve fazer é assinar os pareceres individualmente e atas aqui no Birigüiprev para reenvio a prefeitura com este procedimento. Foi solicitado a empresa de Consultoria para elaboração do parecer individual de análise que foi encaminhado para vocês. Sendo assim caso os conselheiros aprovem este procedimentos e não havendo nenhuma outra objeção será confeccionado parecer individual pelo deferimento da progressão que será anexado a ata. Sendo assim os conselheiros aprovaram o procedimento e foi acordado que passarão na sede do Birigüiprev até dia 26/10/2020 para assinar as atas das reuniões anteriores e mais os pareceres individuais. O superintendente



Instituto de Previdência do Município de Birigüi - BIRIGÜIPREV

Estado de São Paulo

Atas

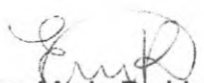
- Livro nº 18 -

Fl. N.º 98

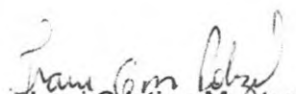
questionou os conselheiros se na reuniões de novembro e dezembro continuaremos de forma digital ou presencial que foi deliberado que até final do ano as reuniões continuaram sendo de forma on-line. Comentou que a sistemática para reuniões on-line da análise dos processos de pedidos de benefícios dos segurados caso continuem, tendo em vista nova legislação da proteção de dados terá que sofrer modificação, pois não será possível o envio mais dos processos por email individual de cada conselheiro com informações dos segurados por email. Sugere que caso opte por continuar a reunião on-line que cada conselheiro agende um horário para análise dos processos aqui na sede do Birigüiprev antes do término da reuniões e aí assine a ficha de votação, na qual os conselheiros concordaram em fazer da forma proposta. De todo o ocorrido, lavrou-se a presente Ata que será disponibilizada em formato digital e estando todos os participantes de acordo, será assinada posteriormente, quando possível.

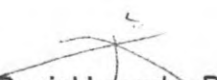
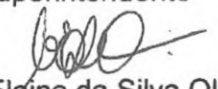
CONSELHO DELIBERATIVO:


Silvana Verza de Amaranite
Presidente


Elza Maria Rodrigues
Membro


Adriano Tavares de Souza
Membro


Irani Cristina Montanher Polizel
Membro


Daniel Leandro Boccardo
Superintendente

Claudia Elaine da Silva Oliveira
Membro

AValiação de Imóvel Urbano

Trata-se de um imóvel rural, situado na Fazenda Baixotes, neste Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, com área de 45.109,00 m², distante 6,25 metros da faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP 300), matriculada sob nº 80.871, no Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, Estado de São Paulo, de propriedade do município de Birigui.

O imóvel em questão apresenta características comerciais, exatamente por estar localizado com a frente para a Rodovia Marechal Rondon (SP 300).

Portanto, mediante tais especificações, chegamos a conclusão que o referido imóvel, objeto desta avaliação, apresenta um valor estimado de 45.109,00 m² x R\$ 50,00 = R\$ 2.255.450,00 (dois milhões, duzentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta reais).

Birigui, 04 de dezembro de 2020.



APARÍCIO CAMPOS DE FARIA FILHO
CNAI Nº 20.176
CRECI Nº 69.062

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

PTAM – 270/19

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2019

Foto 01 - Vista externa



ENDEREÇO

**Estrada Municipal Nelson Francisco Narvaes S/Nº
CEP 16200-000 - Villa Verde – Birigui – SP.**

A.:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA.....	3 A 4
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA	4 A 5
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.....	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	6
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7 A 8
10. FONTES DE PESQUISA.....	8 A 17
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	18
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	19
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	19 A 20
14. ENCERRAMENTO.....	21
15. CONCLUSÃO.....	22
16. ABREVIATURAS	23
17. CURRÍCULO	24 A 26



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

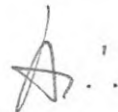
- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal de Birigui – CNPJ: 46.151.718/0001-80, com paço municipal à Praça James Mellor. s/nº.
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 09 de outubro de 2019
- 1.3 - Data da vistoria: 09 de outubro de 2019
- 1.4 - Finalidade: Avaliar imóvel
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor de venda do imóvel
- 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 os números **10.185** e **17.856**, possuidores de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhes conferem 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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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 **80.871** 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:

A::

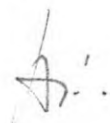
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.2 - DO IMÓVEL: Uma área de terra irregular, com frente para a **Estrada Municipal Nelson Francisco Narvaes S/Nº**, situado na Fazenda Baixote, deste município Birigui – SP, com área de **45.109,00 metros quadrados**, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: Começa no Ponto 2-B, ponto este que faz em comum com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes; Elizabeth Ucho Teles de Menezes;; José Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior e área de terras do Município de Birigui (M. 80.872), distante 5,25 metros da Faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), nas coordenadas X-563.116,1438 Y-7.646.688,9990, onde segue deste ponto 2-B, confrontando com área de terras do Município de Birigui (M. 80.872), até o ponto A, com a seguinte descrição: do ponto 2-B, segue pelo rumo SE 46°11'45" e a distância de 159,76 metros, até o ponto F; deste deflete a direita e segue pelo rumo SE 43°50'49" e a distância de 105,27 metros, até o ponto E; deste deflete a esquerda e segue pelo rumo SE 45°44'20" e a distância de 57,40 metros, até o ponto D; deste deflete a direita e segue em linha curva na distância de 30,90 metros, formada pelo raio de 12,00 metros AC 147°31'25" e tangente de 41,20 metros, onde encontra-se com o ponto C; deste segue pelo rumo NW 78°12'57" e a distância de 4,16 metros, até o ponto B; deste a esquerda segue pelo rumo SW 70°50'07" e a distância de 2,82 metros, até o ponto A; deste deflete a direita e segue confrontando com a Estrada BGI-249, pelo rumo NW 71°46'24" e a distância 475,76 metros, até onde encontrar-se com o ponto 2-A; deste deflete a direita e segue confrontando com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes; Elizabeth Ucho Teles de Menezes; José Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior pelo rumo NE 67°15'29" e a distância de 258,47 metros, onde encontra-se com o ponto inicial 2-B, formando um polígono irregular.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS.

5.1 - A Estrada Municipal Nelson Francisco Narvaes S/Nº tem pavimentação terra batida distante 5,25 metros da Faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), dotada de coleta de lixo, internet, transporte coletivo, arborização. Acesso fácil para a Rodovia Marechal Rondon sentido Interior Capital.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.

6.1 - Região urbanizada dotada de imóveis residenciais, rurais e comerciais nas proximidades. Tais como: Condomínio Fechado Residencial Villa Verde e Speed Park - Kartódromo Internacional de Birigui.

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

8.1 - Cadastro sob nº 01-07-017-0001.

8.2 - Valor venal do terreno (45.109,00 m²) R\$ 68.114,59

A. S.

#

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista externa



Foto 03 - Vista externa



A-1

#

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Vista externa



A: .
H

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Corretor de imóveis: Daniel Rezek Camargo, CRECI 121.249-F; Tel: (18) 99625-0131.

R₁ – Valor em oferta de R\$5.000.000,00 – Área do Terreno com 10 alqueires, ou seja, 242.000 metros quadrados denominado Sítio Dona Rosa. Tem uma casa em estado precário sem valor econômico. Aproveitamento de 80% da área total. Imóvel localizado à margem da Rodovia Marechal Rondon em Birigui sentido Capital interior.



[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Corretor de imóveis: Daniel Rezek Camargo, CRECI 121.249-F; Tel: (18) 99625-0131.

R₂ – Valor R\$5.000.000,00 – Área do Terreno com 7,5 alqueire, ou seja, 181.500 metros quadrados. Imóvel localizado à margem da Rodovia Marechal Rondon em Araçatuba sentido Capital.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



Handwritten signature and initials.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Corretor de imóveis: Daniel Rezek Camargo, CRECI 121.249-F; Tel: (18) 99625-0131.

R₃ – Valor em oferta de R\$ 2.375.000,00 – Área do Terreno com 9,5 alqueires, ou seja, 229.900 metros quadrados denominado de Sítio Coroados. Imóvel localizado à margem da Rodovia Marechal Rondon na Cidade de Coroados/SP sentido Capital Interior.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



A-.

H

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Corretor de imóveis: Daniel Rezek Camargo, CRECI 121.249-F; Tel: (18) 99625-0131.

R₄ – Valor em oferta de R\$ 18.750.000,00 – Área do Terreno com 125 alqueires, ou seja, 3.025.000 metros quadrados denominado de Fazenda Verde e Vargas. Imóvel localizado à margem da Rodovia Marechal Rondon na Cidade de Coroados/SP sentido Capital.



Ass.

HP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



A:-

#

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Corretor de imóveis: Daniel Rezek Camargo, CRECI 121.249-F; Tel: (18) 99625-0131.

R₅ – Valor em oferta de R\$ 1.650.000,00 – Área do Terreno com 11.000 metros quadrados. Área urbana localizada à Rua Das Rosas S/Nº, Jardim do Trevo em Araçatuba/SP. Imóvel localizado à margem da Rodovia Marechal Rondon na Cidade de Araçatuba/SP sentido Capital Interior.



Handwritten signature.

Handwritten signature.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



h.

A

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como "Parecer Técnico", de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.

13.1 - Apesar das amostras terem metragens bem menores em relação ao IA, que de fato serve como comparativo, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para as conclusões apresentadas, pois não foi encontrada amostras com as mesmas metragens do IA na região. Segue as descrições dos cálculos apresentados.

13.2 - Quanto aos preços do tipo oferta

13.2.1 - Para os imóveis referenciais em que foram retirados de ofertas de mercado, entende-se que normalmente os preços anunciados são superiores ao verdadeiro valor de mercado, além do valor sentimental imposto pelo vendedor, tornando-se necessária a adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor correto de mercado.

13.2.2 - Considerando o item 11.5 deste trabalho (*"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."*), segue abaixo tabela com a aplicação do fator redutor de negociação de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições descritas.

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13.2.4 - Valor de mercado = valor anunciado – valor anunciado x 5/100

13.2.5 - Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído à ordem de 5% (cinco por cento), referente a comissão de venda deste e a coluna à sua direita, Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já feita a divisão de sua metragem apresentada.

