



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

LEI Nº 6.880, DE 4 DE JUNHO DE 2020

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

Projeto de Lei nº 78/2020, de autoria do Prefeito Municipal

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

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

ART. 1º. Fica o Executivo Municipal autorizado a promover composição amigável, procedendo indenização, referente ao valor atribuído a área de terra urbana com 170,00 m² (cento e setenta metros quadrados), contendo uma área construída de 108,39 m² (cento e oito metros quadrados e trinta e nove décimos), constante da Matrícula nº 27.289 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos desta Comarca, que consta pertencer a RINALDO CÉSAR FERREIRA, avaliada em média conforme Laudos de Avaliação anexos, por R\$ 112.277,00 (cento e doze mil, duzentos e setenta e sete reais) valor esse a ser pago em 4 (quatro) parcelas mensais, sendo a primeira parcela no valor de R\$ 56.138,51 (cinquenta e seis mil, cento e trinta e oito reais e cinquenta e um centavos) 10 (dez) dias após a lavratura da competente escritura, que deverá ser lavrada e registrada até 30 (trinta) dias da publicação da presente lei e, 3 (três) parcelas de R\$ 18.712,83 (dezoito mil, setecentos e doze reais e oitenta e três centavos) cada, que serão pagas nos meses subsequentes ao mês da primeira parcela.

PARÁGRAFO ÚNICO. As despesas com a lavratura da escritura e competentes registros serão de responsabilidade da Prefeitura Municipal

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

ART. 3º. A responsabilidade do município pelo pagamento de locação do imóvel que abriga a família do senhor Rinaldo César Ferreira, encerrará a partir da data do recebimento da última parcela da referida indenização.



GABINETE DO PREFEITO

Prefeitura Municipal de Birigui

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 46 151 718/0001-80

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

Prefeitura Municipal de Birigui, aos quatro de junho de dois mil e vinte.

CRISTIANO SALMEIRÃO
Prefeito Municipal

GLAUCO PERUZZO GONÇALVES
Secretário Municipal de Negócios Jurídicos

FABIO VIEIRA PINTO

Secretário Municipal de Planejamento e Finanças

Publicada na Divisão de Atos Oficiais e Expediente da Secretaria Municipal de Governo da Prefeitura Municipal de Birigui, na data supra, por afixação no local de costume.

CAIQUE MANTOVANI DA ROCHA
Chefe da Divisão de Atos Oficiais e Expediente



Matricula	Folha
27.289	01

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alzira Candida do Nascimento
OFICIAL

Em 01 de Outubro de 19 93

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

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

Um prédio residencial construído de tijolos e coberto de telhas, tipo CRHIS 1-I2-40, com 40,28 metros quadrados de área construída situado à rua 27 n.º 1.315 no Conjunto Habitacional Ivone Alves Palma II - 2.ª e 3.ª Etapas, e seu respectivo terreno composto do lote 18 da quadra 45, medindo 8,50 metros de frente para a mencionada via pública; 8,50 metros de fundos, confrontando com a casa n.º 259; 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com a casa n.º 1324; 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com a casa n.º 1308; com a área total de 170,00 metros quadrados. Cadastrado na PMB 2.06.056.38-1. REGISTRO ANTERIOR: Matr: 22.100 R1 local e Matr.: 87 R1 Fix. Aux. PROPRIETARIOS: ALMEIDA MARIN - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA., com sede a Avenida Euclides Miragaia, n.º 2700, com CGCMF 46.151.338/0001-45, devidamente representada. Eu *[assinatura]*, Esc. Aut. datilografei. Eu *[assinatura]*, Of. Maior Subscreevi.

