



PORTO FERREIRA

PREFEITURA DE PORTO FERREIRA

"A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO"

SECRETARIA DE OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO

Memorando nº 7.792 / 2022

Porto Ferreira, 28 de junho de 2024.

À BARCELLOS IMÓVEIS

Prefeitura Municipal de Porto Ferreira, por seu funcionário abaixo assinado, MARCO AURÉLIO AONA e membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, vem, respeitosamente, à presença de V. Sa., pedir o favor de nos informar, após a execução dos serviços de infraestrutura no local, o preço de mercado do metro quadrado (m²) de lotes, localizados com fachada para a Avenida João José Attab Miziara.

Atenciosamente,

MARCO AURÉLIO AONA

Chefe de Divisão de Habitação e Desenv. Urbano

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

CNPJ: 45.339.363/0001-94

Praça Cornélio Procópio, nº 90 – Centro – Porto Ferreira, SP – CEP: 13660-015

www.portoferreira.sp.gov.br | larissa.rocha@portoferreira.sp.gov.br

Assinado por 5 pessoas: MARCO AURELIO AONA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, EVANDRO JUNIO TEIXEIRA, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR e DIEGO IZIDIO DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://portalverificacao/8773-3323-6431-B23F> e informe o código 8773-3323-6431-B23F





PORTO FERREIRA

PREFEITURA DE PORTO FERREIRA

"A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO"
SECRETARIA DE OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO

Memorando nº 7.792 / 2022

Porto Ferreira, 28 de junho de 2024.

À GOMES IMÓVEIS

Prefeitura Municipal de Porto Ferreira, por seu funcionário abaixo assinado, MARCO AURÉLIO AONA e membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, vem, respeitosamente, à presença de V. Sa., pedir o favor de nos informar, após a execução dos serviços de infraestrutura no local, o preço de mercado do metro quadrado (m²) de lotes, localizados com fachada para a Avenida João José Attab Miziara.

Atenciosamente,

MARCO AURÉLIO AONA

Chefe de Divisão de Habitação e Desenv. Urbano

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

CNPJ: 45.339.363/0001-94

Praça Cornélio Procópio, nº 90 – Centro – Porto Ferreira, SP – CEP: 13660-015

www.portoferreira.sp.gov.br | larissa.rocha@portoferreira.sp.gov.br

Assinado por 5 pessoas: MARCO AURELIO AONA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, EVANDRO JUNIO TEIXEIRA, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR e DIEGO IZIDIO DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://portalverificacao/8773-3323-6431-B23F> e informe o código 8773-3323-6431-B23F





PORTO FERREIRA

PREFEITURA DE PORTO FERREIRA

"A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO"
SECRETARIA DE OBRAS E DESENVOLVIMENTO URBANO

Memorando nº 7.792 / 2022

Porto Ferreira, 28 de junho de 2024.

À MARIZA IMÓVEIS

Prefeitura Municipal de Porto Ferreira, por seu funcionário abaixo assinado, MARCO AURÉLIO AONA e membro da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, vem, respeitosamente, à presença de V. Sa., pedir o favor de nos informar, após a execução dos serviços de infraestrutura no local, o preço de mercado do metro quadrado (m²) de lotes, localizados com fachada para a Avenida João José Attab Miziara.

Atenciosamente,

MARCO AURÉLIO AONA

Chefe de Divisão de Habitação e Desenv. Urbano

Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis

CNPJ: 45.339.363/0001-94

Praça Cornélio Procópio, nº 90 – Centro – Porto Ferreira, SP – CEP: 13660-015

www.portoferreira.sp.gov.br | larissa.rocha@portoferreira.sp.gov.br

Assinado por 5 pessoas: MARCO AURELIO AONA, SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES, EVANDRO JUNIO TEIXEIRA, JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR e DIEGO IZIDIO DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://portalverificacao/8773-3323-6431-B23F> e informe o código 8773-3323-6431-B23F



Porto Ferreira, 07 de agosto de 2.024.

À

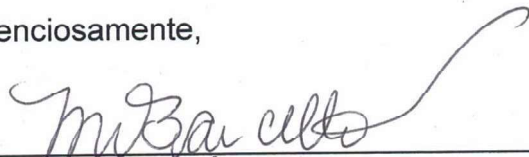
Prefeitura Municipal de Porto Ferreira.

