



Câmara Municipal de Ibitinga

Estado de São Paulo

PROCESSO LEGISLATIVO

OFÍCIO Nº 75/2025 - Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade - ASSUNTO: SOLICITA INFORMAÇÃO AO PLO 176/2024.

TRAMITAÇÃO

Data da Ação	25/04/2025
Unidade de Origem	Procuradoria Jurídica
Unidade de Destino	Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade
Usuário de Destino	Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade
Status	Parecer jurídico anexado

Ibitinga, 25 de abril de 2025.

Paulo Eduardo Rocha Pinezi
Procurador Jurídico

TRAMITAÇÃO Nº 139099 - OFC 75/2025 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Paulo Eduardo Rocha Pinezi.
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura_e_informe_o_codigo_179E-1A17-871F-8551





Câmara Municipal de Ibatinga

Estado de São Paulo
PROCURADORIA JURÍDICA

PARECER Nº 40/2025

Assunto: Análise sobre a regularidade da origem da avaliação do imóvel no âmbito do Projeto de Lei Ordinária nº 176/2024

Interessado: Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade

Origem: Ofício nº 75/2025

I – RELATÓRIO

Cuida-se de solicitação formulada pela Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade da Câmara Municipal de Ibatinga, por meio do Ofício nº 75/2025, no sentido de que esta Procuradoria Jurídica se manifeste sobre a regularidade da origem das avaliações do imóvel objeto do **Projeto de Lei Ordinária nº 176/2024**, que dispõe sobre a **concessão de direito real de uso** do referido bem à entidade **Beth Shalom Casa de Paz, CNPJ nº 12.034.813/0001-81**.

A dúvida reside especificamente na legalidade da avaliação ser realizada pela própria entidade interessada, e não por órgão técnico da Prefeitura Municipal.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Do Objeto da Concessão

O Projeto de Lei em análise propõe conceder à entidade privada sem fins lucrativos o direito real de uso gratuito de um imóvel público descrito na matrícula nº 2.622 do Cartório de Registro de Imóveis de Ibatinga, pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogável, com cláusulas de reversão e encargos sociais e assistenciais.

2. Do Fundamento Legal da Concessão

A concessão de direito real de uso é amparada pelo artigo 93, §1º, da Lei Orgânica do Município, que dispõe:

Art. 93. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, **será sempre precedida de avaliação** e obedecerá às seguintes normas:

[...]





Câmara Municipal de Ibatinga

Estado de São Paulo
PROCURADORIA JURÍDICA

§ 1º. O Município, preferentemente à venda ou doação de seus bens imóveis, outorgará concessão de direito real de uso, mediante **prévia autorização legislativa e concorrência**. (grifou-se)

A concorrência poderá ser dispensada por lei, quando o uso se destinar a concessionária de serviço público, a entidades assistenciais ou quando houver relevante interesse público devidamente justificado.

A concessão de uso, ainda que gratuita e com dispensa de licitação, **não está dispensada da exigência de avaliação prévia**, conforme se depreende da vinculação expressa ao caput do art. 93. O uso do verbo “subordinada” evidencia o caráter condicionante da avaliação, inclusive em hipóteses não alienatórias como a concessão de uso.

3. Da Avaliação Técnica Imparcial

Embora o projeto mencione o imóvel com riqueza de detalhes técnicos e localização, não há menção expressa à realização de avaliação por órgão oficial da administração municipal, tampouco foram anexados elementos que demonstrem laudo de avaliação subscrito por profissional ou setor técnico vinculado à Prefeitura (ex: departamento de engenharia, comissão de avaliação, ou perito nomeado).

A avaliação de bens públicos para fins de concessão deve ser **realizada por ente imparcial e vinculado à administração pública**, sendo vedada sua substituição por declarações unilaterais da entidade interessada, sob pena de afronta aos princípios da moralidade, impessoalidade e legalidade (CF, art. 37, caput).

A gratuidade da concessão não exime a Administração da obrigação de valorar o bem, seja para controle contábil, para estimativa de renúncia patrimonial, ou mesmo para mensurar os encargos que justifiquem a vantagem pública do ato. A avaliação prévia é também uma garantia contra eventual desvio de finalidade ou privilégio indevido.

III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, opina-se **pela necessidade de avaliação prévia oficial** do imóvel objeto da concessão de direito real de uso prevista no PLO nº 176/2024, nos termos do artigo 93, caput e § 1º, da Lei Orgânica do Município de Ibatinga e dos princípios constitucionais da Administração Pública.





Câmara Municipal de Ibatinga

Estado de São Paulo
PROCURADORIA JURÍDICA

Recomenda-se que a avaliação não parta exclusivamente da entidade beneficiária, devendo ser providenciada pela Prefeitura Municipal, por meio de seu corpo técnico competente. Assim, **sugere-se que a Comissão de Orçamento solicite ao Poder Executivo a juntada do respectivo laudo de avaliação oficial.**

Ibatinga, 25 de abril de 2025.

PAULO EDUARDO ROCHA PINEZI

Procurador Jurídico

Assinado digitalmente por
PAULO EDUARDO
ROCHA PINEZI

298.794.058-03
Data: 25/04/2025 10:22
Site: www.ibatinga.sp.leg.br / E-mail: informacao@camaraibatinga.sp.gov.br

TRAMITAÇÃO Nº 139099 - OFC 75/2025 - Esta é uma cópia do original assinado digitalmente por Paulo Eduardo Rocha Pinezi.
Para validar o documento, leia o código QR ou acesse https://sapl.ibatinga.sp.leg.br/conferir_assinatura e informe o código 179E-1A17-871F-8551





BETH SHALOM
Casa de Paz

Câmara Municipal de Ibitinga



Protocolo Geral nº 753/2025
Data: 06/03/2025 Horário: 09:55
LEG - MTR 35/2025

Associação Cristã de Prevenção, Recuperação e Reintegração
Social BETH SHALOM – CASA DE PAZ

CNPJ. 12.034.813/0001-81 - Rua Sabino do Prado Biondo, 252 - Vila Izolina – Ibitinga SP. - CEP: 14940-000
Fone: 16- 3342-4533 – Cel.: 9711-5302

Ibitinga, 06 de março de 2025

A

ALLINY SARTORI

Presidente da Comissão de Constituição, legislação, Justiça e Redação

ASSUNTO: RESPOSTA AO OFICIO Nº 28/2025, da data de 06 de fevereiro de 2025.