R.1/27.289 Birigui, 01 de Outubro de 1.993.
ADQUIRENTE: PEDRO POIATI, motorista, RG 6.415.786 e CIC 705.559.588-68 casado no regime de comunhão de bens, antes a lei 6.515/77-com MARIA JOSE BINI POIATI, do lar, RG 10.158.294 e CIC 023.797.748-62, brasileiros, resd. n/ cidade., - - - - -

TRANSMITENTE: ALMEIDA MARIN - CONSTRUÇÕES E COMÉRCIO LTDA., já acima qualificado; FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mutuo com Obrigações e Quitação Parcial, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 21/06/1.993 no valor de Cr\$ 294.424.489,35; CONDIÇÕES: Foi apresentado CND/INSS 703.093 série C, expedida em 19/04/93 agência Araçatuba e Certidão Quitação de Tributos Federais Administrados pela Secretaria Receita Federal, expedida pela agência de Araçatuba em 20/04/93, as quais ficam arquivadas neste Cartório. Nada Mais. Eu *[assinatura]*, Esc. Aut. datilografei. Eu *[assinatura]*, Of. Maior Subscreevi.

R.2/27.289 Birigui, 01 de Outubro de 1.993.
DEVEDORES: PEDRO POIATI e s/mulher MARIA JOSE BINI POIATI, já acima qualificados.,

CRETORA: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, com CGCMF 00.360.305/0001-04, devidamente representada; FORMA DO TÍTULO: Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Mutuo com Obrigações e Quitação Parcial, lavrada pela parte, devidamente assinado, datado de 21/06/1.993 no valor de Cr\$ 292.585.473,60; CONDIÇÕES: Que a presente dívida será paga através de 300 prestações mensais, vencendo a primeira delas 30 dias após a data deste Contrato no valor de Cr\$ 2.551.656,32; Com demais condições constam do contrato que fica uma das vias arquivadas neste Cartório. Hipoteca essa inscrita em primeiro lugar sem concorrência de terceiros. Nada Mais. Eu *[assinatura]*, Esc. Aut. Datilografei. Eu *[assinatura]*, Of. Maior Subscreevi.

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

11472-8-AA 231431

11472-8-23001-25000-1219

Matricula 27.289	Folha 01v.º
---------------------	----------------

Cartório do Registro de Imóveis e Anexos

BIRIGUI - SP

Alzira Candida do Nascimento
OFICIAL

Em 29 de fevereiro de 19 12.

LIVRO N.º 2

REGISTRO GERAL

Imóvel RUA 27, n.º 1.316, CONJ. HABITACIONAL IVONE ALVES PALMA II - BIRIGUI/SP.

Av. 3/27.289

Birigui, 29 de fevereiro de 2.012.

QUITAAÇÃO

Pelo Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento de Hipoteca e outras Avenças, lavrado pela parte, devidamente assinado, datado de 13/02/2.012, microfilmado e digitalizado sob n.º 154.648, fica constando o cancelamento total do R. 2/27.289 acima, no valor de R\$ 1,00, tendo em vista a quitação da dívida. Eu *Vanessa Ferrari Zago* (Vanessa Ferrari Zago) Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu *Silvio Antonio Bagio* (Silvio Antonio Bagio) Escrevente Substituto, qualifiquei e subscrevi.

Av. 4/27.289

Birigui, 25 de abril de 2.012.

QUALIFICAÇÃO - RG - SEPARAÇÃO

Pela Escritura de Venda e Compra, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Birigui/SP, em 13/03/2.012, lv.º 340, fls. 377/379, arquivada em mídia digital nesta serventia sob n.º 155.961, fica constando que, PEDRO POIATI, RG n.º 6.415.786-6 SSP/SP, e MARIA JOSÉ BINI POIATI, RG n.º 10.158.294-8 SSP/SP, se separam judicialmente, de modo a ficar consignado que por sentença proferida pelo Juiz da 1ª Vara Local, Dr. Antonio de Oliveira Angrisani Filho, datada de 27/03/1.998, foi homologada a Separação do casal, voltando a mulher a usar o nome de solteira, ou seja, MARIA JOSÉ BINI. Eu *Vanessa Ferrari Zago* (Vanessa Ferrari Zago) Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu *Silvio Antonio Bagio* (Silvio Antonio Bagio) Escrevente Substituto, qualifiquei e subscrevi.

R. 5/27.289

Birigui, 25 de abril de 2.012.