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS					5%	
	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Amostra 1	242000	Anúncio	R\$ 5.000.000,00	R\$ (250.000,00)	R\$ 19,63
R2	Amostra 2	181500	Anúncio	R\$ 4.000.000,00	R\$ (200.000,00)	R\$ 20,94
R3	Amostra 3	229900	Anúncio	R\$ 2.375.000,00	R\$ (118.750,00)	R\$ 9,81
R4	Amostra 4	3025000	Anúncio	R\$ 18.750.000,00	R\$ (937.500,00)	R\$ 5,89
R5	Amostra 5	11000	Anúncio	R\$ 1.650.000,00	R\$ (82.500,00)	R\$ 142,50
R6					R\$ -	
R7					R\$ -	
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
					Total:	R\$ 198,77
Média de m ² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 39,75

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
Área	R\$ 39,75	45.109,00 m ²	R\$ 1.793.000,00

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na **Estrada Municipal Nelson Francisco Narvaes S/Nº**, situado na Fazenda Baixote – Município de Birigui – SP.

[Assinatura]

[Assinatura]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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.

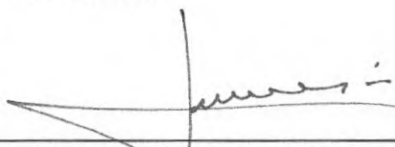
VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 1.793.000,00 (um milhão e setecentos e noventa e três mil reais).

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, 15 de Outubro de 2019.



Avaliador: Fabiano Roberto Tezin
CRECI nº 98.248
CNAI: 10.185



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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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)

[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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).

A.:

#

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.

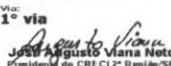
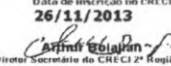
Rua João Antônio da Silveira - 412 – Bosque da Saúde

Birigui – SP – CEP: 16200-388

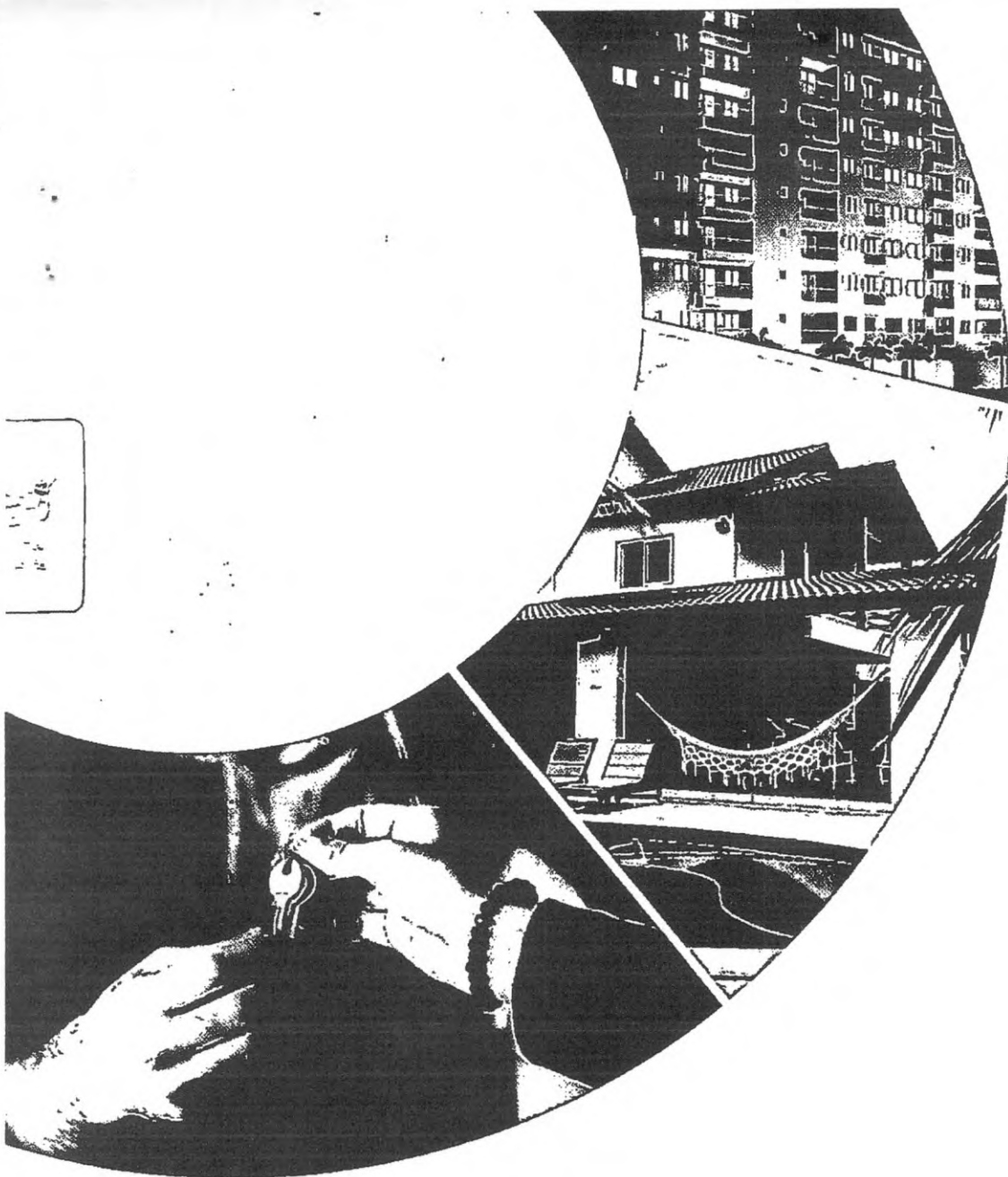
(18) 99706 6178

josealvesdemoraes@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	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: TARCISO TEZIN MARIA CELIA ROBERTO TEZIN Naturalidade: ARACATUBA - SP RG: 32.988.506-6 Via: 1ª via  Jose Augusto Viana Neto Presidente do CRECI 2ª Região/SP  Carlos Eduardo Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP	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: ATUABA - CE RG: 26342376-1 Via: 1ª via  Jose Augusto Viana Neto Presidente do CRECI 2ª Região/SP  Carlos Eduardo Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

matr. 80871

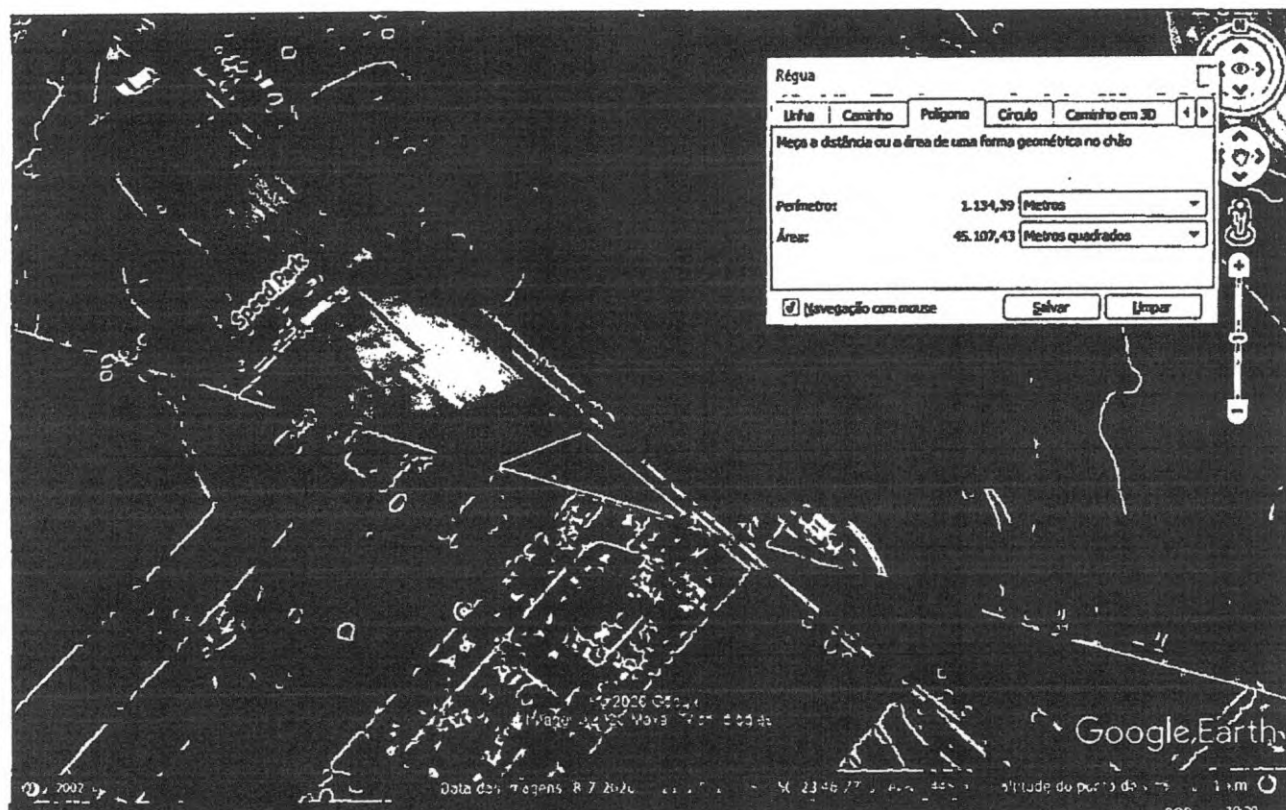


fácil
IMÓVEIS BIRIGUI
DESCOMPLICA, VEM PRA FÁCIL!

EP 02.2020

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
'DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6.530/78

Referência: EP02.2020



Localização

Rodovia Marechal Rondon (SP-300), KM 523, sentido Interior/Capital

Uma área de terras, situada na Fazenda Baixotes, deste Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com seus limites e confrontações: Começa no ponto 2-B, ponto este que faz em comum com terras de Flávio Pascoa Teles de Menezes; Elezabeth Ucho Teles de Menezes; Jose Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior e área de terras do Município de Birigui (M. 80.872), distante 5,25 metros da Faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), nas coordenadas X-563.116,1438.

