

## INFORMAÇÕES ACERCA DO EDITAL VIA INTERNET

A empresa que optar pela retirada eletrônica do edital, deverá enviar este recibo a Prudenco, para o endereço de e-mail **licitacao@prudenco.com.br**, para eventuais comunicações aos interessados, quando necessário.

### (MODELO RECIBO)

<b>LEILÃO N° 02/2024 - Objeto: alienação de imóvel (terreno)</b>
Razão Social:
CNPJ nº:
E-mail:
Fone:
Data:
Nome contato:
<b>OBSERVAÇÃO: TODA INFORMAÇÃO ADICIONAL DESTE CERTAME SERÁ DIVULGADA CONFORME EXIGÊNCIA EM LEI, FAZ-SE SABER QUE O NÃO ENVIO DESTE DOCUMENTO PREENCHIDO CORRETAMENTE, EXIME A PRUDENCO DA OBRIGAÇÃO DE QUALQUER EVENTUAL INFORMAÇÃO DESTE EDITAL DIRETAMENTE AO LICITANTE.</b>

**EDITAL**

**LEILÃO Nº 02/2024**

DIA:	02 de abril de 2024 (terça-feira)
HORA:	09:00 horas (Tolerância de mais 5 minutos)
LOCAL:	Sala de Reuniões/Licitações
ENDEREÇO:	Rua Dr. José Foz, nº 126, Bosque, Presidente Prudente - SP.
INFORMAÇÕES	Fone: (18) 3226-0055 - Fax: (18) 3222-0212 (Dias úteis, das 09:00 às 17:00 horas)

Pelo presente Edital, a **PRUDENCO - COMPANHIA PRUDENTINA DE DESENVOLVIMENTO**, sociedade de economia mista municipal, criada pela Lei Municipal nº 1.880/77, situada à Rua Dr. José Foz, nº. 126, em Presidente Prudente, Estado de São Paulo, através do LEILOEIRO designado através do **Ato Normativo nº 04/2024**, torna público para conhecimento dos interessados que na data, horário e local acima indicados, com obediência ao disposto nas Leis Federais nº 8.078/1990, nº 8.883/1994, nº 13.303/2016, nº 9.784/1999, suas alterações e demais legislação complementar, fará realizar Licitação na modalidade **LEILÃO**, do tipo **MAIOR LANCE OU OFERTA**, destinada à venda do objeto abaixo especificado:

**1. DO OBJETO**

1.1 Constitui objeto do presente leilão a alienação de Bens imóveis (terreno)

1.2 O referido terreno a ser alienado está situada no loteamento do Conjunto Habitacional Brasil Novo, nesta cidade de Presidente Prudente, na Rua Olivia Abuchala Kesrouani, quadra 32, lote 11, matrícula nº 24.376, área total do terreno estimado em 132,22 m<sup>2</sup>, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente- SP. O terreno poderá ser visitado e vistoriado pelos eventuais compradores, mediante prévio contato com o Departamento de Compras.

1.3 Para efeito de ofertas e arrematação o terreno será leiloado em **um único lote**.

1.4 O imóvel aqui mencionado será vendido no estado em que se encontra, pressupondo-se tenham sido previamente examinados pelos licitantes, **não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior**.

**2. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO**

2.1 Local para informações acerca do pleito licitatório: Prudenco Companhia Prudentina de Desenvolvimento, situada na Rua Dr. José Foz, nº 126, Bosque, em Presidente Prudente/SP;

**2.2 LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO: Rua Doutor Jose Foz, nº 126, bairro Bosque, em Presidente Prudente/SP.**

2.3 Data: 02 de abril de 2024;

2.4 Horário: às 09:00h.

### **3. DOS PARTICIPANTES E DA DOCUMENTAÇÃO**

3.1 O Leilão será aberto ao público em geral, sejam pessoas físicas ou jurídicas, vedada a participação de funcionários da Prudenco e servidores da Administração Direta ou Indireta, bem como menores de 18 (dezoito) anos não emancipados;

3.2 No ato da arrematação deverão ser apresentados pelos interessados, **sob pena de nulidade do lance**, os seguintes documentos, conforme o caso:

- a) comprovante de Inscrição Estadual e do CNPJ se pessoa jurídica;
- b) Cartão de Identificação do CPF se pessoa física;
- c) Documento de Identidade;
- d) Instrumento de Procuração simples com firma reconhecida, quando representante legal do arrematante; e
- e) Comprovante de emancipação, quando se tratar de menor de 18 (dezoito) anos emancipado.

3.3 Os documentos explicitados nos subitens acima deverão ser apresentados no original ou através de cópia, legível e em boa forma, nos termos do art. 32, da Lei Federal nº 8.883/1994;

### **4. DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO E DOS LANCES**

4.1 O imóvel será apregoado por Leiloeiro especialmente nomeado para este fim, o qual será responsável pela condução dos trabalhos juntamente com a Comissão de Licitações;

4.2 Os lances serão VERBAIS, a partir do preço mínimo estabelecido, considerando-se vencedor o licitante que fizer a maior oferta. Não serão aceitos lances inferiores à avaliação que foi de **R\$ 48.747,43 (quarenta e oito mil, setecentos e quarenta e sete reais e quarenta e três centavos)**.

4.3 O terreno objeto da presente licitação, será alienado em um único lote, conforme disposição do item 1.3, do presente edital.

## **5. DO PAGAMENTO**

5.1 O valor correspondente ao lance concedido será pago à vista ou em até 10 (dez) parcelas, e será realizado em moeda corrente do país;

5.1.1 Para pagamento de 100% (cem por cento) do valor à vista, será concedido desconto de até 10% (dez por cento) do valor final de arremate, limitado o seu valor mínimo, ao valor médio estimativo das avaliações prévias ao certame.

5.1.2 Para pagamento em até 10 (dez) parcelas de igual valor, não será concedido desconto, ficando a transferência da escritura definitiva vinculada ao recebimento do valor total de arremate.

5.1.3 O pagamento integral ou da primeira parcela do terreno arrematado será efetuado imediatamente após a assinatura de contrato, e apresentação do comprovante de pagamento.

5.1.4 O atraso das parcelas por parte do arrematante, quando a aquisição for parcelada, fica sujeito à multa diária de 1% (um por cento) do valor da obrigação.

5.2 Em caso de atraso de mais de 03 (três) parcelas, perderá o arrematante o direito ao imóvel.

5.3 Em caso de inobservância do disposto no item 5.1, poderá o imóvel, a juízo do Leiloeiro, podendo voltar a ser leilado.

