



Santa Bárbara d'Oeste, 02 de outubro de 2019.  
Ofício nº 131/2019 – SNJRI  
Ref.: Envio de Projeto de Lei Complementar

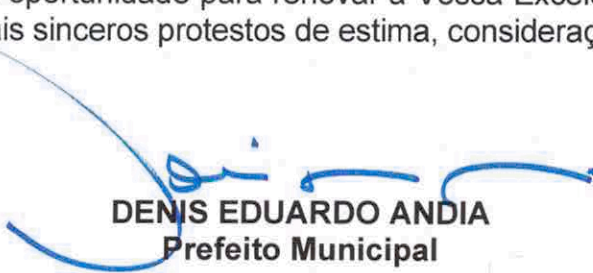
Excelentíssimo Senhor  
Felipe Sanches Silva  
DD Presidente  
Câmara Municipal de Santa Bárbara d'Oeste.

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. 2019/00070-02-03, encaminhar a esta Casa Legislativa, o anexo Projeto de Lei Complementar, que "*Dispõe sobre a autorização para alienação de imóvel de uso dominial localizado no Bairro Gerivá, 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: 17/10/2019  
HORA: 10:39

Projeto de Lei Complementar Nº 15/2019

Autoria: DENIS EDUARDO ANDIA

Assunto: Dispõe sobre a autorização para alienação de imóvel de uso dominial localizado no bairro Gerivá,

Chave: D6C2A

PROTÓCOLO  
06575/2019





---

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 15 /2019.

*“Dispõe sobre a autorização para alienação de imóvel de uso dominial localizado no Bairro Gerivá, 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 53.316** – *“Imóvel constituído por uma ÁREA DE TERRAS, nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado Bairro Gerivá, remanescente de área maior, que assim descreve: com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto de confrontação com a área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal) e a Estrada da Cachoeira; daí segue acompanhando o alinhamento da citada Estrada da Cachoeira, com a medida de quatrocentos e nove metros e dez centímetros (409,10m); daí segue vinte e cinco metros e setenta e oito centímetros (25,78m) e mais trinta metros e quinze centímetros (30,15m), confrontando em ambas as medidas com a propriedade da Agropecuária Furlan S/A, daí deflete novamente à direita e segue acompanhando o alinhamento da Rua D do loteamento Jardim Vila Rica, com a medida de quatrocentos e sessenta e sete metros e trinta e um centímetros (467,31m); daí segue em curva com a medida de doze metros e setenta e um centímetros (12,71m) na esquina formada pelas Ruas D e Q, daí segue acompanhando o alinhamento da Rua Q com a medida de sete metros e cinquenta e nove centímetros (7,59m) e mais treze metros e sessenta e três centímetros (13,63m); daí segue em curva a direita oito metros e dezenove centímetros (8,19m) na esquina formada pelas Ruas Q e P, daí segue acompanhando o alinhamento da Rua P com a medida de quarenta e três metros e sessenta centímetros (43,60m); daí deflete à esquerda e segue em reta sessenta e cinco metros e trinta e um centímetros (65,31m) confrontando com a Rua P e Área Institucional destinada à construção da Estação de Tratamento de Esgoto, daí deflete à esquerda e segue em reta sessenta e sete metros e trinta e três centímetros (67,33m), confrontando ainda com a Área Institucional destinada à construção da Estação de Tratamento de Esgoto e a Rua Q todas do loteamento Vila Rica; daí deflete à direita e segue em reta com a medida de cento e cinquenta e três metros e oitenta e sete centímetros (153,87m) até atingir a Estrada da Cachoeira, ponto de partida deste roteiro, confrontando com área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal, matrícula nº 13.766 e transcrição nº 20.747 do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP) perfazendo uma área superficial de 70.881,63 metros quadrados.”*





## MUNICÍPIO DE SANTA BÁRBARA D'OESTE

**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.

**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, 02 de outubro 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 Bairro Gerivá.

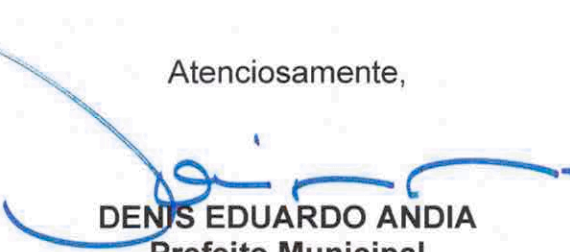
Conforme demonstrado na cópia da respectiva matrícula, o referido imóvel pertence à categoria de uso dominial, podendo, portanto, ser alienado, eis que integrante do patrimônio disponível do Município.

