



Santa Bárbara d'Oeste, 16 de setembro de 2019.  
Ofício nº 082/2019 – SNJRI  
Ref.: Envio de Projeto de Lei Complementar

Excelentíssimo Senhor  
Felipe Sanches Silva  
DD Presidente  
Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste.

Exmo. Senhor Presidente:

Sirvo-me do presente para, em conformidade com o disposto nos artigos 39 XI e 63 III, XV da Lei Orgânica Municipal, bem como com o que consta no processo administrativo nº. 2019/02386-02-08, encaminhar a esta Casa Legislativa, o anexo Projeto de Lei Complementar, que "*Dispõe sobre a autorização para alienação de imóvel de uso dominial no Bairro Barroço, conforme específica*".

Tratando-se de matéria de relevante interesse público, solicitamos que referido Projeto de Lei Complementar seja apreciado sob regime de urgência em consonância com o artigo 45 e parágrafo único do artigo 50 da Lei Orgânica Municipal.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência e demais nobres Vereadores, meus mais sinceros protestos de estima, consideração e apreço.

  
DENIS EDUARDO ANDIA  
Prefeito Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE  
S. BÁRBARA DOESTE

DATA: 30/09/2019  
HORA: 16:28

Projeto de Lei Complementar Nº 13/2019

Autoria: DENIS EDUARDO ANDIA

Assunto: Dispõe sobre a autorização  
para alienação de imóvel de uso  
dominial no Bairro Barroço, conforme

Chave: 9183A

PROTÓCOLO  
06253/2019





PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 13 /2019.

*“Dispõe sobre a autorização para alienação de imóvel de uso dominial no Bairro Barroço, conforme especifica”.*

**DENIS EDUARDO ANDIA**, Prefeito Municipal de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhes são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo autorizado, nos termos do artigo 9º inciso V, da Lei Orgânica do Município, a alienar imóvel de uso dominial, mediante Concorrência Pública, com a seguinte descrição:

**MATRÍCULA 49.027** – *“Imóvel constituído por uma ÁREA DE TERRAS, neste município, localizada no Bairro Barroço, identificada pela Área 2, resultado de subdivisão, que assim se descreve: Inicia-se no ponto A e segue em linha reta uma extensão de sessenta e quatro metros e vinte e oito centímetros (64,28m) até o ponto B, confrontando com propriedade de Charles Keese Dodson; daí deflete à esquerda e segue em linha reta uma extensão de setenta e cinco metros e noventa centímetros (75,90m) até o ponto E; deflete à direita e segue em linha reta em uma extensão de cento e setenta e três metros e trinta centímetros (173,30m) até o ponto D, confrontando do ponto B ao ponto D, com a área 3; daí deflete à esquerda e segue em uma extensão de cento e dez metros (110,00m) até o ponto F, confrontando com parte da Estrada Antônio Pedroso; deflete à esquerda e segue em linha reta em uma extensão de cento e setenta e oito metros e setenta centímetros (178,70m) até o ponto G; deflete à esquerda e segue em linha reta em uma extensão de cento e sessenta e oito metros e setenta centímetros (168,70m) até o ponto A, confrontando do ponto F ao ponto A, com a área 4; fechando o perímetro e perfazendo uma área superficial de 24.200,00 metros quadrados.”*

**Art. 2º** O imóvel descrito no artigo 1º desta lei será alienado mediante pagamento à vista de valor nunca inferior a média dos Laudos de Avaliações dos Imóveis, elaborados por profissionais habilitados, cujo valor deverá ser depositado em conta bancária a ser indicada.

**Art. 3º** Não havendo comparecimento de interessados, fica o Poder Executivo autorizado a renovar a Concorrência Pública de que trata o artigo 1º da presente lei, pelo mesmo valor, acrescido da correção inflacionária do período, no prazo máximo de 90 (noventa) dias.



MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

---

**Parágrafo único.** Após a decorrência do prazo máximo estabelecido no *caput* deste artigo, fica o Poder Executivo autorizado a realizar outras concorrências públicas quanto necessárias, sendo obrigatória para a realização destas a emissão de laudos de avaliações atualizados dos imóveis, respeitados os critérios dispostos no artigo 2º da presente lei.

**Art. 4º** As despesas relativas à outorga da competente escritura pública de compra e venda dos imóveis correrão por conta dos adquirentes.