## **6. DAS PROPOSTAS DE PREÇOS**

6.1 A proposta de preços será apresentada, com assinatura do proponente e sem rasuras, emendas ou entrelinhas e, ainda, com as seguintes informações:

- a) fazer menção ao número deste Pregão e conter a razão social da licitante, o CNPJ, a Inscrição Estadual, número(s) de telefone(s) e de fax e, se houver, *e-mail*, e o respectivo endereço com CEP;
- b) descrição do objeto ofertado
- c) condições de pagamento observado o subitem 7.1;

6.1.1 A proposta deverá limitar-se ao objeto desta licitação, sendo desconsideradas quaisquer alternativas de preço ou qualquer outra condição que não esteja prevista no Edital.

6.2 Nos valores que forem propostos serão consideradas as seguintes regras:

- a) quanto à fração relativa aos centavos, apenas os numerais correspondentes às duas primeiras casas decimais que se seguirem à vírgula, sem qualquer tipo de arredondamento;
- b) discrepância entre os valores expressos em numerais e por extenso, valem estes últimos;

6.4 Serão corrigidos automaticamente pelo Pregoeiro quaisquer erros de:

- a) soma e/ou multiplicação;
- b) falta de data e/ou rubrica da proposta poderá ser suprida pelo representante legal presente à reunião de abertura dos envelopes de “propostas de preços” com poderes para esse fim; e
- c) a falta do CNPJ e/ou endereço completo poderá também ser preenchida pelos dados constantes dos documentos apresentados dentro do envelope de “documentos para habilitação”.

## 7. DA ATA

7.1 Terminado o leilão, o leiloeiro determinará a lavratura da ata circunstanciada, na qual figurarão o imóvel (terreno) vendido, bem como a correspondente identificação, qualificação do arrematante e os trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes;

7.2 A ata será assinada pelos membros da comissão de licitações, leiloeiro e facultativamente pelos licitantes interessados que o desejarem.

## 8. DOS RECURSOS

Das decisões da Comissão de Licitação, caberão recursos nos termos da Lei Federal nº 13.303/2016 e alterações posteriores.

## 9. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1 Antes da adjudicação do terreno, a Autoridade superior poderá, em obediência ao interesse público, revogar parcial ou totalmente o leilão, devendo no caso de ilegalidade anulá-lo, no todo ou em parte, em despacho fundamentado, quer de ofício, quer mediante provocação de terceiros, consoante a Lei Federal 13.303/2016;

9.2 Da decisão anulatória ou do ato de revogação, referidos no subitem 9.1, caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data da ciência do despacho;

9.3 Os prazos aludidos neste edital só se iniciam e vencem em dia de expediente na sede da Prudenco;

9.4 Quaisquer esclarecimentos necessários ao perfeito conhecimento do objeto da presente licitação poderão ser obtidos junto ao Departamento de Compras e Licitações da Prudenco, situado na Rua Dr. José Foz, nº. 126, Bosque, Presidente Prudente/SP, ou pelo telefone (18) 3226-0055, em dias úteis, no período das 09:00 às 17:00 horas;

9.5 Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Licitação, pela Leiloeira e pela Diretoria da Prudenco.

Presidente Prudente/SP, 04 de março de 2024.

**PRUDENCO - COMPANHIA PRUDENTINA DE DESENVOLVIMENTO**

Guilherme de Almeida Rutka  
Diretor Presidente

Mauri Ricardo Guarizi  
Diretor Adm/Financeiro

*MINUTA DE CONTRATO QUE ENTRE SI CELEBRAM  
PRUDENCO - COMPANHIA PRUDENTINA DE  
DESENVOLVIMENTO e .....*

**Contrato nº 00/2024**

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado a PRUDENCO - COMPANHIA PRUDENTINA DE DESENVOLVIMENTO, sociedade de economia mista municipal, cuja constituição foi autorizada pela Lei Municipal nº 1.880/1977, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.812.648/0001-99 e Inscrição Estadual nº 562.044.195-117, com sede nesta cidade de Presidente Prudente/SP, na Rua Dr. José Foz, nº 126, bairro Bosque, neste ato representada por seu Diretor ..... Sr. ...., e por seu Diretor ..... Sr. ...., adiante denominada simplesmente de CONTRATANTE, e de outro lado, como CONTRATADA, a empresa ....., com sede na Rua ....., nº ....., inscrita no CNPJ/MF sob o nº ..... e I. Estadual nº ....., neste ato representada pelo Sr. ...., brasileiro, ....., portador da cédula de identidade RG nº ..... e do C.P.F. nº ....., residente na Rua ....., nº ....., têm entre si, como certo e ajustado o presente contrato que será regido pelas cláusulas e condições seguintes:

**DISPOSITIVO LEGAL**

Este contrato obedece às normas fixadas no **LEILÃO N° 02/2024**, na Lei nº 13.303/2016 e suas alterações e demais legislações complementares, bem como às condições abaixo relacionadas, declarando as partes terem integral conhecimento do texto legal relacionado e que a eles se submetem.

**DO RECURSO ORÇAMENTÁRIO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO**

A indicação do suporte financeiro da Prudenco fica ora dispensada em virtude de não haver com a presente contratação oneração para os cofres da Companhia.

Funcionarão como fiscais do futuro contrato os Diretores Presidente, Administrativo/Financeiro e Técnico da Prudenco.

**DO OBJETO**

**CLÁUSULA PRIMEIRA**

Por meio deste contrato a CONTRATADA, adjudicatária do Leilão em epígrafe, obriga-se a adquirir **terreno localizado no Conjunto Habitacional Brasil Novo, na Rua Olivia Abuchala Kesrouani, quadra "32", lote "11", matrícula nº 24.376, área total do terreno estimado em 132,22 m².**

**DO PREÇO E PAGAMENTO**

**CLÁUSULA SEGUNDA**

O pagamento será de 100% (cem por cento) do valor à vista, sendo concedido desconto de 10% (dez por cento) do valor final de arremate, limitado o seu valor mínimo, ao valor médio estimativo das avaliações prévias ao certame.

ou

O pagamento será em XXX (xxx) parcelas de igual valor, não sendo concedido desconto, ficando a transferência da escritura definitiva vinculada ao recebimento do valor total de arremate.

#### CLÁUSULA TERCEIRA

O preço TOTAL DO IMÓVEL (TERRENO) será de R\$ .....

#### CLÁUSULA QUARTA

Deixando a CONTRATADA de cumprir, no todo ou em parte, as condições estabelecidas neste contrato, não havendo justificativa aceita pela CONTRATANTE, esta poderá aplicar àquela, multa de até 10% (dez por cento) sobre o valor total adjudicado.

#### CLÁUSULA QUINTA

Será aplicada multa de 1% (um por cento) do valor do contrato, por dia de atraso no cumprimento das obrigações contratuais,

#### CLÁUSULA SEXTA

As multas porventura aplicadas não poderão ultrapassar o valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total do contrato e não impedirão a imposição das penalidades de advertência, suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a CONTRATANTE ou a propositura de declaração de inidoneidade.