IBITINGA, 06 DE MARÇO 2025

JORGE LUIZ TORRES CUICAPUSA - PRESIDENTE

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEL: Um imóvel residencial situado nessa cidade e comarca de Ibatinga /Sp, local estrada municipal IBG-020 "Nicola de Baptista neto ", e divisa com Mauricio Roque , GLEBA A -destacado da matricula 2.622, com area total de 12.551,75 metros quadrados um terreno de forma irregular com as seguintes medidas e confrontações: começa no marco 1, localizado na margem da estrada municipal, IBG-020- quadrados, "Nicola de Baptista neto " e divisa com a mauricio roque , dai segue com o rumo 5°30'NW e distancia de 160,50 metros ate o marco 2, confrontando com mauricio roque ; dai segue com o rumo 84°NE e distancia de 77,00 metros ate o marco 3, confrontando com severino minzoni; dai segue com o rumo 83°NE e distancia de 16,56 metros ate o marco 3ª, com a mesma confrontação ; dai deflete a direita e mede 177,48 metros ate o marco 10, confrontando com a GLEBA B de propriedade da prefeitura municipal da estancia turística de Ibatinga ; dai deflete a direita e mede 72,00 metros ate o marco 1 (inicial), confrontando com a margem da estrada municipal que liga Ibatinga a tabatinga , IBG-020 – NICOLA DE BAPTISTA NETO, fechando o perímetro..

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atender à solicitação da associação crista de prevenção recuperação e reintegração social BETH SHALON -CASA DE PAZ cnpj 12.034.813/0001-81, representada nesse ato pelo SR Jorge luis torres cuicapusa, inscrito no CPF/MF nº 231.550.528-30. Este Parecer da Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis RESIDENCIAIS, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis Urbanos, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 DO COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios



mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 – OBJETIVO

O objetivo de o presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

OBS: Todas as informações da propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área construída estão baseadas na matrícula nº2.622, fornecida pela solicitante que é anexada a este parecer.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial, de baixo padrão localizado na comarca de Ibitinga /Sp denominado, uma área rural sem benfeitorias, apenas com ponto de energia, que constitui uma área de terreno com aproximadamente 12.551,75 metros quadrados, destacado da matrícula nº2.622, localizada na comarca de Ibitinga – São Paulo, cadastrada no Incra sob n ° 000600630003.03

4 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA: A pesquisa de mercado realizada no dia 03/03/2025, foi baseada em imóveis e áreas comercializados na própria região, com as mesmas ou semelhantes características do imóvel avaliado. Levando em consideração as particularidades da área, bem como os reais fechamentos de compra e venda no setor imobiliário da região. Saliento que, de acordo com o levantamento topográfico, juntamente com matrícula atualizada e demais informações obtidas na região, a área avaliada, está localizada em localização de padrão rural, e encontra-se sem benfeitorias, o que incide diretamente no que tange o valor venal ou sua eventual possibilidade de aproveitamento no âmbito comercial. Baseado nisso e na disponibilidade de outras amostras de áreas que estão à venda na região. Desta forma, somando metragens e valores, podemos afirmar que a estimativa do valor e guardadas as devidas proporções e características das áreas comparadas, estabelecemos pelo método comparativo de mercado a análise final.



5- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL: Para Cálculo do valor do Imóvel utilizamos: Valor do Imóvel= Área do Imóvel x Valor Médio (construção e terreno) do 12.551,75 m² encontrado (média final) Valor Apurado = R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito Mil Reais)

CONCLUSÃO

É do entender do perito avaliador, que os valores para o imóvel avaliado são:

Valor de avaliação do imóvel: R\$138.000,00

Valor limite mínimo de venda: R\$125.000,00

Valor limite máximo de venda R\$145.000,00

Ibitinga 03 de março de 2025

Nayara Camargo
Corretora - Creci 71637
(16) 9.5722-7511



Nayara Fernandes Camargo

Corretora de imóveis CRECI: 71637 F





[Handwritten signature]



Handwritten signature or mark.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEL: Um imóvel residencial situado nessa cidade e comarca de Ibatinga /Sp, local estrada municipal IBG-020 "Nicola de Baptista neto ", e divisa com Mauricio Roque , GLEBA A -destacado da matricula 2.622, com area total de 12.551,75 metros quadrados um terreno de forma irregular com as seguintes medidas e confrontações: começa no marco 1, localizado na margem da estrada municipal, IBG-020- quadrados, "Nicola de Baptista neto " e divisa com a mauricio roque , dai segue com o rumo 5°30'NW e distancia de 160,50 metros ate o marco 2, confrontando com mauricio roque ; dai segue com o rumo 84°NE e distancia de 77,00 metros ate o marco 3, confrontando com severino minzoni; dai segue com o rumo 83°NE e distancia de 16,56 metros ate o marco 3ª, com a mesma confrontação ; dai deflete a direita e mede 177,48 metros ate o marco 10, confrontando com a GLEBA B de propriedade da prefeitura municipal da estancia turística de Ibatinga ; dai deflete a direita e mede 72,00 metros ate o marco 1 (inicial), confrontando com a margem da estrada municipal que liga Ibatinga a tabatinga , IBG-020 – NICOLA DE BAPTISTA NETO, fechando o perímetro..

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atender à solicitação da associação crista de prevenção recuperação e reintegração social BETH SHALON -CASA DE PAZ cnpj 12.034.813/0001-81, representada nesse ato pelo SR Jorge luis torres cuicapusa, inscrito no CPF/MF nº 231.550.528-30. Este Parecer da Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis RESIDENCIAIS, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis Urbanos, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 DO COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios



mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.