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



MATRÍCULA Nº  
**53316**

MATRÍCULA Nº  
**53.316**

FICHA  
**01**

SANTA BÁRBARA D'OESTE, 19 DE agosto DE 2003 Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

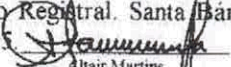
Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substituta  
  
Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado


**IMÓVEL** constituído por uma **ÁREA DE TERRAS**, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado Bairro Gerivá, remanescente de área maior, que assim se descreve: com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto de confrontação com a área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal) e a Estrada da Cachoeira; daí segue acompanhando o alinhamento da citada Estrada da Cachoeira, com a medida de quatrocentos e nove metros e dez centímetros (409,10m); daí segue vinte e cinco metros e setenta e oito centímetros (25,78m) e mais trinta metros e quinze centímetros (30,15m), confrontando em ambas as medidas com propriedade da Agropecuária Furlan S/A, daí deflete novamente à direita e segue acompanhando o alinhamento da Rua D do loteamento Jardim Vila Rica, com a medida de quatrocentos e sessenta e sete metros e trinta e um centímetros (467,31m); daí segue em curva com a medida de doze metros e setenta e um centímetros (12,71m) na esquina forma pelas Ruas D e Q; daí segue acompanhando o alinhamento da Rua Q com a medida de sete metros e cinquenta e nove centímetros (7,59m) e mais treze metros e sessenta e três centímetros (13,63m); daí segue em curva à direita oito metros e dezenove centímetros (8,19m) na esquina formada pelas Ruas Q e P; daí segue acompanhando o alinhamento da Rua P com a medida de quarenta e três metros e sessenta centímetros (43,60m); daí deflete à esquerda e segue em reta sessenta e cinco metros e trinta e um centímetros (65,31m) confrontando com a Rua P e Área Institucional destinada à construção da Estação de Tratamento de Esgoto; daí deflete à esquerda e segue em reta sessenta e sete metros e trinta e três centímetros (67,33m), confrontando ainda com Área Institucional destinada à construção da Estação de Tratamento de Esgoto e a Rua Q, todas do loteamento Jardim Vila Rica; daí deflete à direita e segue em reta com a medida de cento e cinquenta e três metros e oitenta e sete centímetros (153,87m) até atingir a Estrada da Cachoeira, ponto de partida deste roteiro, confrontando com área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal, matrícula nº 13.766 e transcrição nº 20.747 do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP); perfazendo a área superficial de **70.881,63 metros quadrados**.

Cadastrado na PML., sob nº 4912 - 15.14983.30.07.3719

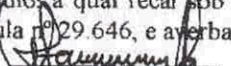
**PROPRIETÁRIA: ALF PAVIMENTAÇÃO E TERRAPLANAGEM LTDA.**, com sede em São Paulo-Capital, em Perdizes, na Rua Caiubi, nº 165, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 55.088.884/0001-70.-

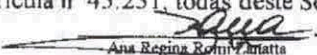
**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 04 da matrícula nº 45.231, datado de 08 de julho de 2002, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 19 de agosto de 2003. Protocolado e microfilmado sob nº 109.245.

  
Altair Martins  
Escrivente Autorizado

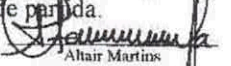
  
Ana Regina Romi Zanatta  
Substituta do Oficial


**AV-01/53.316: TRANSPORTE DE ÔNUS -** Santa Bárbara d'Oeste, 19 de agosto de 2.003. Procedeu-se esta averbação para constar que acha-se registrada sob nº 03 da matrícula nº 4.752, uma servidão de passagem de cabos de transmissão de energia elétrica em favor da CESP - Companhia Energética de São Paulo, a qual recai sob uma área de 6.817,00 m<sup>2</sup>, cuja servidão acha-se averbada sob nº 03 da matrícula nº 29.646, e averbada sob nº 01 da matrícula nº 45.231, todas deste Serviço.

  
Altair Martins  
Escrivente Autorizado

  
Ana Regina Romi Zanatta  
Substituta do Oficial

**AV-02/53.316:** Santa Bárbara d'Oeste, 19 de agosto de 2.003. Procedeu-se esta averbação a requerimento da proprietária, e em atendimento ao artigo 2º - alínea nº 1 e c, da Lei Federal nº 7.803/89., para constar que no imóvel objeto desta, existe uma área de **preservação permanente - Área Verde**, com a medida de 12.371,13m<sup>2</sup>, com as seguintes localizações: Inicia-se a descrição na Estrada da Cachoeira e área remanescente; daí segue 110,84 metros confrontando com a Estrada da Cachoeira; daí deflete à esquerda e segue em reta 63,64 metros confrontando com área do Município de Santa Bárbara d'Oeste - Viveiro Municipal; daí deflete à esquerda e segue 85,91 metros em reta, mais 27,09 em curva à esquerda e mais 140,31 metros também em curva, chegando na Estrada da Cachoeira, ponto de partida.

  
Altair Martins  
Escrivente Autorizado

  
Ana Regina Romi Zanatta  
Substituta do Oficial

cont. verso.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP



MATRICULA Nº  
**53316**

FICHA  
**01**  
VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE SP

R-03/53.316 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de abril de 2009. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento Cumulada com Extinção de Obrigação Tributária, datada de 30 de dezembro de 2008, livro 979 - págs. 365/370, do 1º Tabelião de Notas local, a ALF PAVIMENTAÇÃO E TERRAPLANAGEM LTDA, já qualificada, dá em pagamento o imóvel objeto desta matrícula ao **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\$ 113.971,92 (cento e treze mil, novecentos e setenta e um reais e noventa e dois centavos). Foi declarado no título que a Alf Pavimentação e Terraplanagem Ltda apresentou a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil -Ministério da Fazenda, via internet em 17/12/2008, sob nº 003982008-21200884, e a certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da união, expedida via internet em 09/12/2008, com código de controle nº 5802 CCAA 352A 879A. Valor base R\$ 967.178,57. Protocolado sob nº 138.409.