#### DA PUBLICAÇÃO

#### CLÁUSULA SÉTIMA

De conformidade com o disposto no Parágrafo Único, do Artigo 48, da Lei Federal nº 13.303/2016, o presente contrato será publicado no Diário Oficial do Estado, na forma de extrato.

#### DO FORO

Fica eleito o foro da comarca de Presidente Prudente/SP, como o único capaz de conhecer e dirimir as dúvidas e litígios oriundos do presente instrumento e seu objeto.

E, por estarem assim justos e acordados, assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Presidente Prudente/SP, ..... de ..... de 2024.

CONTRATANTE:



CONTRATADA:

TESTEMUNHAS:

**ANEXO I**

**LAUDOS DE AVALIAÇÃO**

- 1. Valor venal da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente;**
- 2. Avaliação de Nathan Cruz - CRECI nº 267914-F;**
- 3. Avaliação de Maria das Graças Ap. Santos - CRECI 140006-F - CNAI 40883.**
- 4. Valor médio estimativo de avaliação.**



## Certidão Negativa de Débitos

<b>Nome</b>	<b>Cadastro</b>	<b>Número</b>	<b>Validade</b>
PRUDENCO CIA PRUDENTINA DE	1-621520001	I-1128371-2024	22/04/2024

### Local do Imóvel/estabelecimento

RUA OLÍVIA ABUCHALA KESROUANI-PROF, 422 - CONJUNTO HABITACIONAL BRASIL NOVO

<b>Referencia cadastral</b>	<b>Inicial</b>	<b>Até 2001</b>	<b>Fração Ideal</b>
22.4.6.0207.00239.001	0,00	0,00	0,00
<b>Área do terreno</b>	<b>Área construção</b>	<b>Zoneamento</b>	<b>Fator K</b>
132,21	0,00	ZR4	16
<b>Quadra</b>	<b>Lote</b>	<b>Estrutura</b>	<b>Uso</b>
03	011	Terreno	Terreno
<b>Ano construção</b>	<b>VI Venal da Construção</b>	<b>Valor Venal do Terreno</b>	<b>Valor Venal do Imóvel</b>
0	R\$0,00	R\$2.026,21	R\$2.026,21
<b>Nº de Pontos</b>			
0			

### LAUDO DE AVALIACAO PARA I.T.B.I.

	Valores R\$
Terreno com 132,21 m <sup>2</sup>	R\$24.183,85
Construção com 0,00 m <sup>2</sup>	R\$0,00
Total:	R\$24.183,85
<b>I.T.B.I. a ser recolhido (2% do total):</b>	<b>R\$483,68</b>

O valor constante do presente é a importância mínima que deverá ser utilizada como base de cálculo para pagamento do ITBI, em conformidade com o previsto na Lei Municipal nº 199/2015 art. 153 a 173.

Certificamos que até a presente data, **NÃO CONSTA**, débito tributário, relativo a Cadastro Imobiliário Urbano com as características acima descritas.

Fica ressalvado o direito desta Prefeitura inscrever e cobrar quaisquer débitos de responsabilidade do contribuinte acima, que vierem a ser apurados mesmo de períodos anteriores à emissão desta certidão.

**Presidente Prudente, 22 de Fevereiro de 2024**

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Com base nos dados obtidos de pesquisa na região do imóvel objeto do presente trabalho, conforme segue:

### **I – OBJETO DA AVALIAÇÃO**

A presente avaliação tem como objeto analisar o valor atual de mercado, considerando o valor de venda à vista, do imóvel situado na Rua Olívia Abuchala Kesrouani, nº 422 – Conjunto Habitacional Brasil Novo, Presidente Prudente - São Paulo.



### **II – DA PROPRIEDADE**

O imóvel em questão possui Matrícula nº 24.376 constante no Livro 02 Registro Geral do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente, São Paulo.

### **III – DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO**

Trata-se de um terreno urbano muito bem localizado na cidade de Presidente Prudente – São Paulo. **O terreno possui área total de 132,21 m<sup>2</sup>**, com curva concavada, com raio de 9,00 m e comprimento de 12,92 metros, pelo lado direito de quem olha da rua olha para o imóvel, divide com o lote nº 10, pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, divide com o lote nº 12; localizado no lado par do logradouro, e distando 90,00 metros da esquina com a travessa 21.

### **V – CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO**

Trata-se de região urbana, bastante ocupada com vasta opções de estabelecimentos comerciais nas proximidades, tais como, Supermercado, Postos de saúde, Escolas entre outros.

O local conta com infraestrutura completa, há pavimentação asfáltica, meio-fio, rede de abastecimento de água, rede de energia elétrica e serviço de transporte coletivo público.

## V – METODOLOGIA EMPREGADA

Tendo em vista que não foram encontrados terrenos na região com características semelhantes as do lote em questão, o valor do terreno será determinado pela método comparativo direto. O método consiste em aferir o valor do m<sup>2</sup> do terreno, com base nas amostras de terrenos vendidos ou que estão à venda na localidade do terreno ou imediações.

### 1) AVALIAÇÃO DO LOTE:

Planilha de pesquisa de amostras

Amostra	Valor pedido (R\$)	Área (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup>
1) <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasil-novo-bairros-presidente-prudente-450m2-venda-RS150000-id-2572304030/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasil-novo-bairros-presidente-prudente-450m2-venda-RS150000-id-2572304030/</a>	150.000,00	450	333.33
2) <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasil-novo-bairros-presidente-prudente-400m2-venda-RS100000-id-2562806441/">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasil-novo-bairros-presidente-prudente-400m2-venda-RS100000-id-2562806441/</a>	100.000,00	400	250.00
3) <a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasil-novo-bairros-presidente-prudente-630m2-venda-RS300000-id-2562809400//">https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brasil-novo-bairros-presidente-prudente-630m2-venda-RS300000-id-2562809400//</a>	300.000,00	630	476.19
Média aritmética do valor do m <sup>2</sup> na região	1,059.52/ 3 =		R\$ 353.17
<b>V1 = Valor do terreno – 1.349,00 m<sup>2</sup></b>	<b>353.17x 132,21 m<sup>2</sup></b>		<b>R\$ 46.693,04</b>

Assim, atribui-se ao terreno o valor total aproximado de R\$ 46.693,04 (cento e quarenta e seis mil, seiscentos e noventa e três reais e quatro centavos) para venda à vista.

A presente avaliação desconsidera quaisquer ônus que porventura venham existir sobre o imóvel.

