



# Câmara Municipal de Ibatinga

Estado de São Paulo

## PROCESSO LEGISLATIVO

OFÍCIO Nº 222/2025 - Comissão de Orçamento, Finanças e Contabilidade - ASSUNTO: Solicitação de avaliação técnica referente ao PLO nº 167/2024.

## TRAMITAÇÃO

Data da Ação: 24/09/2025  
Unidade de Origem: Externo - Poder Executivo  
Unidade de Destino: Departamento Legislativo  
Status: Resposta encaminhada ao Legislativo

## TEXTO DA AÇÃO

Resposta do Ofício 222/2025 encaminhada ao Legislativo.

Ibatinga, 24 de setembro de 2025.

**Florisvaldo Antonio Fiorentino**  
Prefeito Municipal

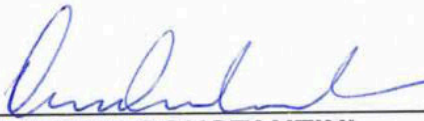


Ibitinga, 23 de setembro de 2025.

**Assunto: Nota Técnica em resposta ao Ofício nº 0222/2025**

Em resposta ao ofício protocolizado nesta Câmara Municipal, o que cabe a Secretaria de Habitação e Urbanismo informar, é o que segue:

Encaminha-se a apresentação de avaliações técnicas realizadas de três empresas especializadas e estimativa constante no Projeto de Lei Ordinária nº 0167/2024.



**OLAERTE CONSTANTINI**  
**CREA: 060.060.955-7**  
**SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO E URBANISMO**



## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**Corretora e Avaliadora de Imóveis:** Tamiris Borges de Oliveira, inscrita no CPF nº 331.751.478-79, portadora do RG nº 47.820.374-3, registrada no CRECI/SP sob nº 213638-F e no CNAI sob nº 53.407, declara, para os devidos fins, a emissão do presente **Parecer Técnico de Avaliação de Imóvel**, conforme as especificações abaixo:

### 1. Solicitado por:

Prefeitura Municipal de Ibitinga, através do Pedido e Ordem Para Fornecimento nº03973/25.

### 2. Identificação do Imóvel

- Tipo: Terreno "Área Institucional"
- Endereço: Avenida Albino de Baptista, 1º Conjunto Habitacional de Ibitinga/SP
- Área construída: não possui
- Área do terreno: 280,00 m² (duzentos e oitenta metros quadrados)
- Cadastro municipal: 0005.0122.0006-06, Lote A L - 4, Quadra nº 16, Prefeitura Municipal de Ibitinga
- Registro: Matrícula nº 65.165, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Ibitinga.

Tamiris Borges de Oliveira  
CPF: 331.751.478-79  
CRECI: 213638-F





**PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE IBITINGA**  
**MUNICÍPIO DE IBITINGA**  
Rua Riquelme Landers, 333 - Centro  
Cidade - 45.321-400/06001-90  
Fone: (35) 321-4001 Fax: (35) 321-4002  
E-mail: [ibitinga@ibitinga.sp.gov.br](mailto:ibitinga@ibitinga.sp.gov.br)

© 2012 The Authors. *Journal of Internal Medicine* © 2012 Blackwell Publishing Ltd

#### DADOS CADASTRAIS

|           |                   |            |                   |       |  |          |            |           |          |          |  |        |  |             |      |
|-----------|-------------------|------------|-------------------|-------|--|----------|------------|-----------|----------|----------|--|--------|--|-------------|------|
| Cadastro: | 0095-0122-0006-06 | Inscrição: | 0095-0122-0006-06 | Selo: |  | Quarta:  | 10         | Lote:     | 614      | Unidade: |  | Série: |  | Fase:       |      |
| Cobrança: | R\$1070 TOTAL     | Período:   | 0000              | Lar:  |  | Atenção: | 08/10/2004 | Cadastro: | 21071097 |          |  |        |  | Valor Vend: | 5311 |

|                                                                                                                                                                       |  |                                                                                                                                                                      |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Proprietário</b><br>Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTADÍSTICA TURÍSTICA RITIRADA<br>CPF/CNPJ: 45.321.468/0001-50 RG/Inscrição:                                     |  | <b>Constituinte ou Co-responsável</b><br>Nome: PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTADÍSTICA TURÍSTICA RITIRADA<br>CPF/CNPJ: 45.321.468/0001-50 RG/Inscrição:                  |  |
| <b>Endereço do Imóvel</b><br>Logradouro: AV. DEVAL ALBUQUERQUE, 6<br>Bairro: COL. REIS VILA MARIA<br>Localidade:<br>Complemento: MILA INSTITUCIONAL<br>CEP: 14048-112 |  | <b>Endereço de Correspondência</b><br>Logradouro: RUA MIGUEL LACERDA, 3531<br>Bairro: GUARATUBA<br>Cidade: RITIRADA<br>Complemento: 3533<br>CEP: 14048-112<br>UF: SP |  |