INDICE

Pagina

1. Solicitação.....	3
2. Finalidade.....	3
3. Da Competência.....	3
4. Considerações Preliminares.....	4
5. Visita, Vistoria do Área – IA.....	4
6. Características da Região/Circunvizinhas.....	4
7. Mapa de Localização.....	5
8. Relatório Fotográfico Aereo.....	6, 7
9. Fontes de Pesquisa.....	8
10. Metodologia e Considerações Gerais.....	9, 10
11. Referência Normativa.....	10
12. Homogeneização de Dados.....	10
13. Conclusão.....	11
14. Encerramento.....	11
15. Abreviaturas.....	12
16. Currículo.....	13

1. SOLICITAÇÃO

1.1 Solicitante: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE BIRIGUI - BIRIGUIPREV

1.2 Sede Social: Rua dos Fundadores, 365, Centro – Birigui, estado de São Paulo

1.3 CNPJ: 05.078.585/0001-86

2. FINALIDADE

2.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para AVALIAÇÃO de um imóvel rural, situado a Rua Rodovia Marechal Rondon (SP-300) KM 523, de propriedade do Município de Birigui, CNPJ 46.151.718/0001-80, com sede na Praça James Mellor, S/Nº, Birigui - SP, imóvel este descrito no termo da matrícula no 80.871 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Birigui neste estado de São Paulo e devidamente cadastrado junto "Prefeitura Municipal de Birigui" sob Nº 01.07.017.0001-1.

3. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 10 - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis no Território Nacional é regido pelo disposto na Lei 6.530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 30 da Lei 6.530 de 12 de Maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 30 – Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda "OPINAR" quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nos 957 de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

4.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 191903, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

4.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 80.871 Folha 01.F junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Birigui.

Página 1 de 1



LIVRO Nº 2

Matrícula	Folha
80.871	01F

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BIRIGUI - SP
Elizabete Jovina Nicolin Vale Jacelli
Oficiária

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11.024
REGISTRO GERAL

conforme preceitua o artigo
nos atos registrários.

5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DA ÁREA AVALIADA - IA

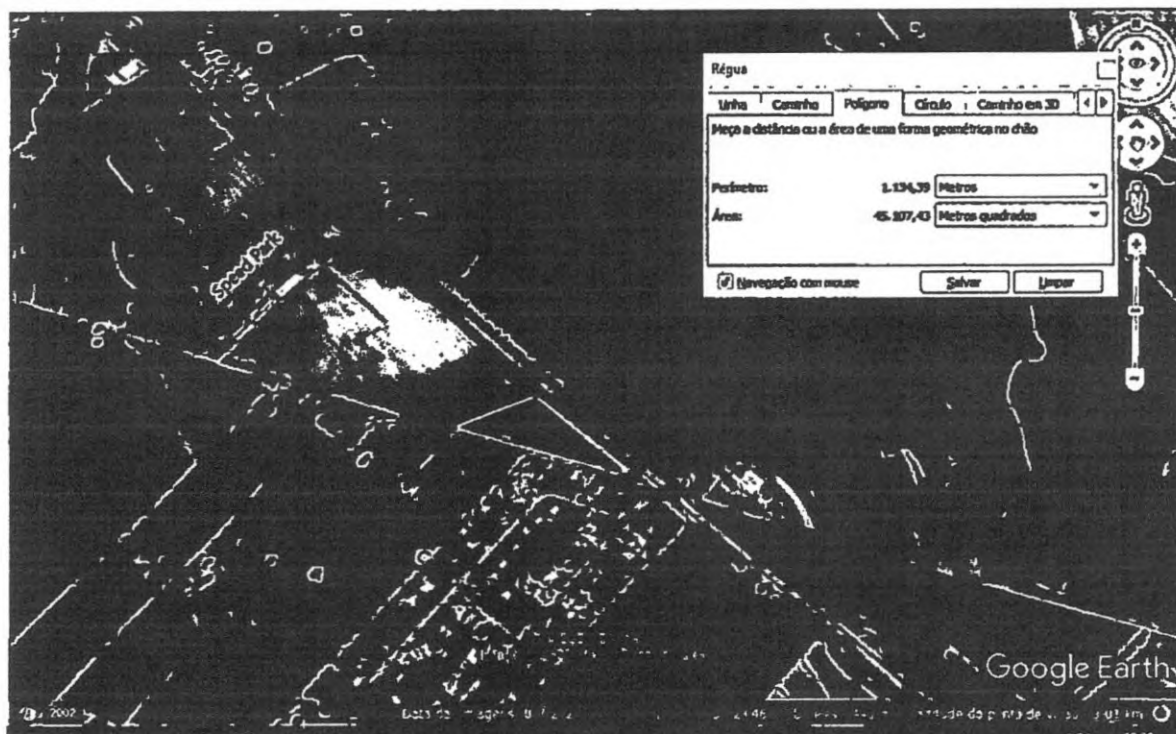
5.1 - A área de terras avaliada, foi vistoriada por esse subscritor, a via de acesso ao mesmo, desenvolve-se em toda extensão da frente do área, distante 5,25 metros da faixa da lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), com aproximadamente 363 Metros de frente para a rodovia, com 475,76 metros ao fundo e 258,47 na sua lateral, confrontando com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes; Elezabeth Ucho Teles de Menezes; Jose Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO/CIRCUNVIZINHAS

6.1 - A referida área predominantemente rural, está localizada de frente para a Rodovia Marechal Rondon (SP-300), no município de Birigui, as fundos confrontando com a Estrada Municipal BGI-249, onde a referida Estrada Vicinal não apresenta pavimentação asfáltica, nem rede de água e esgoto.

7. LOCALIZAÇÃO

Uma área de terras, situada na Fazenda Baixotes, deste Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com seus limites e confrontações: Começa no ponto 2-B, ponto este que faz em comum com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes; Elezabeth Ucho Teles de Menezes; Jose Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior e área de terras do Município de Birigui (M. 80.872), distante 5,25 metros da Faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), nas coordenadas X-563.116,1438 Y-7.646.688,9990, onde segue deste ponto 2-B, confrontando com área de terras do Município de Birigui (M. 80.872), até o ponto A, com a seguinte descrição: do ponto 2-B, segue pelo rumo SE $46^{\circ}11'45''$ e a distância de 159,76 metros, até o ponto F; deste deflete a direita e segue pelo rumo SE $43^{\circ}50'49''$ e a distância de 105,27 metros, até o ponto E; deste deflete a esquerda e segue pelo rumo SE $45^{\circ}44'20''$ e a distância de 57,40 metros, até o ponto D; deste deflete a direita e segue em linha curva na distância de 30,90 metros, formada pelo raio de 12,00 metros, AC $^{\circ}$ $147^{\circ}31'25''$ e tangente de 41,20 metros, onde encontra-se com o ponto C; deste segue pelo rumo NW $78^{\circ}12'57''$ e a distância de 4,16 metros, até o ponto B; deste a esquerda segue pelo rumo SW $70^{\circ}50'07''$ e a distância de 2,82 metros, até o ponto A; deste deflete a direita e segue confrontando com a Estrada Municipal BGI-249, pelo rumo NW $71^{\circ}46'24''$ e a distância 475,76 metros, até onde encontra-se com o ponto 2-A; deste deflete a direita e segue confrontando com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes; Elezabeth Ucho Teles de Menezes; Jose Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior pelo rumo NE $67^{\circ}15'29''$ e a distância de 258,47 metros, onde encontra-se com o ponto inicial 2-B, formando um polígono irregular com área de 45.109,00 metros quadrados.



