



Processo	: E - 2528 / 2025	Data/Hora: 21/02/2025 - 08:50:13
Assunto	: AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS E PREÇOS PÚBLICOS/SOP	
Dep. Origem	: COORDENADORIA ADMINISTRATIVA (CA/SMDS) FAVOR NAO USAR ESSA UNIDADE	
Departamento	: CONTRATOS - SMA	
Endereço Ação	:	
Requerente	: SECRETARIA DA MULHER E DES. SOCIAL	
Endereço	: Rua Nao Informado, Sn - Centro - Cordeirópolis - Sp	
Telefone	:	Celular:
C.N.P.J / C.P.F.	: SEMDOC62017e27c4bb0	Inscr. / R.G:
E-mail	:	
Operador	: Vania Maria Hespanhol Peruchi	
Histórico	: Avaliação de Imóvel para o CREAS	

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
Rua Francisco Orlando Stocco, 35 Centro Cordeirópolis SP 13490-004



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS
Estado de São Paulo

Of.nº 49

Cordeirópolis, 21 de fevereiro de 2025

A/C

Secretaria de Obras

Venho por meio deste pedir a avaliação do imóvel de propriedade de Sandro Antônio Basque, CPF: 067.625.198-65, RG: 067.625.198-65 localizado na rua Carlos Gomes, 597 - Centro para uso do CREAS. Centro de Referência Especializado de Assistência Social.

Valor Mensal R\$ 3.893,16 conforme reajuste pelo IPCA/ IBGE feito pela secretaria de Finanças em anexo.

Telefone para contato: Geovana 35462734

Sem mais para o momento, renovamos protestos de estima consideração.

Atenciosamente

NEUSA APARECIDA
DAMELIO
MARCELINO DE
MORAES:0164473882
1

Assinado de forma digital
por NEUSA APARECIDA
DAMELIO MARCELINO DE
MORAES:01644738821
Dados: 2025.02.21
08:34:18 -03'00'

Neusa Ap. Damélio M. de Moraes
Secretaria Municipal da Mulher e Desenvolvimento Social

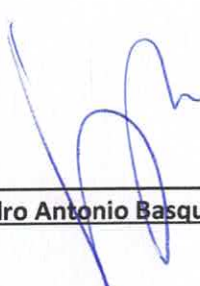
Cordeirópolis, 20 de fevereiro de 2025

Eu, **Sandro Antonio Basque** portador da Cédula de Identidade RG nº. 16.886.025 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº. 067.625.198-65, proprietário do imóvel sito à Rua Carlos Gomes, 597 - Centro, no Município de Cordeirópolis-SP; matrícula

Venho por meio desta, manifestar interesse em um novo Contrato com a Prefeitura Municipal de Cordeirópolis.

VALOR MENSAL: R\$ 3.893,16 (Três Mil Oitocentos e Noventa e Três Reais e Dezesseis Centavos)

Atenciosamente,



Sandro Antonio Basque

A
Prefeitura Municipal de Cordeirópolis-SP



Ministério da Fazenda
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **067.625.198-65**

Nome: **SANDRO ANTONIO BASQUE**

Data de Nascimento: **20/10/1968**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **anterior a 10/11/1990**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **13:03:50** do dia **18/02/2025** (hora e data de Brasília).
Código de controle do comprovante: **9082.C2F1.49BB.E376**



Este documento não substitui o "Comprovante de Inscrição no CPF".

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO
GERAL

matrícula

2.152

ficha

01

Registro de Imóveis e Anexos de **C O R D E I R Ó P O L I S**

IMÓVEL: Um prédio à Rua Carlos Gomes sob nº 599, outro na mesma Rua, dividido em duas residências sob ns. 579 e 585, e finalmente outro à Rua Nova da Paz, sob nº 91 todos em dois terrenos ligados entre si, medindo o primeiro vinte e três metros de frente pela Rua Carlos Gomes, por quarenta e dois metros da frente ao fundo, ou seja, pela Rua Nova da Paz, e o segundo nove metros de frente pela Rua Carlos Gomes, por quarenta metros e setenta e cinco centímetros (40,75) da frente ao fundo, confrontando com as referidas ruas, com sucessores de Joaquim Pereira e Cia; em liquidação e no fundo com Orlando Avi, Antonio José de Alfonseca e Fosato, o prédio grande tinha outrora o número 12 da Rua Carlos Gomes e as demais não tinham numeração e estão localizadas no distrito de paz de Cordeirópolis-SP.

Cadastrros Municipais: 01-02-027-0015-001; 01-02-027-0312-001 e 01-02-027-0357-001.

PROPRIETÁRIA: **EMPREENDIMENTOS TORÇÃO CORDEIRO LTDA**, CNPJ nº 61.338.638/0001-21, com sede na Rua Prof. Pedreira de Freitas, nº 900, cj. 172, em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M. 72.297, do 2º Registro de Imóveis de Limeira-SP. Cordeirópolis, 27 de maio de 2013.

Oficial Substituto

Laercio Costa Lopes Jardim

AV.01: Em 27 de maio de 2013.

TRANSPORTE - REFORMA

Procede-se a esta averbação para constar que, conforme requerimento, datado de 23 abril de 2013, instruído com as certidões ns. 016 e 021/13, expedidos pela Municipalidade de Cordeirópolis-SP, uma em 19 de março de 2013 e a outra em 01 de abril de 2013, respectivamente, o prédio residencial sob nº 585, objeto desta matrícula, cadastrado sob nº 01-02-027-0357-001, foi reformado passando a possuir o numero 597, com frente para a Rua Carlos Gomes esquina com o Rua Guilherme Krauter (antiga Rua Nova da Paz, conforme Lei Municipal n. 6 de 27/07/1949) e ter uma área total construída de 283,80 metros quadrados; atribuído ao mesmo o valor de R\$ 352.119,17. Foi apresentada a CND sob n. 009112012-21200227, expedida em 05 de novembro de 2012. (AV.02-M.72.297, do 2º Registro de Imóveis de Limeira-SP). (Protocolo nº 8.334 de 22/05/2013).

