



PREFEITURA MUNICIPAL DE
BIRIGUI

OFÍCIO Nº 609/2023

em 03 de abril de 2023.

ASSUNTO:- Encaminha PROJETO DE LEI.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

56/23

Considerando que o Decreto nº 6.565 de 19 de fevereiro de 2020 declarou de Utilidade Pública para fins de desapropriação área com 220,80 (duzentos e vinte metros quadrados e oitenta decímetros), localizada Rua Frei Pedro Nozela, nº 1332, Residencial Thereza Maria Barbieri, contendo 116,72 m² (cento e dezesseis metros quadrados e setenta e dois decímetros), matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, sob nº 27.669, necessária para obras futuras de desassoreamento/dragagem do Córrego Birigui e do Ribeirão Baixotes, além da retificação dos leitos no encontro das águas, em razão das frequentes enchentes que ocorrem no local;

Considerando que o valor da indenização foi estabelecido por meio da média das avaliações realizadas no imóvel;

Considerando que houve composição amigável por parte da Prefeitura Municipal e os proprietários da área em questão, conforme cópia da declaração anexa;

Submetemos à apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o PROJETO DE LEI que “AUTORIZA COMPOSIÇÃO AMIGÁVEL DE ÁREA DE TERRA URBANA COM BENFEITORIA, NECESSÁRIA PARA OBRAS FUTURAS DE DESASSOREAMENTO/DRA GAGEM DO CÓRREGO BIRIGUI E DO RIBEIRÃO BAIXOTES, NOS TERMOS QUE ESPECIFICA”.

Aguardando o pronunciamento dessa Casa de Leis, renovamos a Vossa Excelência e aos seus Pares os protestos de nossa elevada estima e distinto apreço.

Atenciosamente,


LEANDRO MAFFEIS MILANI
Prefeito Municipal

Ao Excelentíssimo Senhor
JOSÉ LUIS BUCHALLA
Presidente da Câmara Municipal de Birigui





PREFEITURA MUNICIPAL DE

BIRIGUI

PROJETO DE LEI

56/23

AUTORIZA COMPOSIÇÃO AMIGÁVEL DE ÁREA DE TERRA URBANA COM BENFEITORIA, NECESSÁRIA PARA OBRAS FUTURAS DE DESASSOREAMENTO/DRAÇAGEM DO CÓRREGO BIRIGUI E DO RIBEIRÃO BAIXOTES, NOS TERMOS QUE ESPECIFICA.

Eu, **LEANDRO MAFFEIS MILANI**, Prefeito Municipal de Birigui, do Estado de São Paulo, usando das atribuições que me são conferidas por Lei,

FAÇO SABER que a Câmara municipal aprova e eu sanciono a seguinte Lei:

ART. 1º. Fica o Executivo Municipal autorizado a promover composição amigável, procedendo indenização, referente ao valor atribuído à Área de terra com 220,80 m² (duzentos e vinte metros quadrados e oitenta décimos), localizada na Rua Frei Pedro Nozela, nº 1332, Residencial Thereza Maria Barbieri, contendo uma área construída de 116,72 m² (cento e dezesseis metros quadrados e setenta e dois décimos), matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, sob nº 27.669, que consta pertencer a Eunice Teixeira da Silva Baptista, Marcia Cristina Baptista Barbosa, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com João Antônio Barbosa; Paulo Cesar Baptista, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Adriana Violin Bosqueti Baptista; Julio Marcos Baptista, casado, sob o regime de comunhão parcial de bens com Priscila Bezerra Seraphim Baptista; Raquel Baptista, conforme prenotação nº 198.086 – Formal de Partilha na matrícula supracitada, imóvel avaliado em média, conforme avaliações anexas, em R\$ 121.706,18 (cento e vinte e um mil setecentos e seis reais e dezoito centavos).

§1º. O valor previsto no caput deverá ser pago pelo município em uma única parcela, em 30 (trinta) dias após a lavratura da escritura.

§2º. As despesas com a lavratura da escritura e competentes registros serão de responsabilidade do município.

ART. 2º. As despesas decorrentes da execução da presente Lei onerarão dotação própria consignada no orçamento vigente, suplementada se necessário.

ART. 3º. A responsabilidade do município pelo pagamento de locação do imóvel que abriga a família do de cujus Berto José Baptista, encerrará a partir da data do recebimento da indenização prevista no caput do art. 1º desta Lei.



PREFEITURA MUNICIPAL DE

BIRIGUI

ART. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua
publicação.



LEANDRO MAFFEIS MILANI
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

CNPJ 46.151.718/0001-80

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO FINANCEIRO

5/2023

Projeto de Lei que objetiva indenização via amigável de área com 220,80 m², localizada na Rua Frei Pedro Nozela, 1332, Residencial Thereza Maria Barbieri, sob nº 27.669, que consta pertencer a Espólio de Berto José Baptista, conforme Decreto nº 6.565 de 19 de fevereiro de 2020. Recursos orçamentários deste exercício: ficha 646 - natureza da despesa 4.4.90.61.00 - nota de reserva nº 2.158.

ESTIMATIVA DA RECEITA CORRENTE LÍQUIDA, COM BASE NA LEI ORÇAMENTÁRIA DO ANO DE 2023 (R\$ 534.350.000,00), COM PROJEÇÃO DE ACRÉSCIMO DE 3,50% PARA OS EXERCÍCIOS DE 2024 E 2025.

DISCRIMINAÇÕES	Estimativa RCL exercício 2023	Estimativa RCL exercício 2024	Estimativa RCL exercício 2025
RECEITA CORRENTE LÍQUIDA	R\$ 534.350.000,00	R\$ 553.052.250,00	R\$ 572.409.078,75
PERCENTUAL DE EVOLUÇÃO DA RCL	0,000%	3,50%	3,50%

A Receita Corrente Líquida é apurada nos termos do disposto no artigo 2º, inciso IV e seu parágrafo 3º da Lei nº 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal.

O aumento da despesa acarretará o seguinte impacto neste exercício e nos dois subsequentes:

EXERCÍCIO DE 2023

Nº Impacto	DISCRIMINAÇÃO	VALOR - R\$	Impacto sobre a RCL
1º	Piso Salarial Cargos Educador e Orientador Pedagógico de CEI	R\$ 3.159.710,52	0,591%
2º	Atividade de Leiloeiro e Encarregado de Tratamento de Dados - Abr/Dez23	R\$ 15.930,23	0,003%
3º	Reajuste e Reposição - Março a Dezembro/23	R\$ 14.297.147,53	2,676%
4º	Prorrogação da concessão de Abono Salarial - Março a Dezembro/23	R\$ 8.066.850,00	1,510%
5º	Reajuste do Vale Alimentação - Março a Dezembro/23	R\$ 925.100,00	0,173%
6º	Prorrogação da concessão do Prêmio Assiduidade - Março a Dezembro/23	R\$ 12.105.180,00	2,265%
7º	Reajuste do Auxílio para Custeio de Locomoção dos Agentes Comunitários de Saúde e de Combate a Endemias - Fevereiro a Dezembro/23	R\$ 72.171,00	0,014%
8º	Guarda Civil Municipal - promoção por antiguidade - alteração de classe -	R\$ 520.221,80	0,097%
9º	Desapropriação imóvel Rua Frei Pedro Nozela, 1332 - Decreto nº 6.565/2020	R\$ 121.706,18	0,023%
TOTAIS		R\$ 39.284.017,26	7,352%



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

CNPJ 46.151.718/0001-80

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO FINANCEIRO

5/2023

EXERCÍCIO DE 2024

Nº Impacto	DISCRIMINAÇÃO	VALOR - R\$	Impacto sobre a RCL
1º	Piso Salarial Cargos Educador e Orientador Pedagógico de CEI	R\$ 3.159.710,52	0,571%
2º	Atividade de Leiloeiro e Encarregado de Tratamento de Dados	R\$ 21.240,30	0,004%
3º	Reajuste e Reposição Salarial	R\$ 22.661.402,96	4,098%
4º	Prorrogação da concessão de Abono Salarial	R\$ 9.680.220,00	1,750%
5º	Reajuste do Vale Alimentação	R\$ 1.110.120,00	0,201%
6º	Prorrogação da concessão do Prêmio Assiduidade	R\$ 16.140.240,00	2,918%
7º	Reajuste do Auxílio para Custeio de Locomoção dos Agentes Comunitários de Saúde e de Combate a Endemias	R\$ 78.732,00	0,014%
8º	Guarda Civil Municipal - promoção por antiguidade - alteração de classe	R\$ 624.266,16	0,113%
9º	Desapropriação imóvel Rua Frei Pedro Nozela, 1332 - Decreto nº 6.565/2020	R\$ 0,00	0,000%
TOTAIS		R\$ 53.475.931,94	9,669%

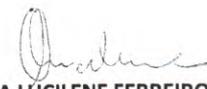
EXERCÍCIO DE 2025

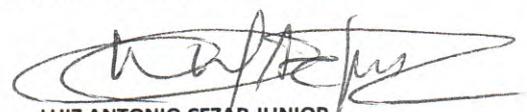
Nº Impacto	DISCRIMINAÇÃO	VALOR - R\$	Impacto sobre a RCL
1º	Piso Salarial Cargos Educador e Orientador Pedagógico de CEI	R\$ 3.159.710,52	0,552%
2º	Atividade de Leiloeiro e Encarregado de Tratamento de Dados	R\$ 21.240,30	0,004%
3º	Reajuste e Reposição Salarial	R\$ 22.661.402,96	3,959%
4º	Prorrogação da concessão de Abono Salarial	R\$ 9.680.220,00	1,691%
5º	Reajuste do Vale Alimentação	R\$ 1.110.120,00	0,194%
6º	Prorrogação da concessão do Prêmio Assiduidade	R\$ 16.140.240,00	2,820%
7º	Reajuste do Auxílio para Custeio de Locomoção dos Agentes Comunitários de Saúde e de Combate a Endemias	R\$ 78.732,00	0,014%
8º	Guarda Civil Municipal - promoção por antiguidade - alteração de classe	R\$ 624.266,16	0,109%
9º	Desapropriação imóvel Rua Frei Pedro Nozela, 1332 - Decreto nº 6.565/2020	R\$ 0,00	0,000%
TOTAIS		R\$ 53.475.931,94	9,343%

Birigui, 29 de março de 2023


LEANDRO MAFFEIS MILANI
Prefeito Municipal


RICARDO AUGUSTO BORDIM
Diretor de Orçamento


ANTONIA LUCILENE FERREIRO JARDIM
Secretária de Finanças e Planejamento


LUIZ ANTONIO CEZAR JUNIOR
DIRETOR DE CONTROLE FINANCEIRO
CRC 1SP159328/O-3



PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI

CNPJ Nº 46.151.718/0001-80

Estado de São Paulo

DECLARAÇÃO

Eu, LEANDRO MAFFEIS MILANI , Prefeito Municipal de Birigui, portador do RG nº 27.167.135-X - SSP/SP e do CPF nº 290.413.438-73, **DECLARO**, nos termos do artigo 16, inciso II, da Lei de Responsabilidade Fiscal, que o Projeto de Lei que objetiva indenização via amigável de área com 220,80 m2, localizada na Rua Frei Pedro Nozela, 1332, Residencial Thereza Maria Barbieri, sob nº 27.669, que consta pertencer a Espólio de Berto José Baptista, conforme Decreto nº 6.565 de 19 de fevereiro de 2020, tem a devida adequação orçamentária e financeira com a LOA - Lei Orçamentária Anual (Recursos orçamentários deste exercício: ficha 646 - natureza da despesa 4.4.90.61.00 - nota de reserva nº 2.158) e compatibilidade com o PPA - Plano Plurianual e com a LDO - Lei de Diretrizes Orçamentárias.