A

8. RELATORIO FOTOGRAFICO DO IA

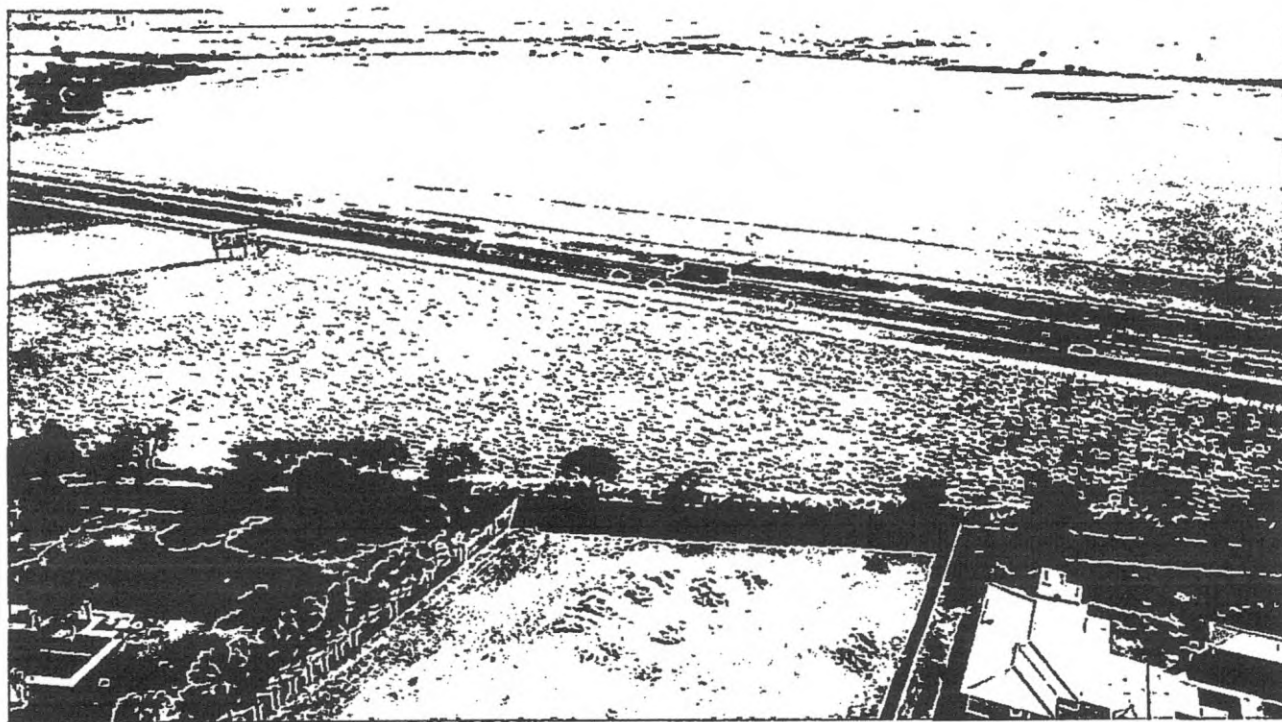
6

8.1 Vista aérea frente Rodovia Marechal Rondon



A

8.2 Frente Estrada Municipal BGI-249



A

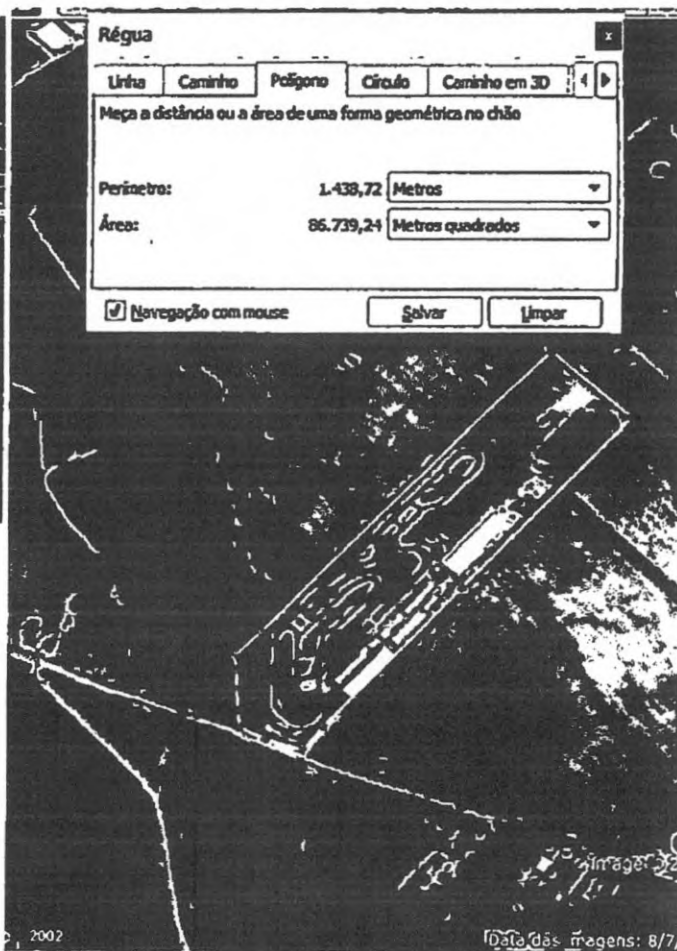
9. FONTES DE PESQUISA

9.1 Speed Park

<https://www.speedpark.com.br/>

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de áreas que se encontra nas proximidades. Speed Park. Esta identificação permitiu então a obtenção de um imóvel do qual selecionamos o abaixo descrito, com características intrínsecas semelhantes a área avaliando e identificamos como "R1". Foi comercializado o terreno com 86.740 mil m², vendido por R\$ 3.125.000,00 custando o metro quadrado da área R\$ 36,00/m² sem benfeitoria.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.



13. CONCLUSÃO

Concluo que após a homogeneização dos dados acima, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria a Área Avaliando o valor da referida área é de R\$ 2.165.845,66 (Dois milhões, cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e sessenta e seis centavos)

14. ENCERRAMENTO

Atenciosamente

Birigui-SP 13 de Outubro de 2020



Emerson Pedrozo

Corretor de Imóveis

CRECISP N.º 191903-F



15. ABREVIATURAS

12

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT – Área do Terreno

ATC – Área Total Construída

ATT – Área Total do Terreno

CM² - Custo por Metro Quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

D.O.U. Diário Oficial da União

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA – Imóvel em Avaliação

IAC – Idade Aparente da Construção

IN LOCO – No Local

IPTU – Imposto Predial, Territorial e Urbano

M² – Metro Quadrado

MG – Média Geral

NBR – Normas Brasileiras

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R¹ - Imóveis Referenciais

RFD – Resultado do fator de depreciação

TG – Total Geral

VGv – Valor Global de Venda

VGL – Valor global de locação

VL – Valor da locação

VM – Valor Médio

VV – Valor de Venda

17

16. Currículo

13

Nome: Emerson Pedrozo

Endereço: Av. Antonio da Silva Nunes, 2800 – Jardim Flamengo

Birigui – Estado de São Paulo

CPF: 119.863.988-11 - RG: 27.546.301-1

Fones:

Com.: (18) 3642.1426 Cel.: (18) 99600 8114 Res.: (18) 3634.1090

E-mail: emerson@facilbirigui.com.br / epedrozo@creci.org.br

Formação:

Representante Comercial

Técnico em Transação Imobiliária

Avaliador de Imóveis

Perito Judicial Imobiliário



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

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2020**
CRECISP 191903
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 29622

EMERSON PEDROZO



VALIDADE
30/04/2021

Cartão Digital CIRP

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
OficialaCÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8
REGISTRO GERAL

Matrícula	Folha
80.871	01F

Uma área de terras, situada na Fazenda Baixotes, deste Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, com seus limites e confrontações: Começa no ponto 2-B, ponto este que faz em comum com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes; Elezabeth Ucho Teles de Menezes; Jose Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior e área de terras do Município de Birigui (M. 80.872), distante 5,25 metros da Faixa lateral da Rodovia Marechal Rondon (SP-300), nas coordenadas X-563.116,1438 Y-7.646.688,9990, onde segue deste ponto 2-B, confrontando com área de terras do Município de Birigui (M. 80.872), até o ponto A, com a seguinte descrição: do ponto 2-B, segue pelo rumo SE 46°1'45" e a distância de 159,76 metros, até o ponto F; deste deflete a direita e segue pelo rumo SE 43°50'49" e a distância de 105,27 metros, até o ponto E; deste deflete a esquerda e segue pelo rumo SE 45°44'20" e a distância de 57,40 metros, até o ponto D; deste deflete a direita e segue em linha curva na distância de 30,90 metros, formada pelo raio de 12,00 metros, AC° 147°31'25" e tangente de 41,20 metros, onde encontra-se com o ponto C; deste segue pelo rumo NW 78°12'57" e a distância de 4,16 metros, até o ponto B; deste a esquerda segue pelo rumo SW 70°50'07" e a distância de 2,82 metros, até o ponto A; deste deflete a direita e segue confrontando com a Estrada Municipal BGI-249, pelo rumo NW 71°46'24" e a distância 475,76 metros, até onde encontra-se com o ponto 2-A; deste deflete a direita e segue confrontando com terras de Flavio Pascoa Teles de Menezes; Elezabeth Ucho Teles de Menezes; Jose Pascua Teles de Menezes; Cecilia Pascua Telles de Menezes e Mario Manzoli Junior pelo rumo NE 67°15'29" e a distância de 258,47 metros, onde encontra-se com o ponto inicial 2-B, formando um polígono irregular com área de 45.109,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE BIRIGUI, CNPJ nº 46.151.718/0001-80, com sede na Praça James Mellor, s/nº, Birigui-SP.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 50:058, R.O. local de 06/10/2003.

CADASTRO MUNICIPAL: 01.07.017.0001-1.

Birigui/SP, 14 de agosto de 2017.

Ref: Prenotação nº 215.249 de 04/08/2017.

Fabiana Batista Dias Gernier
Escritor Autorizada

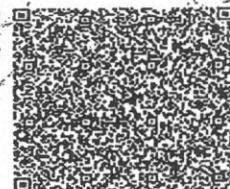
Silvia Antonio Bagio
Escritor Substituto

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

VÍDE VERSO

Certifica que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 1º, § 1º da Lei 6.015/73. Nada mais.	
Birigui - SP, terça-feira, 8 de setembro de 2020	
EMOLUMENTOS:	R\$ 32,97
ESTADO:	R\$ 0,00
SEC. FAZENDA:	R\$ 0,00
REG. CIVIL:	R\$ 0,00
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 0,00
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,32
MIN. PÚBLICO:	R\$ 0,00
TOTAL:	R\$ 34,29

Selo Digital: 1147283C3000000015929620S



Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti - OFICIALA

Rua João Galo, 42 - Centro - Birigui/SP - CEP: 16200-085 - Fone/Fax: (18) 3644-1530

Observação: Quando o imóvel possuir descrição precária em ofensa ao princípio da especialidade, ou seja, não trazer 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 - AA 247777

11472-8-230001-250000-1319



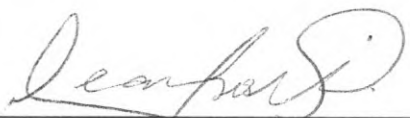
AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Trata-se de um imóvel urbano, localizado no Loteamento Parque das Árvores II, nesta Cidade, Distrito e Município e Comarca de Birigui, Estado de São Paulo, sem benfeitorias, medindo 119,60 m² x 9350 m², totalizando 11.182,60 m², na quadra 32, lote 10, cadastrada sob o nº 80.020, do Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, área denominada livre para o município, da Lei Complementar nº 37/2011, de propriedade do município de Birigui.

O imóvel objeto desta avaliação apresenta um certo declive, necessitando de aterramento.

Portanto, a referida are tem um valor estimado de: 11.182,60 m² x R\$ 200,00 por m² = R\$ 2.236.520,00 (dois milhões, duzentos e trinta e seis mil, quinhentos e vinte reais).

Birigui, 04 de dezembro de 2020.



APARÍCIO CAMPOS DE FARIA FILHO

CNAI Nº 20.176

CRECI Nº 69.062

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

PTAM – 273/19

MÊS DE REFERÊNCIA - OUTUBRO 2019

Foto 01 - Vista externa



ENDEREÇO

Rua Lídio Catharin – CEP 16206-519

Parque das Árvores – Birigui – SP

Handwritten signature

Handwritten signature

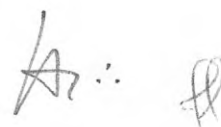
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

1. SOLICITAÇÃO

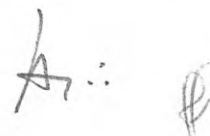
- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal de Birigui – CNPJ: 46.151.718/0001-80, com paço municipal à Praça James Mellor. s/nº.
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 04 de outubro de 2019
- 1.3 - Data da vistoria: 04 de outubro de 2019
- 1.4 - Finalidade: Avaliar imóvel
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor de venda do imóvel
- 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 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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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 **80.020** 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 sob o nº 10 da Quadra 32, com frente para o lado ímpar da Rua Lídio Catharin do loteamento Parque das Árvores II, Birigui – SP, sem benfeitorias, medindo e confrontando da seguinte forma: pela frente confrontando com a citada via pública mede 119,60 metros; do lado direito de quem da rua olha para o imóvel mede 93,50 metros confrontando com a Área Institucional 01; do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel mede 93,50 metros confrontando com Parte da área Verde 01, todos da mesma quadra, encerrando a área de 11.182,60 metros quadrados.