Presidente Prudente, 24 de janeiro de 2024

Nathan Cruz  
Creci nº 267914-F

# PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

<b>Imóvel Avaliando:</b>	RUA (07) PROFa. OLIVIA ABUCHALA KESROUANI, CONJUNTO HABITACIONAL BRASIL NOVO, QUADRA 32, LOTE 11, CEP. 19034-660, PRESIDENTE PRUDENTE-SP.
<b>Finalidade do Parecer:</b>	Determinação do valor mercadológico de venda
<b>Interessado:</b>	PRUDENCO CIA PRUDENTINA DE DESENVOLVIMENTO, CNPJ 48.812.648/0001-99
<b>Avaliador:</b>	MARIA DAS GRAÇAS AP. SANTOS CRECI 140006-F – CNAI 40883

Vista do Imóvel Avaliando





## 1. SOLICITANTE

PRUDENCO CIA PRUDENTINA DE DESENVOLVIMENTO

## 2.FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade determinar o valor de mercado para VENDA do IMÓVEL localizado na RUA (07) PROFa. OLIVIA ABUCHALA KESROUANI, CONJUNTO HABITACIONAL BRASIL NOVO, QUADRA 32, **LOTE 11**, CEP. 19034-660, PRESIDENTE PRUDENTE-SP, de propriedade de PRUDENCO CIA PRUDENTINA DE DESENVOLVIMENTO, CNPJ 48812648000199. imóvel este devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Presidente Prudente/SP como contribuinte municipal nº 22.4.6.0207.00239.0101,

**MATRÍCULA 24.376** DO 1º C.R.IMOVEIS P.PRUDENTE-SP, COM 132,22 M2 (R-1)

## 3.NUMERO DESTE PARECER (PTAM)

**PTAM – GS 02/2024**

## 4.DA COMPETÊNCIA

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que “**Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária**”.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que “**Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extra-judicialmente**”, e artigos sucessivos, os quais apresentamos requisitos do PTAM, destacando- se o artigo 6º, o qual versa que “**A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis**”.

## 5.Partes da ABNT/NBR

A ABNT/NBR 14653 é constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliações de Bens".

Parte 1: Procedimentos gerais; Parte 2: Imóveis urbanos; Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações de bens industriais em geral; Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônio histórico.

A NBR 14653-1 desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais para as demais partes e, seguindo as orientações da Resolução COFECI 1.066/07, foi tomada em consideração em conjunto com a NBR 14653-2, NBR 14653-3 e NBR 14653-4.

## 6.Abreviaturas

A. T. T -Área Total do Terreno

A. T.C -Área Total construída

A.C -Idade aparente da construção

ABNT -Associação Brasileira de Normas Técnicas Art. – Artigo

AT -Área do terreno

C.M2 -Custo por metro quadrado

CNAI -Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

CRECI-SP -Conselho Regional de Corretores de Imóveis de São Paulo DTC – Depreciação por Tempo de Construção

IA -Imóvel em Avaliação

IPTU -Imposto predial, territorial e urbano.

M2 -Metro quadrado MG -Média geral

NBR -Normas Brasileiras

PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R – Referenciais

R. F. D -Resultado do fator de depreciação. TG -Total Geral

V. G.V ou V. G.L -Valor global da venda ou locação

V.L -Valor da locação

V.M -Valor médio

V.V -Valor de venda

## 7. IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel objeto deste PTAM, está localizado na RUA (07) PROFa. OLIVIA ABUCHALA KESROUANI, CONJUNTO HABITACIONAL BRASIL NOVO, QUADRA 32, **LOTE 11**, CEP. 19034-660, PRESIDENTE PRUDENTE-SP, de propriedade de PRUDENCO CIA PRUDENTINA DE DESENVOLVIMENTO, CNPJ 48.812.648/0001-99. imóvel este devidamente cadastrado junto à Prefeitura do Município de Presidente Prudente/SP como contribuinte municipal nº 22.4.6.0207.00239.0101, **MATRÍCULA 24.376 DO 1º C.R. IMOVEIS P. PRUDENTE-SP, COM 132,22 M2 (R-1)**

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

1.º OFFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE

MATRÍCULA N.º 24.376

FLS. 01

Em 24 de maio de 19 91

**IMÓVEL:-** UM TERRENO URBANO, composto pelo Lote nº 11 (onze) da Quadra nº 32 (trinta e dois), do loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL BRASIL NOVO", nesta cidade de Presidente Prudente-SP, com a área de 132,22mts<sup>2</sup>, confrontando e medindo em sua integridade, pela frente com a RUA 07 (SETE), em curva côncava, com raio de 9,00 (nove) metros e comprimento de 12,92mts.; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel divide com o lote nº 10 (dez), em 13,05mts.; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a propriedade de Paulo Funada, em 21,14mts.; e, finalmente pelos fundos com o lote nº 12 (doze), em 8,71mts., localizado no lado PAR do logradouro, distando 90,00mts., da esquina com a Travessa 21, tendo a quadra no último lado a Rua 08 (oito), .Cadastro Municipal nº 22.4.6.0207.00239.0101.//-----

**Proprietária:-** PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE, com sede no Paço Municipal "Florivaldo Leak" nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº 55.356.653/0001-08.-----

**Título Aquisitivo:-** R-2 da Mat. nº 22.388 Lº 2 d/registro -----

Matricula feita por \_\_\_\_\_ (BEL. YOSHINORI TOMIYOSHI), Oficial Maior

## 8. VISTORIA

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por esta subscritora no dia 01/02/2024, ÀS 14h00.

## 9. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

UM terreno URBANO sem benfeitorias, composto pelo **lote nº11** da quadra 32 do loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL BRASIL NOVO", desta cidade de Presidente Prudente-SP, **com área de 132,22 mts<sup>2</sup>.**, confrontando e medindo em sua integridade, pela frente com a RUA 07 (SETE), em curva côncava, com raio de 9,00 (nove) metros e comprimento de 12,92 mts., pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel divide com o lote n. 10(dez), em 13,05 mts., pelo lado esquerdo, seguindo na mesma orientação, com a propriedade de Paulo Funada, em 21,14 mts.; e finalmente, pelos fundos com o lote nº 12(doze), em 8,71 mts., localizado no lado PAR do logradouro, distando 90,00 mts da esquina com a Travessa 21, tendo a quadra no último lado a Rua 08 (oito),.