Por ser expressão da verdade, firmo a presente.

Birigui, 29 de março de 2023

LEANDRO MAFFEIS MILANI
Prefeito Municipal

Matricula	Folha
-27.669-	-01-

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alaira Candida do Nascimento
OFICIAL

Em 01 de dezembro de 1993.

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Imóvel : CONJUNTO HABITACIONAL IVONE ALVES PALMA II - 2.ª e 3.ª ETAPAS

Um prédio residencial construído de tijolos e coberto de telhas, tipo CRHIS 1-12-40, com 40,28 metros quadrados de área construída situado à rua 27 n.º 1.332 no Conjunto Habitacional Ivone Alves Palma II - 2.ª e 3.ª Etapas, e seu respectivo terreno composto do lote 20 da quadra 45, medindo 15,42 metros de frente para a mencionada via pública; 10,95 metros de fundos, confrontando com a casa n.º 275; 13,70 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com a casa n.º Av.D; 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com a casa n.º 1324; com a área total de 220,75 metros quadrados. Cadastrado na PMB nº 2.6.56.40.1. REGISTRO ANTERIOR: Matr.: 22.100 R1 local e Matr.: 87 R1 Fix. Aux. PROPRIETÁRIOS: ALMEIDA MARIN - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA., com sede à Avenida Euclides Miragaia, nº 2700, com CGCMF 46.151.338/0001-45, devidamente representada. Eu Alaira, Esc. Aut. datilografei. Eu Paulo, Of. Maior Subscreevi.

R.1/27.669 Birigui, 01 de dezembro de 1.993.
ADQUIRENTE: PAULO PEREIRA DE OLIVEIRA, RG 9.899.897, CIC 796.177.438-68 Func. publico estadual, casado sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 6515/77 com ELISABETE MARLI DA SILVA OLIVEIRA, RG 17.220.731, CIC 796.177.438-68, residentes nesta cidade, - - - - -

TRANSMITENTE: ALMEIDA MARIN - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA., já acima qualificado; FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mutuo com Obrigações e Quitação Parcial, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 21/06/1993 no valor de CR\$ 294.424.489,35 ; CONDIÇÕES: Foi apresentado CND/INSS 703.093 série C, expedida em 19/04/93 agência Araçatuba e Certidão Quitação de Tributos Federais Administrados pela Secretaria Receita Federal, expedida pela agência de Araçatuba em 20/04/93, as quais ficam arquivadas neste Cartório. Nada Mais. Eu Alaira, Esc. Aut. datilografei. Eu Paulo, Of. Maior Subscreevi.

R.2/27.669 Birigui, 01 de dezembro de 1.993.
DEVEDORES: PAULO PEREIRA DE OLIVEIRA e s/mulher ELISABETE MARLI DA SILVA OLIVEIRA, já acima qualificados, - - - - -
CREDORES: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com CGCMF 00.360.305/0001-04, devidamente representada; FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mutuo com Obrigações e Quitação Parcial, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 21/06/1993 no valor de CR\$ 292.585.473,60 ; CONDIÇÕES: Que a presente dívida será paga através de 300 prestações mensais, vencendo a primeira delas 30 dias após a data deste Contrato no valor de CR\$ 2.551.656,32 ; Com demais condições constam do Contrato que fica uma das vias arquivadas neste Cartório. Hipoteca essa inscrita em primeiro lugar sem concorrência de terceiros. Nada Mais. Eu Alaira, Escr. Aut. Datilografei. Eu Paulo, Of. Maior Subscreevi.

Matricula	Folha
27.669	01

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alzira Candida do Nascimento
OFICIAL

Em 02 de Março de 19 99

LIVRO N.º 2**REGISTRO GERAL****Imóvel : CONJUNTO HABITACIONAL IVONE ALVES PALMA II - 2ª e 3ª ETAPAS. -**

Av. 3/27.669

Birigui, 02 de Março de 1.999.

Pelo Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de -- Hipoteca e outras avenças, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 79.491 rolo 190, ficou constando o Cancelamento total do R. 2/27.669 acima, em virtude da dívida estar totalmente paga. Eu Silvio (Silvio Antonio Bagio), Preposto Substituto, datilógrafo. Eu Osvaldo (Osvaldo José Caretta), Preposto Designado, subscrevi.

R.4/27.669

Birigui, 02 de Março de 1.999.

ADQUIRENTE: - BERTO JOSÉ BAPTISTA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, anterior a lei 6.515/77, vigia municipal - RG 9.881.287-7-SP e CPF 035.361.688-50 e s/mulher EUNICE TEIXEIRA DA SILVA BAPTISTA, brasileira, do lar, RG 18.358.730-SP e CPF 118.819.208-60, resid. à rua 27 nº 1.332; **TRANSMITENTE:** - PAULO PEREIRA DE OLIVEIRA e s/mulher ELISABETE MARLI DA SILVA OLIVEIRA, já acima qualificados; **FORMA DO TÍTULO:** - Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mutuo com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito Individual - FGTS, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 21/12/98 no valor de 10.000,00; **CONDIÇÕES:** - Cadastrado na PMB nº 2.6.56.40.1. O valor da compra é venda e de R\$ 10.000,00, sendo composto mediante a integralização das parcelas abaixo, e será pago em conformidade com o disposto na cláusula quarta deste instrumento: Recursos próprios já pagos em moeda corrente R\$ 5.511,77. Desconto concedido diretamente pelo Fundo de Garantia do Tempo de Serviço R\$ 840,12; Financiamento concedido pela Credora R\$ 3.468,11. Com demais condições constam do contrato que fica microfilmado neste Cartório sob nº 79.490 rolo 190. Eu Silvio (Silvio Antonio Bagio), Preposto Substituto, datilógrafo. Eu Osvaldo (Osvaldo José Caretta), Preposto Designado, subscrevi.

R.5/27.669

Birigui, 02 de Março de 1.999.

DEVEDORES: - BERTO JOSÉ BAPTISTA e s/mulher EUNICE TEIXEIRA DA SILVA BAPTISTA, já acima qualificados; **CREDORA:** - CAIXA ECONOMICA FEDERAL-CEF, já acima qualificada; **FORMA DO TÍTULO:** - Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Mutuo com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito Individual - FGTS, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 21/12/98 no valor de R\$ 3.648,11; **CONDIÇÕES:** - Que a presente dívida será paga através de 240 prestações mensais, vencendo a primeira delas em 21/01/99 no valor de R\$ 43,06; Com demais condições constam do contrato que fica microfilmado neste Cartório sob nº 79.490 Rolo 190. Hipoteca essa inscrita em Primeiro grau sem concorrência de terceiros. Eu Silvio (Silvio Antonio Bagio), Preposto Substituto, datilógrafo. Eu Osvaldo (Osvaldo José Caretta), Preposto Designado, subscrevi.

Matrícula	Folha
27.669	02

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Oswaldo José Caretta
Preposto Designado

Em 02 de Março

de 19 99

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Imóvel: CONJUNTO HABITACIONAL IVONE ALVES PALMA II - 2ª e 3ª ETAPAS.

Preposto Substituto, datilografei. Eu *Pover*, (Oswaldo José Caretta), Preposto Designado, subscrevi.

AV.06 - 12 de agosto de 2016

REF: Prenotação nº 198.805 de 01/08/2016.

CANCELAMENTO

FORMA DO TÍTULO: Pela Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário de 22/07/2016, fica constando o cancelamento do R.5 acima, no valor de R\$ 3.648,11, tendo em vista a liquidação da dívida.

AVERBADO POR:

Fabiana Batista Dias Gemeinder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

AV.07 - 12 de agosto de 2016

REF: Prenotação nº 198.806 de 01/08/2016.

ÓBITO

FORMA DO TÍTULO: Pelo Formal de Partilha, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível da Comarca de Birigui-SP, Ação de Inventário - Inventário e Partilha, Processo Digital nº 1003796-23.2015.8.26.0077, assinado digitalmente nos termos da Lei nº 11.419/2006, datado de 15/06/2016, fica constando o falecimento de BERTO JOSÉ BAPTISTA, ocorrido aos 14/03/2010, conforme Certidão de Óbito matrícula nº 115113 01 55 2010 4 00042 226 0013680-11, expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Birigui-SP.

AVERBADO POR:

Fabiana Batista Dias Gemeinder
Escrevente Autorizada

Silvio Antonio Bagio
Escrevente Substituto

R.08 - 12 de agosto de 2016

REF: Prenotação nº 198.806 de 01/08/2016.

FORMAL DE PARTILHA

ADQUIRENTES: EUNICE TEIXEIRA DA SILVA BAPTISTA, RG nº 18.358.730-SSP/SP e CPF/MF nº 118.819.208-60, brasileira, viúva, pensionista, residente e domiciliada na Rua Frei Pedro Nozela nº 1.360, Teresa Maria Barbieri, Birigui-SP; **MARCIA CRISTINA BAPTISTA BARBOSA**, RG nº 24.633.801-5-SSP/SP e CPF/MF nº 117.366.548-02, brasileira, panificadora, casada com **JOÃO ANTONIO BARBOSA**, RG nº 19.928.385-SSP/SP e CPF/MF nº 090.589.468-51, brasileiro, motorista, residentes e domiciliados na Rua Demostenes Guanais Pereira nº 1.507, Residencial Aurora, Birigui-SP; **PAULO CESAR BAPTISTA**, RG nº 24.433.874-7-SSP/SP e CPF/MF nº 170.358.338-89,

VIDE VERSO

Matricula	Folha
27.669	02V

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BIRIGUI - SP

Oswaldo José Caretta

Preposto Designado

CNS 11472-8

Em 12 de

de 19 agosto 2016

LIVRO Nº 2

REGISTRO GERAL

Imóvel

brasileiro, casado com **ADRIANA VIOLIN BOSQUETI BAPTISTA**, RG nº 27.546.309-6-SSP/SP e CPF/MF nº 117.344.208-12, brasileira, residentes e domiciliados na Rua Francisco Galhego Lago nº 21, Santo Antonio, Birigui-SP; **JULIO MARCOS BAPTISTA**, RG nº 27.282.784-8-SSP/SP e CPF/MF nº 165.532.988-07, brasileiro, encanador, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei n. 6.515/77 com **PRISCILA BEZERRA SERAPHIM BAPTISTA**, RG nº 40.576.109-0-SSP/SP, CPF/MF nº 301.144.288-67, brasileira, servidora pública estadual, residentes e domiciliados na Rua Nercio Manjapani nº 1.896, Bosque da Saude II, Birigui-SP; **RAQUEL BAPTISTA**, RG nº 27.742.148-2-SSP/SP e CPF/MF nº 165.555.688-60, brasileira, solteira, representante comercial, residente e domiciliada na Rua Waldemar Vicente nº 172, Teresa Maria Barbieri, Birigui-SP.