**Art. 5º** Ficam fazendo parte integrante desta Lei a cópia da matrícula do imóvel, os laudos de avaliação e planta do local.

**Art. 6º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Santa Bárbara d'Oeste, 16 de setembro de 2019.



DENIS EDUARDO ANDIA  
Prefeito Municipal



## EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Trata o presente Projeto de Lei de autorização legislativa para o Poder Executivo proceder a alienação de imóvel de propriedade do Município, localizado no local denominado Barrocão.

Conforme demonstrado na cópia da respectiva matrícula, o referido imóvel pertence à categoria de uso dominial, podendo, portanto, ser alienado, eis que integrante do patrimônio disponível do Município.

Em atendimento aos artigos 99, I e 100 da Lei Orgânica do Município, a alienação ocorrerá mediante Concorrência Pública e precedida das competentes avaliações dos imóveis, conforme demonstra a inclusa documentação integrante da presente propositura.

Pretende-se adotar como referencial para a realização da competente Concorrência Pública, o valor obtido pela média das avaliações realizadas.

Diante do exposto, pela relevância da matéria, submetemos a presente proposta legislativa à apreciação dessa Egrégia Casa de Leis, pugnando pela tramitação em regime de urgência.

Atenciosamente,

**DENIS EDUARDO ANDIA**  
Prefeito Municipal

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE SP

MATRICULA Nº  
**49027**

MATRICULA Nº  
**49.027**

FICHA  
**01**

SANTA BÁRBARA D'OESTE, 07 DE junho DE 2001

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

Cadastro PML nº 15.07364.31.54.0001

IMÓVEL constituído por uma ÁREA DE TERRAS, neste município, localizada no Bairro Barroço, identificada pela Área 2, resultado de subdivisão, que assim se descreve: Inicia-se no ponto A e segue em linha reta uma extensão de sessenta e quatro metros e vinte e oito centímetros (64,28m) até o ponto B, confrontando com propriedade de Charles Keese Dodson; daí deflete à esquerda e segue em linha reta uma extensão de setenta e cinco metros e noventa centímetros (75,90m) até o ponto E; deflete à direita e segue em linha reta em uma extensão de cento e setenta e três metros e trinta centímetros (173,30m) até o ponto D, confrontando do ponto B ao ponto D, com a área 3; daí deflete à esquerda e segue em uma extensão de cento e dez metros (110,00m) até o ponto F, confrontando com parte da Estrada Antonio Pedroso; deflete à esquerda e segue em linha reta em uma extensão de cento e setenta e oito metros e setenta centímetros (178,70m) até o ponto G; deflete à esquerda e segue em linha reta em uma extensão de cento e sessenta e oito metros e setenta centímetros (168,70m) até o ponto A, confrontando do ponto F ao ponto A, com a área 4; fechando o perímetro e perfazendo a área superficial de 24.200,00 metros quadrados.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE, com sede na Avenida Monte Castelo, nº 1000, inscrito no CGC/MF. sob nº 46.422.408/0001-52.

REGISTRO ANTERIOR: Registro nº 01 da matrícula nº 32.800, datado de 27/11/1991, atualmente matrícula nº 45.493 datada de 20/08/1999, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 07 de junho de 2001. Protocolado e microfilmado sob nº 98.245.

*Edson Luis Domingues de Faria*  
Escrevente Habilitado

*Dr. Marco Antonio Zanatta*  
Oficial Delegado

R-01/49.027: Santa Bárbara d'Oeste, 23 de julho de 2002. Por Escritura Pública, datada de 16 de outubro de 1997, livro 639 - fls. 36/47, do 2º Tabelião de Notas local, o Município de Santa Bárbara d'Oeste, acima qualificado, transmitiu a título de permuta, o imóvel objeto desta matrícula para a ASSOCIAÇÃO DA IGREJA METODISTA, com sede em São Paulo, na Rua Vigário João de Pontes, nº 766, Chácara Flora, em Santo Amaro, inscrita no CGC/MF. sob nº 33.749.946/0001-04, pelo valor de R\$ 140.602,00 (cento e quarenta mil, seiscentos e dois reais). Foi declarado no título que o Município de Santa Bárbara d'Oeste apresentou a CND do INSS sob nº 924179 - série G, expedida em 29/07/1997 e a Certidão de Quitação de Tributos e Contribuições Federais, da Receita Federal, expedida em 05/08/1997. Protocolado e microfilmado sob nº 104.082.