VENDA E COMPRA

ADQUIRENTE: RINALDO CESAR FERREIRA, RG n.º 26.509.682-SSP/SP, CPF/MF n.º 165.533.548-04, brasileiro, solteiro, garçom, residente e domiciliado na Rua Frei Pedro Nozela, n.º 1.316, Birigui/SP. Pela Escritura de Venda e Compra, lavrada pelo 2º Tabelião de Notas de Birigui/SP, em 13/03/2.012, lv.º 340, fls. 377/379, arquivada em mídia digital nesta serventia sob n.º 155.961, no valor de R\$ 25.000,00, os proprietários já qualificados, venderam o imóvel objeto desta matrícula, ao ora adquirente. Eu *Vanessa Ferrari Zago* (Vanessa Ferrari Zago) Escrevente Autorizada, digitei e conferi. Eu *Silvio Antonio Bagio* (Silvio Antonio Bagio) Escrevente Substituto, qualifiquei e subscrevi.

O ATO ACIMA É O ÚLTIMO PRATICADO NESTA MATRÍCULA

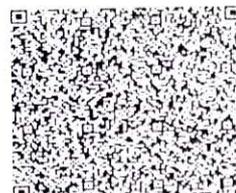
Rafael Mussi de Souza
Escrevente Autorizado

VIDE VERSO

Certifico que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei 6.015/73. Nada mais. Birigui - SP, terça-feira, 4 de fevereiro de 2020.

EMOLUMENTOS:	R\$ 32,97
ESTADO:	R\$ 9,37
SEC. FAZENDA:	R\$ 6,41
REG. CIVIL:	R\$ 1,74
TRIB. JUSTIÇA:	R\$ 2,26
IMP. MUNICIPAL:	R\$ 1,32
MIN. PÚBLICO:	R\$ 1,58
TOTAL:	R\$ 55,65

Selo Digital: 1147283C300000013579520S



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

APARÍCIO CAMPOS DE FARIA FILHO
PERÍTO EM AVALIAÇÕES IMOBILIÁRIAS
CNAI Nº 20.176– CRECI – Nº 69.062
RUA EGÍDIO NAVARRO, 2300 BL 3 ATPO 21 – COSTA RICA
CEP 16202-027 – BIRIGUI SP- **CELULAR (18) 97040860 (18) 998080860**
E-MAIL apariciocampos@hotmail.com

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Trata-se de um imóvel residencial, localizado à Rua Frei Pedro Nozela, nº 1316, Residencial Thereza Maria Barbieri, de propriedade do Sr Rinaldo Cesar Ferreira, medindo 170,00 m² de terreno e 108,39 m² de área construída, com as seguintes benfeitorias: água, luz, esgoto, guias de sarjetas, iluminação pública e asfalto, matriculado sob o nº 27.289 no Cartório de Registros de Imóveis de Birigui, Estado de São Paulo.

O citado imóvel está localizado em região popular, tendo ao seu entorno os bairros Ivone Alves Palma, Cidade Jardim, Jardim Jandaia III e com relativo centro comercial na Avenida das Rosas.

Concluimos, mediante tais especificações que o imóvel objeto desta avaliação, tem o seguintes valores:

Área do terreno: 170,00m² x R\$ 350,00 m²: R\$ 59.500,00

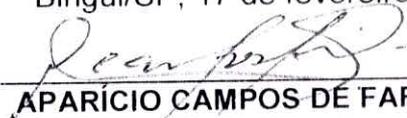
Área construída: 108,39m² x R\$ 500,00 m²: R\$ 54,195,00

Total.....: R\$ 113.695,00 (cento e

treze reais e seiscentos e noventa e cinco reais).

Sem mais, para o momento coloco-me à disposição para futura comercialização do imóvel.

Birigui/SP, 17 de fevereiro de 2020.



APARÍCIO CAMPOS DE FARIA FILHO
CRECI nº 69.062
CNAI nº 20.176

PARECER OPINATIVO SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO

SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BIRIGUI, com CNPJ nº 46.151.718/0001-80 e Inscrição Estadual: ISENTA, e sede na Praça James Mellor, s/nº - Bairro Centro, CEP 16.200-057 em Birigui Estado de São Paulo, conforme solicitação.