TRANSMITENTE: ESPÓLIO de BERTO JOSE BAPTISTA, RG nº 9.881.287-7-SSP/SP e CPF/MF nº 035.361.688-50.

FORMA DO TÍTULO: Pelo Formal de Partilha, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível da Comarca de Birigui-SP, Ação de Inventário - Inventário e Partilha, Processo Digital nº 1003796-23.2015.8.26.0077, assinado digitalmente nos termos da Lei nº 11.419/2006, datado de 15/06/2016, no valor de R\$ 11.021,50 (sendo o valor venal de R\$ 12.066,76), fica constando que o presente registro refere-se a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, que a viúva meeira recebeu 50% e os demais herdeiros filhos, receberão cada um 12,50%, ficando assim liquidado os seus pagamentos.

REGISTRADO POR:

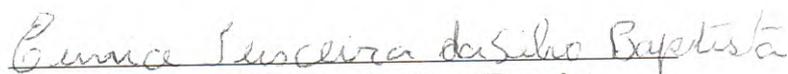
Fabiana Batista Dias Gemeinder
Fabiana Batista Dias Gemeinder
Escrevente Autorizada

Silvia Antonia Bagio
Silvia Antonia Bagio
Escrevente Substituto

DECLARAÇÃO

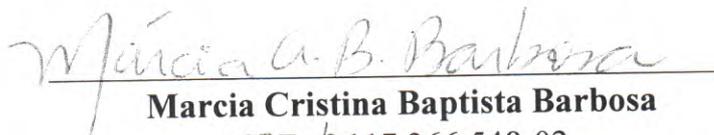
Eunice Teixeira da Silva Baptista, portadora do RG nº 18.358.730/SSP/SP e do CPF nº 118.819.20860; **Marcia Cristina Baptista Barbosa**, portadora do RG nº 24.633.801-5/SSP/SP e do CPF nº 117.366.548-02, casada sob o regime de comunhão parcial de bens com **João Antônio Barbosa**, portador do RG nº 19.928.385/SSP/SP e do CPF nº 090.589.468-51; **Paulo Cesar Baptista**, portador do RG nº 24.433.874-7/SSP/SP e do CPF nº 170.358.338-89, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **Adriana Violin Bosqueti Baptista**, portadora do RG nº 27.546.309-6/SSP/SP e do CPF nº 117.344.208-12; **Julio Marcos Baptista**, portador do RG nº 27.282.784-8/SSP/SP e do CPF nº 165.532.988-07, casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, com **Priscila Bezerra Seraphim Baptista**, RG 40.576.109-0/SSP/SP e do CPF nº 301.144.288-67; **Raquel Baptista**, portadora do RG nº 27.742.148-2/SSP/SP e do CPF nº 165.555.688-60, **DECLARAMOS**, para os devidos fins e sob as penas da lei, que **CONCORDAMOS** com o valor de indenização de R\$ 121.706,18 (cento e vinte e um mil setecentos e seis reais e dezoito centavos), em razão da desapropriação amigável de imóvel sito na Rua Frei Pedro Nozella, 1332 — Núcleo Habitacional Thereza Maria Barbieri, Birigui/SP, matriculada no Cartório de Registro de Imóveis de Birigui, sob nº 27.669, valor este que será pago em uma única parcela, em 30 (trinta) dias após a lavratura da escritura.

Birigui, 29 de março de 2023.



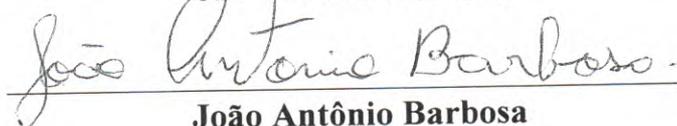
Eunice Teixeira da Silva Baptista

CPF nº 118.819.208 - 60



Marcia Cristina Baptista Barbosa

CPF nº 117.366.548-02



João Antônio Barbosa

CPF nº 090.589.468-51

Paulo Cesar Baptista

Paulo Cesar Baptista
CPF nº 170.358.338-89

Adriana Violin Bosqueti Baptista

Adriana Violin Bosqueti Baptista
CPF nº 117.344.208-12

Julio Marcos Baptista

Julio Marcos Baptista
CPF nº 165.532.988-07

Priscila Bezerra Seraphim Baptista

Priscila Bezerra Seraphim Baptista
CPF nº 301.144.288-67

Raquel Baptista

Raquel Baptista
CPF nº 165.555.688-60



Prefeitura Municipal de Birigui

CNPJ 46.151.718/0001-80

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Preliminares:

O presente Laudo de Avaliação visa determinar valor real de mercado do lote de terreno urbano e construção, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Birigui-SP, situado nesta cidade, imóvel objeto da matrícula nº 27.669, localizado na Rua Frei Pedro Nozela, nº 1332 - Residencial Thereza Maria Barbieri, de propriedade de Berto José Baptista, situado nesta cidade.

Introdução:

O presente laudo é elaborado sob a responsabilidade de uma equipe de técnicos, os quais se dedicam a estas particularidades em benefício da municipalidade, avaliando bens de patrimônio de pessoas físicas e jurídicas.

Objetivo do Trabalho:

É a determinação do valor de mercado para compra e venda, para os imóveis aqui apresentados, levando-se em conta as benfeitorias sobre ele existentes.

1. METODOLOGIA APLICADA:

- 1.1. MÉTODO: - Comparativo pelos dados de Mercado.
- 1.2. NÍVEL DE PRECISÃO: - Precisão Grau I
- 1.3. NORMA UTILIZADA: - NBR - 14.653 - ABNT - Avaliação de imóveis

2. VISTORIA:

2.1. LOCALIZAÇÃO:

(Matrícula nº 27.669 - CRI). Um terreno, constituído do lote nº20 (vinte), da quadra "45", localizado do lado par da Rua Frei Pedro Nozela, medindo 15,42 metros de frente para a mencionada via pública; 10,95 metros de fundos, confrontando com a casa nº 275; 13,70 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com a casa nº Av. D, 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com a casa nº 1324; com a área total de 220,80 metros quadrados. No terreno descrito acima, está edificado um prédio residencial que recebeu o nº 1332 da Rua Frei Pedro Nozela, Residencial Thereza Maria Barbieri, contendo **uma área construída de 116,72 metros quadrados**. Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 02.06.056.0040. As ruas confrontantes possuem as infra-estruturas de rede de água, rede coletora de esgoto sanitário, guias e sarjetas, iluminação pública e domiciliária e pavimentação asfáltica.

3. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

VT = valor do terreno

Q = valor unitário do metro quadrado = R\$ / m² obtido através de pesquisa de mercado

A = área total do terreno = m²

AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

VC = valor da construção

AC = área da construção

QC = valor unitário da construção em m² - Obtido através de pesquisa.

Teremos então:

3.1. MATRÍCULA Nº 27.669 - CRI

AVALIAÇÃO DE PARTE DO TERRENO:

Sendo:

A = 220,80m²

Q = R\$ 200,00/m²

VT = A x Q

VT = 220,80 m² x R\$ 200,00 = R\$44.160,00

VT = R\$44.160,00 (Quarenta e Quatro Mil, Cento e Sessenta Reais).

Secretaria de Obras - Rua Guanabara, 256 - Vila Guanabara - CEP 16203-030 - Tel. (18) 3643-6163
Estado de São Paulo - CNPJ: 46.151.719/0001-80

10



Prefeitura Municipal de Birigui

CNPJ 46.151.718/0001-80

3.2. AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

AC = 116,72m²

QC = R\$ 830,00/m²

VC = AC X QC

VC = 116,72m² x R\$ 830,00/m² = R\$ 96.877,60

VC = Aproximadamente R\$ 96.878,00 (Noventa e Seis Mil, Oitocentos e Setenta e Oito Reais).

3.3. VALOR TOTAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL: Rua Frei Pedro Nozela, nº 1332

VTI = Valor total do imóvel (objeto Matrícula CRI 27.669)

VT = Valor do terreno

VC = Valor da construção

FF = Fator fonte

Sendo:

VTI = (VT + VC) X FF =

VTI = (R\$44.160,00 + R\$96.878,00) x 0,90 = R\$126.934,20

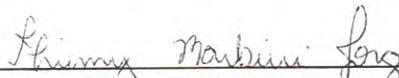
VTI = Aproximadamente R\$126.934,00 (Cento e Vinte e Seis Mil, Novecentos e Trinta e Quatro Reais).

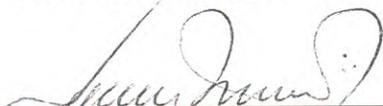
REF: Fevereiro/2.023.

4. ENCERRAMENTO:

Concluído o trabalho executado pela Comissão nomeada pela Portaria n.º 75 de 2.021, fica encerrado o presente Laudo de Avaliação.

Birigui, 02 de fevereiro de 2023.


Eng.º CIVIL THIEMY BARBIERI JORGE
CREA – SP: 5069682799


Eng.º CIVIL GEDSON JUNQUEIRA BERSANETE
CREA – SP: 0600834844


ARQ. URB. GUSTAVO SILVA DOMINGUES
CAU – SP: A126770-1

ANDRE LUIS
CORRETOR DE IMOVEIS
CRECI Nº 159084-F

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIO

Tem como objeto de avaliação; um imóvel em uma área habitacional nobre, localizado na Rua Frei Pedro Nozela, nº 1332, bairro Thereza Maria Barbieri, Birigui/SP.

ANDRÉ LUIS PONTES DA SILVEIRA, PORTADOR DO RG Nº 41.838.449-6-SSP/SP E CPF Nº 359.421.538-50, BRASILEIRO, RESIDENTE E DOMICILIADO NESTA CIDADE, NA QUALIDADE DE CORRETOR DE IMÓVEIS **CRECI Nº 159084**, EXERCENDO ATIVIDADES NA ÁREA DE COMPRA, VENDA, ADMINISTRAÇÃO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

Em visita em loco, para avaliação do imóvel abaixo descrito, trata se de um imóvel de uso residencial na Rua Frei Pedro Nozela, nº 1332, bairro Thereza Maria Barbieri, contendo 01 Sala de TV, 01 Copa, 03 Quartos, 01 Suite, 01 Cozinha, 01 banheiro, 01 Área de serviço, 01 Dispensa, 01 Quintal e 01 Garagem. Podemos confirmar, que trata-se de um imóvel de uso residencial bem localizado, pois é de ligação entre bairros nobres desta cidade, ficando ainda próximo as vias mais acessadas da cidade de Birigui/SP.

Área Terreno 220,80 metros quadrados.

Área Edificada 116,72 metros quadrados.

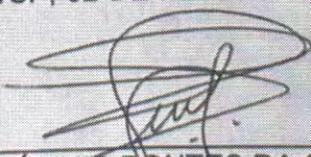
Valor de avaliação para Venda R\$ 135.000,00 (Cento e Trinta e Cinco Mil Reais).

INSCRIÇÃO MUNICIPAL Nº 02-06-056-0040.

MATRICULA Nº 27.669

PARA QUE SURTA OS EFEITOS LEGAIS E DE DIREITO, FIRMAMOS A PRESENTE NOS TERMOS DA LEI.