*Edson Luis Domingues de Faria*  
Escrevente Habilitado

*Antonio Manoel Aranha*  
Escrevente Autorizado

R-02/49.027 - PERMUTA - Santa Bárbara d'Oeste, 11 de maio de 2009. Por Escritura Pública de Permuta, datada de 19 de fevereiro de 2009, livro 992, pág. 154, do 1º Tabelião de Notas local, e Lei Municipal Complementar nº 42 de 01 de julho de 2008, a Associação da Igreja Metodista, já qualificada, transmitiu o imóvel objeto desta matrícula para o MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE, com sede na Avenida Monte Castelo, nº 1000, inscrito no CNPJ/MF. sob nº 46.422.408/0001-52, pelo valor de R\$ 210.000,00 (duzentos e dez mil reais). Foi declarado no título que a Associação da Igreja Metodista apresentou a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros, administrado pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, sob nº 000182009-21200946, expedida via internet em 02/05/2007, e a Certidão Conjunta Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida via internet em 02/12/2008, com código de controle - 2C73.5B57.B6B5.1CA7. Protocolado sob nº 138.875.

*Edson Luis Domingues de Faria*  
Escrevente Habilitado

*Jeanette Angélica de Moraes*  
Escrevente Autorizada

Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE - SPMATRÍCULA Nº  
49.027MATRÍCULA Nº  
49.027FICHA  
02Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial DelegadoDra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial SubstitutaDr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial DelegadoREGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

AV-03/49.027 - CONFRONTAÇÃO - Santa Bárbara d'Oeste, 17 de fevereiro de 2011. A requerimento do Município de Santa Bárbara d'Oeste, representado por Márcia Regina Petrini Della Piazza, nos termos do art. 213, I, letra "b", da Lei 6.015/73, com nova redação dada pelo art. 59 da Lei 10.931/04, instruído do Projeto elaborado pelo engenheiro Peter Amstalden Hernandes - Crea. 5061050889, averba-se a atual confrontação do imóvel objeto desta matrícula, ou seja: Na medida de 64,28 metros, onde consta a confrontação com propriedade de Charles Keese Dodson, trata-se do remanescente do imóvel da matrícula nº 7.126; na medida de 75,90 metros, onde consta a confrontação com a área 3, atualmente confronta com o imóvel da matrícula nº 54.177 de propriedade de Leandro Faé Balan; na medida de 173,30 metros, onde consta a confrontação com a área 3, atualmente confronta numa extensão de 91,22 metros com o imóvel da matrícula nº 54.177, identificado por área 3-A, de propriedade de Leandro Faé Balan, numa extensão de 16,68 metros com o imóvel da matrícula nº 54.176, constituído por uma faixa de terras destinada ao prolongamento da Rua Professora Clarice Baruque Dodson, e numa extensão de 65,40 metros com o imóvel da matrícula nº 54.178, identificado pela área 3-C, de propriedade de Leandro Faé Balan; na medida de 110,00 metros, onde consta confrontar com a Estrada Antonio Pedroso, na realidade confronta com uma faixa de terras adquirida pelo Município por permuta, destinada ao alargamento da Estrada Antonio Pedroso (matrícula nº 45.492); na medida de 178,70 metros, onde consta confrontar com a área 4, atualmente confronta com a Avenida LD, aberta por ocasião da implantação do loteamento Jardim Santa Fé; e na medida de 168,70 metros, onde consta a confrontação com a área 04, atualmente confronta com a Avenida LE aberta no loteamento Jardim Santa Fé, com a Área Verde matriculada sob nº 63.411, do loteamento Jardim Santa Fé, lote 12 (matrícula nº 63.361) e lote 13 (matrícula nº 63.362) da quadra 03, com a Rua 02, com o lote 12 (matrícula nº 63.385) e lote 13 (matrícula nº 63.386) da quadra 04, com a Rua 03 e com o lote 12 (matrícula nº 63.409) da quadra 05, todos do loteamento Jardim Santa Fé. Protocolado sob nº 152.300 em 03/02/2011.

Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente HabilitadoJourninha Angelina de Moraes  
Escrivente Autorizada



## **PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

### **Introdução:**

A **FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no Ministério da Fazenda no CNPJ/MF sob nº 05.682.451/0001-70, apresenta o resultado de seus trabalhos neste 'Parecer de Avaliação Imobiliária' e para atestar a idoneidade deste instrumento está representada pelo profissional Ronaldo Aparecido Folster, Gestor em Negócios Imobiliários e Técnico em Perícias e Avaliações com registro no CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóvel – SP) sob nº 78.560.

### **Do interessado:**

Através de requerimento verbal da Prefeitura Municipal de Santa Bárbara d'Oeste, foi executada perícia do imóvel discriminado no item 'Do imóvel' deste instrumento, objetivando a avaliação do valor de mercado para venda;

### **Do objetivo:**

Esta avaliação tem por objetivo estabelecer o valor de Venda de mercado de um bem tangível através do método de comparação, levando em consideração as variáveis do mercado imobiliário para este momento;

### **Do imóvel:**

IMÓVEL constituído por uma GLEBA DE TERRA, nesta cidade, perímetro urbano, indicada pela Área 2, contendo uma metragem de 24.200,00 m<sup>2</sup>, localizada no Bairro Barroirão, conforme matrícula 49.027 do Cartório de Registros de Imóveis local, cuja a cópia segue anexa.

### **Da Localização:**

Com parte de seus limites Localizada de frente a Avenida Charles Keese Dodson, altura da ETEC Prof Dr José Dagnoni.

### **Do Zoneamento:**

Em área urbanizada com toda a infraestrutura disponível em seus limites.

f

CRECI PJ 18720  
www.folsterni.com.br

Fone/Fax: (19) 3499.1700

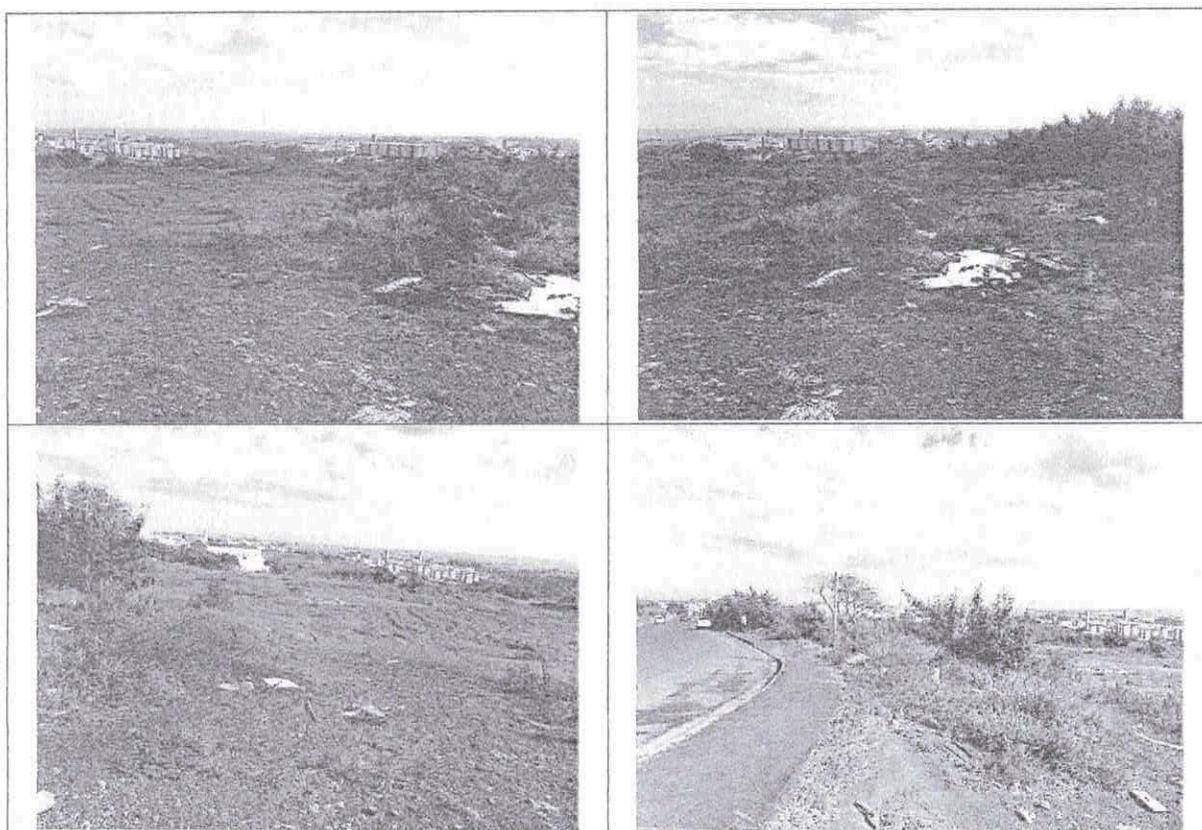
R. Joaquim de Oliveira, 351 Centro Santa Bárbara d'Oeste SP 13450-038