9.1 CONFORME MATRÍCULA QUE SEGUE

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRESIDENTE PRUDENTE/SP**  
 Oficial - Bel. Levy Mário Celestino

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
 Rua Rui Barbosa, 496 - Presidente Prudente - SP

Bel. Levy Mário Celestino  
 OFICIAL  
 Bel. Yoshinori Tomiyoshi  
 Bel. Fernando Dejam Celestino

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N.º 24.376 FLS. 01 Em 24 de maio de 19 91

**IMÓVEL:- UM TERRENO URBANO, composto pelo Lote nº 11(onze) da Quadra nº 32- (trinta e dois), do loteamento denominado "CONJUNTO HABITACIONAL BRASIL NOVO", nesta cidade de Presidente Prudente-SP-, com a área de 132,22mts<sup>2</sup>., confrontando e medindo em sua integridade, pela frente com a RUA 07(SETE), em curva côncava, com raio de 9,00(nove) metros e comprimento de 12,92mts.; pelo lado direito, de quem da rua olha para o imóvel divide com o lote nº 10- (dez), em 13,05mts.; pelo lado esquerdo, seguindo a mesma orientação, com a propriedade de Paulo Funada, em 21,14mts.; e, finalmente pelos fundos com o lote nº 12(doze), em 8,71mts., localizado no lado PAR do logradouro, distante 90,00mts., da esquina com a Travessa 21, tendo a quadra no último lado a Rua 08(oito),. Cadastro Municipal nº 22.4.6.0207.00239.0101.//**

**Proprietária:- PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE, com sede no - Paço Municipal "Florivaldo Leak" nesta cidade, inscrita no CGC/MF sob nº - 55.356.653/0001-08.**

**Título Aquisitivo:- R-2 da Mat. nº 22.388 Lº 2 d/registro**

**Matricula feita por (BEL.YOSHINORI TOMIYOSHI), Oficial Maior**

**R-1 da Mat. nº 24.376 Prot. nº 55.465 - 24/5/1.991 - DOAÇÃO.**

Por escritura pública de doação gratuita, lavrada nas notas do 4º Tabelião d/cidade, em data de 28 de dezembro de 1.990, Lº 079-E fls. 001/320, - a PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE PRUDENTE, - acima qualificada, representada por seu Prefeito sr. PAULO CONSTANTINO, portador do RG nº 6.617.581--sp, e inscrito no CPF nº 004.702.016-49, brasileiro, casado, empresário, - residente n/cidade, por força da Lei Municipal nº 2.998/90 de 01/11/1.990, DOA à PRUDENCO - COMPANHIA PRUDENTINA DE DESENVOLVIMENTO, - com sede nesta cidade, à Praça das Bandeiras, s/nº - Centro - inscrita no CGC/MF nº 48.812.648/0001-49, - Registrada na JUCESP sob nº 992.143 - Inscrição Estadual nº 562.004.195, sociedade de economia mista municipal, representada pelos srs. Mária Auxiliadora de Freitas Constantino, Diretora Presidente, RG nº 645.821-MG. CPF nº 970.450.478-00, brasileira, casada, professora e empresária, residente n/cidade, e, DEODATO MARIO RAMOS, Diretor Administrativo Financeiro, RG nº 8.630.513-sp - CPF nº 053.912.378-15, brasileiro, casado, funcionário público municipal aposentado, residente n/cidade, o imóvel - acima matriculado, nas condições constantes da referida Lei Municipal nº 2.998/90, sob pena de retornar o imóvel ao Município. Imóvel esse estimado pelo valor de Cr\$ 810,90 (oitocentos e dez cruzeiros e noventa centavos).//

**Registro feito por (BEL.YOSHINORI TOMIYOSHI), Oficial Maior.**

**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE PRES. PRUDENTE - SP**  
 Bel. Levy Mário Celestino

**CERTIDÃO DE PROPRIEDADE COM NEGATIVA DE ÔNUS E ALIENAÇÕES**  
 CERTIFICADO, para fins de Inciso IV do art. 1º do Dec. n.93.240/86, que a reprodução da presente matrícula está conforme o original e foi extraída na forma do § 1º da art.19 da Lei n. 6.015/73, nada mais havendo a certificar além dos atos expressamente lançados na aludida matrícula, inclusive com referência as alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoas respersecutórias.

Valor cobrado pela certidão PRES. PRUDENTE - SP, 22/12/2023

OFICIAL	= R\$ 40,91
ESTADO	= R\$ 0,00
SEC. FAZ.	= R\$ 0,00
REG. CIV.	= R\$ 0,00
T. JUST.	= R\$ 0,00
ISSON	= R\$ 2,15
MUN. PUB.	= R\$ 0,00
TOTAL	= R\$ 43,06

FEITA POR: O OFICIAL  
 BEL. LEVY MÁRIO CELESTINO

Para conferir a procedência deste documento acesse a letra do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tsp.jus.br> e informe o Selo Digital abaixo:  
 1110883C300000013041424G

**PRAZO DE VALIDADE - Para o fim do disposto no inciso IV do artigo 1º do Dec. Federal n. 93.240/86 e letra "d" do item 12 Cap. XIV do Prov.58/89 da CGJ-SP., a presente certidão é válida por 30(trinta) dias, a contar da data de sua emissão, sem reserva de prioridade. - SELOS PAGOS POR VERBA.**

Rua Rui Barbosa, 496 - Cx. Postal 269 - CEP 19010-260 - Fones (18) 3222-1480

QUAI QIHR ADIHTERACÃO RASIRA QI EMENDA. INVALIDA ESTE DOCUMENTO

1º Oficial de Registr. de Imóveis e Anexos  
Comarca de Presidente Prudente - SP

11108-8 - AA 251388

MATRÍCULA N.º 24.376

11108-8-248001-256000-0923

9.2- REGISTRO FOTOGRÁFIO DO IMÓVEL AVALIANDO







## 10. Características da Região

O imóvel avaliando está localizado à Profa. OLIVIA ABUCHALA KESROUANI, CONJUNTO HABITACIONAL BRASIL NOVO, QUADRA 32, LOTE 06, CEP. 19034-660, PRESIDENTE PRUDENTE-SP, local que apresenta as características apresentadas na seguinte tabela.

<b>Sobre a Região</b>
Zoneamento : <b>ZCS3 (Zona de Comércio e Serviço de Vias Principais e Secundárias de Bairros e região de ocupação vertical até 3 pavimentos</b>
O IMÓVEL fica entre as Ruas JOÃO FELICIO DOS SANTOS E TRAVESSA (21) MARIA MAFRI