2 – OBJETIVO

O objetivo de o presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

OBS: Todas as informações da propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área construída estão baseadas na matrícula nº2.622, fornecida pela solicitante que é anexada a este parecer.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial, de baixo padrão localizado na comarca de Ibitinga /Sp denominado, uma área rural sem benfeitorias, apenas com ponto de energia, que constitui uma área de terreno com aproximadamente 12.551,75 metros quadrados, destacado da matrícula nº2.622, localizada na comarca de Ibitinga – São Paulo, cadastrada no Incra sob n ° 000600630003.03

4 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA: A pesquisa de mercado realizada no dia 03/03/2025, foi baseada em imóveis e áreas comercializados na própria região, com as mesmas ou semelhantes características do imóvel avaliado. Levando em consideração as particularidades da área, bem como os reais fechamentos de compra e venda no setor imobiliário da região. Saliento que, de acordo com o levantamento topográfico, juntamente com matrícula atualizada e demais informações obtidas na região, a área avaliada, está localizada em localização de padrão rural, e encontra-se sem benfeitorias, o que incide diretamente no que tange o valor venal ou sua eventual possibilidade de aproveitamento no âmbito comercial. Baseado nisso e na disponibilidade de outras amostras de áreas que estão à venda na região. Desta forma, somando metragens e valores, podemos afirmar que a estimativa do valor e guardadas as devidas proporções e características das áreas comparadas, estabelecemos pelo método comparativo de mercado a análise final.



5- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL: Para Cálculo do valor do Imóvel utilizamos: Valor do Imóvel= Área do Imóvel x Valor Médio (construção e terreno) do 12.551,75 m² encontrado (média final) Valor Apurado = R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito Mil Reais)

CONCLUSÃO

É do entender do perito avaliador, que os valores para o imóvel avaliado são:

Valor de avaliação do imóvel: R\$138.000,00

Valor limite mínimo de venda: R\$125.000,00

Valor limite máximo de venda R\$145.000,00

Ibitinga 03 de março de 2025

Nayara Camargo
Corretora - Creci: 71637
(16) 9.9722-7511



Nayara Fernandes Camargo

Corretora de imóveis CRECI: 71637 F



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

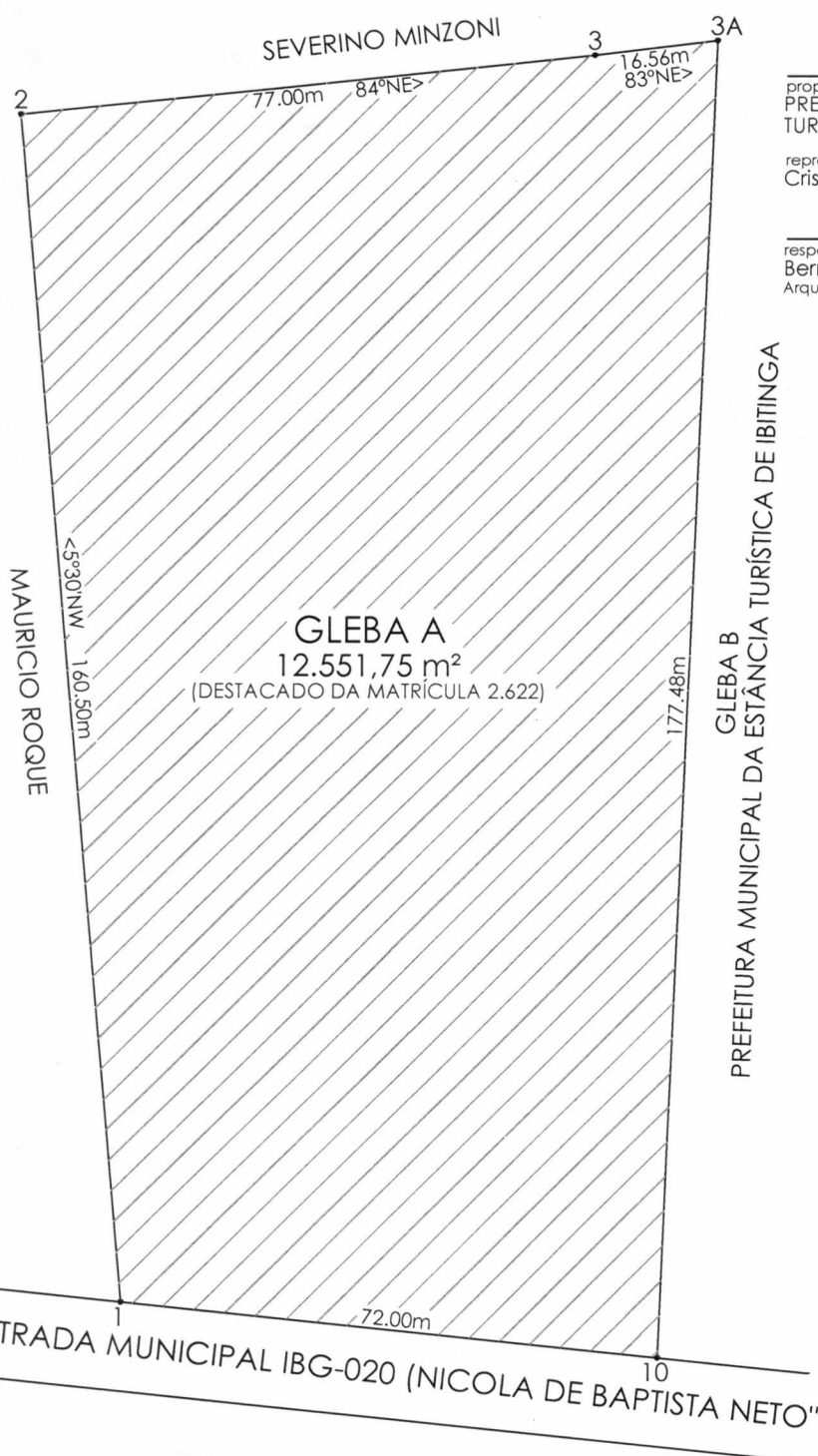
LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL

escala

1:1.000

local
ESTRADA MUNICIPAL IBG-020 "NICOLA DE BAPTISTA NETO"
(ANTIGA ESTRADA IBITINGA - TABATINGA) IBITINGA - SP

proprietária
PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA



proprietária
PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE IBITINGA

representada pela Prefeita Municipal
Cristina Maria Kalil Arantes

responsável técnico
Bernadete Maria Senise Guedes
Arquiteta e Urbanista - CAU: A114814-1/SP

TÍTULO

PLANTA GERAL

ESCALA

INDICADA

FOLHA

única

PROPRIEDADE

IMÓVEL RURAL - MATRÍCULA Nº 2.622
código cadastro municipal nº 0006.0063.0003.03

LOCAL:

ESTRADA MUNICIPAL IBG-020 "NICOLA DE BAPTISTA NETO"
LOTE 3 da QUADRA 166
bairro TAQUARA DO REINO - município de IBITINGA-(SP)

PROPRIETÁRIA:

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

SITUAÇÃO (s/ escala)



PROPRIETÁRIA

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA
TURÍSTICA DE IBITINGA
CNPJ 45.321.460/0001-50

ÁREA..... m²

TOTAL 24.551,75

GLEBA A 12.551,75

GLEBA B 12.000,00


BERNARDETE MARIA SENISE GUEDES
SECRETÁRIA DE OBRAS PÚBLICAS
ARQUITETA - CAU A114814-1

MEMORIAL DESCRITIVO

Título: Levantamento Topográfico Cadastral

Local: Estrada Municipal IBG-020 "Nicola de Baptista Neto"- Ibitinga

Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

Gleba A - Destacado da Matrícula 2.622

Área: 12.551,75 metros quadrados

Um terreno de forma irregular com as seguintes medidas e confrontações: - começa no marco 1, localizado na margem da Estrada Municipal IBG-020 - "Nicola de Baptista Neto" e divisa com Mauricio Roque, daí segue com o rumo 5°30'NW e distância de 160,50 metros até o marco 2, confrontando com Mauricio Roque; daí segue com o rumo 84°NE e distância de 77,00 metros até o marco 3, confrontando com Severino Minzoni; daí segue com o rumo 83°NE e distância de 16,56 metros até o marco 3A, com a mesma confrontação; daí deflete à direita e mede 177,48 metros até o marco 10, confrontando com a Gleba B de propriedade da Prefeitura Municipal da Estância Turística de Ibitinga; daí deflete à direita e mede 72,00 metros até o marco 1 (inicial), confrontando com a margem da Estrada Municipal que liga Ibitinga à Tabatinga, IBG-020 - "Nicola de Baptista Neto", fechando o perímetro.

Ibitinga, 25 de novembro de 2024.

.....
Bernadete Maria Senise Guedes

Arquiteta e Urbanista

CAU: A114814-1/SP





ASSOCIAÇÃO DE ARTES DE IBITINGA - ASSARI
CNPJ: 48.027.676/0001-03 – e-mail: assariartes@hotmail.com
Rua Oscar de Carvalho, 51 – Jd. São José, Ibitinga/SP – CEP. 14.940-604
Fone: (16) 98224-2864 ☎

Ibitinga, 17 de março de 2025



Ofício 04/25 – RESPOSTA AO OFÍCIO 26/2025 DE SOLICITAÇÃO LAUDO DO IMÓVEL

À

Comissão da Constituição, Legislação, Justiça e Redação

Aos cuidados da Presidente da Comissão:

A Exma. Vereadora Alliny Sartori

Encontra-se em trâmite na Comissão da Constituição, Legislação, Justiça e Redação o Projeto de Lei Ordinária Nº 100/2024, protocolado sob o número PLO166/2024 - Autoriza o Poder Executivo Municipal a doar imóvel, à ASSARI – Associação de Artes de Ibitinga, de autoria da Prefeitura Municipal, conforme solicitado estamos encaminhando o laudo de avaliação do imóvel, para conclusão da análise.

Aproveitando para agradecer todo o carinho e presteza dedicados à nossa instituição.

Renovamos nossos protestos de estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

Aurea Aparecida Galli
Gestora da Associação de Artes de Ibitinga
CPF 035.021.058-63

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

1. APRESENTAÇÃO Avaliação imobiliária é a definição do valor de mercado dos bens ou dos direitos sobre eles, feita por dentro de procedimentos técnicos para concretização das análises do valor. Pela definição contida na Norma de Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (NBR-4.653 PARTE 1: PROCEDIMENTOS GERAIS, 3, 3.5), a avaliação de um bem consiste na "análise técnica" para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data".

2. SOLICITANTE: ASSARI ASSOCIAÇÃO DE ARTES DE IBITINGA, organização ligada a cultura e a arte, sem fins lucrativos, com sede nessa cidade, na rua Oscar de carvalho ,51, jardim são Jose representada por Sua presidente Maria Dolores Ruiz Sanches , brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade Rg 4.467.516-1, inscrita no CPF 22577645872, residente domiciliada a rua Ananias rosa 275 jardim centenário

3. OBJETIVO Este Parecer Técnico tem como objetivo a avaliação do imóvel, de forma individual apenas do terreno, para fins de venda, dentro do valor atual de mercado.

4. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL MATRICULA: nº34327 livros nº 2 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de IBITINGA/SP, que se descreve por um terreno situado nessa cidade no local denominado jardim são Jose , e que constitui o remanescente da quadra S , com are de 1669,00 (hum mil seiscientos e sessenta e nove metros quadrados, com seguinte perímetro e confrontações partindo da divisa do lote 4-A , de propriedade da Associação acácia de Ibitinga (matricula)(34017)mede 41 (quarenta e um) metros e 60,00 (sessenta metros) , acompanhando o alinhamento impar da rua Oscar de carvalho , daí deflete a direita e segue catorze (14 metros e 14 (catorze centímetros), por um arco de círculo concordado de raio de 09 (nove) metros, na confluência das ruas "Oscar de Carvalho" e "Domingos Robert"; daí segue seis(6)metros e quarenta (40) centímetros, confrontando com o alinhamento impar da rua "Domingos Robert"; daí com pequena deflexão a direita , mede vinte e quatro (24) metros, confrontando com João de Luiz; daí deflete a direita e mede trinta e oito(38) metros e cinquenta (50)centímetros confrontando com os lotes 02 e 03 da quadra ""S"; e finalmente deflete a direita e mede trinta e cinco (35) metros e setenta (70) centímetros, confrontando com o lote 04-A, da Associação Acácia de Ibitinga , até o ponto de partida do alinhamento da rua "" Oscar de Carvalho" "o terreno descrito está cadastrado na prefeitura sob o número 00030496000505, como lote 04 quadra 138.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL Segue anexo IV

6. METODOLOGIA DA AVALIAÇÃO Para esta avaliação usamos método comparativo direto de dados do mercado, o que nos permite comparar os valores ou preços do mercado com imóveis semelhantes, baseando esta comparação, nas características dos mesmos, retratando com maior exatidão o valor do imóvel em um mercado imobiliário ativo.