Secretária de Obras e Desenvolvimento Urbano.
Praça Cornélio Procópio nº 90

Prezados Senhores.

A **BARCELLOS IMÓVEIS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CRECI sob o número J-18.949 e no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) sob o número 06.103.418-00, em resposta a sua solicitação, sob o memorando nº 7.792/2022, vem por meio desta informar que o valor de mercado do metro quadrado de lotes padrões de 5.000 m² localizados com fachada para a Avenida João José Attab Miziara, observadas as características constantes em vosso pedido, é de **R\$ 300,00 (trezentos reais)**.

Atenciosamente,



BARCELLOS IMÓVEIS SLU - EPP.



LAUDO DE AVALIAÇÃO **IMOBILIÁRIA**

Solicitante:

Prefeitura Municipal de Porto Ferreira

Marco Aurélio Aona

Chefe de Divisão de Habitação e Desenvolvimento Urbano

Avaliador Responsável

Gomes Imóveis LTDA

CNPJ: 56.988.918/0001-45

CRECI: J-12.322

Rua Cel. Procópio de Carvalho, 606, Centro, na cidade e comarca de Porto Ferreira –
SP, CEP: 13.660-009

Representada por:

Gabriel Amaru Gomes

CPF: 366.313.158-08

CRECI: 164.002-F

CNAI: 45.423



1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente laudo de avaliação sugerir, através de metodologia adequada, o valor ideal de preço de mercado dos imóveis localizados na **Avenida João José Attab Miziara, na cidade de Porto Ferreira – SP.**

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos básicos:

- a) A localização no município.
- b) O valor médio de mercado ofertado na região.
- c) Fatores imobiliários que influenciam no valor.

Cumpre-nos informar que toda a documentação e informações referentes aos imóveis foram baseadas na documentação imobiliária fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.

2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL:

De acordo com as informações fornecidas e visando caracterizar o objeto desta avaliação, constatamos que os imóveis possuem as seguintes características básicas:

2.1. Localização: Os imóveis objetos desta avaliação localiza-se na **Avenida João José Attab Miziara, na cidade de Porto Ferreira – SP.**

2.2. Uso do imóvel: Tratam-se de imóveis localizados em uma avenida comercial/industrial.

2.3. Infraestrutura e características da região: A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas urbanas, possuindo todos os melhoramentos públicos e infraestruturas compatíveis.

2.4. Benfeitorias e Construções: O valor avaliado é referente ao metro quadrado desta localização, sem considerações de construções.

2.5. Aproveitamento e características da localização do imóvel: Conforme citado anteriormente, trata-se de imóveis em área comercial/industrial em excelente localização e com movimento da cidade.

Valor de avaliação: R\$ 400,00 (Quatrocentos Reais) por metro quadrado (m²).



Conclusão

A Imobiliária Gomes Imóveis LTDA., CNPJ sob nº. 56.988.918/0001-45, situada a Rua. Cel. Procópio de Carvalho, 606, Centro, na cidade de Porto Ferreira – SP, CEP: 13.660-009, com CRECI sob nº. J-12.322, neste ato representada por seu sócio e corretor Gabriel Amarú Gomes, Brasileiro, Solteiro, RG sob nº. 40.335.840-1, CPF sob nº. 366.313.158-08, CRECI sob nº 164.002 – F e CNAI sob nº. 45.423, se responsabiliza e fica à disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessário.

Porto Ferreira, 01 de Agosto de 2024.

Documento assinado digitalmente
 GABRIEL AMARU GOMES
Data: 01/08/2024 08:44:10-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gomes Imóveis LTDA – CRECI: J-12.322

Gabriel Amarú Gomes

CRECI: 164.002 – F / CNAI: 45.423



Porto Ferreira, 01 de Agosto de 2024

À
Prefeitura Municipal de Porto Ferreira
Comissão de Avaliação de Imóveis

Laudo de Avaliação por Metro Quadrado.

Localização:- Avenida João José Attab Miziara - Porto Ferreira –SP.

Características do imóvel:- Lotes de terreno.

Valor de mercado:- Levando em consideração as características e localização, avaliamos o (m2) em aproximadamente em **R\$ 380,00 (trezentos oitenta reais)**, o metro quadrado.

Colocando- nos à disposição para qualquer dúvida.