Introdução:

Pelo presente parecer de avaliação para fins de comercialização imobiliária, ao **JOSÉ ALVES DE MORAIS**, CRECI 136.937-F, endereço à Rua João Antonio da Silveira, 412 – Bosque da Saúde – Birigui – SP – CEP 16.200-388, como Consultor Imobiliário; vem informar o valor do seguinte imóvel conforme solicitado.

1. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DO BEM:

O presente laudo de Avaliação visa determinar o valor real de mercado de uma área de uma residência na Rua Frei Pedro Nuzela, 1316 Matriculado sob nº **27.289** do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Birigui Estado de São Paulo, localizada no **RESIDENCIAL THEREZA MARIA BARBIERI, - Birigui/SP.**

Localização:

Descrição da **RUA FREI PEDRO NOZELA, 1316**, Quadra “45”, Lote “18” – Thereza M. Barbieri – Birigui/SP, com área de terreno medindo **8,50m de frente por 20,00m** totalizando = **170,00m²**, constando uma **edificação de 108,39 m²**.



Vista Frontal do Imóvel Matrícula nº 27.289 – CRI - Birigui/SP.
Rua Frei Pedro Nozela nº 1316 Thereza M. Barbieri – Birigui/SP

Ar...



9 de fev de 2020 14:31:15
1300 Rua Frei Pedro Nozela
Nucleo Habitacional Thereza Maria Barbieri
Birigui
São Paulo