### Características do Terreno

| Área de Trabalho    | Valor: Vendi  | Profundidade       | Testado: 14,30 | Lad. Esquerdo         | Lad. Direito |
|---------------------|---------------|--------------------|----------------|-----------------------|--------------|
| Zonamento           | SE LOU 0009   | Fração Ideal: 1,00 |                |                       |              |
| Característica      | Desolito      | Característica     | Desolito       | Característica        | Desolito     |
| 0002 - Usagem       | 0005 - Outros | 0012 - Outros Loc  | 0002 - 100     | 0013 - Usagem Pública | 0002 - Não   |
| 0004 - Cotas Gerais | 0000 - Não    | 0016 - C.P.        | 0001 - 500     |                       |              |

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA  
DE IBITINGA - SÃO PAULO

DE IBITINGA - SÃO PAULO  
Darcy Marques Salles - Oficial  
Av. Carolina Geretto Dall'Acqua, 454 - Centro - CEP 14940-160  
Fone: (16) 3342-2288 - CNPJ: 50.513.134/0001-84

REGISTRO DE IMÓVEIS

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL  
IBITINGA - SP

[illegible]

Subo Digital n° 1209233F100700003640482

**CERTIFICADO**  
**CERTIFICADO E DOU-12** que a presente não a  
reprodução autônoma da obra e que se refere, mediante  
a FOLHA, extraída nos termos do art. 17, § 1º da Lei  
9.242/78, a um livro publicado sob o nome do autor,  
sem conter qualquer uma das obras do autor, nem  
como não contém nenhuma das obras do autor,  
reprodução, tradução ou adaptação de qualquer  
obra anterior e posterior.

Revisado por: [illegible], 19 de noviembre de 2023

Waste management costs: £100,000

|                  |           |
|------------------|-----------|
| Ac. C&C          | \$5 42.22 |
| As. Detail       | \$5 0.00  |
| A. Sec. to Pres. | \$4 0.00  |
| As. Insp. Conf.  | \$2 0.00  |
| As. TSP          | \$8 0.00  |
| As. M.F.         | \$4 0.00  |
| As. M.F.         | \$5 1.27  |

TOTAL 95.40,49  
PROTOCOLLO N° 200616

FELIPE RODRIGUEZ SALLES DOS SANTOS  
DEBUTO ESCRIBENTE

Copyright © 1999 by The McGraw-Hill Companies, Inc. All rights reserved. Printed in the United States of America. This book is printed on acid-free paper.

(Página 1 de 1)

Tamiris Borges de Oliveira  
CPF: 331.751.478-79  
CRECI: 213638-F





### 3. Critérios de Avaliação

A avaliação foi realizada com base em:

- Localização do imóvel e características do bairro;
- Metragem total do terreno;
- Pesquisa comparativa de mercado com imóveis similares na região.

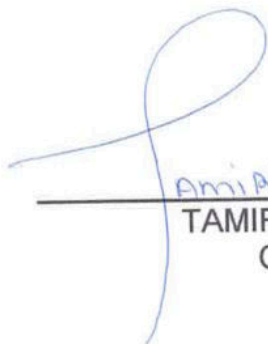
### 4. Valor de Mercado

Diante dos critérios técnicos adotados e da análise de mercado realizada, **o valor estimado do imóvel é de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais).**

### 5. Considerações Finais

O presente parecer técnico foi elaborado em conformidade com as normas aplicáveis e reflete o valor de mercado do imóvel na data da emissão, não constituindo garantia de comercialização pelo valor indicado, mas servindo como referência técnica para fins de negociação.

Ibitinga/SP, 17 de setembro de 2025.