Atenciosamente,


Claudete Francisco
CRECI-78758-F



PREFEITURA DE PORTO FERREIRA

"A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO"

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Memorando nº 7.792 / 2022

Página 1/2

Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Objetivo: VERIFICAÇÃO DE VALOR COMERCIAL PÓS BENFEITORIAS

Finalidade: PROCESSO DE CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIAS

Cumprindo determinação da Portaria nº 198/2024 do Executivo Municipal, a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis por seus membros: Evandro Junio Teixeira, Marco Aurélio Aona, Diego Izídio da Silva, Silmara Cristiane Veronez Gonçalves, José Viana Bittar Júnior e Alex Toffoli Bendande, foi avaliado o citado abaixo.

SITUAÇÃO E CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS

Endereço:
Av. João José Attab Miziara

Nº:

Bairro:
Areia Branca

Inscrição Cadastral:

Trata-se de imóveis dentro do perímetro urbano, localizados na Avenida João José Attab Miziara, com infraestrutura de via (asfalto, drenagem de águas pluviais, guias, sarjetas e sinalização vertical e horizontal) e conforme levantamento planialtimétrico e parecer técnico do Eng. Agrimensor Gabriel Claudino Gonçalves, os lotes possuem apenas variações mínimas de inclinação compreendidas entre 0,5% à 6,00%, sendo assim foi realizada a verificação dos valores dos imóveis por metro quadrado, antes da execução das obras, conforme determinação do C.T.M. (Código Tributário Municipal) Lei Complementar 77/2007.

CRITÉRIOS

A presente avaliação foi elaborada, considerando-se pesquisa de preços praticados no mercado imobiliário local, em Laudo Simplificado, do tipo restrito, conforme ABNT NBR 14.653-2, e considerando a homogeneidade dos lotes.

AVALIAÇÃO

Após pesquisa realizada junto às imobiliárias locais, foram obtidos os seguintes valores de mercado dos imóveis por metro quadrado, localizados na extensão da referida avenida, conforme abaixo descrito:



PREFEITURA DE PORTO FERREIRA

"A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO"

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

Memorando nº 7.792 / 2022

Página 2/2

V1 =	Barcellos Imóveis	Creci J-18.949	R\$ 300,00 / m ²
V2 =	Gomes Imóveis	Creci J-12.322	R\$ 400,00 / m ²
V3 =	Mariza Imóveis	Creci 78.758	R\$ 380,00 / m ²

Calculando-se o valor médio dos preços pesquisados temos:

$$V_m = \frac{300,00 + 400,00 + 380,00}{3} = 360,00 / m^2$$

Portanto o valor de mercado dos imóveis por metro quadrado é de:

ATÉ R\$ 360,00 / m² (Trezentos e sessenta reais) por metro quadrado.

No presente laudo as frações de centavos foram desprezadas e o valor aproximado para mais ou para menos

Nada mais havendo a acrescentar, dá-se por encerrado o presente Laudo de Avaliação.

Porto Ferreira, 08 de agosto de 2024.

EVANDRO JUNIO TEIXEIRA
Secretário de Obras e Desenvolvimento
Urbano

MARCO AURÉLIO AONA
Chefe de Divisão de Habitação e
Desenvolvimento Urbano

DIEGO IZIDIO DA SILVA
Chefe de Seção de Fiscalização de
Posturas

SILMARA C. VERONEZ GONÇALVES
Chefe de Seção de Habitação

ALEX TOFFOLI BENDANDE
Encarregado do Setor

JOSÉ VIANA BITTAR JÚNIOR
Engenheiro



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8773-3323-6431-B23F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ MARCO AURELIO AONA (CPF 115.XXX.XXX-81) em 08/08/2024 11:34:50 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ SILMARA CRISTIANE VERONEZ GONÇALVES (CPF 296.XXX.XXX-38) em 08/08/2024 11:42:51 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ EVANDRO JUNIO TEIXEIRA (CPF 167.XXX.XXX-03) em 08/08/2024 12:21:28 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ JOSÉ VIANA BITTAR JUNIOR (CPF 168.XXX.XXX-84) em 08/08/2024 13:51:22 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ DIEGO IZIDIO DA SILVA (CPF 390.XXX.XXX-36) em 08/08/2024 15:08:10 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://portoferreira.1doc.com.br/verificacao/8773-3323-6431-B23F>