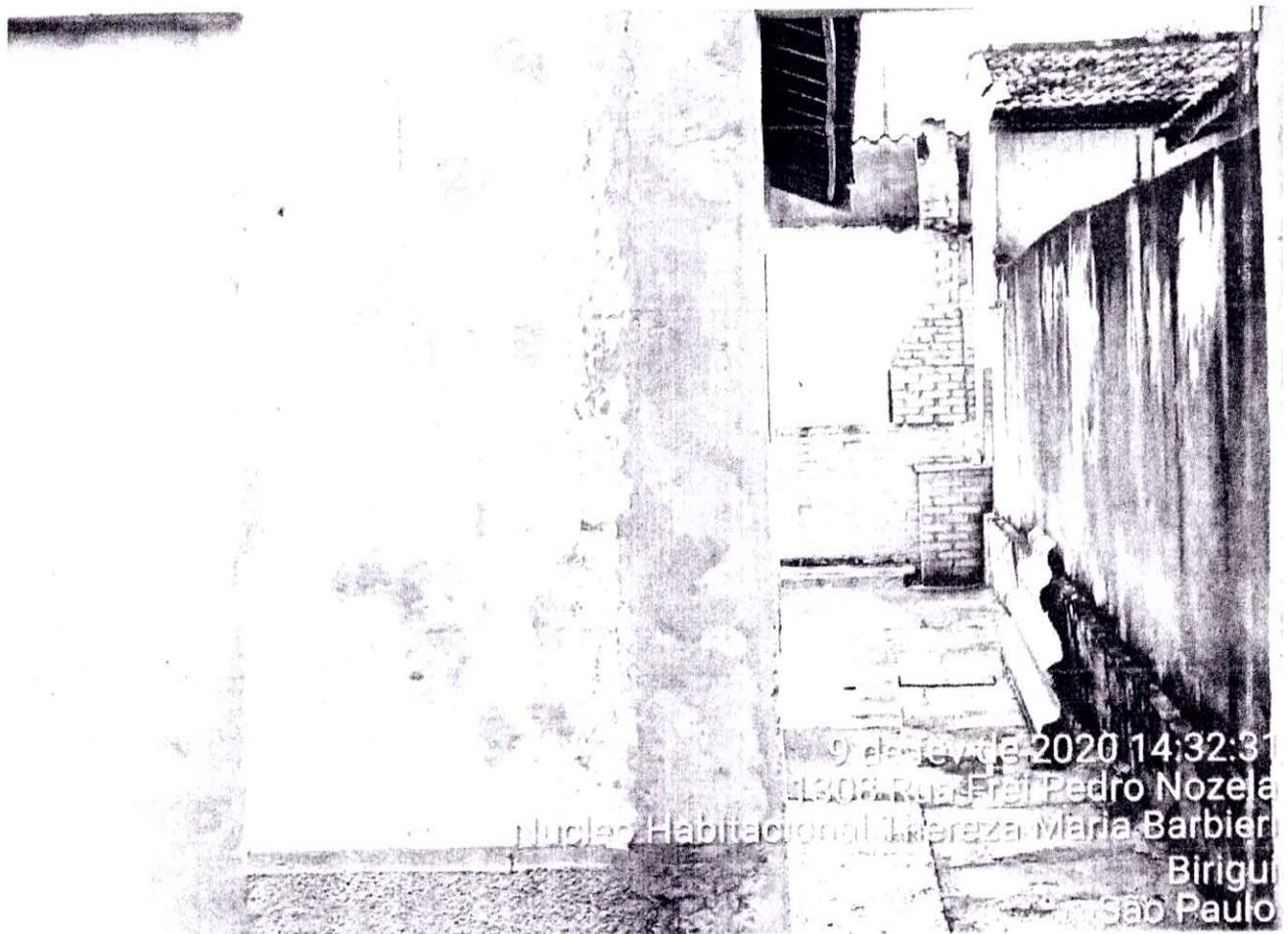


9 de fev de 2020 14:31:24
1308 Rua Frei Pedro Nozela
Nucleo Habitacional Thereza Maria Barbieri
Birigui
São Paulo

Handwritten signature



9 de fevereiro 2020 14:31:47
1308 Rua Frei Pedro Nozela
Nucleo Habitacional Therezza Maria Barbieri
Birigui
São Paulo



9 de fevereiro 2020 14:32:31
1308 Rua Frei Pedro Nozela
Nucleo Habitacional Therezza Maria Barbieri
Birigui
São Paulo

A

2. FINALIDADE DO LAUDO:

Avaliação para determinação do valor de mercado.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Constitui objetivo do presente trabalho a determinação do valor de mercado do imóvel qualificado acima.

4. MÉTODO AVALIATÓRIO E NÍVEL DE RIGOR:

A metodologia básica aplicada foi o comparativo dos dados do mercado com nível de rigor normal para a região onde se localiza o imóvel, apurando assim os valores médios de aproximadamente **R\$ 200,00 (DUZENTOS REAIS)** o metro quadrado (m²).

TERRENO: 170,00m² x \$200,00m = R\$34.000,00 (Trinta e Quatro Mil Reais).

EDIFICAÇÃO: 108,39m² x \$830,00m = R\$89,963,70 (Oitenta e Nove Mil, Novecentos e Sessenta e Quatro Reais).

TOTALIZANDO: TERRENO + EDIFICAÇÃO:

R\$ 34.000,00 (Terreno) = R\$ 89.963,70 (Edificação) = R\$ 111.568,00 (CENTO E ONZE MIL, QUINHENTOS E SESENTA E OITO REAIS).

5. CONCLUSÃO:

Em vistoria realizada segundo a **NBR n.º 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT**, aplicando fatores de transposição e correção consubstanciada segundo técnicas modernas de avaliações contribuíram para a formação da convicção dos valores aqui expressos; **CONCLUO** que:

Para a Venda do imóvel no estado em que se encontra, representa nesta data a importância de **R\$111.568,00 (CENTO E ONZE MIL, QUINHENTOS E SESSENTA E OITO REAIS)**.

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de Vossa Senhoria para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Birigui – SP, 10 de Fevereiro de 2020.



JOSÉ ALVES DE MORAIS
Corretor de Imóveis
CRECI – 136.937-2ª Região
Perito Avaliador - CNAI – 17.856



Prefeitura Municipal de Birigui

CNPJ 46.151.718/0001-80

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Preliminares:

O presente Laudo de Avaliação, visa determinar valor real de mercado do lote de terreno urbano e construção, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Birigui-SP, situado nesta Cidade, imóvel objeto da matrícula nº 27.289, localizado na Rua Frei Pedro Nozela, nº 1316 – Residencial Thereza Maria Barbieri, de propriedade de Rinaldo Cesar Ferreira, situado nesta cidade.

