



**BETH SHALOM**  
*Casa de Paz*

Câmara Municipal de Ibitinga



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

**Associação Cristã de Prevenção, Recuperação e Reintegração**  
**Social BETH SHALOM – CASA DE PAZ**  
CNPJ. 12.034.813/0001-81 - Rua Sabino do Prado Biondo, 252 - Vila Izolina – Ibitinga SP. - CEP: 14940-000  
Fone: 16- 3342-4533 – Cel.: 9711-5302

Ibitinga, 06 de março de 2025

A  
ALLINY SARTORI  
Presidente da Comissão de Constituição, legislação, Justiça e Redação

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

IBITINGA, 06 DE MARÇO 2025

JORGE LUIZ TORRES CUICAPUSA - PRESIDENTE

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

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

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

### 1 – INTRODUÇÃO

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



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

## **2 – OBJETIVO**

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

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

## **3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

*[Handwritten signature]*

**5- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:** Para Cálculo do valor do Imóvel utilizamos: Valor do Imóvel= Área do Imóvel x Valor Médio (construção e terreno) do 12.551,75 m<sup>2</sup> encontrado (média final) Valor Apurado = R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito Mil Reais)

### **CONCLUSÃO**

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

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

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

Valor limite máximo de venda R\$145.000,00

Ibitinga 03 de março de 2025

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



Nayara Fernandes Camargo

Corretora de imóveis CRECI: 71637 F





*[Handwritten signature]*



*A*

# **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

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

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL**

### **1 – INTRODUÇÃO**

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



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

## **2 – OBJETIVO**

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

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

## **3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

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

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

**5- DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:** Para Cálculo do valor do Imóvel utilizamos: Valor do Imóvel= Área do Imóvel x Valor Médio (construção e terreno) do 12.551,75 m<sup>2</sup> encontrado (média final) Valor Apurado = R\$ 138.000,00 (cento e trinta e oito Mil Reais)

### **CONCLUSÃO**

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

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

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

Valor limite máximo de venda R\$145.000,00

Ibitinga 03 de março de 2025

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



Nayara Fernandes Camargo

Corretora de imóveis CRECI: 71637 F



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

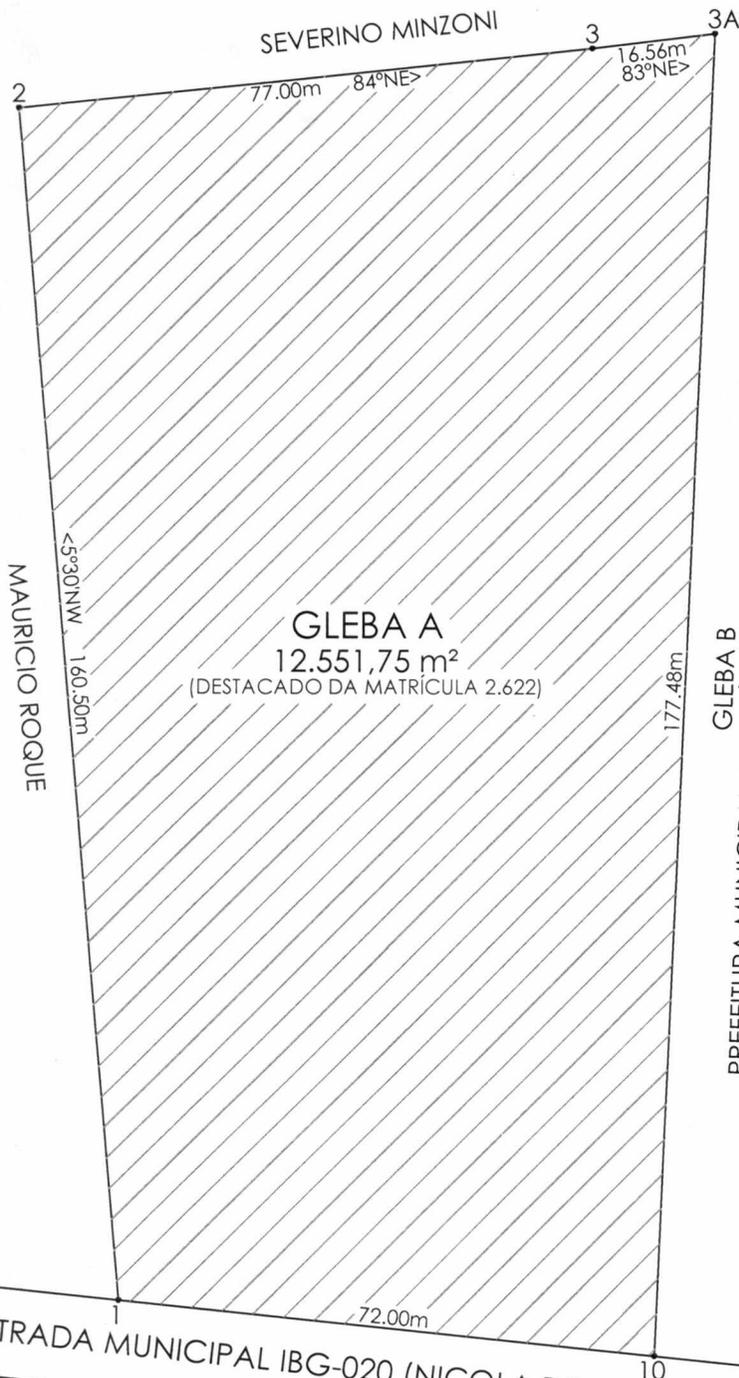
# LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO CADASTRAL

escala

1:1.000

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

proprietária  
PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA



proprietária  
PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA  
TURÍSTICA DE IBITINGA

representada pela Prefeita Municipal  
Cristina Maria Kalil Arantes

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

GLEBA B  
PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

TÍTULO

# PLANTA GERAL

ESCALA

FOLHA

INDICADA

única

PROPRIEDADE

IMÓVEL RURAL - MATRÍCULA Nº 2.622  
código cadastro municipal nº 0006.0063.0003.03

LOCAL:

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

PROPRIETÁRIA:

PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

## SITUAÇÃO (s/ escala)



PROPRIETÁRIA

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

## ÁREA..... m<sup>2</sup>

TOTAL ..... 24.551,75

GLEBA A ..... 12.551,75

GLEBA B ..... 12.000,00

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

# MEMORIAL DESCRITIVO

Título: Levantamento Topográfico Cadastral

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

Proprietária: PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA

## Gleba A - Destacado da Matrícula 2.622

### Área: 12.551,75 metros quadrados

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

Ibitinga, 25 de novembro de 2024.

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