### Das benfeitorias:

Sobre o imóvel não existem edificações ou benfeitorias.

### Fotos ilustrativas:



CRECI PJ 18720  
www.folsterni.com.br

Fone/Fax: (19) 3499.1700

R. Joaquim de Oliveira, 351 Centro Santa Bárbara d'Oeste SP 13450-038



**Considerações:**

Consubstanciado no atual momento econômico de nosso país acarretando na comprovada queda dos valores de imóveis, adotado o método de comparação mercadológica e por fim levando em consideração tudo o que aqui foi exposto, assim concluímos nossos trabalhos.

**Do Valor:**

Valor do imóvel objeto deste parecer é de R\$ 1.700.000,00 (um milhão, setecentos mil reais).

Santa Bárbara d'Oeste, em 05 de junho de 2019.

FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.  
Ronaldo Aparecido Folster  
CRECI nº 78.560

**IMOBILIÁRIA GONÇALVES FRONZA LTDA.**  
**RUA DUQUE DE CAXIAS, Nº. 417 – CENTRO – S.B.O.**  
**C.N.P.J. 60.722.139/0001-70 – CRECI.11.173-J**  
**FONE: (19) 3463.5114.**  
**www.imobiliariafronza.com.br**

**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Santa Bárbara do Oeste - SP, 03 de Junho de 2.019

À  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE  
Nesta.

Prezados Senhores,

Atendendo solicitação verbal efetuada por V. Senhoria, no intuito de determinar o real e atual valor de **VENDA** do imóvel, localizado à **AVENIDA ANTONIO PEDROSO, SEM NUMERO – BAIRRO BARROÇÃO**, na cidade de Santa Bárbara do Oeste SP, informamos que efetuamos os levantamentos de dados e de fatores necessários para determinar o real valor de Venda, o qual iremos descrever no final deste documento.

Dentre todos os dados e fatores levantados para apuração do valor de Venda, descrevemos a seguir alguns deles, para que torne mais fácil a sua análise e comparação com outras avaliações efetuadas por terceiros, que porventura possam existir.

**1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:**

- a. O imóvel devidamente avaliado neste documento encontra-se situado à **AVENIDA ANTONIO PEDROSO, SEM NUMERO – BAIRRO BARROÇÃO**, na cidade SANTA BARBARA DÓESTE SP, imóvel este constituído por uma **ÁREA DE TERRAS**, identificada pela Área 2, iniciando no ponto A e segue em linha reta uma extensão onde mede **64,28** (sessenta e quatro metros e vinte oito centímetros) até o ponto B, daí deflete à esquerda e segue em linha reta **75,90** (setenta e cinco metros e noventa centímetros) até o ponto E; daí deflete a direita e segue em uma extensão de **173,30** (cento e setenta três metros e trinta centímetros) até o ponto D, daí deflete a esquerda e segue em uma extensão de **110,00** (cento e dez metros) até o ponto F, daí deflete a esquerda e segue em uma extensão de **178,70**

(cento e setenta oito reais e setenta centímetros) até o ponto G, daí deflete a esquerda e segue em uma extensão de **168,70** (cento e sessenta e oito metros e setenta centímetros) até o ponto A, fechando o perímetro e perfazendo a área superficial de **24.200,00 metros quadrados**.

## 2. DESCRIÇÃO DAS PARTICULARIDADES DO IMÓVEL:

- a. O imóvel avaliado acima é constituído como sendo um "Terreno vazio" na cidade de Santa Bárbara D'oeste e possui toda infraestrutura necessária.
- b. O imóvel acima está localizado na "Zona Leste" em um local contendo um grande fluxo de pessoas e acesso fácil ligando as cidades de Santa Bárbara D'oeste e Americana .