A: #

Ato Normativo nº 001/2011

5.1 - A Rua Lídio Catharin tem pavimentação asfáltica, dotada de calçadas lateral, guias, sarjetas, iluminação pública, arborização.

5.2 - A dita rua tem mão dupla de trânsito

6.1 - Região urbanizada dotada de imóveis residenciais e comerciais. Tais como: supermercado, farmácias, Bancos, panificadores, bares, restaurantes, café, lojas de produtos e prestações de serviços em geral.

[illegible]

8.1 - Cadastro sob nº 03-11-071-0011

8.2 - Valor venal do terreno (11.182,60 m²) R\$ 1.951.922,83

$\lambda = \mu$

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Vista externa



Foto 03 - Vista externa



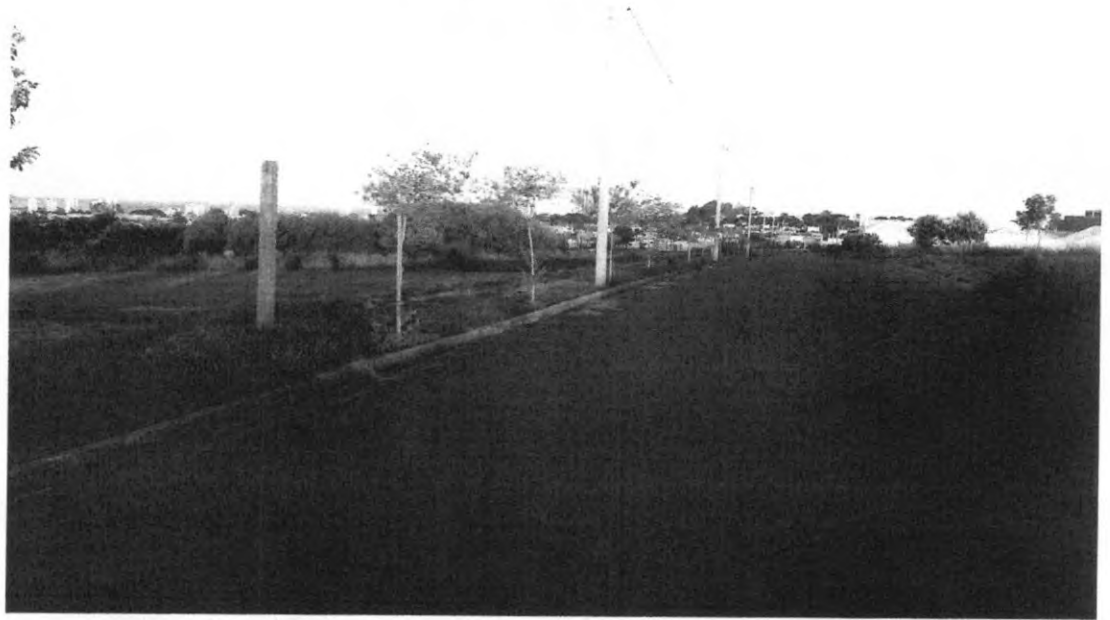
[Handwritten signature]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Vista externa



Handwritten signature or initials.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Lider, cod imóvel 4571
(<https://www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/parque-das-arvores-ii/terreno/>)

R₁ – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno com 250,40 metros quadrados.



A : H

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Lider, cod. imóvel 5852
(<https://www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/parque-das-arvores-ii/terreno/32737579>)

R₂ – Valor R\$ 120.000,00 – Terreno com 250,00 metros quadrados.



Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, cod. imóvel TE0261
(<https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-250-m-parque-das-arvores-ii-birigui-a-venda-por-100000/TE0261-GBA>)

R₃ – Valor R\$ 100.000,00 – Terreno com 250,00 metros quadrados.



A -

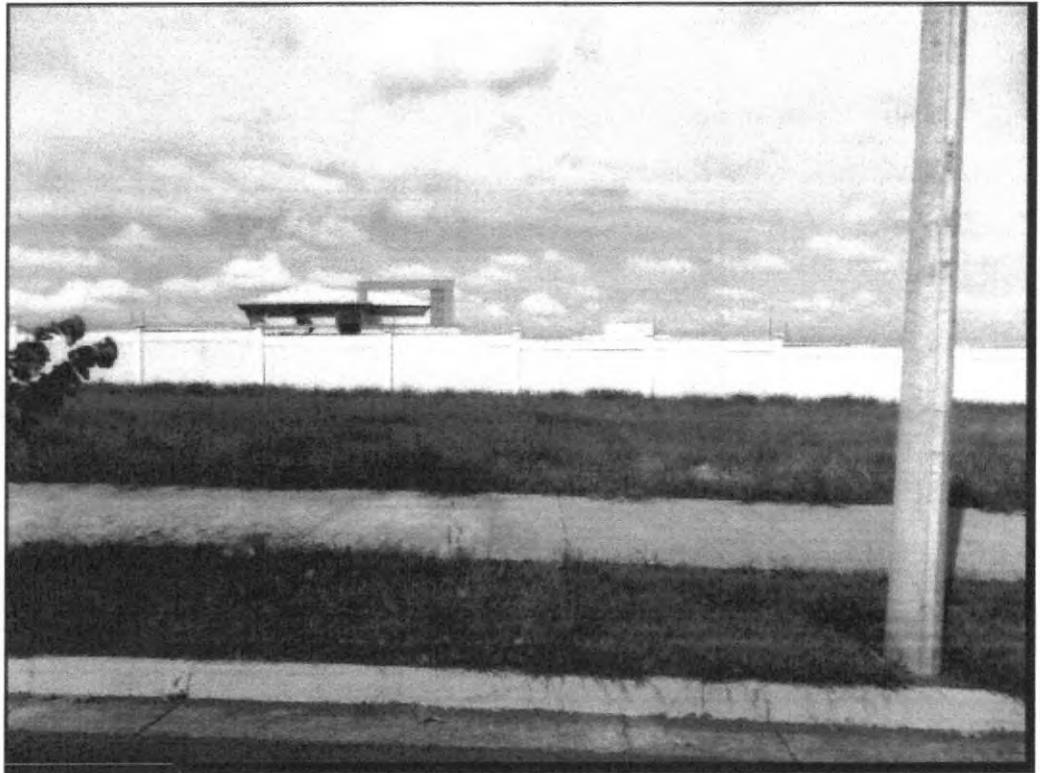
ff

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Site Imobiliária Gajardoni, cod. imóvel TE0264
(<https://www.imobiliariagajardoni.com.br/imovel/terreno-de-275-m-parque-das-arvores-ii-birigui-a-venda-por-140000/TE0264-GBA>)

R₄ – Valor R\$ 140.000,00 – Terreno com 275,00 metros quadrados.



A : 0

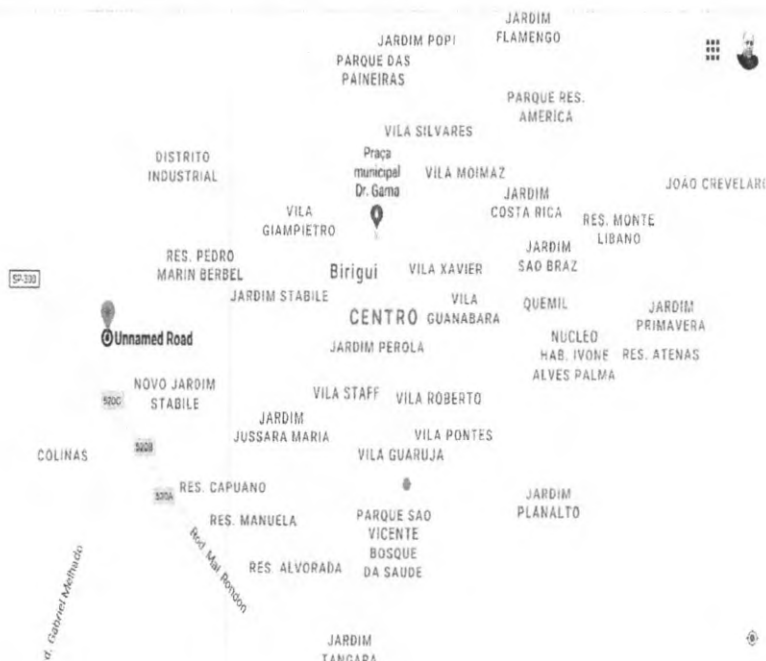
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Site Casa Branca, cod. imóvel TE0236
(<https://www.casabrancaimb.com.br/imovel/terreno-residencial-a-venda-jardim-parque-das-arvores-birigui/TE0236-FF3>)

R₅ – Valor R\$ 110.000,00 – Terreno com 250,00 metros quadrados.