*Edson Luis Domingues de Faria*  
Escrivente Habilitado

*Josíinha Angelina de Moraes*  
Escrivente Autorizada

Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP

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, 18 de SETEMBRO 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

LAUDO DE AVALIAÇÃO

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 -



**01- OBSERVAÇÕES PRELIMINARES:-**

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 Monte Castelo, 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.

2

**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 GERIVÁ", com frente para a Estrada da Cachoeira, distando 4,0 quilômetros da região central da cidade.



CONSORCIO 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 -



**04- MELHORAMENTOS:-**

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

- Rede de energia elétrica;
- Iluminação Pública;
- Pavimentação Asfáltica (somente na face que confronta com a Rua Dionisio Silva;
- Transporte coletivo;
- Coleta de Lixo Domiciliar.

3

**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 70.881,63 metros quadrados, conforme as medidas e confrontações descritas na Matrícula nº.53316.

Salientamos que de acordo com a AVERBAÇÃO-02/53316 e em atendimento ao Artigo 2º - alínea nº.1 e C, da Lei Federal nº.7.803/89, consta no imóvel objeto desta avaliação uma ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE - APP - ÁREA VERDE - com área superficial de 12.371,13 metros quadrados.

**CORRETORA NADELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS IMOB.**  
 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 -



LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DE

SANTA BÁRBARA D'OESTE SP

MATRÍCULA Nº  
**53316**

MATRÍCULA Nº **53.316** FICHA **01**

SANTA BÁRBARA D'OESTE, 19 DE agosto DE 2003 Dr. Marco Antonio Zanatta  
 Oficial Delegado

Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
 Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta  
 Oficial Delegado

**IMÓVEL** constituído por uma **ÁREA DE TERRAS**, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado Bairro Gerivá, remanescente de área maior, que assim se descreve: com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto de confrontação com a área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal) e a Estrada da Cachoeira; daí segue acompanhando o alinhamento da citada Estrada da Cachoeira, com a medida de quatrocentos e nove metros e dez centímetros (409,10m); daí segue vinte e cinco metros e setenta e oito centímetros (25,78m) e mais trinta metros e quinze centímetros (30,15m), confrontando em ambas as medidas com propriedade da Agropecuária Furlan S/A, daí deflete novamente à direita e segue acompanhando o alinhamento da Rua D do loteamento Jardim Vila Rica, com a medida de quatrocentos e sessenta e sete metros e trinta e um centímetros (467,31m); daí segue em curva com a medida de doze metros e setenta e um centímetros (12,71m) na esquina forma pelas Ruas D e Q; daí segue acompanhando o alinhamento da Rua Q com a medida de sete metros e cinquenta e nove centímetros (7,59m) e mais treze metros e sessenta e três centímetros (13,63m); daí segue em curva à direita oito metros e dezenove centímetros (8,19m) na esquina formada pelas Ruas Q e P; daí segue acompanhando o alinhamento da Rua P com a medida de quarenta e três metros e sessenta centímetros (43,60m); daí deflete à esquerda e segue em reta sessenta e cinco metros e trinta e um centímetros (65,31m) confrontando com a Rua P e Área Institucional destinada à construção da Estação de Tratamento de Esgoto; daí deflete à esquerda e segue em reta sessenta e sete metros e trinta e três centímetros (67,33m), confrontando ainda com Área Institucional destinada à construção da Estação de Tratamento de Esgoto e a Rua Q, todas do loteamento Jardim Vila Rica; daí deflete à direita e segue em reta com a medida de cento e cinquenta e três metros e oitenta e sete centímetros (153,87m) até atingir a Estrada da Cachoeira, ponto de partida deste roteiro, confrontando com área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal, matrícula nº 13.766 e transcrição nº 20.747 do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP); perfazendo a área superficial de **70.881,63 metros quadrados**.

Cadastrado na PML., sob nº 4912 - 15.14983.30.07.3719

**PROPRIETARIA: ALF PAVIMENTAÇÃO E TERRAPLANAGEM LTDA.**, com sede em São Paulo-Capital, em Perdizes, na Rua Caiubi, nº 165, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 55.088.884/0001-70.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 04 da matrícula nº 45.231, datado de 08 de julho de 2002, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 19 de agosto de 2003. Protocolado e microfilmado sob nº 109.245

*Altair Martins*  
 Altair Martins  
 Escrevente Autorizado

*Ana Regina Romi Zanatta*  
 Ana Regina Romi Zanatta  
 Substituta do Oficial

**AV-01/53.316: TRANSPORTE DE ÔNUS** - Santa Bárbara d'Oeste, 19 de agosto de 2003. Procedese esta averbação para constar que acha-se registrada sob nº 03 da matrícula nº 4.752, uma servidão de passagem de cabos de transmissão de energia elétrica em favor da CESP - Companhia Energética de São Paulo, a qual recai sob uma área de 6.817,00 m²., cuja servidão acha-se averbada sob nº 03 da matrícula nº 29.646, e averbada sob nº 01 da matrícula nº 45.231, todas deste Serviço.