## 3. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

- a. Cumpre esclarecer que todos os levantamentos foram efetuados no imóvel a olho nu, porem levando se também em conta, a documentação a nós apresentada, tais como cópia da matrícula do imóvel de **numero 49.027** registrada no Cartório de Registros de Imóveis de Santa Bárbara D'oeste e do Boletim de Informação Cadastral - BIC.

## 4. DA AVALIAÇÃO:

- a. Para efeito de Venda, levando se em consideração tudo que acima descrevemos principalmente a localização, de acordo com nossos cálculos, concluímos que o valor atual do metro quadrado é de **R\$ 67,00 (sessenta e sete reais)** totalizando **R\$ 1.621.400,00 (um milhão seiscentos e vinte um mil e quatrocentos reais)**.

E por ser expressão da verdade firmamos a presente, para que surtam os efeitos legais.



IMOBILIÁRIA GONÇALVES FRONZA LTDA.  
Nome: Ricardo Olavo Gonçalves Fronza  
CRECI: 186.990-F

CORRETORA NAIDELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.  
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



Santa Bárbara d'Oeste, 31 de Maio de 2019.

CORRETORA NAIDELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA., empresa devidamente inscrita no CRECI SOB N°.05741-J, neste ato representada pelo seu Sócio-Proprietário JOSÉ CARLOS NADILICHI, Brasileiro, Casado, Engenheiro Civil - CREA 060.119.477-9, Corretor de Imóveis devidamente inscrito no CRECI sob n°.32.715-F, com escritório situado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, à Rua Dona Margarida, 346 - Centro - atendendo solicitação da PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob o n°.46.422.408/0001-52, situada com frente para Avenida Monte Castelo, n°.1000, Jardim Primavera, CEP.13.450-032, verificou "in loco" o imóvel objeto deste trabalho, a fim de elaborar o presente

1

L A U D O                    D E                    A V A L I A Ç Ã O

1- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-

CORRETORA NAIDELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.  
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



O presente Laudo consiste na avaliação de um imóvel urbano, situado nesta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, atendendo solicitação da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA BÁRBARA D'OESTE**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.422.408/0001-52, com sede à Avenida de Cillo, nº.1000 - Jardim Primavera - CEP.13.450-032.

Considerou-se para efeito de avaliação, o bem livre de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, ou quaisquer ônus e problemas que prejudiquem o seu bom uso e comercialização.

O resultado do Laudo de Avaliação, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho, estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do Laudo.

#### 02-ÂMBITO DO LAUDO:-

Deferida a elaboração dos trabalhos, o objetivo primordial da presente perícia será apurar e avalia-la em termos de mercado, valendo-se das documentações apresentadas, registros fotográficos e vistoria técnica "in loco".

#### 03 - VISTORIA:-

##### 3.1 - DO LOCAL:-

O imóvel objeto deste Laudo situa-se no local denominado "BAIRRO BARROÇÃO", com frente para a Avenida Antonio Pedroso, distando 4,5 quilômetros da região central da cidade.

#### 04- MELHORAMENTOS:-

CORRETORA NADELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.  
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



O local apresenta características tipicamente urbanas, sendo servido, em sua face frontal, pelos seguintes melhoramentos:

- Rede de energia elétrica;
- Iluminação Pública;
- Pavimentação Asfáltica;
- Transporte coletivo;
- Coleta de Lixo Domiciliar.

#### 05- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:-

Imóvel constituído por uma GLEBA DE TERRA, sem benfeitorias, situada no perímetro urbano desta cidade e comarca de Santa Bárbara d'Oeste, Estado de São Paulo, no local denominado "BAIRRO BARROÇÃO", com uma área superficial de 24.200,00 metros quadrados, conforme as medidas e confrontações descritas na Matrícula nº.49.027 - AV-03/49.027.

O imóvel situa-se na Zona Leste onde faz divisa dos municípios de Americana e Santa Bárbara d'Oeste e por isto se concentra nesta região uma grande variedade de comércios como supermercados atacadistas, empresas de utilidades, Tivoli Shopping, Vic Center e Restaurantes.