INTRODUÇÃO:

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

Objetivo do Trabalho:

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

1. METODOLOGIA APLICADA:-

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

2. VISTORIA:

2.1. LOCALIZAÇÃO:

(Matricula nº 27.289 – CRI)- Um terreno, constituído do lote nº 18 (dezoito), da quadra “45”, localizado do lado par da Rua Frei Pedro Nozela, medindo 8,50 metros de frente para a mencionada via pública; 8,50 metros de fundos, confrontando com a casa nº 259; 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado direito, confrontando com a casa nº 1324, 20,00 metros da frente aos fundos, pelo lado esquerdo, confrontando com a casa nº 1308; com a área total de 170,00 metros quadrados. No terreno descrito acima, está edificado um prédio residencial que recebeu o nº 1316 da Rua Frei Pedro Nozela, Residencial Thereza Maria Barbieri, contendo **uma área construída de 108,39 metros quadrados.**

Cadastrado nesta Municipalidade sob nº 02.06.056.0038. As ruas confrontantes possuem as infra-estruturas de rede de água, rede coletora de esgoto sanitário, guias e sarjetas, iluminação pública e domiciliária e pavimentação asfáltica.

3. AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS :

AVALIAÇÃO DO TERRENO:

VT = valor do terreno

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

A = área total do terreno = m²

AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

VC = valor da construção

AC = área da construção

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

Teremos então:

3.1.1- MATRÍCULA Nº 27.289 – CRI

AVALIAÇÃO DO TERRENO

Sendo:

A = 170,00 m²

Q = R\$ 200,00/m²

VT = A x Q =

VT = 170,00 m² x R\$ 200,00 = R\$ 34.000,00

VT = R\$ 34.000,00 (Trinta e Quatro Mil Reais).

AVALIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO:

Sendo:

AC = 108,39

QC = R\$ 830,00

VC = AC x QC =

VC = 108,39 x R\$ 830,00 = R\$ 89.963,70

VC = Aproximadamente R\$ 89.964,00 (Oitenta e Nove Mil, Novecentos e Sessenta e Quatro Reais).

4 - VALOR TOTAL DO LAUDO DE AVALIAÇÃO:

VALOR TOTAL IMÓVEL: Rua Frei Pedro Nozela, nº 1316

VTI = Valor total do imóvel (objeto Matrícula CRI 27.289)

VT = Valor do Terreno

VC = Valor da Construção

FF = Fator Fonte

Sendo:

$VTI = (VT + VC) \times FF =$

$VTI = (R\$ 34.000,00 + R\$ 89.964,00) \times 0,90 = R\$ 111.567,60$

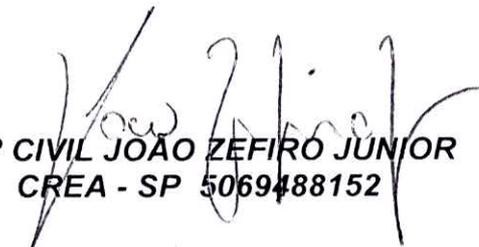
VTI = Aproximadamente R\$ 111.568,00 (Cento e Onze Mil, Quinhentos e Sessenta e Oito Reais).

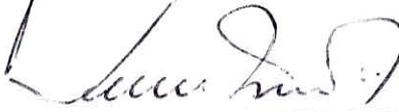
REF: DEZEMBRO/2.019

5 - ENCERRAMENTO:

Concluído o trabalho executado pela Comissão nomeada pela Portaria n.º 59 de 2.017, fica encerrado o presente Laudo de Avaliação.

Birigui, 03 de Dezembro de 2019


ENG.º CIVIL JOÃO ZEFIRO JUNIOR
CREA - SP 5069488152


ENG.º CIVIL GEDSON JUNQUEIRA BERSANETE
CREA - SP 0600834844


ENG.º CIVIL MÁRIO AMANTÉA JUNIOR
CREA - SP 0600880172