BIRIGUI/SP, 02 DE FEVEREIRO DE 2.023.



ANDRÉ LUIS PONTES DA SILVEIRA
CPF Nº 359.421.538-50
CRECI Nº 159084 - 2º REGIÃO

ANDRÉ LUÍS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI-SP 159084-F

RUA OSVALDO CRUZ, Nº 156, CENTRO - CEP: 16.200-029 - BIRIGUI/SP



FÊNIX IMÓVEIS

CRECI: 25966-J

**PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO DE
VALOR DE VENDA
IMÓVEL**

[Handwritten mark]

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE VENDA DE IMÓVEL

REQUERENTE
Prefeitura Municipal de Birigui

Eu, **EDUARDO JOSÉ CARDOSO IMÓVEIS**, corretor de imóveis, inscrito no **CRECI-SP** sob o n.º **25.966-J** e no Cadastro de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o **CNPJ n.º 09.421.148/0001-74**, residente e domiciliado na Rua Maestro Antônio Passarelli, n.º 1255, Bairro Centro, na Cidade e Comarca de Birigui/SP, designado a pedido de parte interessada e no exercício de minhas atribuições na atividade de Corretor de Imóveis, atuando na intermediação de compra, venda e avaliação de imóveis residenciais, comerciais, industriais e rurais, vem apresentar o competente Parecer Técnico de Avaliação de Valor de Venda de Imóvel.

Colocando-me à disposição para quaisquer outras informações ou esclarecimentos que se fizerem necessários.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE VENDA DE IMÓVEL

1

Objeto:

Conforme pedido de parte interessada, procedi à avaliação do valor de venda do imóvel abaixo:

O imóvel urbano matriculado sob n.º 27.669 no Oficial de Registro de Imóveis de Birigui/SP, situado na rua Rua Frei Pedro Nozela, 1.332, Residencial Thereza Maria Barbieri, nesta Cidade Birigui, Estado de São Paulo, e seu respectivo terreno constituído - pelo lote nr. 20 (vinte), da quadra 45(quarenta e cinco), área terreno 220,80, área edificada 116,72. O imóvel está cadastrado na Prefeitura Municipal de Birigui/SP sob n.º 02-06-056-0040..

2

Diligências:

Realizada in loco no Imóvel, em 03/08/2022, respeitando e seguindo todos os protocolos de segurança para prevenção da Covid-19 estabelecidos no período e, posteriormente, junto a Prefeitura Municipal de Birigui-SP nos Setores de Engenharia e no Setor de Cadastros, fica apurado o que segue:

3

Do Imóvel

Conforme vistoria realizada no Imóvel ficou constatado que o terreno é de relevo plano, sem aterro, com vizinhos em ambos os lados e também aos fundos.

3.1

Construção

Foi apurado em vistoria e em diligência junto a Prefeitura Municipal de Birigui-SP nos Setores de Engenharia e no Setor de Cadastro, que existe uma construção de uso residencial.

3.2

Edificação

A vistoria projeto simplificado de construção de edificação residencial alvenaria a existência de 116,72m² de área construída , inscrição cadastral 02-06-056-0040

3.3

Benfeitorias

O local onde se encontra o referido imóvel avaliado é servido por pavimentação asfáltica, guias e sarjetas, iluminação pública, rede elétrica,

rede de telefonia fixa, sinal de internet, rede de abastecimento de água e rede de coleta de esgoto, coleta seletiva de lixo e acesso a transporte coletivo

4

Apuração

Metodologia da Avaliação

Para a efetivação do Parecer de Avaliação, após a vistoria, foi procedido um método comparativo direto de avaliação, o qual consiste basicamente na pesquisa do valor atual de mercado de imóveis, quando aplicado a imóveis em circunstâncias semelhantes, e com dimensões aproximadamente iguais.

Para tanto, foi efetuada uma pesquisa de mercado na cidade de Birigui/SP com a finalidade de se conhecer a tendência de valor médio de comercialização de construções similares na região onde o imóvel avaliado situa-se, para uma avaliação mais precisa e consistente. Foram levados em consideração todas as suas características, benfeitorias, estado atual, medidas, localização, vizinhança e valorização comercial.

Observação:

O valor de comercialização é admitido como aquele em que se realizaria um contrato entre partes desejadas, mas não obrigadas a efetivar a transação, ambas conhecedoras do imóvel e do valor de mercado atual e reconhecendo um prazo razoável para se encontrarem, ou seja, vendedor e comprador tipicamente motivados a realizarem o contrato.

4.1

Valor de Mercado

Considerando a localização, a característica residencial, as benfeitorias públicas e privadas e as últimas transações efetuadas na localidade, através de visita aos locais e posterior realização de pesquisa de mercado, foi apurado o que segue:

- Valor do m² da área total é de R\$ 375,90 (*Trezentos setenta cinco reais noventa centavos*).
- Multiplicando-se por 220,80 m² referente à medida do terreno e mais uma obra inacabada de 116,72 metros quadrados, o imóvel avaliado, chega-se à soma de R\$ 82.998,72 (**Oitenta dois mil novecentos noventa oito reais, setenta dois centavos**).

5

Conclusão

Considerando todos os fatores, os dados apurados em pesquisas realizadas e levando em conta todas as informações obtidas e os parâmetros empregados, considerando a construção existente no imóvel, por se tratar de uma construção estritamente residencial, chego à conclusão final de que o VALOR ATUAL imóvel avaliado é de:

R\$ 85.000,00 – (Oitenta e cinco Mil Reais)

Podendo este valor variar para mais ou para menos, conforme a milenar lei da oferta e da procura

Por ser a expressão da verdade, firmo o presente Parecer Técnico de Avaliação de Valor de Venda de Imóvel, para que produza os efeitos de lei e de fato e que se fizerem necessários.

Birigui-SP, 03de AGOSTO de 2022.



EDUARDO JOSÉ CARDOSO

Corretor de Imóveis

CRECI 2º Região 25.966-J



CRECI - 2ª REGIÃO

Serviço Público Federal
Conselho Regional de Corretores de Imóveis
Estado de São Paulo

São Paulo, 3 de setembro de 2022.

Excelentíssimo Senhor
PERSON ROBERTO DA COSTA JUNIOR
Diretor de Desenvolvimento Urbanístico
Prefeitura Municipal de Birigui
Praça James Mellor, S/N - Centro
16.200-057 – Birigui / SP

Ofício AVM nº 398/22 (mcd)

Ref.: PTAM 130/22

Ilustre Senhor,

Pelo presente, em atendimento ao e-mail enviado em 10 de junho de 2022, segue anexo uma via do **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, referente à avaliação de valores de **VENDA** de imóvel situado à **RUA FREI PEDRO NOZELA, 1332 - QUADRA 45 - LOTE 20 - RES. THEREZA MARIA BARBIERI - 16203-217 - BIRIGUI / SP**, elaborado pelos C.I. JOSÉ ALVES DE MORAIS, CRECI/SP 136937-F, registro no CNAI 17856, C.I. ABDO JOSE FRAMESQUI, CRECI/SP 116564-F, registro no CNAI 27395 e C.I. VALDIR VIANA DO CARMO, CRECI/SP 220918-F, registro no CNAI 35083.

Solicitamos que, conforme Termo de Convênio firmado com o CRECISP, seja(m) emitido(s) o(s) certificado(s) ao(s) avaliador(es), que voluntariamente realizou(aram) o trabalho. Para mais esclarecimentos ou modelos de certificados, favor entrar em contato pelo e-mail avaliadores@crecisp.gov.br

Com votos de elevada estima e consideração, firmamos, mui atenciosamente,

Márcia Cristina Frare Cassoli
Setor de Avaliação Mercadológica
Chefe de Setor

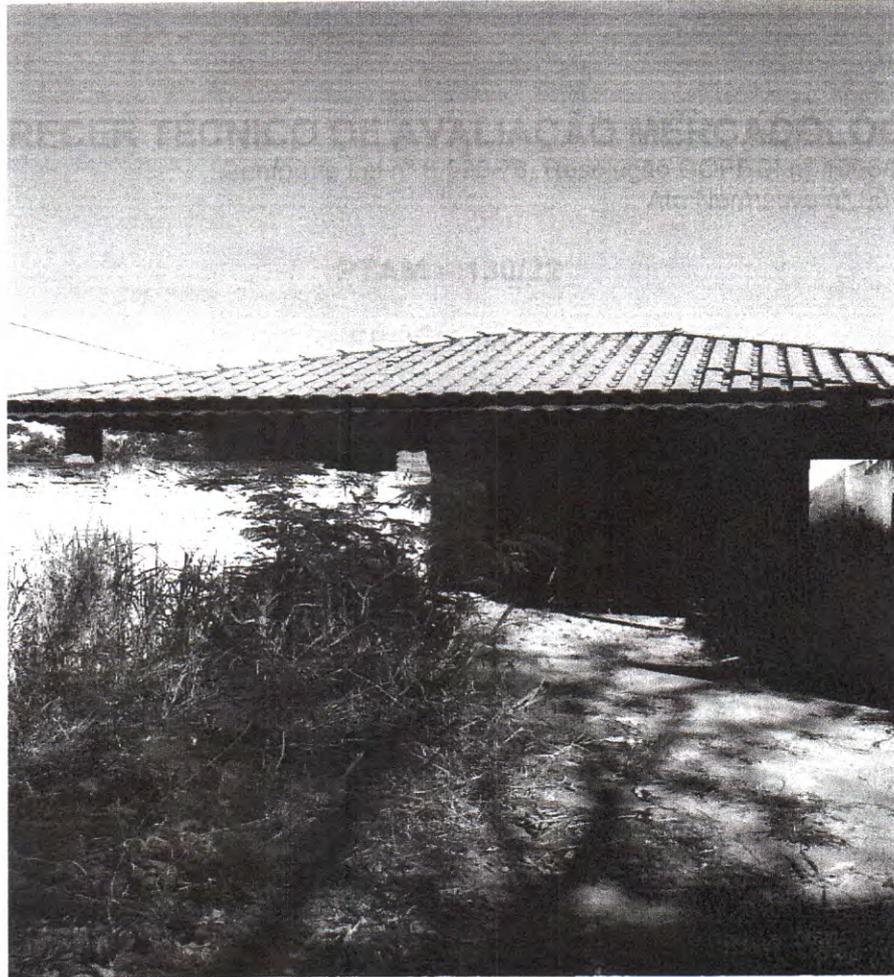
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

PTAM – 130/22

MÊS DE REFERÊNCIA - JULHO 2022

Foto 01 - Vista Frontal do Imóvel



ENDEREÇO

**Rua Frei Pedro Nozela, 1332 – Casa – CEP 16203-217
Núcleo Habitacional Thereza Maria Barbieri – Birigui – SP**

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

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	6
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	6
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA.....	7
10. FONTES DE PESQUISA.....	14
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	20
12. REFERÊNCIA NORMATIVA.....	20
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS	21
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	22
15. CONCLUSÃO.....	23
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR.....	25
17. ABREVIATURAS	26
18. CURRÍCULO(S).....	26
19. ANEXO(S).....	31

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

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
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 07 de julho de 2022
- 1.3 - Data da vistoria: 05 de julho de 2022
- 1.4 - Finalidade: PARECER DE VALORES
- 1.5 - Objetivo: VENDA DE IMÓVEL
- 1.6 - Categoria do IA: RESIDENCIAL
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Regular
- 1.8 - Idade do IA: 30 anos

2. DA COMPETÊNCIA

2.1 - O(s) subscritor(es) é(são) inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o(s) número(s) 136.937F / 220.918-F / 116.564-F e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o(s) número(s) 17.856 / 35.083 / 27.395 possuidor(es) de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe(s) confere(m) 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.