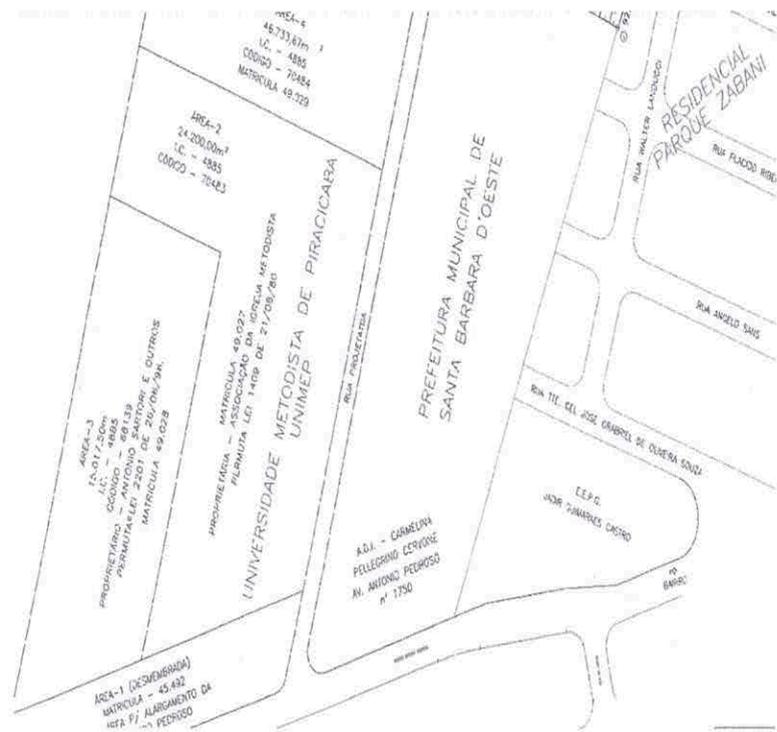
Os bairros mais conhecidos e movimentados são Vila Mollon, Jardim Europa, São Fernando, Jardim Pérola, Jardim Esmeralda e Cidade Nova.

Incluindo avenidas e ruas de grande fluxo como Av. Santa Bárbara, Avenida Iacanga, Avenida da Indústria, Avenida Antonio Pedroso, Rua do Rayon, Rua do Algodão entre outras.

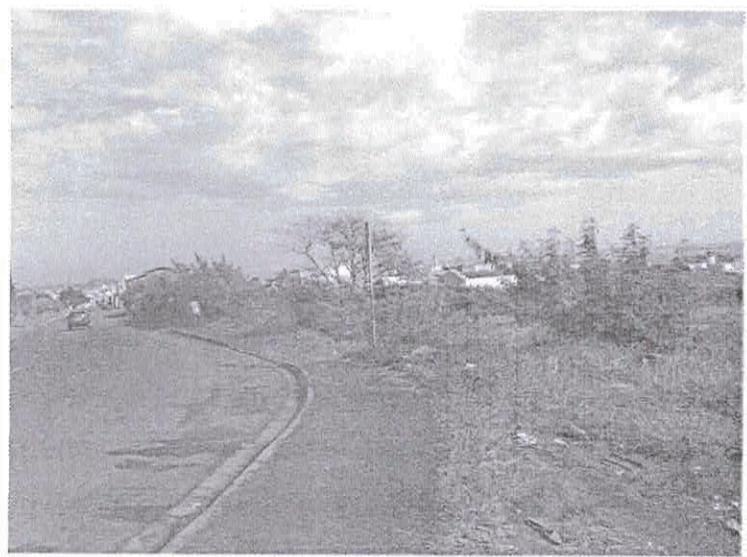
Trata-se de um local de fácil acesso, podendo-se considerar um imóvel de boa valorização imobiliária.

#### 06- FOTO ILUSTRATIVA

**CORRETORA NADELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.**  
 Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
 CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
 Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
 e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
 Santa Bárbara d'Oeste - SP -



4



VISTA DA FACE FRONTAL DO IMÓVEL

CORRETORA NAIDELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.  
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



PARTE INTERNA DO IMÓVEL

5



VISTA DA FACE ONDE CONFRONTA COM A ESCOLA CARMELINA P.  
CERVONE

CORRETORA NAIDELICE - Administração de Bens e Serviços Ltda.  
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



07- CONSIDERAÇÕES NECESSÁRIAS:-

O Engenheiro Murilo Pessoa em seu artigo "Técnicas de elaboração de Laudos e fontes de informação para o avaliador", diz o seguinte:-