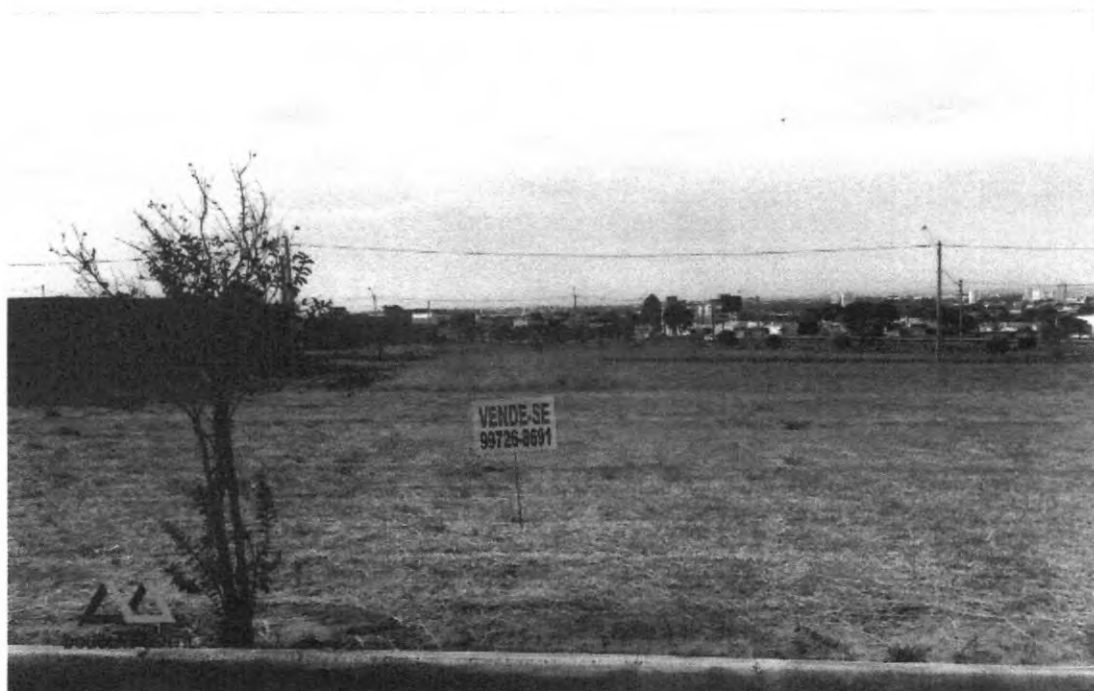
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

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/697642/terreno-a-venda-no-bairro-parque-das-arvores-ii-em-birig%C3%BCi-sp?utm_source=imoveis.mitula.com.br&utm_medium=referral)

R₆ – Valor R\$ 90.000,00 – Terreno com 250,00 metros quadrados.



A. S. P.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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.



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Imóveis	Valor do m2
IA - 11182,6m2	R\$ 409,84
R1 - 250,4m2	R\$ 379,39
R2 - 250m2	R\$ 456,00
R3 - 250m2	R\$ 380,00
R4 - 275m2	R\$ 483,64
R5 - 250m2	R\$ 418,00
R6 - 250m2	R\$ 342,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011



14. ENCERRAMENTO

14.1 - CÁLCULO DO IA

14.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multiplicado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.}$

IA	VALOR MÉDIO	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
Quadra 32, Lote 10	R\$ 409,84	11.182,60 m ²	R\$ 4.583.056,91

14.3 - Concluiu-se, após pesquisas de mercado, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Lídio Catharin, Parque das Árvores – Município de Birigui – SP.

A. S. H.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

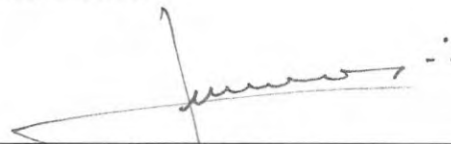
15. CONCLUSÃO

MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 409,84	11.182,60	R\$ 4.583.056,91

Birigui – SP, 11 de Outubro de 2019.



Avaliador: Fabiano Roberto Tezin
CRECI nº 98.248
CNAI: 10.185



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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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)

Handwritten signatures and initials.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

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

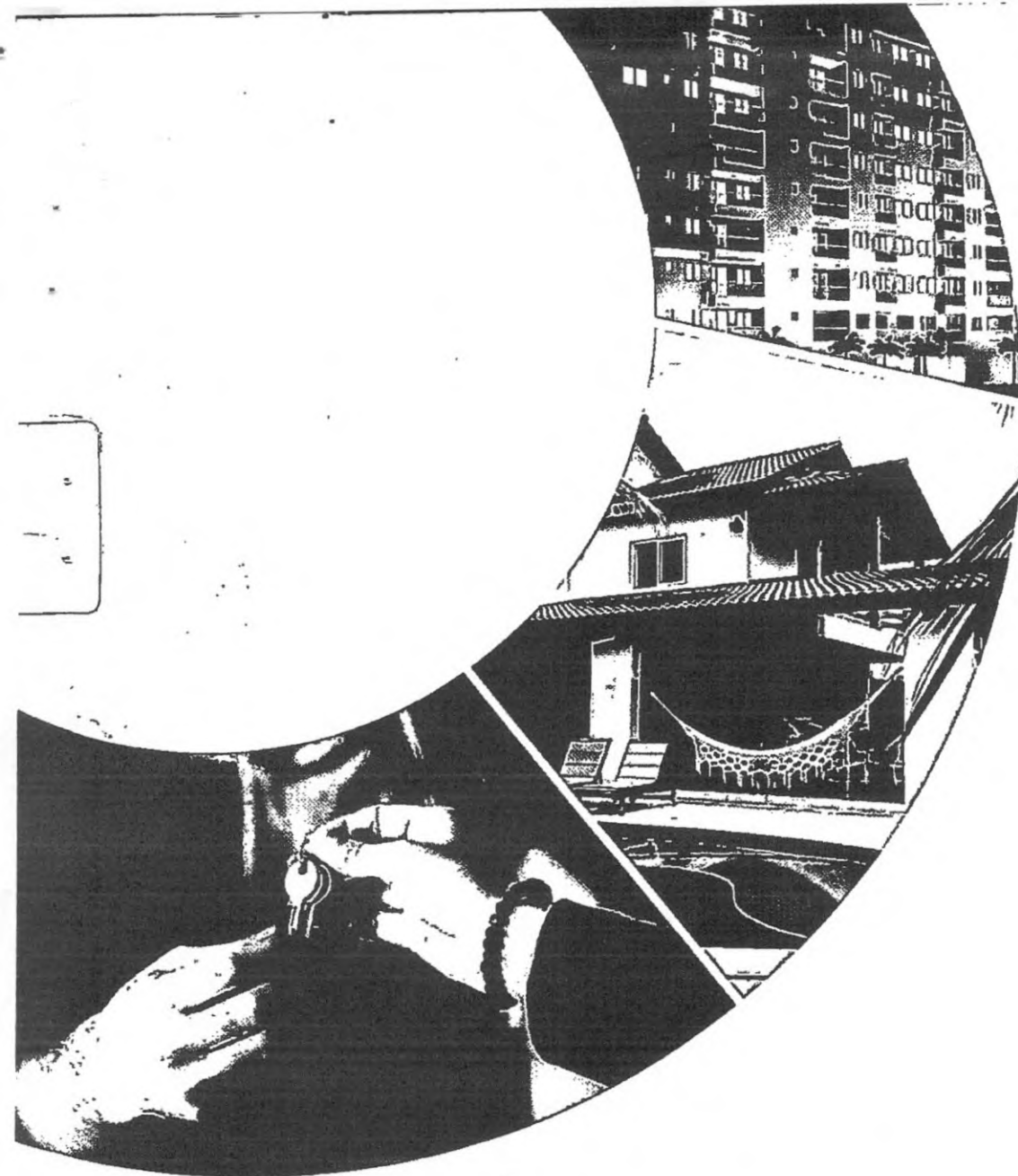


- Brasileiro, Casado, 54 anos.
- Rua João Antônio da Silveira - 412 – Bosque da Saúde
- Birigui – SP – CEP: 16200-388
- (18) 99706 6178
- josealvesdemoraes@creci.org.br

CIRP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO	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	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: TARCISO TEZIN MARIA CELIA ROBERTO TEZIN Naturalidade: ARACATUBA - SP RG: 32.988.506-6 Via: 1ª via Assinatura de Jose Augusto Viana Neto Presidente do CRECI 2ª Região/SP Data de Nascimento: 13/02/1981 CPF: 287.449.158-61 Data de inscrição no CRECI: 23/07/2010 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP	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 RG: 26342376-1 Via: 1ª via Assinatura de Jose Augusto Viana Neto Presidente do CRECI 2ª Região/SP Data de Nascimento: 26/03/1965 CPF: 500.319.884-15 Data de inscrição no CRECI: 26/11/2013 Diretor Secretário do CRECI 2ª Região/SP

mat. 80020



fácil
IMÓVEIS BIRIGUI
DESCOMPLICA, VEM PRA FÁCIL!

EP. 03.2020

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
'DE ACORDO COM NORMA ABNT – NBR 14653 E LEI 6.530/78

Referência: EP03.2020



Localização

Rua Lidio Catharin – PARQUE DAS ARVORES II – CEP: 16206-519

Um lote de terreno sob nº. 10 da quadra 32, com frente para o lado ímpar da Rua 18, distante 152,70 metros da confluência da Rua 18 com a Rua 23, no loteamento Parque das Árvores 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 119,60 metros; do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 93,50 metros confrontando com a Área Institucional 01; do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel mede 93,50 metros confrontando com o Sistema de Lazer 05, e finalmente nos fundos mede 119,60 metros confrontando com Parte da área Verde 01, todos da mesma quadra, encerrando a área de 11.182,60 metros quadrados. Área denominada livre para o Município (nos termos do artigo 13, inciso IV, da Lei Complementar Municipal nº 37/2011).

INDICE

	Pagina
1. Solicitação.....	3
2. Finalidade.....	3
3. Da Competência.....	3
4. Considerações Preliminares.....	4
5. Visita, Vistoria do Área – IA.....	4
6. Características da Região/Circunvizinhas.....	4
7. Mapa de Localização.....	5
8. Relatório Fotográfico Aereo.....	6, 7
9. Fontes de Pesquisa.....	8
10. Metodologia e Considerações Gerais.....	9, 10
11. Referência Normativa.....	10
12. Homogeneização de Dados.....	10
13. Conclusão.....	11
14. Encerramento.....	12
15. Abreviaturas.....	13
16. Currículo.....	14

1. SOLICITAÇÃO

1.1 Solicitante: INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA DO MUNICÍPIO DE BIRIGUI - BIRIGUIPREV

1.2 Sede Social: Rua dos Fundadores, 365, Centro – Birigui, estado de São Paulo

1.3 CNPJ: 05.078.585/0001-86

2. FINALIDADE

2.1 Este Parecer Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para AVALIAÇÃO de um lote de terreno, situado Rua Lídio Catharin, Parque das Arvores II, Quadra 32 – CEP: 16206-519, na cidade de Birigui, estado de São Paulo, de propriedade do Município de Birigui, CNPJ 46.151.718/0001-80, com sede na Praça James Mellor, S/Nº, Birigui - SP, imóvel este descrito no termo da matrícula no 80.020 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Birigui neste estado de São Paulo e devidamente cadastrado junto “Prefeitura Municipal de Birigui” sob Nº 03-11-071-0011.

