



**ASSOCIAÇÃO CLUBE DA 3ª IDADE FELIZ-CIDADE DE IBITINGA/ACIFI**

C.N.P.J. nº 07.663.274/0001-00 – I. E. ISENTO

Rua Capitão Felício Salomão Racy, 885, Jd. Centenário, Ibitinga/SP – CEP

Fone: (16) 99756 8454 ☎ – e-mail: acifimelhoridade@hotmail.com



Ofício Nº 02/2025

Assunto: RESPOSTA AO OFÍCIO 27/2025 DE SOLICITAÇÃO LAUDO DO IMÓVEL

À

Comissão da Constituição, Legislação, Justiça e Redação

Aos cuidados da Presidente da Comissão:

A Exma. Vereadora Alliny Sartori

Encontra-se em trâmite na Comissão da Constituição, Legislação, Justiça e Redação o Projeto de Lei Ordinária Nº 101/2024, protocolado sob o número PLO 167/2024 - Desafeta área pública municipal e autoriza sua doação à entidade sem fins lucrativos ACIFI – Associação Clube da 3ª Idade Feliz – Cidade de Ibitinga, de autoria da Prefeitura Municipal, conforme solicitado estamos encaminhando o laudo de avaliação do imóvel, para conclusão da análise.

Aproveitando para agradecer todo o carinho e presteza dedicados à nossa instituição.

Renovamos nossos protestos de estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

Ibitinga/SP, 17 de março de 2025

Sonia Aparecida de Souza Senhorini  
Presidente da ACIFI

RG: 13.503.533-8 SSP/SP

*Sonia Apda. S. Senhorini*  
RG.: 13.503.533-8  
PRESIDENTE DA ACIFI

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

*IMÓVEL: Um terreno situado nesta cidade e comarca de Ibitinga /Sp, com frente para a Avenida "Albino de Baptista ", e que constitui uma "Área Institucional" do 1º Conjunto Habitacional de Ibitinga, medindo catorze (14) metros de frente, por vinte (20) metros da frente aos fundos, de largura uniforme, com área de 280,00 metros quadrados, confrontando na frente com a referida Avenida, do lado direito, para quem do terreno olha para a avenida, com o lote 01 da Quadra Q(matrícula 48.616); do lado esquerdo com o lote 05 da quadra P (matrícula 19.574), e nos fundos com o Loteamento Residencial Jardim das Paineiras I. O terreno descrito esta localizado no lado "par" da Avenida "Albino de Baptista", distante 46,00 metros do início da curvatura da esquina com a rua "Treze", e cadastrado na Prefeitura Municipal de Ibitinga, sob o n° 0005.0122.0006-06, como lote A I – 4, quadra 16, Conjunto Residencial Vila Maria" e no cartório de registro de imóveis sob a matricula 65.165*

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

### **1 – INTRODUÇÃO**

*Visa o presente Parecer, atender à solicitação da associação clube da 3ª idade feliz, ACIFI – cidade de Ibitinga inscrita no cnpj 07.663.274/0001-00, representada nesse ato pela Sra. Sonia aparecida de Souza senhorini, inscrito no CPF/MF n° 981.479.788-04 ,e portadora do Rg 13.503.533.-8. 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 nº65165, 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 urbana sem benfeitorias, que constitui uma área de terreno com aproximadamente 280,00 metros quadrados, destacado da matrícula nº65165, localizada na comarca de Ibitinga – São Paulo, cadastrada na prefeitura municipal sob n ° 0005.0122.0006-06

**4 – ANÁLISE MERCADOLÓGICA:** A pesquisa de mercado realizada no dia 14/03/2025, 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 urbano, 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 280,00 m<sup>2</sup> encontrado (média final) Valor Apurado = R\$ 85.000,00 (oitenta e cinco Mil Reais)