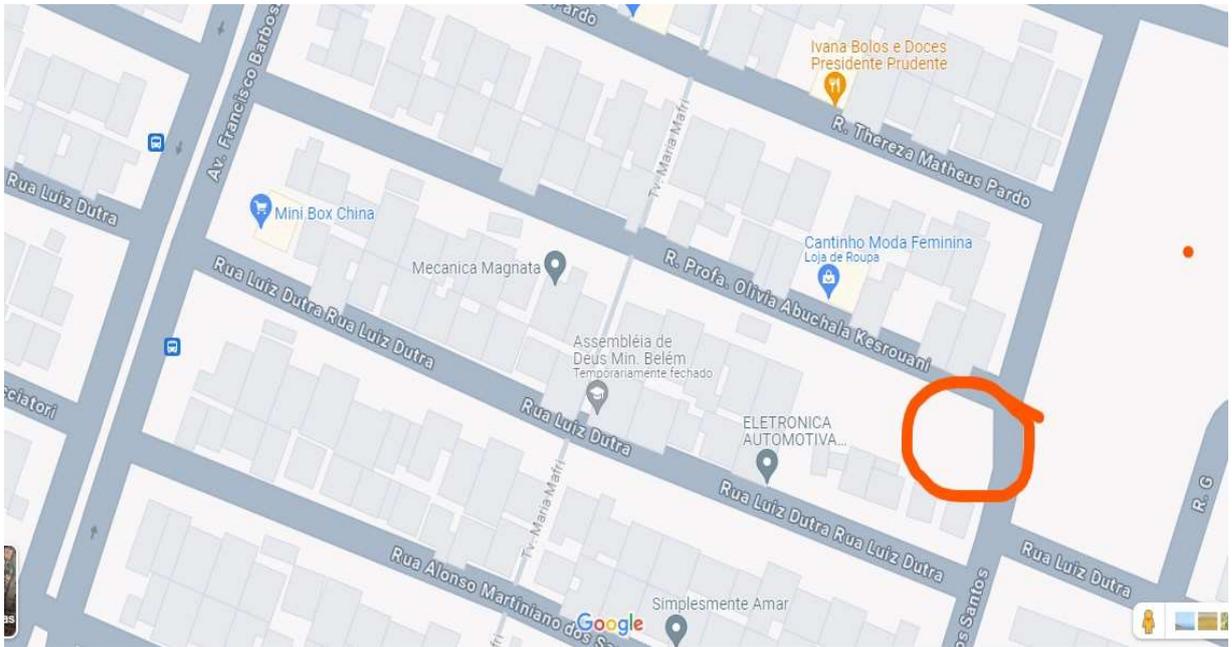
### **Elementos valorizantes nas proximidades (raio de 1mil metros)**

ESF BELA VISTA
ESCOLA MUNICIPAL PROFa. ELIANEN TADIOTO ARAUJO
CENTRO DE INIC AO ESPORTE SERGIO OLIMPIO GOMES
UBS BRASIL NOVO
MERCADO
OFICINAS

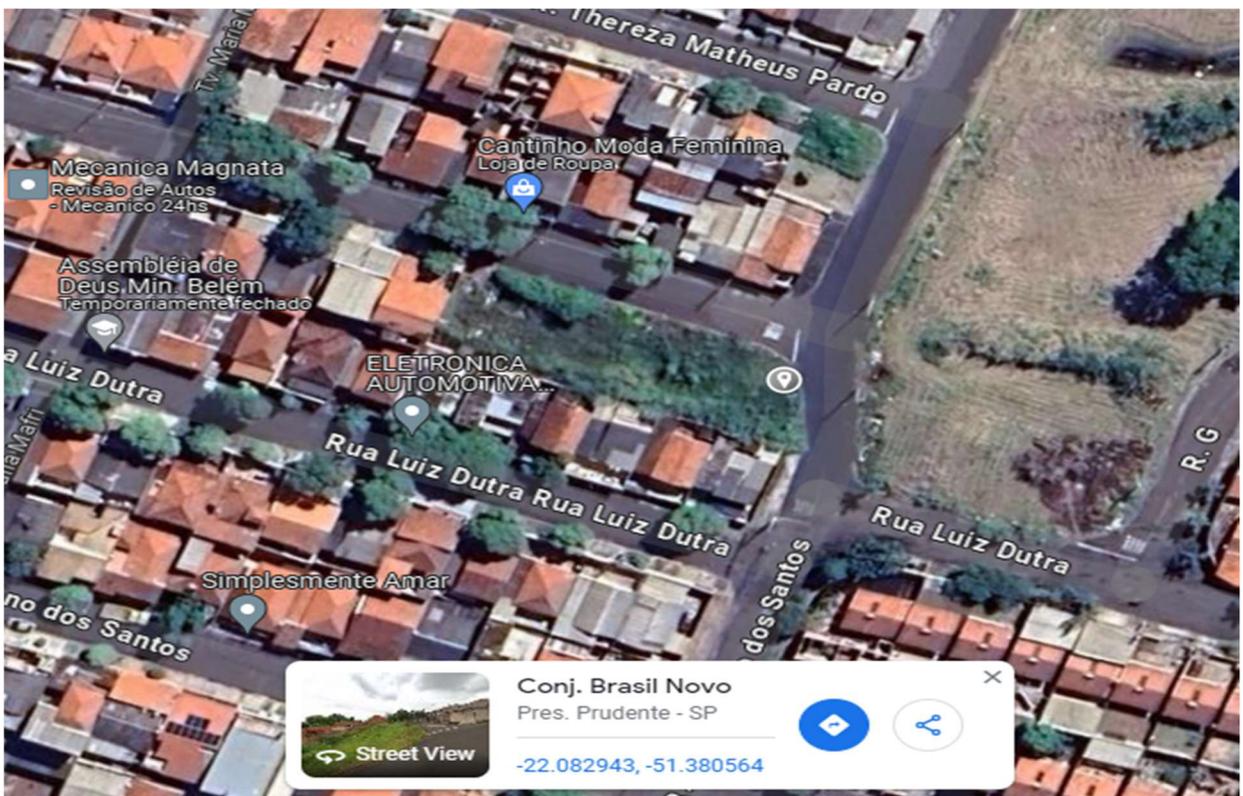
### **Infraestrutura e serviços públicos**

Rua pavimentada
Rede de telefonia
Rede de eletricidade
Rede de TV a cabo
Rede de Internet
Rede de água e esgoto