7. VISTORIA: A vistoria foi realizada, fizemos o levantamento fotográfico e colhemos informações de valores do imóvel nas proximidades. Localizado no bairro RESIDENCIAL **Jardim são José** o imóvel denominado quadra nº 138 lote 04, trate se de um terreno, localizado em boa localização urbana, com área de 1.669,00 metros quadrados, em rua pavimentada, urbana , com ligações de agua e esgoto, em bairro de médio padrão na cidade de Ibitinga .

8. PESQUISA DE MERCADO Fizemos uma pesquisa de mercado, o que nos permitiu coletar dados de imóveis próximos ao imóvel avaliado, obtendo o resultado do valor médio de mercado atual e suas variações. Fontes:

- Imobiliárias
- Redes Sociais
- Corretores autônomos
- Sites
- Particulares

9. ENCERRAMENTO E CONCLUSÃO FINAL DE VALOR: De acordo com os cálculos obtidos o valor médio para compra/venda do imóvel avaliado é de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais).

IBIINGA, SP, 14 de março de 2025

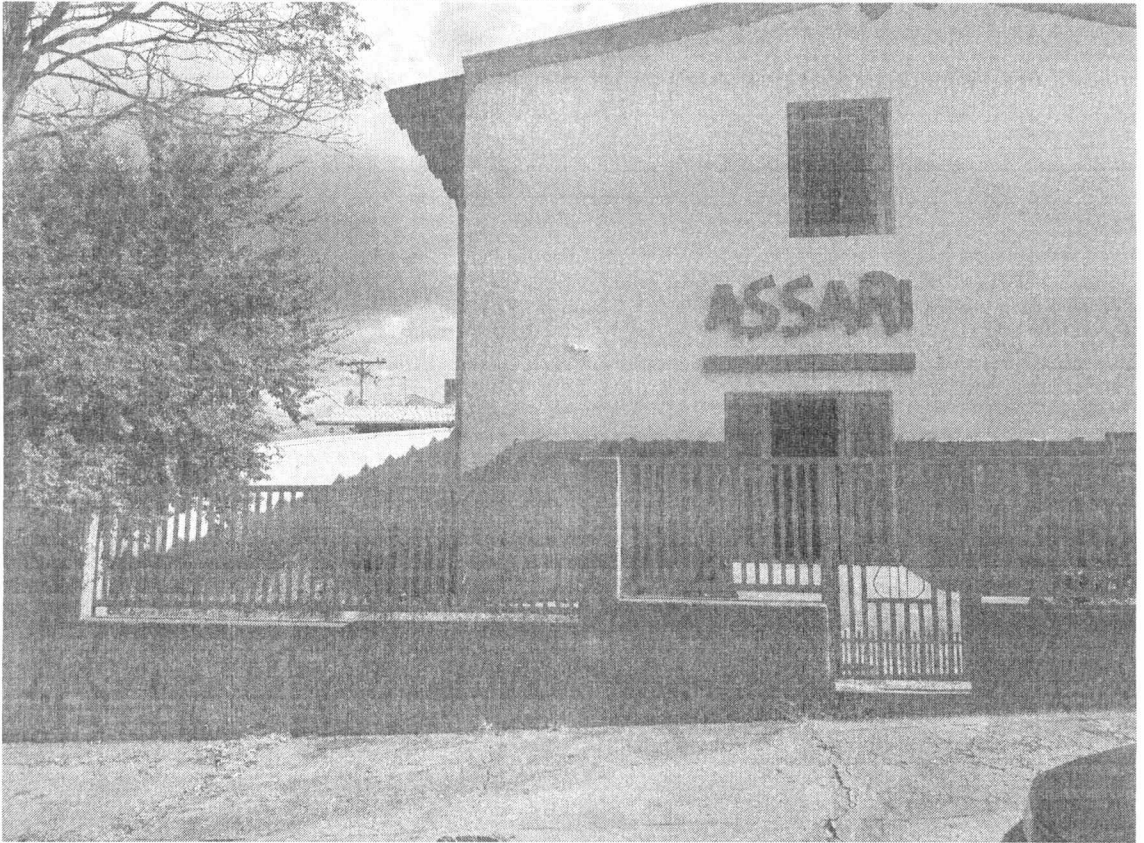
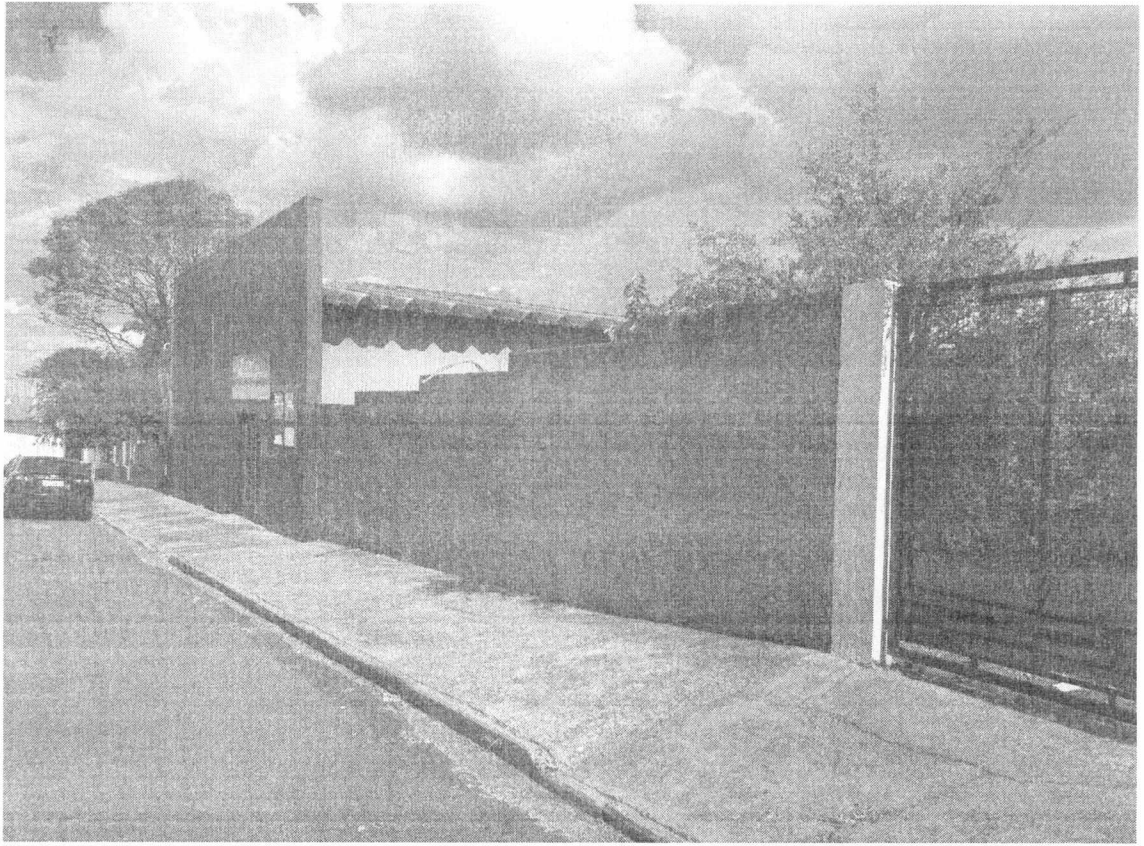
Nayara Camargo
Corretora - Creci: 71637
(16) 9.8722-7511