"...os critérios, técnicas e fórmulas de avaliações e perícias vem sendo estudados e testados desde longa data, em uma pesquisa intensiva, permanente e continuamente aperfeiçoada a metodologia empregada. Os fundamentos das técnicas de avaliação e perícias, estão de certo modo sedimentados, havendo apenas discrepâncias quanto ao melhor resultado dos diferentes processos ou sistemas, para casos típicos. Atualmente não fazem mais sentidos os debates já ultrapassados na prática e portanto estas dúvidas não devem aparecer no confronto dos Laudos sobre um mesmo objeto. É do conhecimento geral, que a avaliação imobiliária não é uma ciência exata, não possui fórmulas matemáticas, pelas quais se possa dizer do exato valor de cada imóvel naquele instante; para cada imóvel, um estudo, um método, um critério a observar se faz necessário; a avaliação imobiliária baseia-se em fatos, acontecimentos, que determinam para cada momento, um certo valor para o imóvel, influenciando em seu resultado final. Os métodos como o de comparação com os valores de mercado ( lei da oferta e da procura), do aproveitamento máximo do terreno e o da rentabilidade, são os que mais se aproximam da realidade dos fatos e também os que mais são utilizados pelos peritos-avaliadores, nas diversas circunstâncias apresentadas. Cabe, então, exatamente a esses técnicos, após as necessárias buscas, exames, pesquisas, coletas, etc., coordenar os elementos e dados encontrados, estudando-os, comparando-os, analisando-os para, então,

CORRETORA NAIDELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.  
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
Santa Bárbara d'Oeste - SP -



chegarem a conclusão final do valor compatível para o imóvel em estudo para aquele momento; sua prática, sua vivência, sua sensibilidade e seus conhecimentos, indicarão por diferentes meios como chegar ao valor real da coisa a avaliar, com um resultado satisfatório".

Já o Engenheiro Humberto Carlos Martins Fadiga, em seu trabalho "Noções de Avaliações de Terrenos Urbanos", diz "...Fundamentalmente o valor de um imóvel é dado pela venda entre um vendedor desejoso e um comprador desejoso, ambos inteiramente a par das possibilidades da coisa negociada. Entre as inúmeras espécies de valor - valor de mercado, valor histórico, valor estimado, etc., interessa em avaliação o "VALOR DE MERCADO", que é admitido como o que resulta da livre ação da oferta e da procura.

O método mais simples e adequado para avaliação de um imóvel, é o COMPARATIVO, pelo qual se faz a comparação do lote avaliado com outros ofertados ou transacionais nas imediações".

#### 08- MÉTODO EMPREGADO:

Para o presente caso, consideremos que o melhor método avaliatório a ser empregado é o MÉTODO COMPARATIVO, no qual encontramos o valor procurado, que é o valor procurado, que é o valor "JUSTO E ATUAL", por comparação com os valores de outros imóveis previamente conhecidos, preferivelmente localizados nas vizinhanças daqueles que estamos tratando, facilitando assim, a homogeneização do resultado.

CORRETORA NADELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.  
Rua Dona Margarida, 346 - Centro - CEP.13.450-001  
CNPJ - 47.020.409 / 0001-33  
Fones:- (19) 3463.2267 - (19) 3463.1479  
e-mail:- imobiliarianaidelice@yahoo.com.br  
Santa Bárbara d'Oeste - SP -

**IMOBILIÁRIA  
NADELICE**  
CRECI 05741-J

09- CONCLUSÃO:

Assim sendo, levando-se em consideração a TOPOGRAFIA, LOCALIZAÇÃO do imóvel em questão, sua COMERCIALIZAÇÃO e ÁREA ÚTIL, avaliamos:

VALOR DO IMÓVEL = valor por m2 x área do imóvel

VALOR DO IMÓVEL = R\$.70,00/m2 x 24.200,00m2

VALOR DO IMÓVEL = R\$.1.694.000,00 (HUM MILHÃO SEISCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL REAIS).

10- ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser considerado, dá-se por encerrado o presente LAUDO, qual rubricamos todas as folhas digitadas de um único lado, sendo esta última datada e assinada pelo Avaliador.

Santa Bárbara d'Oeste, 31 de Maio de 2019.




---

CORRETORA NADELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS LTDA.  
 JOSÉ CARLOS NADILICHI  
 CREA - 060.119.477-9  
 CRECI - 32.715-F