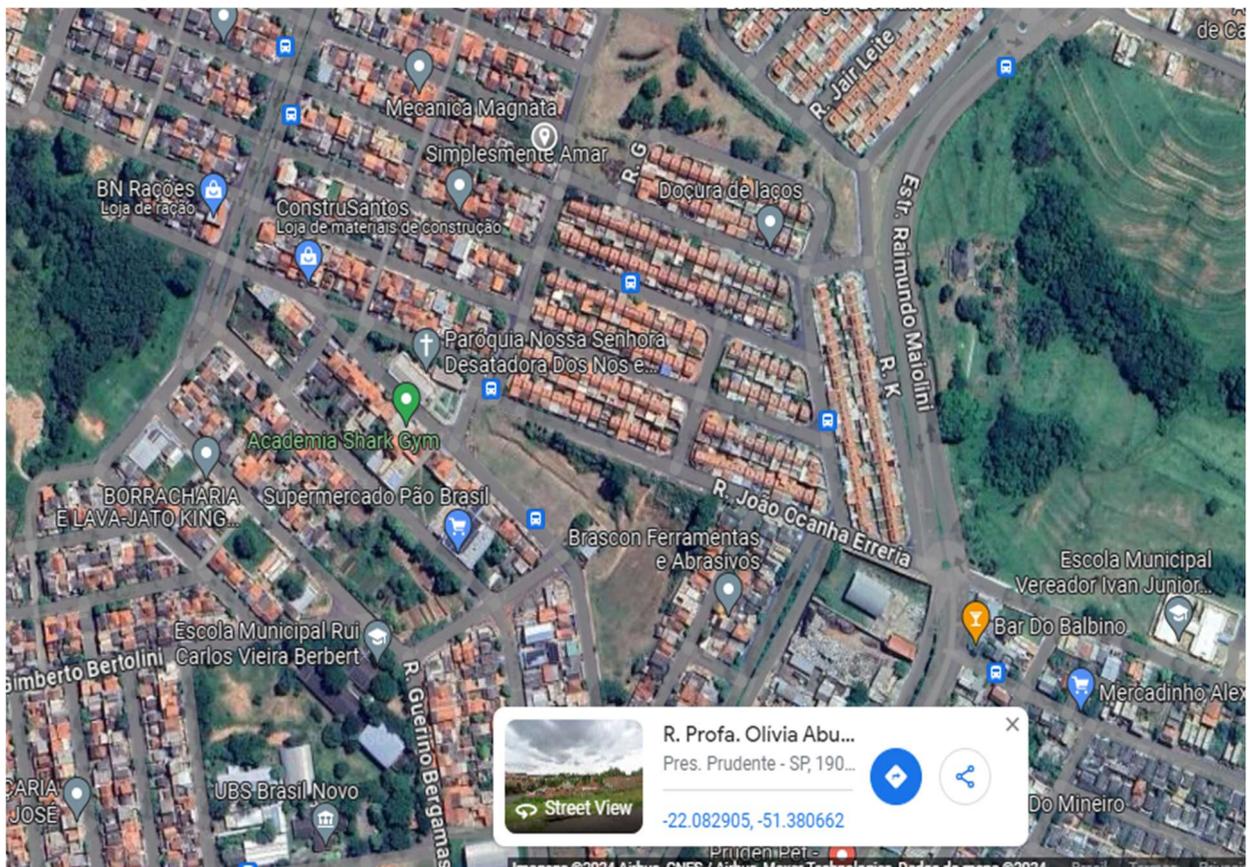
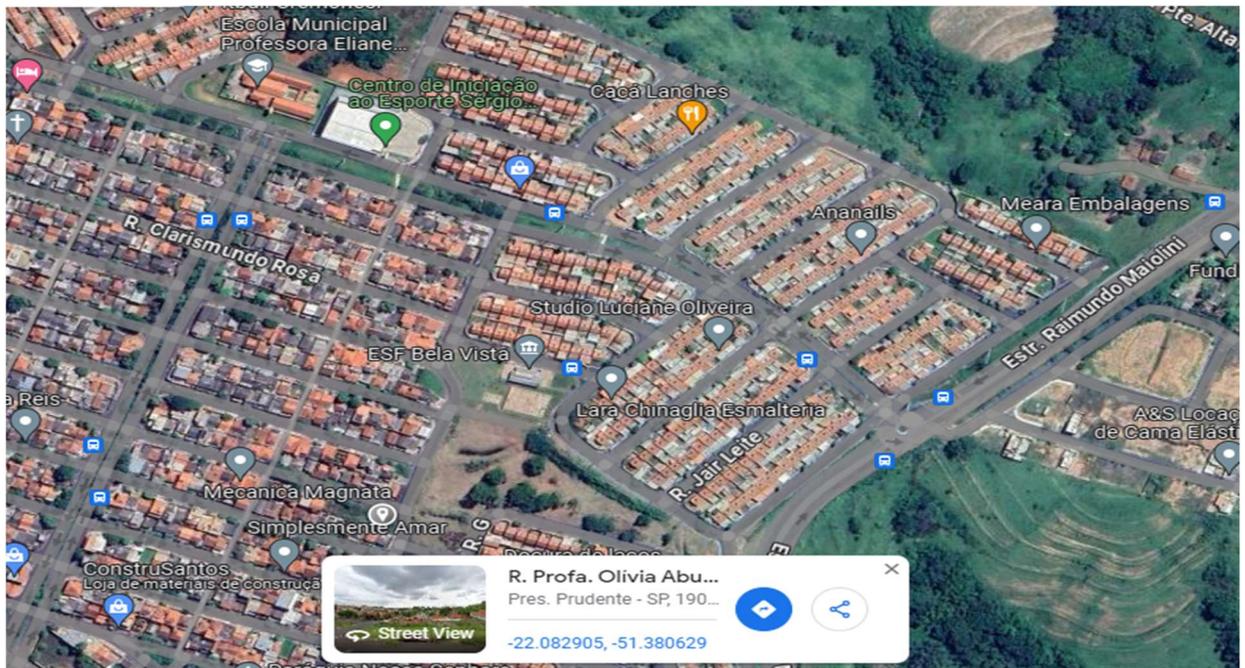
### 11.MAPA DE LOCALIZAÇÃO