*Altair Martins*  
 Altair Martins  
 Escrevente Autorizado

*Ana Regina Romi Zanatta*  
 Ana Regina Romi Zanatta  
 Substituta do Oficial

**AV-02/53.316:** Santa Bárbara d'Oeste, 19 de agosto de 2003. Procedese esta averbação a requerimento da proprietária, e em atendimento ao artigo 2º - alínea nº 1 e c, da Lei Federal nº 7.803/89., para constar que no imóvel objeto desta, existe uma área de **preservação permanente - Área Verde**, com a medida de 12.371,13m²., com as seguintes localizações: Inicia-se a descrição na Estrada da Cachoeira e área remanescente; daí segue 110,84 metros confrontando com a Estrada da Cachoeira; daí deflete à esquerda e segue em reta 63,64 metros confrontando com área do Município de Santa Bárbara d'Oeste - Viveiro Municipal; daí deflete à esquerda e segue 85,91 metros em reta, mais 27,09 em curva à esquerda e mais 140,31 metros também em curva, chegando na Estrada da Cachoeira, ponto de partida.

*Altair Martins*  
 Altair Martins  
 Escrevente Autorizado

*Ana Regina Romi Zanatta*  
 Ana Regina Romi Zanatta  
 Substituta do Oficial

cont. verso.

REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Santa Bárbara d'Oeste - SP



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 -



MATRICULA Nº **53316**  
 FICHA **01**  
 VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
 DE  
 SANTA BÁRBARA D'OESTE SP

R-03/53.316 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de abril de 2009. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento Cumulada com Extinção de Obrigação Tributária, datada de 30 de dezembro de 2008, livro 979 - págs. 365/370, do 1º Tabelião de Notas local, a ALF PAVIMENTAÇÃO E TERRAPLANAGEM LTDA, já qualificada, dá em pagamento o imóvel objeto desta matrícula ao **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\$ 113.971,92 (cento e treze mil, novecentos e setenta e um reais e noventa e dois centavos). Foi declarado no título que a Alf Pavimentação e Terraplanagem Ltda apresentou a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil -Ministério da Fazenda, via internet em 17/12/2008, sob nº 003982008-21200884, e a certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da união, expedida via internet em 09/12/2008, com código de controle nº 5802 CCAA 352A 879A. Valor base R\$ 967.178,57. Protocolado sob nº 138.409.

Edson Luis Domingues de Faria  
 Escrevente Habilitado

Josilinha Angolina de Moraes  
 Escrevente Autorizada

Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
 Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta  
 Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Santa Bárbara d'Oeste - SP

CONDOMÍNIO IMOBILIÁRIO ADMINISTRADO DO BOM E BELÍSSIMO LAR.  
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 imóvel situa-se próximos a loteamentos densamente povoados, onde destacamos o JARDIM BARÃO, JARDIM BATAGIN, JARDIM ORQUÍDEAS, LARANJEIRAS entre outros, todos eles dotados de todas as infra-estruturas.

Possui uma topografia com declividades acentuadas. Em uma das faces do imóvel confronta com a Rua Dionísio Silva, Via esta com guias, sarjetas e pavimentação asfáltica.

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

06- FOTO ILUSTRATIVA



VISTA DA ÁREA OBJETO DESTA LAUDO



IMOBILIÁRIA NAIDELICE  
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 NADELICE - ADMINISTRAÇÃO DE BENS E SERVIÇOS IMOB.  
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 desejos 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.

8

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.



IMOBILIÁRIA 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 -



09- CONCLUSÃO:

Para o presente caso, iremos considerar 02 (duas) áreas, sendo uma a área útil do imóvel, contendo 58.510,50 metros quadrados e a Área de Proteção Permanente contendo 12.371,13 metros quadrados.

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

09.1- VALOR DA ÁREA ÚTIL DO IMÓVEL

VALOR DO IMÓVEL = valor por m2 x área útil do imóvel

VALOR DO IMÓVEL = R\$.90,00/m2 x 58.510,50m2

VALOR DO IMÓVEL = R\$.5.265.945,00 (cinco milhões, duzentos e sessenta e cinco mil, novecentos e quarenta e cinco reais).

09.2- VALOR DA ÁREA DE PROTEÇÃO PERMANENTE - APP -

VALOR DO IMÓVEL = valor por m2 x Área Proteção Permanente

VALOR DO IMÓVEL = R\$.30,00 x 12.371,13m2

VALOR DO IMÓVEL = R\$.371.133,90 (trezentos e setenta e um mil, cento e trinta e três reais e noventa centavos).