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, 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 na(s) matrícula(s) 27.669 junto ao Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Birigui/SP.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Vistoria em "in loco" no imóvel dia 05/07/2022, acompanhado da Senhora Márcia Cristina Baptista Barbosa CPF 117.366.548-02 e RG 24.633.801-5.

4.2 - Imóvel Residencial tipo casa com 220.80M² Área com Edificação de 116.72M² de forro de madeira. Sendo construção de alvenaria contendo (sala, cozinha, três dormitórios, sendo um suíte, banheiro social, lavanderia, quintal, garagem coberta para 4 veículos, imóvel todo murado em alvenaria de esquina).

A...

Abdo

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

4.3 - O Imóvel Avaliando se encontra nas condições apresentadas devido ao fato da retirada da Família (proprietária do imóvel) pela Defesa Civil da cidade de Birigui/SP, essa retirada ocorreu a mais de 5 anos e o imóvel foi abandonado pela autoridade municipal, pois o mesmo foi interditado, não restando aos proprietários nenhuma manutenção possível ou autorizada. Para tanto observasse que o mesmo foi invadido, depredado, furtado e hoje se encontra nessas condições de não mais habitação. Vale lembrar que a família residia no imóvel e foi orientada a sair por acordo com a Prefeitura Municipal de Birigui, conforme evidencia na Matricula nº 27.669.

4.4 - Justifica a devida Avaliação de Valor referindo-se as condições da época de habitação e não no estado em que se encontra.

4.5 - O mesmo encontra-se numa posição privilegiada no bairro por ser de esquina.

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A Rua Frei Pedro Nozela tem início na Av. José Ravagnane, findando na Avenida D. Rua esta pavimentada do início ao final, utilizando de movimento do bairro por ser uma rua bem cuidada, dotada de calçadas, iluminação pública, arborização, telefonia, cabo internet.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - Região Urbanizada, dotada de imóveis residenciais e comerciais:- Tais como (supermercado, açougue, farmácia, bares, escola, panificadora, lojas de produtos e prestação de serviço em geral).

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 26149
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 408,93
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 37,18
- 8.4 - Valor venal do terreno (220,80 m²) R\$ 12.654,05
- 8.5 - Valor venal da construção (116,72 m²) R\$ 32.783,15
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 45.437,20

A.:
Abdo

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

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 Frontal do Imóvel



Foto 03 - Vista Lateral Externa do Imóvel



José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

Ar.: *Abdo*

7

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'X' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.

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 da Sala do Imóvel

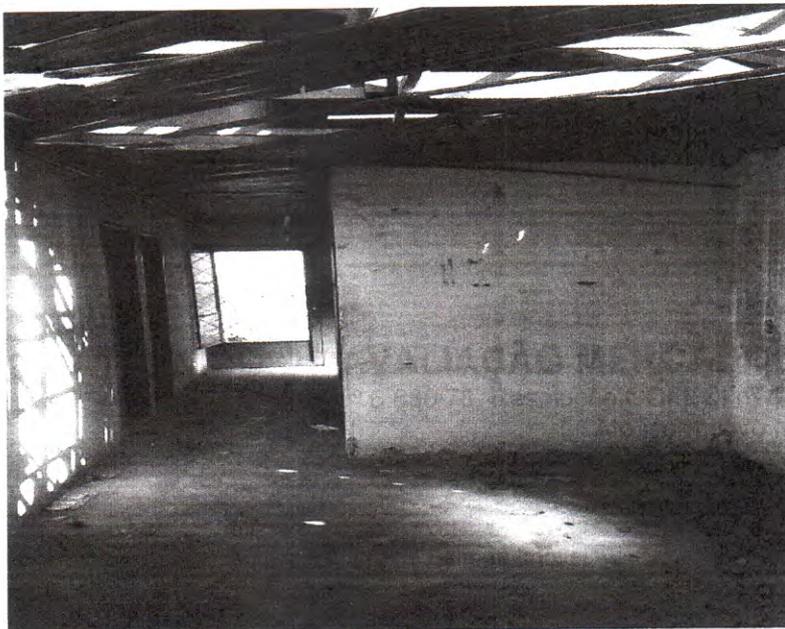
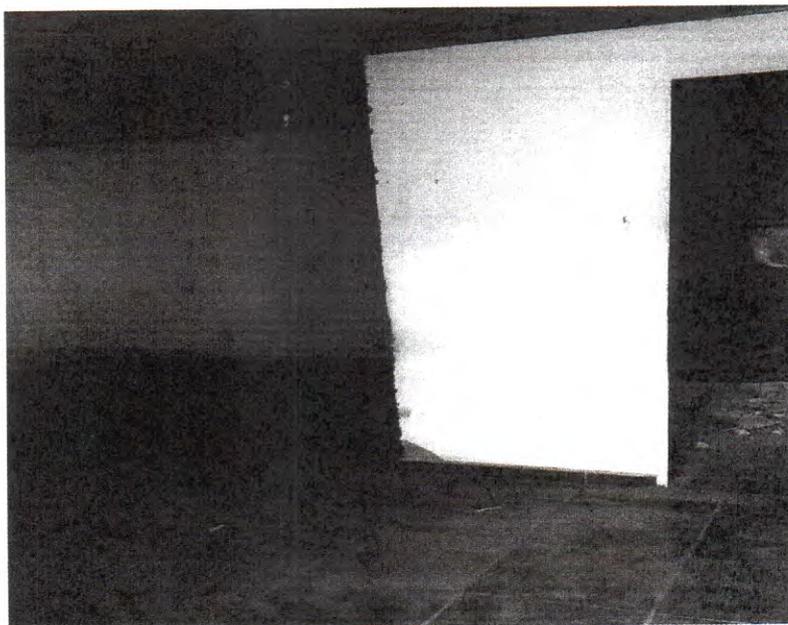


Foto 05 - Vista do Quarto Suíte do Imóvel



Ar:
Abdo

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 06 - Vista do 2º Quarto do Imóvel

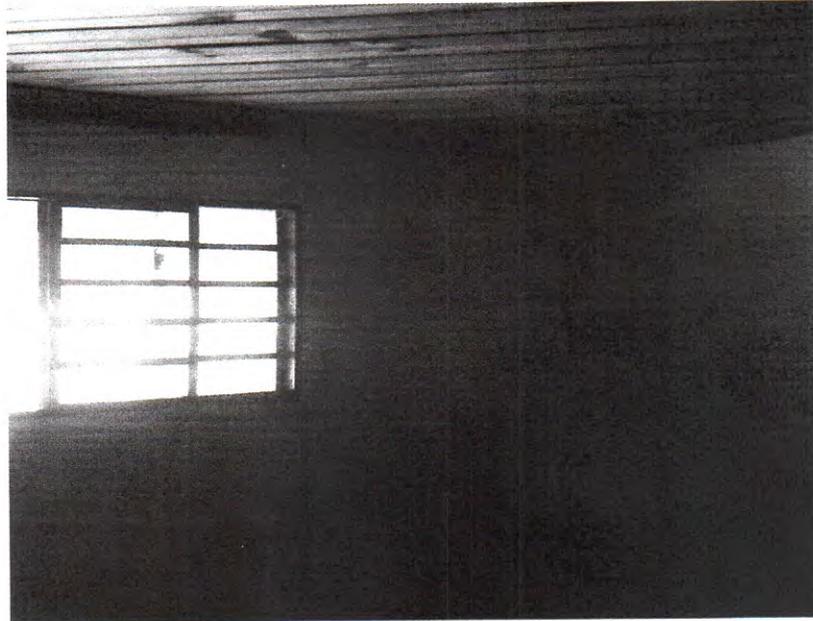
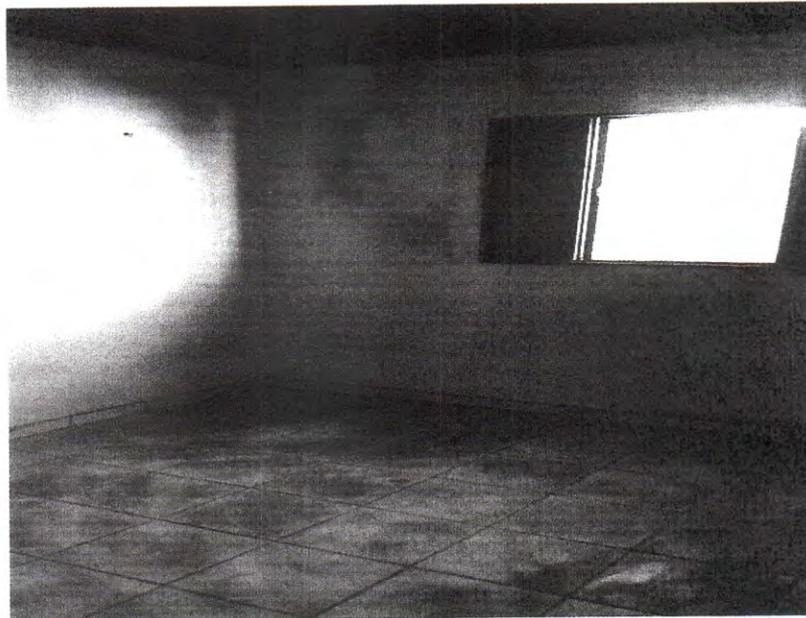


Foto 07 - Vista 2º Quarto do Imóvel



Handwritten signature

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

9

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 08 - Vista do Banheiro do Imóvel