### 12.VISTA AÉREA NO GOOGLE



ELEMENTOS VALORIZANTES NAS PROXIMIDADES

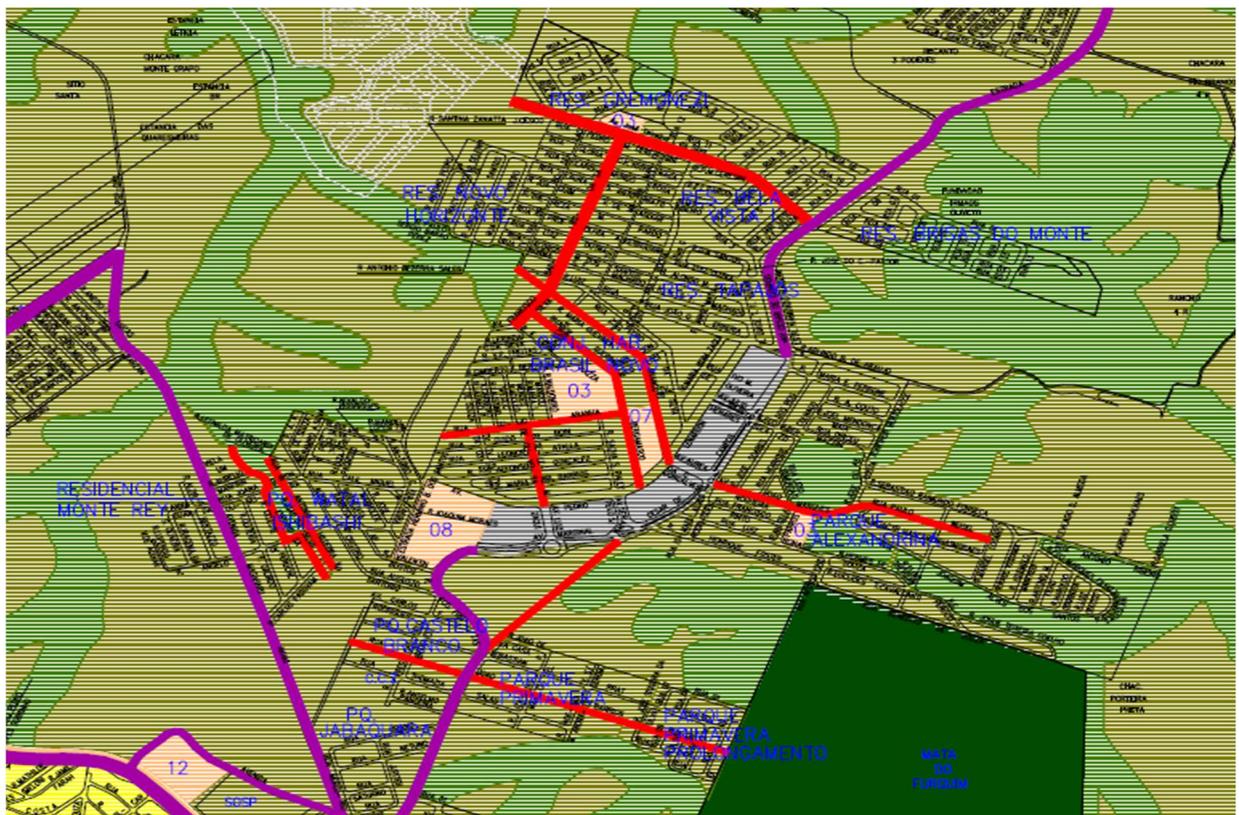


13 - LOCALIZAÇÃO NO ZONEAMENTO

# ZCS3

## LEGENDA

- ZR1 – Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional, de ocupação horizontal;
- ZR2 – Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos;
- ZR3 – Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical;
- ZR4 – Zona Residencial de Média Densidade Populacional, de interesse social e de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos;
- ZCS1 – Zona de Comércio e Serviço Central, de ocupação vertical;
- ZCS2 – Zona de Comércio e Serviço de Eixos Viários, de ocupação vertical;
- ZCS3 – Zona de Comércio e Serviço de Vias Principais e Secundárias de bairro e região de ocupação vertical até 3 pavimentos;
- ZI1 – Zona de Indústrias Não Poluívas;
- ZI2 – Zona de Indústrias Potencialmente Poluívas;
- ZPPA – Zona de Preservação e Proteção Ambiental.



## 14. METODOLOGIA UTILIZADA

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o **“Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”**.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

## 15. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 03 (três) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

### 15.1.R1 – Imóvel Referencial 1 –



**Lote/Terreno à Venda, 160m2 por R\$ 90.000,00**  
**Proprietária : Alessandra (em contato telefônico aos 01/02/2024)**  
**Imóvel localizado na Rua José Ribeiro ao lado do n. 32.**

**15.2.R2 – Imóvel Referencial 2**

**Lote/Terreno à Venda, 160m2 por R\$ 110.000,00**  
**Proprietária : Alice (em contato telefônico aos 01/02/2024)**  
**Imóvel localizado na Rua José Ribeiro, ao lado do n. 56.**

**15.3.R3 – Imóvel Referencial 3**

**Lote/Terreno à Venda, 160m2 por R\$ 88.000,00**  
**Proprietário : Marcel (em contato telefônico aos 01/02/2024)**  
**Imóvel localizado na Rua Iraci Américo Delfino, ao lado do n. 21**

## 16.ADEQUAÇÕES E HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da não similitude dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

### 16.1.Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 5% (cinco por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \frac{\text{valor anunciado} \times 5}{10}$$

Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m<sup>2</sup>” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área do terreno (m<sup>2</sup>)”.

## 16.1.A. DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

Tabela de Homogeneização de Valores de Imóveis							
<b>DADOS DO IMÓVEL EM AVALIAÇÃO (IA)</b>							
Endereço do IA:	160				Cidade/UF:	Pres. Prudente/SP	
Terreno (m <sup>2</sup> ):	132,22						
<b>DADOS DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS</b>							
					5%		
	Endereço	Área do Terreno (m <sup>2</sup> )	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m <sup>2</sup>	
R1	Rua José Ribeiro, ao lado n. 32	160	Anúncio	R\$ 90.000,00	R\$ (4.500,00)	R\$ 534,38	
R2	Rua José Ribeiro, ao lado n. 56	160	Anúncio	R\$ 110.000,00	R\$ (5.500,00)	R\$ 653,13	
R3	Rua Iraci A. Delfino, ao lado n.21	160	Anúncio	R\$ 88.000,00	R\$ (4.400,00)	R\$ 522,50	
R4					R\$ -		
R10					R\$ -		
					<b>Total:</b>	R\$ 1.710,00	
<b>Média de m<sup>2</sup> corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):</b>						<b>R\$ 570,00</b>	
					<b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação:</b>	<b>R\$ 75.365,40</b>	

## 17. Resultado auferido

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue.

<b>Valor Final Homogeneizado do Imóvel em Avaliação: R\$ 570,00 o M2 Área Total : 132,22m2 X R\$ 570,00</b>	<b>R\$ 75.365,40</b>
---	----------------------

## 18. CONCLUSÃO

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, realizado segundo a NBR nº 14.653-1 e 14.653-2 da ABNT, expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, mais opiniões de profissionais do ramo, as condições mercadológicas atuais, considerando imóveis com localização sócia econômica semelhante, OPINA-SE que o imóvel em questão, tem seu valor assim estimado:

**VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 75.365,40**  
**(Setenta e cinco mil, trezentos e sessenta e cinco reais e quarenta reais)**

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição do Juízo, dos advogados e partes para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente

Presidente Prudente-SP, 06 de Fevereiro de 2024

MARIA DAS GRAÇAS AP. SANTOS  
CRECI 140 006-F  
CNAI 40 883



Planilha de valor médio estimativo de avaliação

Item	Quant	Objeto	Valor venal - Prefeitura de Presidente Prudente/SP		Avaliação de Nathan Cruz CRECI nº 267914-F		Avaliação de Maria das Graças Ap. Santos CRECI nº 140006-F - CNAI 40883		Valor médio de avaliação	
			Valor unitário	Valor total	Valor unitário	Valor total	Valor unitário	Valor total	Valor unitário	Valor total
1	1	Terreno urbano, localizado no bairro Conjunto Habitacional Brasil Novo, na Rua Olívia Abuchala Kesrouani, nº 422 - Quadra 32, Lote 11, sob matrícula nº 24.376, com área total de 132,22m², registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Prudente/SP.	R\$ 24.183,85	R\$ 24.183,85	R\$ 46.693,04	R\$ 46.693,04	R\$ 75.365,40	R\$ 75.365,40	R\$ 48.747,43	R\$ 48.747,43
<b>TOTAL</b>			-	<b>R\$ 24.183,85</b>	-	<b>R\$ 46.693,04</b>	-	<b>R\$ 75.365,40</b>	-	<b>R\$ 48.747,43</b>

Presidente Prudente/SP, 04 de março de 2024

*Samara Basani Medeiros*  
**Samara Basani Medeiros**  
 Leiloeira