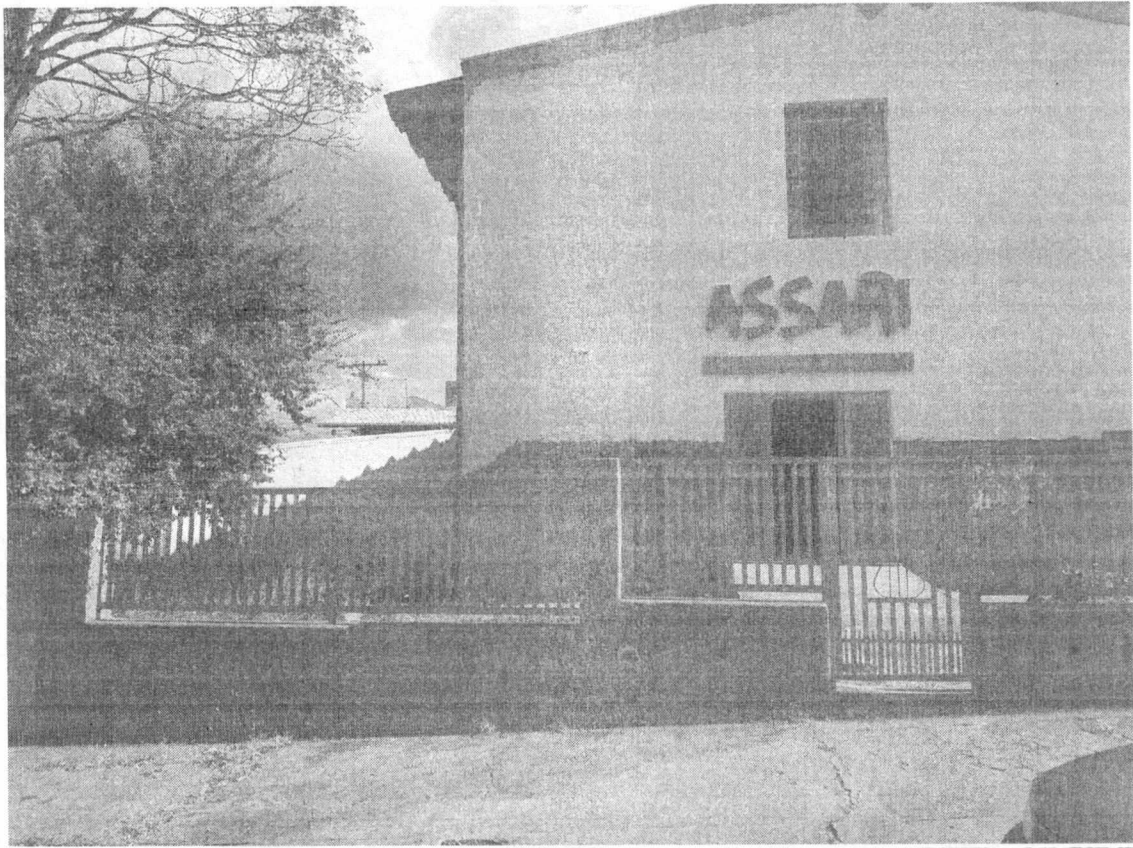
NAYARA FERNANDES CAMARGO MACEDO DOS SANTOS

CPF: 357.965.348-23

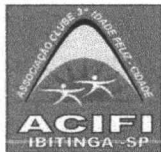
CRECI: 071637



of



st



ASSOCIAÇÃO CLUBE DA 3ª IDADE FELIZ-CIDADE DE IBITINGA/ACIFI

C.N.P.J. nº 07.663.274/0001-00 – I. E. ISENTO

Rua Capitão Felício Salomão Racy, 885, Jd. Centenário, Ibitinga/SP – CEP

Fone: (16) 99756 8454 ☎ – e-mail: acifimelhoridade@hotmail.com

Câmara Municipal de Ibitinga



Protocolo Geral nº 892/2025

Data: 17/03/2025 Horário: 13:08

LEG - MTR 46/2025

Ofício Nº 02/2025

Assunto: RESPOSTA AO OFÍCIO 27/2025 DE SOLICITAÇÃO LAUDO DO IMÓVEL

À

Comissão da Constituição, Legislação, Justiça e Redação

Aos cuidados da Presidente da Comissão:

A Exma. Vereadora Alliny Sartori

Encontra-se em trâmite na Comissão da Constituição, Legislação, Justiça e Redação o Projeto de Lei Ordinária Nº 101/2024, protocolado sob o número PLO 167/2024 - Desafeta área pública municipal e autoriza sua doação à entidade sem fins lucrativos ACIFI – Associação Clube da 3ª Idade Feliz – Cidade de Ibitinga, de autoria da Prefeitura Municipal, conforme solicitado estamos encaminhando o laudo de avaliação do imóvel, para conclusão da análise.