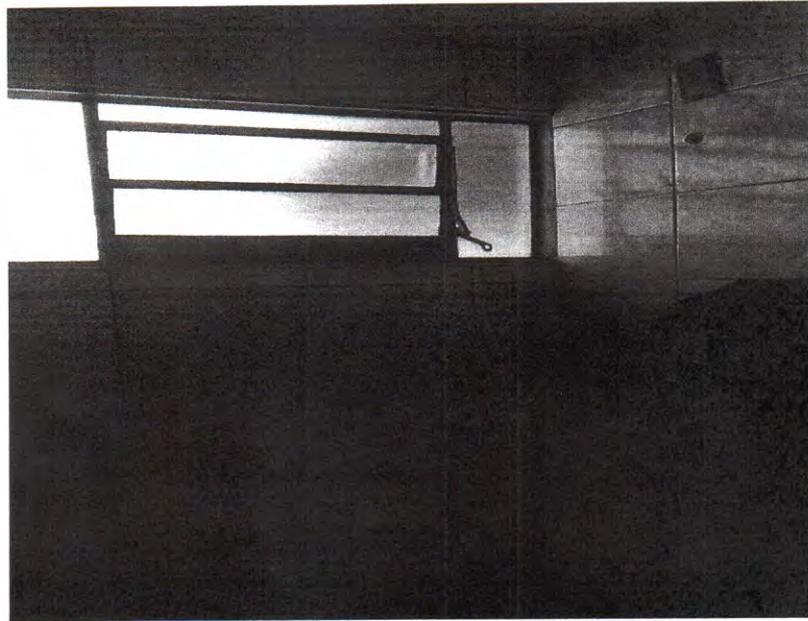
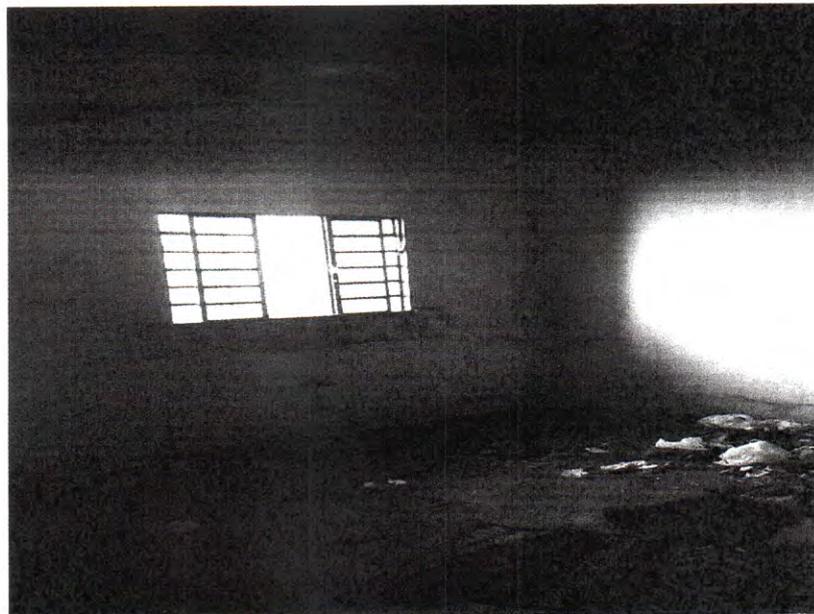


Foto 09 - Vista da Cozinha do Imóvel



A...
Abdo

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

10

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 10 - Vista da Área fundo do Imóvel

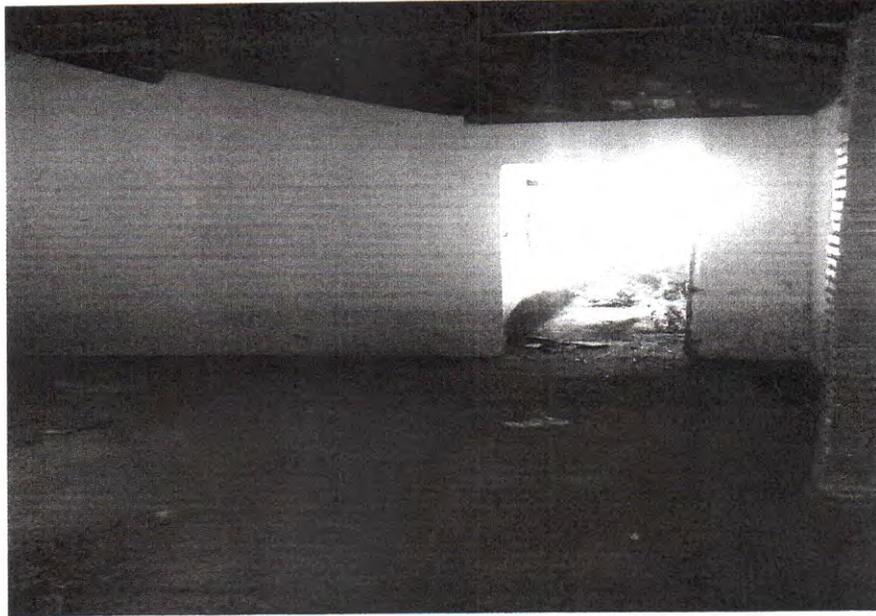
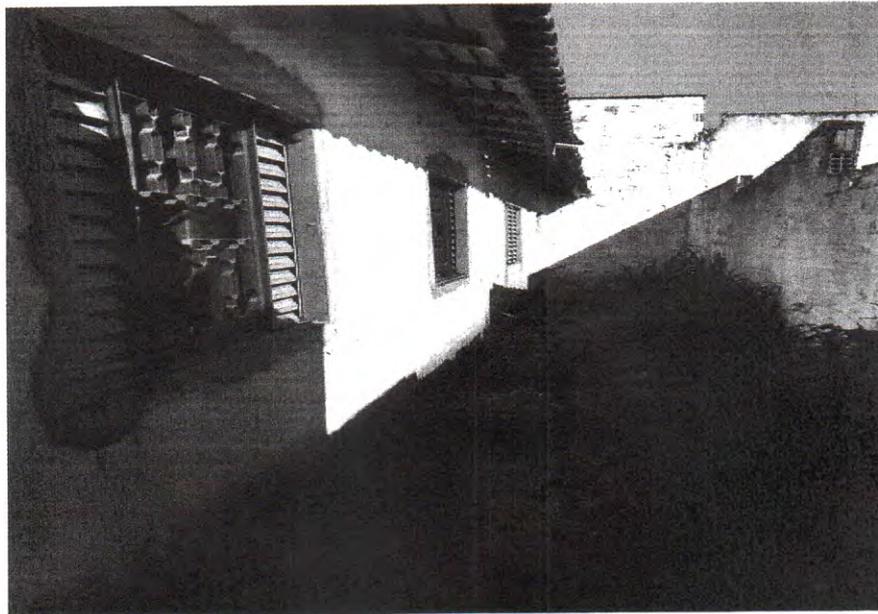


Foto 11 - Vista do Corredor do Imóvel



Handwritten signatures:
A...
Abdo

José Alves de Morais CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

11

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 12 - Vista Interna do Imóvel



Foto 13 - Vista Quintal fundo do Imóvel



José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

12

Abdo José Framesqui CRECI 116564

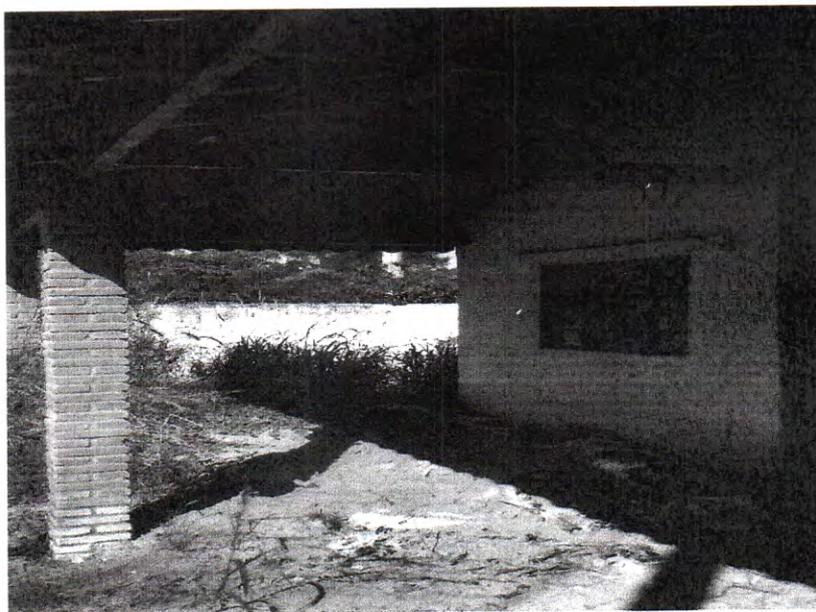
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Foto 14 - Vista Cobertura da Garagem do Imóvel



Foto 15 - Vista da Área Frontal do Imóvel



José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

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: www.vivareal.com.br (www.vivareal.com.br/immob/casa-3-quartos-nucleo-habitacional-thereza-maria-barbieri-bairros-birigui-com-garagem-138m2-venda-RS185000-id-2570035542/)

R₁ – Valor R\$ 185.000,00 – Casa com 138m² de construção, possui 3 dormitórios sendo 1 suíte

Sala, copa, cozinha e garagem para 2 carros

Totalmente reformada, com telhado e pintura novos

Próxima a escolas, centro de saúde e comércio variado.

Contato (14) 99655-5830 VMAF - Adm. Imóvel com 138.00 m². Custo por m² R\$ 1.340,58 (mil e trezentos e quarenta reais e cinquenta e oito centavos)



Map data ©2022

14

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

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: www.vivareal.com.br (www.vivareal.com.br/immovel/casa-3-quartos-nucleo-habitacional-thereza-maria-barbieri-bairros-birigui-com-garagem-247m2-venda-RS175000-id-2518792475/)

R₂ – Valor R\$ 175.000,00 – Imóvel, forrada, cozinha aumentada, 03 quartos, Banheiro quintal, Sala, cozinha, Garagem, Área de serviços.
Contato:- Edilene Ferreira Alves 15 - 99807 - 4343 com 109.00 m². Custo por m² R\$ 1.605,50 (mil e seiscentos e cinco reais e cinquenta centavos)



José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

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: Imobiliária Lider Imóveis (www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/nucleo-habitacional-thereza-maria-barbieri/casa/68382573)

R₃ – Valor R\$ 180.000,00 – 2 dormitórios sendo 1 suíte

3 banheiros

2 vagas sendo 2 vagas cobertas

3 salas sendo 1 sala de estar e 1 sala de jantar e 1 sala de tv

Contato (18) 3641-2026 / 3641-2029 com 160.09 m². Custo por m² R\$ 1.124,37 (mil e cento e vinte e quatro reais e trinta e sete centavos)



José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

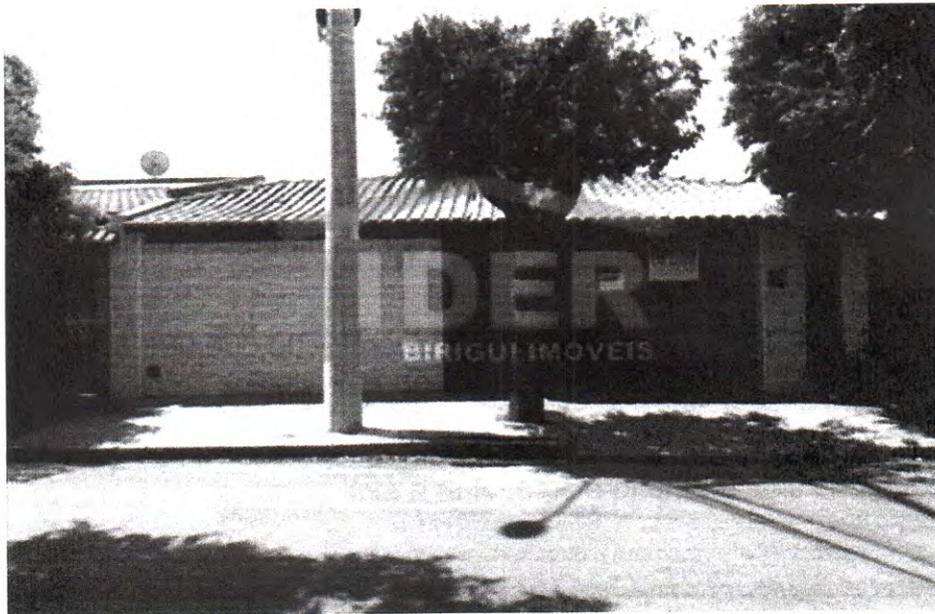
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

FONTE DE PESQUISA: Imobiliária Lider (www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/nucleo-habitacional-thereza-maria-barbieri/casa/70649776)

R₄ – Valor R\$ 160.000,00 – Imóvel com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, sala, copa, cozinha, WC social, área de serviço, garagem com 02 vagas cobertas.