Portanto teremos:-

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = Valor Área Útil + Valor APP

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$.5.265.945,00 + R\$.371.133,90

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = 5.637.078,90 (CINCO MILHÕES, SEISCENTOS E TRINTA E SETE MIL, SETENTA E OITO REAIS E NOVENTA CENTAVOS)

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 -



**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, 18 de SETEMBRO de 2019.

---

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



## 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 **ÁREA DE TERRAS**, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado Bairro Gerivá, remanescente de área maior, que assim se descreve com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto de confrontação com área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal) e a Estrada da Cachoeira, daí segue acompanhando o alinhamento da citada Estrada da Cachoeira, com a medida de quatrocentos e nove metros e dez centímetros (409,10m), daí segue vinte e cinco metros e setenta e oito centímetros (25,78m) e mais trinta metros e quinze centímetros (30,15m), confrontando em ambas as medidas

CRECI PJ 18720  
www.folsterri.com.br

Fone/Fax: (19) 3499.1700

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



com propriedade da Agropecuária Furlan S A, daí deflete novamente a direita e segue acompanhando o alinhamento da Rua D do loteamento Jardim Vila Rica, com a medida de quatrocentos e sessenta e sete metros e trinta e um centímetros (467,31m); daí segue em curva com a medida de doze metros e setenta e um centímetros (12,71m) na esquina formada pelas ruas D e Q; daí segue acompanhando o alinhamento da Rua Q com a medida de sete metros e cinquenta e nove centímetros (7,59m) e mais treze metros e sessenta e três centímetros (13,63m); daí seguem em curva a direita oito metros e dezenove centímetros (8,19m) na esquina formada pelas Ruas Q e P; daí segue acompanhando o alinhamento da Rua P com a medida de quarenta e três metros e sessenta centímetros (43,60m); daí deflete a esquerda e segue em reta sessenta e cinco metros e trinta e um centímetros (65,31m) confrontando com a Rua P e Área Institucional destinada a construção da Estação de Tratamento de Esgoto; daí deflete a esquerda e segue em reta sessenta e sete metros e trinta e três centímetros (67,33m), confrontando ainda com Área institucional destinada a construção da Estação de Tratamento de Esgoto e a Rua Q, todas do loteamento Jardim Vila Rica, daí deflete a direita e segue em reta com a medida de cento e cinquenta e três metros e oitenta e sete centímetros (153,87m) até atingir a Estrada da Cachoeira, ponto de partida deste roteiro, confrontando com área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal, matrícula nº 13.766 e transcrição nº 20.747 do 2º RI de Piracicaba - SP), perfazendo a área superficial de 70.881,63 metros quadrados, conforme matrícula 53.316 do CRI local, cuja a cópia segue anexa.

#### **Da Localização - Zoneamento:**

O imóvel localiza-se em área de expansão urbana, fazendo divisa por uma extensão de aproximadamente 550 metros lineares com o Residencial Vila Rica, bairro dotado de toda a infraestrutura.

#### **Das benfeitorias:**

Sobre o imóvel não existem edificações ou benfeitorias.



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



### Situação Registrária:

Conforme Averbação 02, existe uma área de APP (Área de Preservação Permanente) Área Verde com a medida de 12.371,13m<sup>2</sup> e área útil (remanescente) de 58.510,50m<sup>2</sup>.

### 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:

Área útil = 58.510,50m<sup>2</sup> x R\$ 90,00 = R\$ 5.265.945,00

Área de APP = 12.371,13m<sup>2</sup> x R\$ 25,00 = R\$ 309.278,25

Área Total = 70.881,63 m<sup>2</sup> x 78,66 = R\$ 5.575.223,25

Santa Bárbara d'Oeste, em 23 de setembro de 2019.

FOLSTER NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Ronaldo Aparecido Folster

CRECI nº 78.560

MATRICULA Nº  
**53316**

MATRICULA Nº  
**53.316**

FICHA  
**01**

SANTA BÁRBARA D'OESTE, 19 DE agosto de 2003 Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

Dra. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

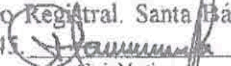
REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP


**IMÓVEL** constituído por uma **ÁREA DE TERRAS**, situada nesta cidade, perímetro urbano, no local denominado Bairro Gerivá, remanescente de área maior, que assim se descreve: com as seguintes medidas e confrontações: Inicia-se no ponto de confrontação com a área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal) e a Estrada da Cachoeira; daí segue acompanhando o alinhamento da citada Estrada da Cachoeira, com a medida de quatrocentos e nove metros e dez centímetros (409,10m); daí segue vinte e cinco metros e setenta e oito centímetros (25,78m) e mais trinta metros e quinze centímetros (30,15m), confrontando em ambas as medidas com propriedade da Agropecuária Furlan S/A, daí deflete novamente à direita e segue acompanhando o alinhamento da Rua D do loteamento Jardim Vila Rica, com a medida de quatrocentos e sessenta e sete metros e trinta e um centímetros (467,31m); daí segue em curva com a medida de doze metros e setenta e um centímetros (12,71m) na esquina forma pelas Ruas D e Q; daí segue acompanhando o alinhamento da Rua Q com a medida de sete metros e cinquenta e nove centímetros (7,59m) e mais treze metros e sessenta e três centímetros (13,63m); daí segue em curva à direita oito metros e dezenove centímetros (8,19m) na esquina formada pelas Ruas Q e P; daí segue acompanhando o alinhamento da Rua P com a medida de quarenta e três metros e sessenta centímetros (43,60m); daí deflete à esquerda e segue em reta sessenta e cinco metros e trinta e um centímetros (65,31m) confrontando com a Rua P e Área Institucional destinada à construção da Estação de Tratamento de Esgoto; daí deflete à esquerda e segue em reta sessenta e sete metros e trinta e três centímetros (67,33m), confrontando ainda com Área Institucional destinada à construção da Estação de Tratamento de Esgoto e a Rua Q, todas do loteamento Jardim Vila Rica; daí deflete à direita e segue em reta com a medida de cento e cinquenta e três metros e oitenta e sete centímetros (153,87m) até atingir a Estrada da Cachoeira, ponto de partida deste roteiro, confrontando com área do Município de Santa Bárbara d'Oeste (Viveiro Municipal, matrícula nº 13.766 e transcrição nº 20.747 do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba-SP); perfazendo a área superficial de **70.881,63 metros quadrados**.

Cadastrado na PML., sob nº 4912 - 15.14983.30.07.3719

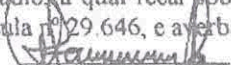
**PROPRIETÁRIA: ALF PAVIMENTAÇÃO E TERRAPLANAGEM LTDA.**, com sede em São Paulo-Capital, em Perdizes, na Rua Caiubi, nº 165, inscrita no CNPJ/MF. sob nº 55.088.884/0001-70.-

**REGISTRO ANTERIOR:** Registro nº 04 da matrícula nº 45.231, datado de 08 de julho de 2002, deste Serviço Registral. Santa Bárbara d'Oeste, 19 de agosto de 2003. Protocolado e microfilmado sob nº 109.241

  
Altair Martins  
Escrivente Autorizado

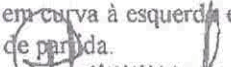
  
Ana Regina Romi Zanatta  
Substituta do Oficial

**AV-01/53.316: TRANSPORTE DE ÔNUS -** Santa Bárbara d'Oeste, 19 de agosto de 2.003. Procede-se esta averbação para constar que acha-se registrada sob nº 03 da matrícula nº 4.752, uma servidão de passagem de cabos de transmissão de energia elétrica em favor da CESP - Companhia Energética de São Paulo, a qual recai sob uma área de 6.817,00 m<sup>2</sup>, cuja servidão acha-se averbada sob nº 03 da matrícula nº 29.646, e averbada sob nº 01 da matrícula nº 45.231, todas deste Serviço.

  
Altair Martins  
Escrivente Autorizado

  
Ana Regina Romi Zanatta  
Substituta do Oficial

**AV-02/53.316:** Santa Bárbara d'Oeste, 19 de agosto de 2.003. Procede-se esta averbação a requerimento da proprietária, e em atendimento ao artigo 2º - alínea nº 1 e c. da Lei Federal nº 7.803/89., para constar que no imóvel objeto desta, existe uma área de preservação permanente - **Área Verde**, com a medida de 12.371,13m<sup>2</sup>, com as seguintes localizações: Inicia-se a descrição na Estrada da Cachoeira e área remanescente; daí segue 110,84 metros confrontando com a Estrada da Cachoeira; daí deflete à esquerda e segue em reta 63,64 metros confrontando com área do Município de Santa Bárbara d'Oeste - Viveiro Municipal; daí deflete à esquerda e segue 85,91 metros em reta, mais 27,09 em curva à esquerda e mais 140,31 metros também em curva, chegando na Estrada da Cachoeira, ponto de partida.

  
Altair Martins  
Escrivente Autorizado

  
Ana Regina Romi Zanatta  
Substituta do Oficial

cont. verso.

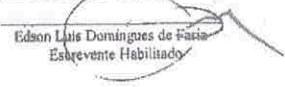


MATRÍCULA Nº  
**53316**

FICHA  
**01**  
VERSO

REGISTRO DE IMÓVEIS  
DE  
SANTA BÁRBARA D'OESTE SP

R-03/53.316 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Santa Bárbara d'Oeste, 03 de abril de 2009. Por Escritura Pública de Dação em Pagamento Cumulada com Extinção de Obrigação Tributária, datada de 30 de dezembro de 2008, livro 979 - págs. 365/370, do 1º Tabelião de Notas local, a ALF PAVIMENTAÇÃO E TERRAPLANAGEM LTDA, já qualificada, dá em pagamento o imóvel objeto desta matrícula ao **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\$ 113.971,92 (cento e treze mil, novecentos e setenta e um reais e noventa e dois centavos). Foi declarado no título que a Alf Pavimentação e Terraplanagem Ltda apresentou a certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil -Ministério da Fazenda, via internet em 17/12/2008, sob nº 003982008-21200884, e a certidão conjunta positiva com efeitos de negativa de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da união, expedida via internet em 09/12/2008, com código de controle nº 5802 CCAA 352A 879A. Valor base R\$ 967.178,57. Protocolado sob nº 138.409.