  
TAMIRIS BORGES DE OLIVEIRA  
CRECI/SP nº 213638-F  
CNAI nº 53.407

  
Tamiris Borges de Oliveira  
CPF: 331.751.478-79  
CRECI: 213638-F





Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 1A20-4297-72C8-8996

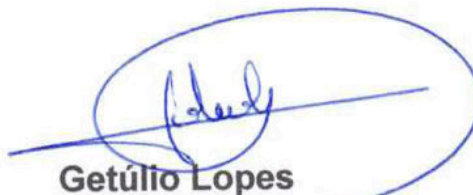


## AVALIAÇÃO

**Imóvel Avaliando:** Avenida Albino de Batista s/n – Vila Maria- Ibitinga - SP

**Pedido:** N° 03999/25

**Finalidade do Parecer:** Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para Desapropriação.



**Getúlio Lopes**

Corretor de Imóveis

Creci n° 179.179-F

Rua Coronel Geretto n° 833 – Centro – Ibitinga - SP

Fone: 16 – 3342 3133 - E-mail: yara.imoveis@uol.com.br

Ibitinga - SP, 18 de Setembro de 2025.



Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 1A20-4297-72C8-8996

### FINALIDADE

A finalidade do presente parecer é determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de desapropriação.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.



### IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando localiza-se na Avenida Albino de Batista s/n, Área Institucional - Vila Maria, nesta cidade de Ibitinga – SP, e refere-se a um Terreno Matricula nº 65.165 medindo (14) metros de frente por (20) metros de frente aos fundos totalizando (280) metros quadrados cadastrado na prefeitura nº0005.0122.0006-06 - Lote A I- 4, quadra 16

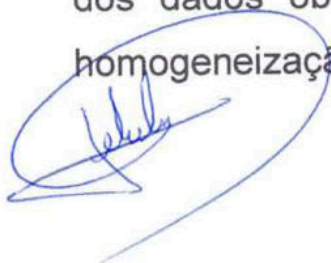




## METODOLOGIA UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.





## CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, concluí – se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Análise Mercadológica para desapropriação é de** aproximadamente R\$ 105.000,00 (Cento e Cinco Mil Reais).



**Getúlio Lopes**

Ibitinga - SP, 18 de Setembro de 2025.

Corretor de Imóveis

CRECI nº 179.179 -F







**IMOBILIÁRIA**  
CRECI J-27995  
*Espaço Nobre*

VENDE - ALUGA - ADMINISTRA - AVALIAÇÕES

**Fábio Pinheiro Stanzani**

CRECI F-62719

**Fone: (16) 3341-8427**

Rua Tiradentes, 550 - Centro - Ibitinga - SP

Site: [www.imobiliariaespaconobre.com.br](http://www.imobiliariaespaconobre.com.br)

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

A pedido da PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA TURISTICA DE IBITINGA-SP, foi elaborada uma avaliação quanto aos valores de locação de algumas lojas e guichês comerciais do Terminal Rodoviário conforme descrição abaixo como segue:

Imobiliária Espaço Nobre  
Fábio Pinheiro Stanzani Ltda.  
CNPJ nº 23.030.897.0001-00

### Identificação

Avenida Albino de Batista, nº 0, Área Institucional, Conjunto Residencial Vila Maria, na cidade de Ibitinga-SP. Imóvel este cadastrado na Prefeitura Municipal sob o nº 0005.0122.0006-06 e devidamente registrado na matrícula nº 65.165.

### Características

Um terreno medindo 14 (catorze) metros de frente por 20 (vinte) metros da frente aos fundos totalizando 280 (duzentos e oitenta) metros quadrados. Imóvel este localizado em bairro popular, porém com uma metragem e principalmente testada maior que o padrão de bairros populares.

### Conclusão

Devido a sua forma, localização e dimensões após rigorosa análise e critérios justos tenho o seguinte valor de venda aproximado para o imóvel em questão:

**VALOR TOTAL – R\$ 100.000,00 (cem mil reais) aproximadamente;**

Foi seguida para esta avaliação a atual realidade de mercado para o referido imóvel.

Ibitinga, 18 de setembro de 2025.

Imobiliária Espaço Nobre  
CRECI J - 27995  
CNPJ: 23.030.897/0001-00



Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 1A20-4297-72C8-8996



Para validar visite [https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir\\_assinatura](https://sapl.ibitinga.sp.leg.br/conferir_assinatura) e informe o código 1A20-4297-72C8-8996