Contato (18) 3641-2026 / 3641-2029 com 140.00 m². Custo por m² R\$ 1.142,86 (mil e cento e quarenta e dois reais e oitenta e seis centavos)



Map data ©2022

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

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: Imobiliária Lider (www.liderimobiliaria.com/comprar/sp/birigui/nucleo-habitacional-thereza-maria-barbieri/casa/71112660)

R5 – Valor R\$ 130.000,00 – 02 Dormitórios, Sala de TV, Sala de Visita, Wc Social, Cozinha, Área de Serviços, Despensa e Quarto de Visitas c/ Wc, Garagem, Piso Cerâmico/Contra Piso e Forro de Madeira.
Contato (18) 3641-2026 / 3641-2029 com 138.87 m². Custo por m² R\$ 936,13 (novecentos e trinta e seis reais e treze centavos)



José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

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: Imobiliária Fenix (www.feniximoveisbirigui.com.br/imovel/1090922/casa-venda-birigui-sp-nucleo-habitacional-the-reza-maria-barbieri?Mobile=1)

R₆ – Valor R\$ 100.000,00 – Casa de Alvenaria pronto para moradia!
São 02 (dois) dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem coberta para 02 (dois) carros, laje e piso.
(18) 3641-1871
(18) 99696-8484 com 90.00 m². Custo por m² R\$ 1.111,11 (mil e cento e onze reais e onze centavos)



Map data ©2022

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

19
(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

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.

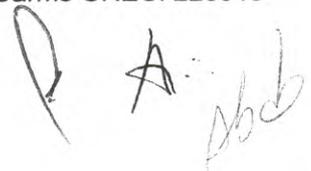
12. REFERÊNCIA NORMATIVA

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.

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

20


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

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m ²
1	R\$ 185.000,00	138,00
2	R\$ 175.000,00	109,00
3	R\$ 180.000,00	160,09
4	R\$ 160.000,00	140,00
5	R\$ 130.000,00	138,87
6	R\$ 100.000,00	90,00
<hr/>		
MÉDIA	R\$ 155.000,00	129,33

VM = R\$ 1.198,52

Handwritten signatures and initials.

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

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
	R\$ 1.198,52	116.72 m ²	R\$ 139.890,72

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão crescer ou decrescer o valor de venda do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Frei Pedro Nozela, 1332 - Casa, Município de Birigui – SP.

A.:

Abdo

X

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\$ 1.198,52	116,72	R\$ 139.890,72

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 139.890,72 (cento e trinta e nove mil, oitocentos e noventa reais e setenta e dois centavos).

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

José Alves de Moraes CRECI 136937

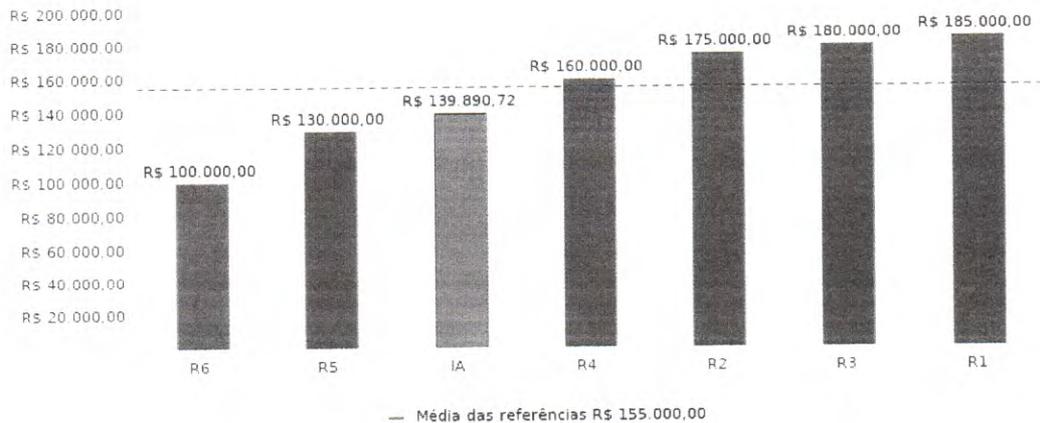
Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

24

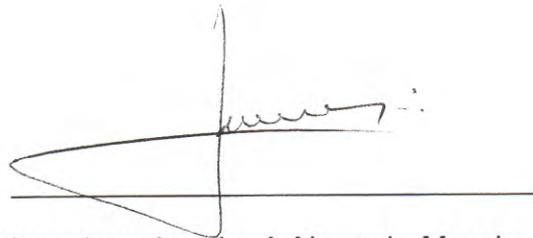
Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

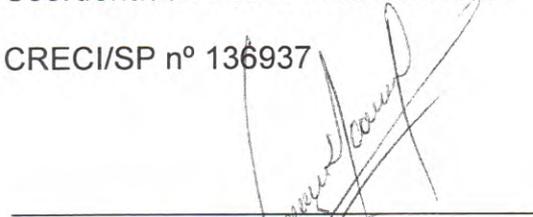
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

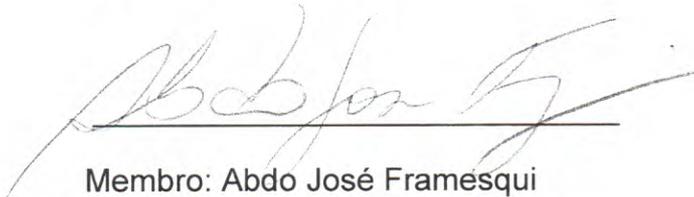
Birigui, 07 de julho de 2022



Coordenador: José Alves de Moraes
CRECI/SP nº 136937



Membro: Valdir Viana do Carmo
CRECI/SP nº 220918



Membro: Abdo José Framesqui
CRECI/SP nº 116564



José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

17. 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

18. CURRÍCULO(S)

18.1 - Valdir Viana do Carmo - Membro

CRECISP 220918

CNAI 35083

Dados Pessoais



José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

26

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CPF: 249.307.648-66

Endereço: Alameda Inglaterra, 183

Bairro: Parque das Árvores II

Cidade: Birigui

Estado: SP

Telefone 1: (18) 99676-9315

Telefone 2:

E-mail: valdir.viana@creci.org.br

Formação

2021 - Técnico em Transações Imobiliárias

2021 - Perito Judicial Imobiliário PROECCI/CRECI

2021 - Avaliador de Imóveis PROECCI/COPFECI

2018 - MBA - SUPPLY CHAIN

2008 - Pós Graduação em Gestão de Negócios

2001 - Graduado em Adm de Empresas

Experiência

Perito Avaliador, Corretor de Imóveis, expertise e organização nos trabalhos efetuados de avaliação, para TJSP, Prefeituras e particulares, imóveis Urbanos e Rurais.

Informações Complementares

CNAI - CRECI/SP, vivencia em intermediações, avaliação e assessoria imobiliária.

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

27

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

CIRP



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

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

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2022**

CRECISP 220918

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis

CNAI 35083

VALDIR VIANA DO CARMO



VALIDADE

30/04/2023

A.:

Abdo

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

28

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.2 - Currículo

José Alves Morais - Coordenador

CRECI/SP 136937 - CNAI 136937

CPF: 500.319.884-15

Endereço: João Antônio da Silveira, 412 Bosque da Saúde

Cidade: Birigui / SP

Telefone: (18) 99706-6178

E-mail: josealvesdemorais@creci.org.br

CIRP



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

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

**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2022
CRECISP 136937**



Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 17856

JOSÉ ALVES DE MORAIS



VALIDADE
30/04/2023

José Alves de Morais CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

29

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

18.3 - Currículo

Abdo José Framesqui - Membro

CRECI/SP 116564 - CNAI 27395

CPF: 116.943.958-63

Endereço: Rua São José, 05 - Centro

Cidade: Birigui / SP

Telefone: (18) 99122-3267

E-mail: abdoframesqui@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 2022
CRECISP 116564**

Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 27395

ABDO JOSE FRAMESQUI



Abdo José Framesqui

VALIDADE
30/04/2023

A. -

Abdo

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

30

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

19. ANEXO(S)

Matrícula	Folha
977.669-	-01-

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Associação Brasileira de Cartórios
CRECI

Em 01 de dezembro de 1993.

VRO Nº 2

REGISTRO GERAL

CONJUNTO HABITACIONAL IVONE ALVES PALMA II - 2ª e 3ª ETAPAS

Um imóvel residencial construído de tijolos e coberto de telhas tipo CRH1, com 40,28 metros quadrados de área construída situado na rua 27, nº 133 do Conjunto Habitacional Ivone Alves Palma II - 2ª e 3ª Etapas, respectiva terreno composto de lote nº da quadra 15,2 medindo 11,70 metros de frente para a mencionada via pública 10,95 metros de fundo, confrontando com a casa nº 275 113,70 metros de frente e os fundos, com o direito confrontando com a casa nº Av. Dr. 21, 70 metros de frente e fundos pelo lado esquerdo confrontando com a casa nº 1524, com uma área total de 220,75 metros quadrados. Cadastrado na FMB nº 2.6.66. REGISTRO ANTERIOR: Matr. 22.100 RI local nº Matr. 27 RI Fix. PROPRIETÁRIOS: ALMEIDA MARIN - CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA. situada na Avenida Faculdades Miragaia, nº 1793, com CGCMF 46151338-01. Imóvel devidamente representada. Esc. Aut. datilografada. Esc. Aut. datilografada. Of. Maior Subsc. 1993.

R2/97.669 Birigui, 01 de dezembro de 1.993.
ADQUIRENTE: PAUL PEREIRA DE OLIVEIRA, RG 9.699.697, CID 796.177.438-6A, func. publico estadual, com o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei 5515/77 com o CÔNJUGE MARLI DA SILVA OLIVEIRA, RG 17.220.731, CID 796.177.434-6A, residentes nesta cidade, - - - - -
TRANSMITENTE: ALMEIDA MARIN - CONSTRUÇÕES E COMERCIO LTDA, já acima qualificado. FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda Mutuo com Obrigações e Quitação Parcial, lavrada pela parte devidamente assinado, datado de 21/06/1993, no valor de CR\$ 797.471.409,35. CONDIÇÕES: Foi apresentado CND/INSS 703.096 série C expedida em 18/04/93 agência Aracatuba e Certidão Quitação de Tributos Federais Administrados pela Secretaria Receita Federal expedida pela agência de Aracatuba em 21/06/1993, as quais ficam arquivadas neste Cartório Nada Mais. Esc. Aut. datilografada. Esc. Aut. datilografada. Of. Maior Subsc. 1993.