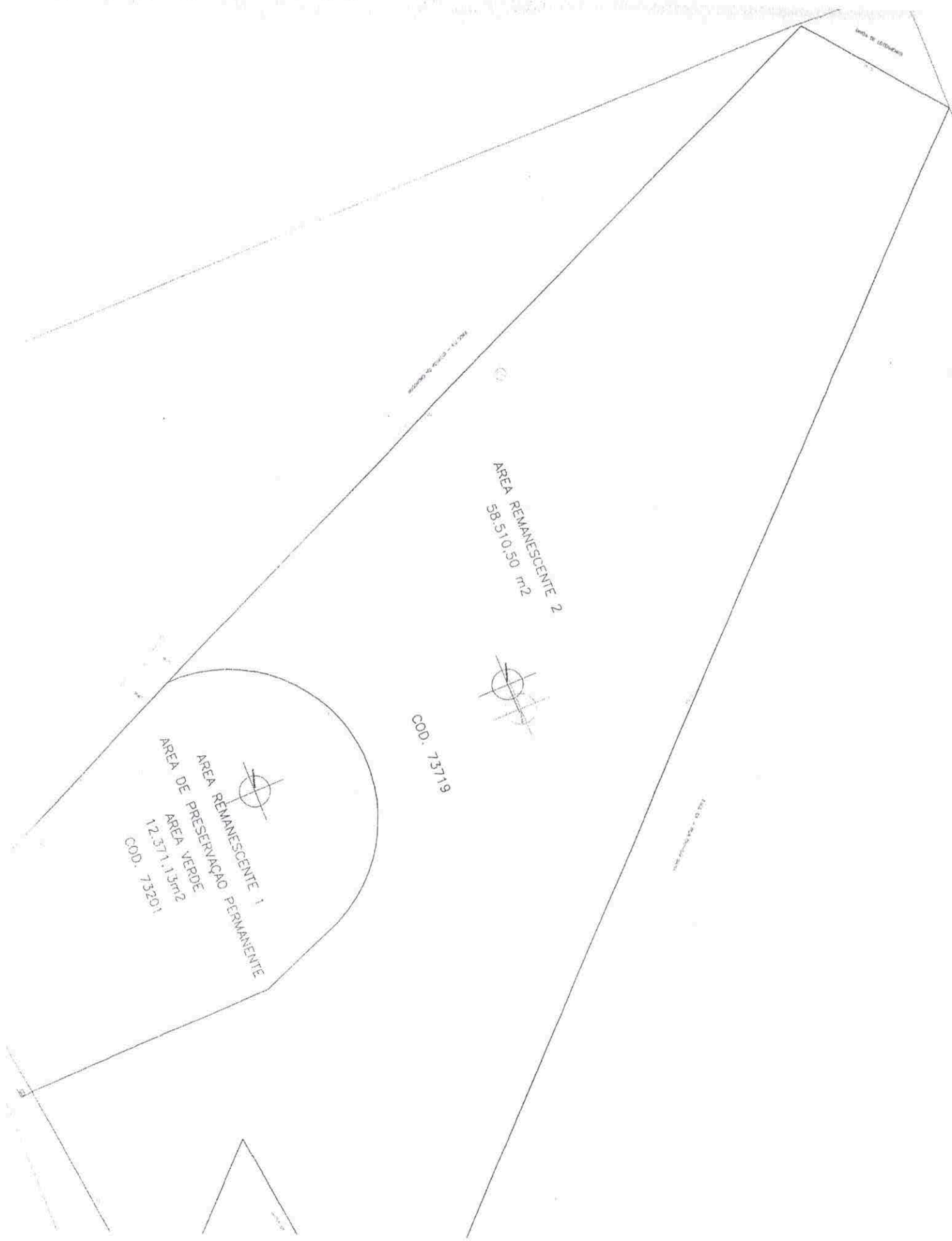
  
Edson Luis Domingues de Faria  
Escrivente Habilitado

  
Joáquina Angelina de Moraes  
Escrivente Autorizada

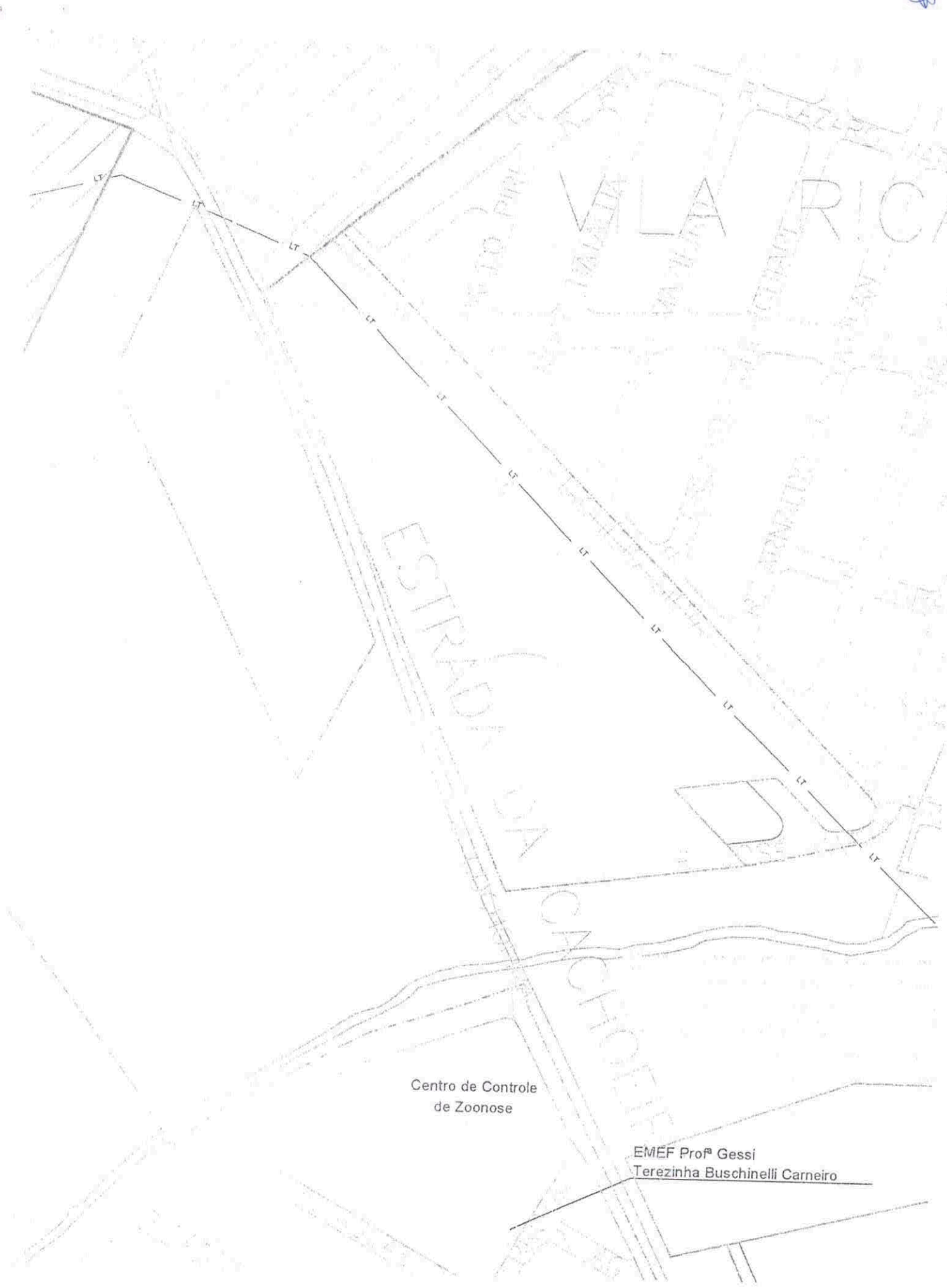
Dr. Ana Regina Romi Zanatta  
Oficial Substituta

Dr. Marco Antonio Zanatta  
Oficial Delegado

REGISTRO DE IMÓVEIS  
Santa Bárbara d'Oeste - SP







Centro de Controle de Zoonose

EMEF Proª Gessi  
Terezinha Buschinelli Carneiro

**IMOBILIÁRIA GONCALVES 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](http://www.imobiliariafronza.com.br)**AVALIAÇÃO DE IMÓVEL**

Santa Bárbara do Oeste - SP, 19 de Setembro 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 no **BAIRRO GERIVÁ**, 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, descreveremos 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 no **BAIRRO GERIVÁ**, na cidade de SANTA BARBARA DÓESTE SP, imóvel este constituído por uma ÁREA DE TERRAS, perímetro urbano, com a área superficial de **70.881,63** metros quadrados, conforme as medidas e confrontações descritas na matrícula número **53.316**, no imóvel objeto desta matrícula, existe uma Área de Preservação Permanente – Área Verde com a área superficial de **12.371,13** metros quadrados, restando então no imóvel a medida de **58.510,50** metros quadrados de área útil.





## 2. DESCRIÇÃO DAS PARTICULARIEDADES 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 próximo a vários bairros como: Vila Rica; Jardim Barão; Jardim São Joaquim e outros. A topografia do imóvel é considerada um pouco acentuada.

## 3. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

- a. Cumpre esclarecer que todos os levantamentos foram efetuados no imóvel a olho nu, porém levando se também em conta, a documentação a nós apresentada, tais como cópia da matrícula do imóvel de numero 53.316 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\$ 80,00 (oitenta reais) totalizando R\$ 5.670.530,40 (cinco milhões, seiscentos e setenta mil, quinhentos e trinta reais e quarenta centavos).

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



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