### **CONCLUSÃO**

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

Valor de avaliação do imóvel: R\$85.000,00

Valor limite mínimo de venda: R\$80.000,00

Valor limite máximo de venda R\$90.000,00

Ibitinga 14 de Março de 2025



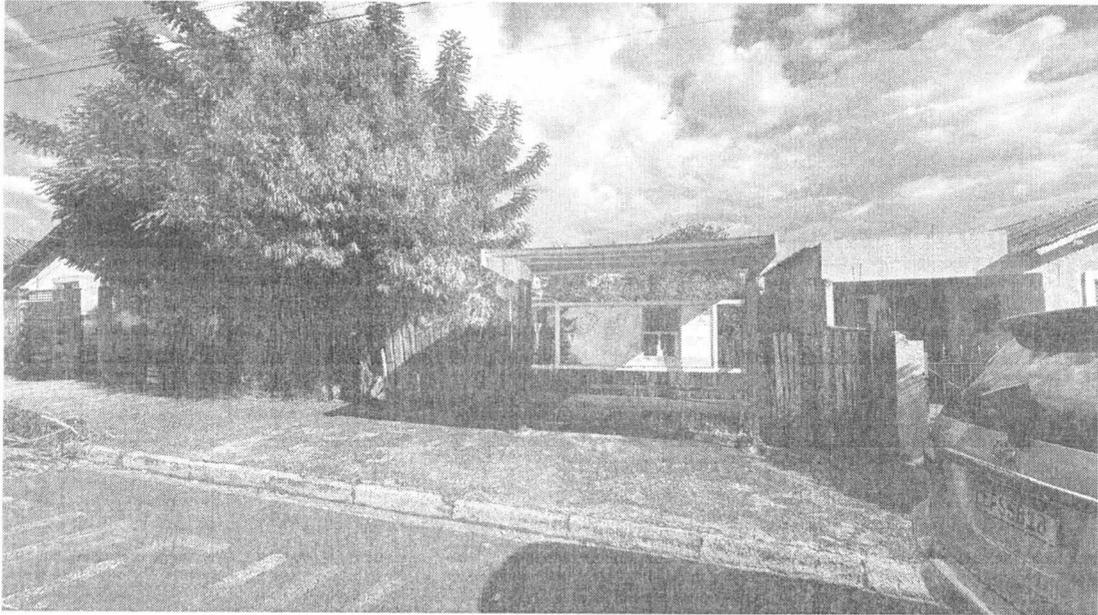
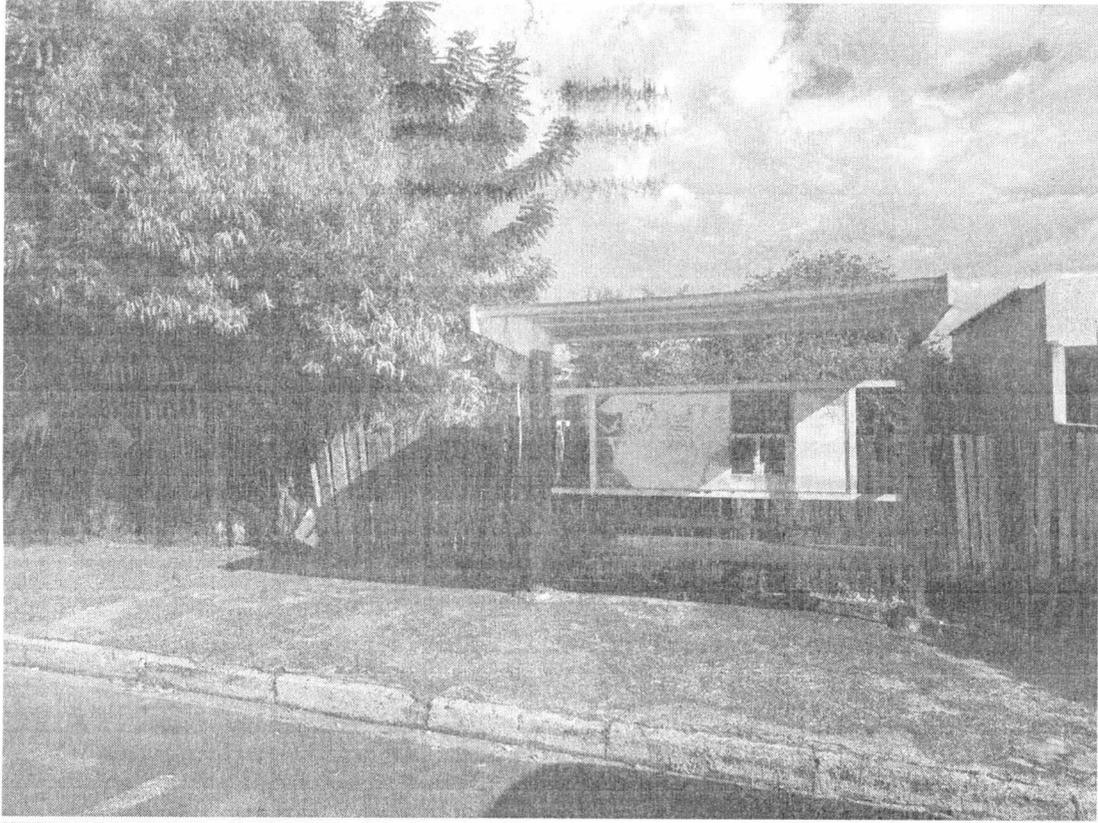
**Nayara Camargo**  
Corretora - Creci: 71637  
(16) 9.9722-7511

Nayara Fernandes Camargo Macedo dos santos

Corretora de imóveis CRECI: 71637 F







*Handwritten signature*