3. DA COMPETÊNCIA (LEI 6.530/78)

Art. 10 - O exercício da Profissão de Corretor de Imóveis no Território Nacional é regido pelo disposto na Lei 6.530/78. Este parecer foi elaborado em conformidade com o disposto no art. 30 da Lei 6.530 de 12 de Maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), assim redigido:

Art. 30 – Compete ao Corretor de Imóveis, exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda “OPINAR” quanto à comercialização e ou locação imobiliária.

Atende ainda as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nos 957 de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006) e 1.066 de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

P

4. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

4.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo subscritor, devidamente inscritos no CRECI-SP, sob nº 191903, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

4.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 80.020 Folha 01.F junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Birigui.

LIVRO Nº 2		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
		BIRIGUI - SP	
Matrícula	Folha	<i>Elizabeth Josina Vicentin Vato Gaelli</i> Oficiala	
80.020	01F	CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8	
		REGISTRO GERAL	

5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DA AREA AVALIADA - IA

5.1 - O lote de terreno, foi vistoriada por esse subscritor, no loteamento Parque das Arvores II, nesta cidade, olhando de frente para o lote de terreno a esquerda temos uma área de 16.211,70 M² com área reservada para o sistema de lazer, com aparente reflorestamento, olhando de frente para o lote de terreno a direita temos uma área de 16.773,90, denominada Área Institucional.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO/CIRCUNVIZINHAS

6.1 - Á referida área loteada recentemente, possui pavimentação asfáltica, rede de agua e esgoto tratado, porem no referido lote de terreno, não existe benfeitoria aparente, existe um considerável declive ao fundo do terreno, onde irá necessitar de uma terraplanagem considerável

7. LOCALIZAÇÃO

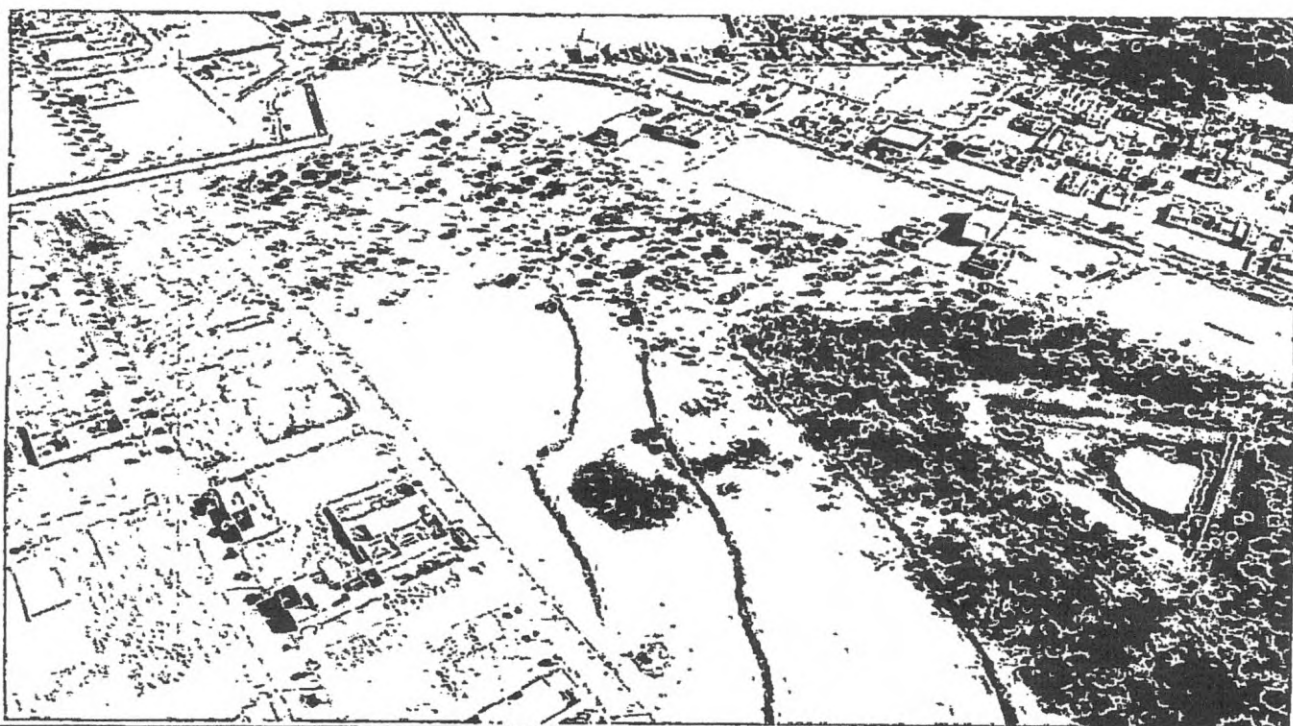
Rua Lidio Catharin – Parque das Arvores II – Quadra 32



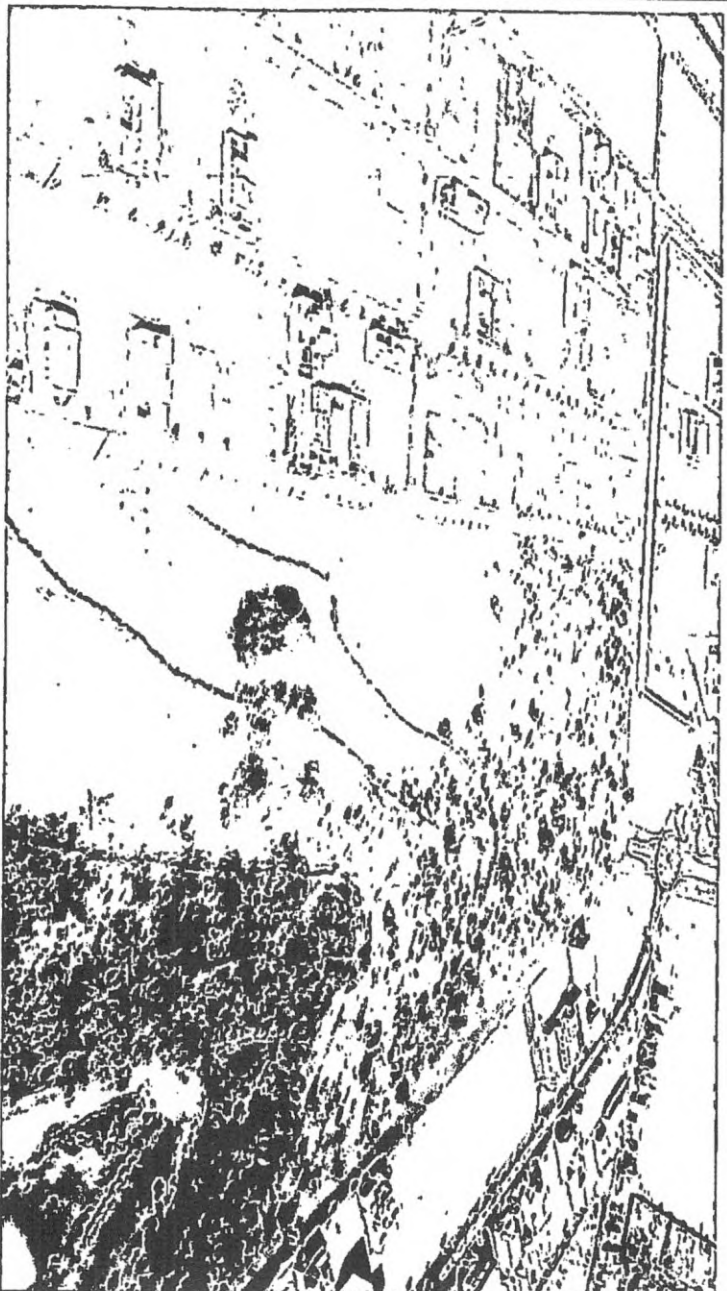
A

8. RELATORIO FOTOGRAFICO DO IA

8.1 Vista aérea frente para o IA



8.2 Vista lateral para o IA



9. FONTES DE PESQUISA

9.1 Facil Imoveis Birigui

<https://www.facilbirigui.com.br/imovel/terreno-a-venda-5227-m-por-350000-gran-ville-birigui-sp/TE0027-FAKZ?from=sale>

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações em anúncios que se encontra nas proximidades do IA,. Esta identificação permitiu então a obtenção de um imóvel do qual selecionamos o abaixo descrito, identificamos como "R1". Foi anunciado o terreno com 5.227 M², pelo valor de R\$ 350.000,00 custando o metro quadrado da área R\$ 66,96/m² sem benfeitoria.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.