Aproveitando para agradecer todo o carinho e presteza dedicados à nossa instituição.

Renovamos nossos protestos de estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

Ibitinga/SP, 17 de março de 2025

Sonia Aparecida de Souza Senhorini
Presidente da ACIFI

RG: 13.503.533-8 SSP/SP

Sonia Apda. S. Senhorini
RG.: 13.503.533-8
PRESIDENTE DA ACIFI

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade e comarca de Ibitinga /Sp, com frente para a Avenida "Albino de Baptista ", e que constitui uma "Área Institucional" do 1º Conjunto Habitacional de Ibitinga, medindo catorze (14) metros de frente, por vinte (20) metros da frente aos fundos, de largura uniforme, com área de 280,00 metros quadrados, confrontando na frente com a referida Avenida, do lado direito, para quem do terreno olha para a avenida, com o lote 01 da Quadra Q(matrícula 48.616); do lado esquerdo com o lote 05 da quadra P (matrícula 19.574), e nos fundos com o Loteamento Residencial Jardim das Paineiras I. O terreno descrito esta localizado no lado "par" da Avenida "Albino de Baptista", distante 46,00 metros do início da curvatura da esquina com a rua "Treze", e cadastrado na Prefeitura Municipal de Ibitinga, sob o n° 0005.0122.0006-06, como lote A I – 4, quadra 16, Conjunto Residencial Vila Maria" e no cartório de registro de imóveis sob a matricula 65.165

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

1 – INTRODUÇÃO

Visa o presente Parecer, atender à solicitação da associação clube da 3ª idade feliz, ACIFI – cidade de Ibitinga inscrita no cnpj 07.663.274/0001-00, representada nesse ato pela Sra. Sonia aparecida de Souza senhorini, inscrito no CPF/MF n° 981.479.788-04 ,e portadora do Rg 13.503.533.-8. Este Parecer da Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis RESIDENCIAIS, e da LEI 6.530/78 que regulamenta a Profissão de Corretores de Imóveis Urbanos, e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 DO COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis. A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT – NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos.



2 – OBJETIVO

O objetivo de o presente Parecer é avaliar o imóvel dentro dos parâmetros de comercialização do mercado imobiliário.

OBS: Todas as informações da propriedade, ônus, gravames, hipotecas, idade, áreas de terreno e de área construída estão baseadas na matrícula nº65165, fornecida pela solicitante que é anexada a este parecer.

3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-se de um imóvel residencial, de baixo padrão localizado na comarca de Ibitinga /Sp denominado, uma área urbana sem benfeitorias, que constitui uma área de terreno com aproximadamente 280,00 metros quadrados, destacado da matrícula nº65165, localizada na comarca de Ibitinga – São Paulo, cadastrada na prefeitura municipal sob nº 0005.0122.0006-06

4 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA: A pesquisa de mercado realizada no dia 14/03/2025, foi baseada em imóveis e áreas comercializados na própria região, com as mesmas ou semelhantes características do imóvel avaliado. Levando em consideração as particularidades da área, bem como os reais fechamentos de compra e venda no setor imobiliário da região. Saliento que, de acordo com o levantamento topográfico, juntamente com matrícula atualizada e demais informações obtidas na região, a área avaliada, está localizada em localização de padrão urbano, e encontra-se sem benfeitorias, o que incide diretamente no que tange o valor venal ou sua eventual possibilidade de aproveitamento no âmbito comercial. Baseado nisso e na disponibilidade de outras amostras de áreas que estão à venda na região. Desta forma, somando metragens e valores, podemos afirmar que a estimativa do valor e guardadas as devidas proporções e características das áreas comparadas, estabelecemos pelo método comparativo de mercado a análise final.

5– DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL: Para Cálculo do valor do Imóvel utilizamos: Valor do Imóvel= Área do Imóvel x Valor Médio

(construção e terreno) do 280,00 m² encontrado (média final) Valor Apurado = R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco Mil Reais)

CONCLUSÃO

É do entender do perito avaliador, que os valores para o imóvel avaliado são:

Valor de avaliação do imóvel: R\$85.000,00

Valor limite mínimo de venda: R\$80.000,00

Valor limite máximo de venda R\$90.000,00

Ibitinga 14 de Março de 2025

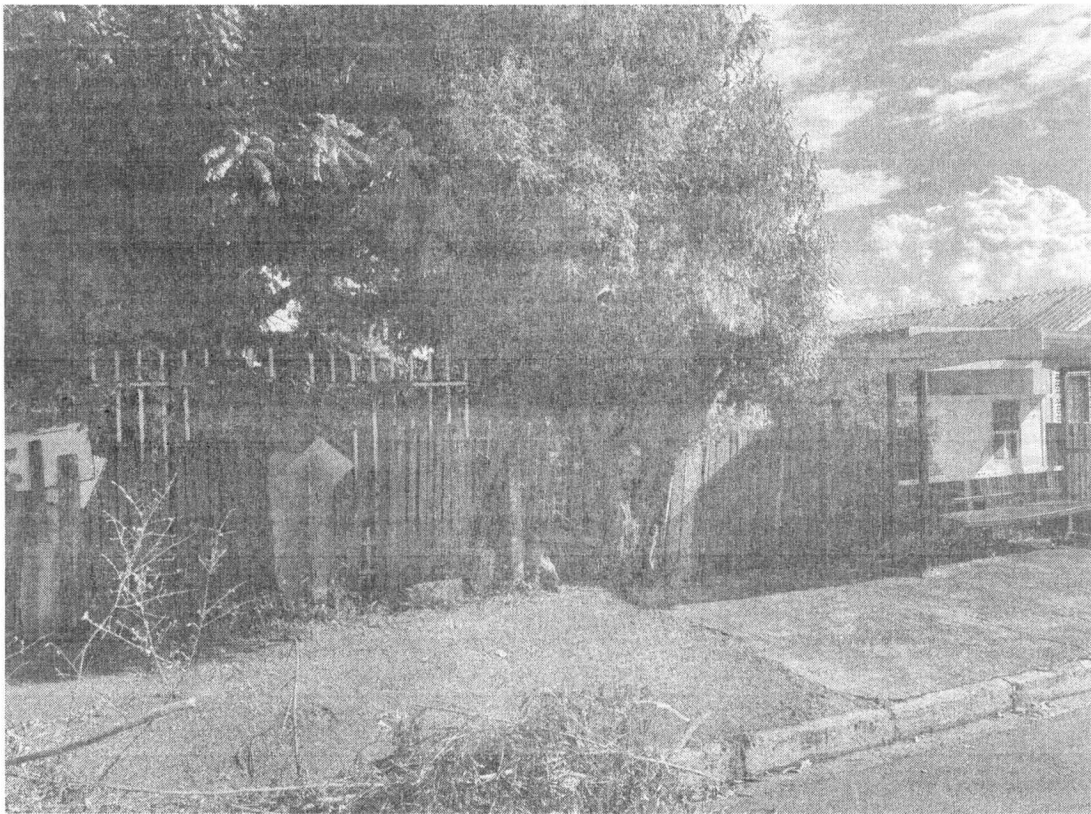


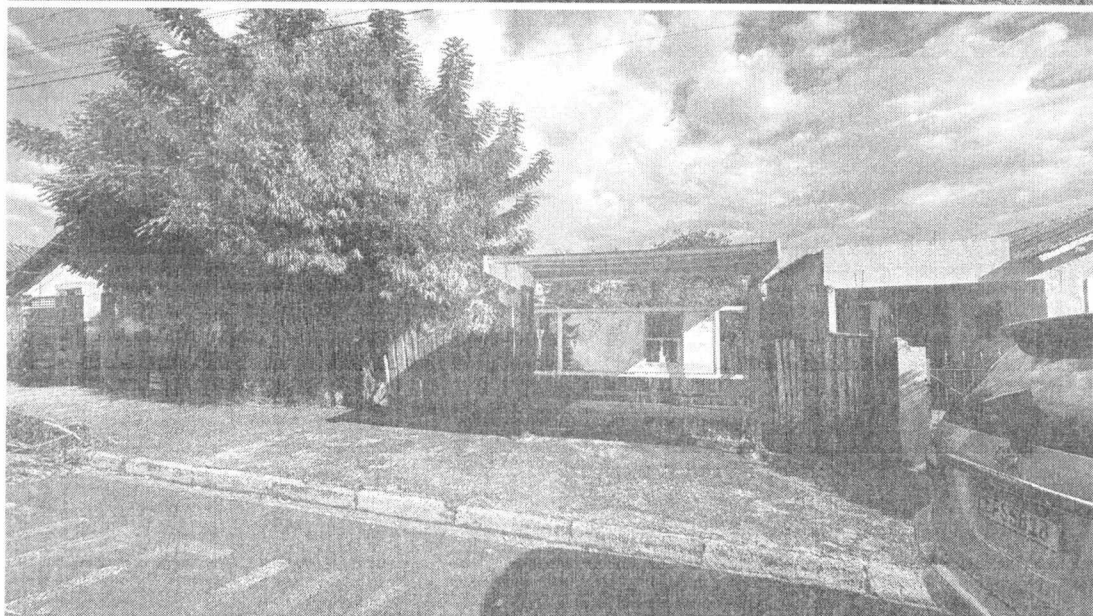
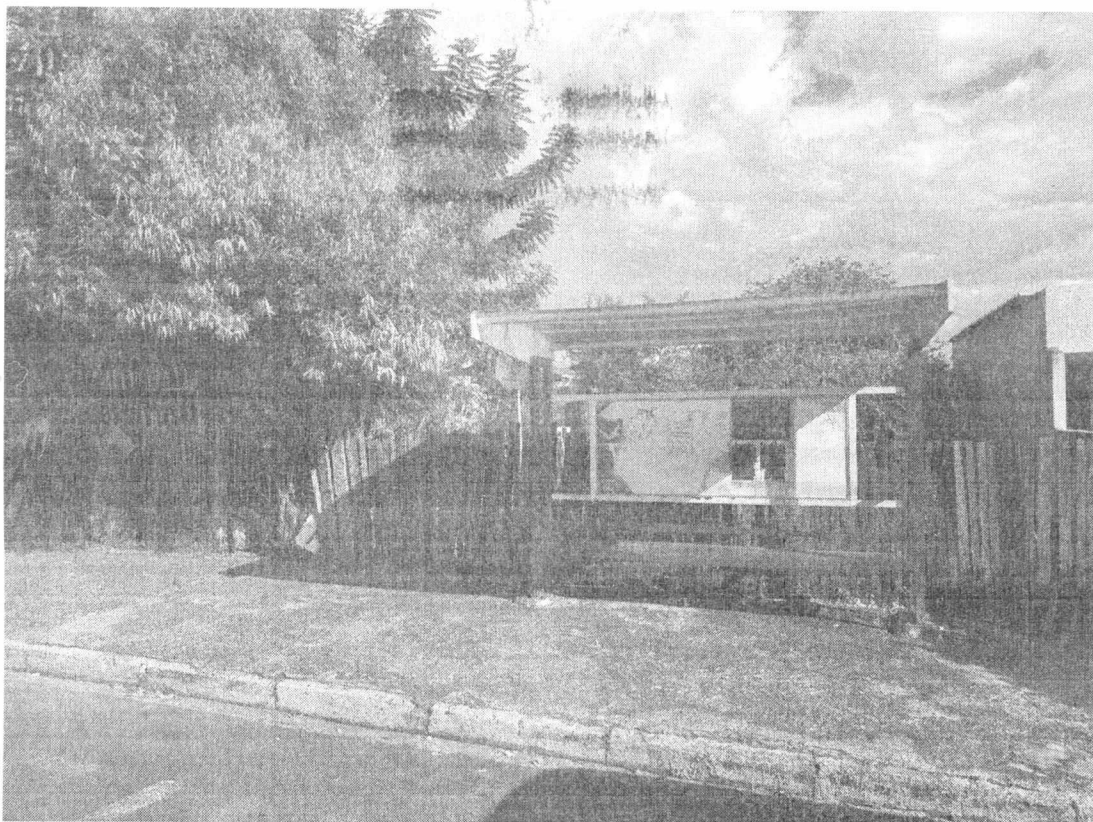
Nayara Camargo
Corretora - Creci: 71637
(16) 9.9722-7511

Nayara Fernandes Camargo Macedo dos santos

Corretora de imóveis CRECI: 71637 F







Handwritten signature or mark.