R2/97.669 Birigui, 01 de dezembro de 1.993.
DEVEDORES: PAUL PEREIRA DE OLIVEIRA e MARLI PEREIRA DE OLIVEIRA, já acima qualificados, - - - - -
CREDORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição financeira sob a forma de empresa pública, com CGCMF 00360.809/0111, devidamente representada. FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda Mutuo com Obrigações e Quitação Parcial, lavrada pela parte devidamente assinado, datado de 21/06/1993, no valor de CR\$ 797.535.473,60. CONDIÇÕES: Que a presente dívida é paga através de 300 prestações mensais, vencendo a primeira delas em 21/06/93 a data deste Contrato no valor de CR\$ 2.351.656,32. Com as condições constam do Contrato que fica uma das vias arquivadas neste Cartório Hipoteca essa inscrita em primeiro lugar sem concorrência de terceiros Nada Mais. Esc. Aut. datilografada. Esc. Aut. datilografada. Of. Maior Subsc. 1993.

Handwritten signature

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

Ato Normativo nº 001/2011

Matrícula	Folha
27.005	02

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alvaro Mendes do Nascimento
OFICIAL

Em 02 de Março de 19 99

IVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

UNTO HABITACIONAL IVONE ALVES PALMA II - 2ª-3ª ETAPAS -
BIRIGUI, 02 de Março de 1.999.
Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de --
avencas, lavrada pela parte, devidamente assinada
71.421 rol 130, ficando constando o Cancelamento de
em virtude de já acima, em virtude de já estar totalmente
(Salvio Antonio Bagno), Proposto Substituto,
(Oswaldo José Cavetta), Proposto Designado.

BIRIGUI, 02 de Março de 1.999.
BAPTISTA, Brasileiro, casado sob o Regi-
anterior a Lei 6.515/77, vício municipal
225.201.085-30 e s/mulher EUNICE TEIXEIRA
SILVA BAPTISTA, Brasileira, do lat. RG 28.458.930-SP e CPF
127.814.208-00, nascida em 27 de 1.932. TRANSMITENTE:- PAULO
OLIVEIRA DA SILVA, Brasileiro, casado com ELIZABETH MARI DA SILVA OLIVEIRA,
já acima qualificadas; DO TÍTULO:- Contrato por Instrumento
Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada e Muro com Obriga-
ções e Hipoteca - Carta de Crédito Individual - FGTS, lavrada
pela parte, devidamente assinado, datado de 21/12/98 no valor de
R\$ 2.630,00. CONDIÇÕES:- Cada parcela na PNB nº 2.630.40.1. O valor
de compra e venda é de R\$ 1.315,00, sendo composto mediante a
realização das parcelas a serem pagas em conformidade
com o disposto na cláusula que acompanha este instrumento: Recursos pro-
prios já pagos em moeda corrente de R\$ 111,77. Desconto concedido
diretamente pelo Fundo de Garantia - tempo de Serviço R\$ 840,12.
Financiamento concedido pelo Crédito - R\$ 468,11. Com demais con-
dições constas do contrato que fica arquivado neste Cartório --
nº 71.420 rol 130. R\$ 1.315,00 (Salvio Antonio Bagno),
Proposto Substituto, do lat. RG nº 28.458.930, (Oswaldo José
Cavetta), Proposto Designado, subscrit.

BIRIGUI, 02 de Março de 1.999.
BAPTISTA, Brasileiro, casado com EUNICE TEIXEIRA DA
SILVA BAPTISTA, já acima qualificadas; CREDORA:- FUNDIA ECONOMICA
FEBRIL-CEF, já acima qualificada; FORMA DO TÍTULO:- Contrato --
por Instrumento Particular de Compra e Venda de Unidade Isolada
com Obrigações e Hipoteca - Carta de Crédito Individual -
FGTS, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 21/12/98
no valor de R\$ 1.348,11. CONDIÇÕES:- Que a prestação de venda se-
ja feita através de 240 prestações mensais, vencendo a primeira
parcela em 21/01/99 no valor de R\$ 44,06. Com demais condições con-
stantes no contrato que fica arquivado neste Cartório nº 71.420
rol 130. Hipoteca - FGTS inscrita em Praxeiro gra-
do nº 71.420 rol 130. R\$ 1.348,11 (Salvio Antonio Bagno),
Proposto Substituto, do lat. RG nº 28.458.930, (Oswaldo José
Cavetta), Proposto Designado, subscrit.

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

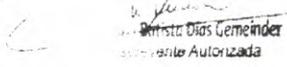
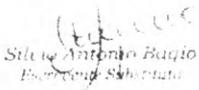
MUNICÍPIO	CEP
27.060	02

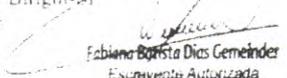
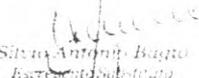
OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
BIRGUI-SP
Oswaldo Antonio Baquio
Proprietário Designado

Em 02 de Março de 2016

LIVRO Nº 2 **REGISTRO GERAL**

UNICION HABITACIONAL IVONE ALVES PALMA II - 2ª e 3ª ETAPAS.
P. substituído, datilografado, em 20/07/2016, (OSVALDO ANTONIO BAIQUI, Proprietário Designado), substituído.

AV 06 - 12 de agosto de 2016
REF. Prenotação nº 198.805 de 01/08/2016.
CANCELAMENTO
FORMA DO TÍTULO: Pela Autorização para Cancelamento de Hipoteca de Financiamento no Crédito Imobiliário nº 22/07/2016, fica constando o cancelamento do R.S acima, no valor de R\$ 3.648,11, tendo em vista a liquidação da dívida.
AVERBADO POR:  Fabiana Batista Dias Gemeinder
Escriturante Autorizada  Silveira Antonio Baquio
Escriturante Substituto

AV 07 - 12 de agosto de 2016
REF. Prenotação nº 198.806 de 01/08/2016.
ÓBITO
FORMA DO TÍTULO: Pelo Formal de Partilha, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível da Comarca de Birgüi-SP, Ação de Inventário, Inventário e Partilha, Processo Digital nº 10000003.2015.8.26.0077, assinado digitalmente nos termos da Lei nº 11.419/2006, datado de 12/08/2016, fica constando o falecimento de BERTO JOSÉ BAPTISTA, ocorrido aos 143 (cento e quarenta e três) anos, conforme Certidão de Óbito matrícula nº 115113 01 55 2010 4 00042 226 0013680-11 expedida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Birgüi-SP.
AVERBADO POR:  Fabiana Batista Dias Gemeinder
Escriturante Autorizada  Silveira Antonio Baquio
Escriturante Substituto

R.08 - 12 de agosto de 2016
REF. Prenotação nº 198.806 de 01/08/2016.
FORMAL DE PARTILHA
ADQUIRENTES: EUNICE TEIXEIRA DA SILVA BAPTISTA, RG nº 18.358.750-SSP/SP e CPF-MF nº 118.819.208-60, brasileira, viúva, portadora de carteira de identidade e domiciliada na Rua Frei Pedro Nozela nº 1.360, Teresa Maria Barbieri, Brasileira, **MARCIA CRISTINA BAPTISTA BARBOSA**, RG nº 24.633.801-5-SSP/SP e CPF-MF nº 117.366.548-02, brasileira, pianificadora, casada com **JOÃO ANTONIO BAPTISTA**, RG nº 19.928.385-SSP/SP e CPF-MF nº 090.589.468-51, brasileiro, motorista, portador de carteira de identidade e domiciliados na Rua Demostenes Guanais Pereira nº 1.507, Residencial Aurora, **PAULO CESAR BAPTISTA**, RG nº 24.433.874-7-SSP/SP e CPF-MF nº 170.350.000-00, brasileiro, portador de carteira de identidade e domiciliado na Rua Demostenes Guanais Pereira nº 1.507, Residencial Aurora.

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

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

Matrícula	Folha	OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS	
27.569	02V	BIRIGUI - SP	
		Escritório: José Cavallari	
		E-mail: Ofici@birigui.sp.gov.br	
CNS 11472-8	12	agosto	2016
LIVRO Nº 2		REGISTRO GERAL	

casado com **ADRIANA VIOLIN BOSQUETI BAPTISTA**, RG nº [redacted], SSP SP e CPF ME nº 117.344.208-12, brasileira, residentes e domiciliados na Rua Galhego Lago nº 21, Santo Antonio, Birigui-SP, **JULIO MARCOS BAPTISTA**, RG nº 27.282.784-8-SSP SP e CPF ME nº 165.532.988-07, brasileiro, casado, pelo regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77 com **PRISCILLA ZERRA SERAPHIM BAPTISTA**, RG nº 40.576.109-0-SSP SP, CPF ME nº [redacted]-8-07, brasileira, servidora pública estadual, residentes e domiciliados na Rua Nerito nº 1.896, Bosque da Saúde II, Birigui-SP, **RAQUEL BAPTISTA**, RG nº 27.742.144-0-SSP SP e CPF ME nº 165.555.688-60, brasileira, solteira, representante comercial, residente na Rua Waldemar Vicente nº 172, Teresa Maria Barbieri, Birigui-SP.

TRANSMITENTE ES. **BERTO ROSI BAPTISTA**, RG nº 9.881.287-7-SSP SP e CPF ME nº 035.361.688-0.

FORMA DO TÍTULO: Partilha, expedido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 3ª Vara Cível da Comarca de Birigui-SP, Ação de Inventário e Partilha, Processo D. nº 003796-23.2015.8.26.0077, assinado digitalmente nos termos da Lei nº 11.419/2006, em data de 15/06/2016, no valor de R\$ 11.021,50 (sendo o valor venal de R\$ 12.060,76), fica com o presente registro refere-se a totalidade do imóvel objeto desta matrícula, que a **VIOLIN BOSQUETI** recebeu 50% e os demais herdeiros filhos, receberão cada um 12,50%, ficando assinados em seus pagamentos.

REGISTRADO POR

Fabiana Batista Dias Gomes
 Escrivã Autorizada

Silvio Antonio Braga
 Escrivão Autorizado

[Handwritten signatures]

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

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

	PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI R OSWALDO CRUZ, 146 - CEP 16200-029 - CENTRO - FONE (18) 3643-6141 Secretaria Municipal de Finanças
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 11372/2022	
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: 02-06-056-0040 IdFísico: 26149 Situação: Ativo Proprietário: BERTO JOSE BAPTISTA - CNPJ/CPF: 035.361.688-50 Local do Imóvel: 16203-217 - R FREI PEDRO NOZELA, 1332 Bairro/Loteamento: RES TEREZA MARIA BARBIERI Quadra: 45 Lote: 20 Endereço Entrega: 16203-217 - R FREI PEDRO NOZELA, 1332 Bairro Entrega: RES TEREZA MARIA BARBIERI Cidade: BIRIGUI Estado: SP	
Exercício de Lançamento: 2022	Valor Venal Territorial: 12.654,05
Área Terreno: 220,80	Valor Venal Predial: 32.783,15
Área Edificada: 116,72	Valor Venal Excesso: 0,00
Quadra Imóvel: 45	Valor Venal Imóvel: 45.437,20
Lote Imóvel: 20	
BIRIGUI, 24 de Março de 2022	
Data Emissão: 24/03/2022	
A veracidade da informação poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.birigui.sp.gov.br/	
Identificação: 358222	
Número da Certidão: 11372/2022	
Controle: 26149	
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.	

José Alves de Moraes CRECI 136937

Valdir Viana do Carmo CRECI 220918

Abdo José Framesqui CRECI 116564