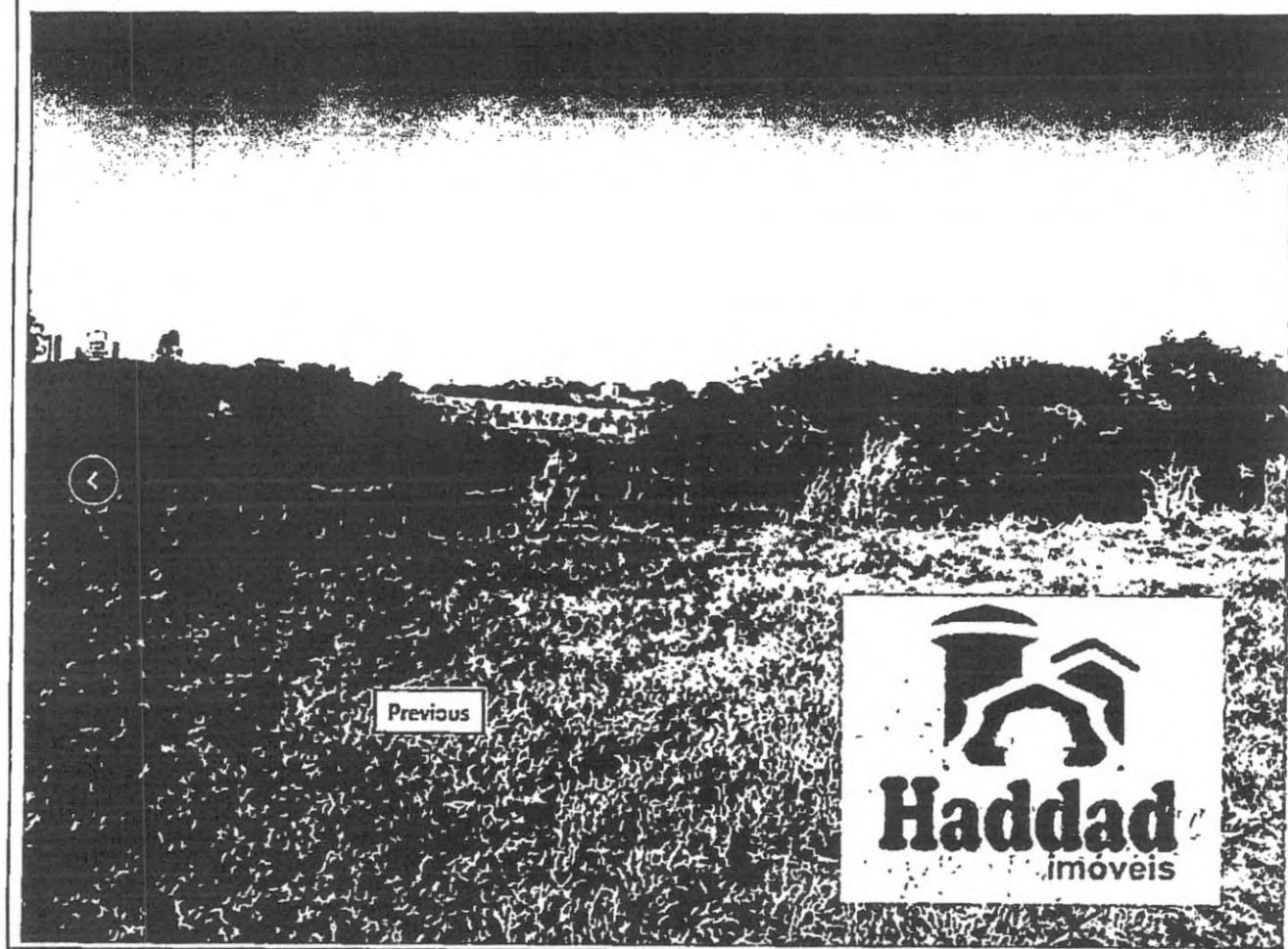


9.2 – Haddad Imóveis

<http://haddadimoveis.com.br/DetalhesImovel.aspx?ref=12564&inf=Ref+12564+Terreno+Ou+%c3%81rea+084+Patrimonio+Santo+Antonio+Birigui>

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações em anúncios que se encontra nas proximidades do IA,. Esta identificação permitiu então a obtenção de um imóvel do qual selecionamos o abaixo descrito, com características intrínsecas semelhantes a área avaliando e identificamos como "R2". Foi anunciado o terreno com 13.128 M², pelo valor de R\$ 1.100.000,00 custando o metro quadrado da área R\$ 83,79/m² sem benfeitoria.

Após a coleta de dados descritos na Tabela de Pesquisa, foi possível homogeneizar os dados obtidos e efetuar os cálculos matemáticos que permitiu concluir os valores apresentados ao final deste parecer técnico.



10. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

10.1 - 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.

10.2 - 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.

10.3 - 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.

10.4 - 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.

10.5 - 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.

11. REFERÊNCIA NORMATIVA

11.1 - 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.

12. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis

DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)

Endereço do IA: Rua Lídio Catarin - Parque das Árvores II - CEP: 16206-519

Cidade/UF: Birigui/SP

Terreno (m²): 11182,6

DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

	Endereço	Área do Terreno (m²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	5% Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m²
R1	BGL-458 - Bairro Colinas	5227	Anúncio	R\$ 350.000,00	R\$ (17.500,00)	R\$ 63,61
R2	Patr. Santo Antonio (Haddad)	13129	Anúncio	R\$ 1.100.000,00	R\$ (55.000,00)	R\$ 79,59
R3					R\$ -	
R4					R\$ -	
R5					R\$ -	
R6					R\$ -	
R7					R\$ -	
R8					R\$ -	
R9					R\$ -	
R10					R\$ -	
Total:						R\$ 143,21
Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):						R\$ 71,60

Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 800.712,21

13. CONCLUSÃO

Concluo que após a homogeneização dos dados acima, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao Imóvel Avaliando o valor da referida área é de R\$ 800.712,21 (Oitocentos mil, setecentos e doze reais e vinte e um centavos)

14. ENCERRAMENTO

Atenciosamente

Birigui-SP 13 de Outubro de 2020

Emerson Pedrozo

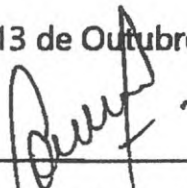
Corretor de Imóveis

CRECISP N.º 191903-F

14. ENCERRAMENTO

Atenciosamente

Birigui-SP 13 de Outubro de 2020



Emerson Pedrozo
Corretor de Imóveis
CRECISP N.º 191903-F



15. ABREVIATURAS

123

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

Art. – Artigo

AT – Área do Terreno

ATC – Área Total Construída

ATT – Área Total do Terreno

CM² - Custo por Metro Quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo

D.O.U. Diário Oficial da União

DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA – Imóvel em Avaliação

IAC – Idade Aparente da Construção

IN LOCO – No Local

IPTU – Imposto Predial, Territorial e Urbano

M² – Metro Quadrado

MG – Média Geral

NBR – Normas Brasileiras

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R¹ - Imóveis Referenciais

RFD – Resultado do fator de depreciação

TG – Total Geral

VGv – Valor Global de Venda

VGL – Valor global de locação

VL – Valor da locação

VM – Valor Médio

VV – Valor de Venda

f

16. Currículo

Nome: Emerson Pedrozo

Endereço: Av. Antonio da Silva Nunes, 2800 – Jardim Flamengo

Birigui – Estado de São Paulo

CPF: 119.863.988-11 - RG: 27.546.301-1

Fones:

Com.: (18) 3642.1426 Cel.: (18) 99600 8114 Res.: (18) 3634.1090

E-mail: emerson@facilbirigui.com.br / epedrozo@creci.org.br

Formação:

Representante Comercial

Técnico em Transação Imobiliária

Avaliador de Imóveis

Perito Judicial Imobiliário



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

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2020
CRECISP 191903**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 29622

EMERSON PEDROZO



VALIDADE
30/04/2021

EMERSON PEDROZO

CRECISP 191903-F

A

**PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI**

R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6140

Secretaria Municipal de Finanças**CERTIDÃO DE VALOR VENAL****Nº 23628/2020****Número do Processo: /****Interessado: Internet**

CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, constar que os valores e atributos abaixo descritos foram atribuídos a este cadastro.

Esta certidão refere-se apenas ao valor venal, não isentando de eventuais débitos anteriores a essa data.

Inscrição 03-11-071-0011 IdFísico 58088 Situação: Ativo
Proprietário PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI - CNPJ/CPF 46.151.718/0001-80
Local do Imóvel 16206-519 - R LIDIO CATHARIN,
Bairro/Loteamento PARQUE DAS ARVORES II Quadra: 32 Lote: AREA LIVRE RESERVADA
Endereço Entrega 16200-778 - R PADRE GERALDO GOZELING, 117
Bairro Entrega VILA GIAMPIETRO Cidade BIRIGUI Estado SP

Exercício de Lançamento	2020	Valor Venal Territorial	2.008.283,13
Área Terreno	11182.60	Valor Venal Predial	0,00
Área Edificada	0.00	Valor Venal Excesso	0,00
Quadra Imóvel	32	Valor Venal Imóvel	2.008.283,13
Lote Imóvel	AREA LIVRE		

BIRIGUI, 13 de Outubro de 2020

Data Emissão: 13/10/2020

A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: <http://www.birigui.sp.gov.br/>

Identificação: 303573**Número da Certidão:** 23628/2020**Controle:** 58088**ATENÇÃO:** Qualquer rasura ou emenda **INVALIDARÁ** este documento.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti
Oficial

CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIA (CNS) 11472-8
REGISTRO GERAL

Matrícula	Folha
80.020	01F

Um lote de terreno sob nº. 10 da quadra 32, com frente para o lado ímpar da Rua 48, distante 152,70 metros da confluência da Rua 18 com a Rua 23, no loteamento Parque das Árvores 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 119,60 metros; do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel mede 93,50 metros confrontando com a Área Institucional 01; do lado esquerdo de quem da Rua olha para o imóvel mede 93,50 metros confrontando com o Sistema de Lazer 05; e finalmente nos fundos mede 119,60 metros confrontando com Parte da área Verde 01, todos da mesma quadra, encerrando a área de 11.182,60 metros quadrados. Área denominada livre para o Município (nos termos do artigo 13, inciso IV, da Lei Complementar Municipal nº 37/2011).

PROPRIETÁRIO:- 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 65.200 R.3 local de 10/09/2013.

Birigui/SP, 27 de junho de 2017.

Ref: Prenotação nº 212.682 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

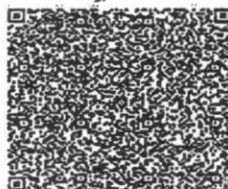
Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. Nada mais.

Birigui - SP, terça-feira, 5 de setembro de 2020

Rafael Mussi de Souza
Escrevente Autorizado

EMOLUMENTOS:
ESTADO: R\$ 32,97
SEC. FAZENDA: R\$ 0,00
REG. CIVIL: R\$ 0,00
TRIB. JUSTIÇA: R\$ 0,00
IMP. MUNICIPAL: R\$ 1,32
MIN. PÚBLICO: R\$ 0,00
TOTAL: R\$ 34,29

Selo Digital: 1147283C3000000015929720Q



Elizabete Josina Vicentin Vale Gaetti - OFICIALA

Rua João Galo, 42 - Centro - Birigui/SP - CEP: 16200-085 - Fone/Fax: (18) 3644-1530

Observação: Quando o imóvel possuir descrição precária em ofensa ao princípio da especialidade, ou seja, não trouxer a descrição precisa conforme preceitua o artigo 176, item "E" da lei 6.015/73, será exigida a retificação nos termos do artigo 213 da mesma lei registrária, para a prática dos novos atos registrários.

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Birigui - SP

11472-8 - AA 247778

11472-8-23001-250000-1219