Oficial Substituto

Laercio Costa Lopes Jardim

R.02: Em 27 de maio de 2013.

VENDA E COMPRA

Por escritura de venda e compra lavrada em 07 de novembro de 2012, livro 674, página 231, no 1º Tabelião de Notas de Indaiatuba-SP, a proprietária **vendeu** o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 526.000,00 para **SANDRO ANTONIO BASQUE**, brasileiro, solteiro, diretor comercial, RG nº 16.886.025-SSP/SP, CPF/MF nº 067.625.198-65, residente e domiciliado na Rua Major Levy Sobrinho, nº 51, em Cordeirópolis-SP. (Protocolo nº 8.334 de 22/05/2013).

Oficial Substituto

Laercio Costa Lopes Jardim

AV.03: Em 06 de agosto de 2013.

CONSTRUÇÃO

(continua no verso)

Prot.: 8484 - Mat.: 2152

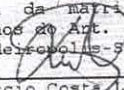
matrícula
2.152

ficha
01
verso

Por requerimento datado de 24 de julho de 2013, foi autorizada a presente para constar a construção de um **prédio comercial** com **228,75 m²** de área edificada, que recebeu o nº **411** da **Rua Guilherme Krauter**, conforme habite-se nº 26/13 e certidão nº 50/13, expedidos pela Prefeitura Municipal de Cordeirópolis-SP. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e às de terceiros da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 006172013-21200931, emitida via internet em 17/07/2013. (Protocolo nº 8.484 de 25/07/2013).

Oficial Substituto


Laercio Costa Lopes Jardim

OFICIAL DE REGISTROS DE IMOVEIS
CERTIFICO e dou fê, (Protocolo nº 8484)
que a presente cópia é reprodução autên-
tica da matrícula nº 2152, extraída nos
termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73
Cordeirópolis-SP, 6 de agosto de 2013.

Laercio Costa Lopes Jardim
Oficial Substituto

Ao Oficial.: R\$ 23,13
Ao Estado...: R\$ 6,57
Ao Ipesp...: R\$ 4,87
Ao Smoreg.: R\$ 1,22
Ao T.J.....: R\$ 1,22
TOTAL : R\$ 37,01
PROTOCOLO Nº. 8484
Recolhidos por guia

Prot.: 8484 - Mat.: 2152

IPPI312241721/004.608/028.997

 PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS SETOR DE CADASTRO TÉCNICO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - I.P.T.U.						DATAS DE VENCIMENTO		
INSCRIÇÃO CADASTRAL		ANO BASE	EXERCÍCIO	REGISTRO	TIPO DE IMPOSTO	AVISO	ÚNICA	1º VENCIMENTO
01.02.027.0357.001		2024	2025	0014138	IPTU	4608	15/01/2025	15/01/2025
ÁREA DO TERRENO	VALOR M² DO TERRENO	IMPOSTO TERRITORIAL		IMPOSTO	VALOR VENAL TERRENO		2º VENCIMENTO	3º VENCIMENTO
459.00	589.00			PREDIAL	270351.00		15/02/2025	15/03/2025
ÁREA CONSTRUÍDA PRINCIPAL	ÁREA CONSTRUÍDA EDICULA	ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL		VALOR M² DA CONSTRUÇÃO	VALOR M² CONSTRUÇÃO EDICULA		4º VENCIMENTO	5º VENCIMENTO
283.80		283.80		790.00			15/04/2025	15/05/2025
IMPOSTO PREDIAL	ALÍQUOTA	VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO		VALOR VENAL EDICULA	VALOR VENAL TOTAL		6º VENCIMENTO	7º VENCIMENTO
2472.76	0.5	224202.00		0.00	494.553,00		15/06/2025	15/07/2025
COLETA DE LIXO	VALOR TOTAL LANÇADO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS		VALOR DA COTA ÚNICA		8º VENCIMENTO	9º VENCIMENTO
479.62	2952.38	12	246.16		2657.15		15/08/2025	15/09/2025
PRÓPRIETÁRIO							10º VENCIMENTO	11º VENCIMENTO
SANDRO ANTONIO BASQUE							15/10/2025	15/11/2025
COMPROMISSÁRIO							12º VENCIMENTO	
							15/12/2025	
LOCAL DO IMÓVEL								
RUA CARLOS GOMES, 00597 060311 CENTRO CORDEIROPOLIS-SP CEP:13490-007								
QUADRA			LOTE					

IPPI312241721/004.608/028.997

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS		
Inscrição	CÓDIGO DO MUNICÍPIO	VENCIMENTO
01.02.027.0357.001	1208	15/01/2025
NÚMERO DO DOCUMENTO	EXERCÍCIO	PARCELA
20000000000783469	2025	ÚNICA
Pagador SANDRO ANTONIO BASQUE		
PARCELA ÚNICA JÁ COM 10% (DEZ POR CENTO) DE DESCONTO. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO I.P.T.U. 2025	VALOR DA PARCELA	
	2.657,15	
	MULTA	
	JUROS	
TOTAL A PAGAR		
VIA CONTRIBUINTE AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO		

PROJETO DE UNIFICAÇÃO E DESMEMBRAMENTO

PROCESSO

FOLHA

LOCAL - Rua Carlos Gomes (prédio n. 597) esq/ com Rua
Guilherme Krauter (prédio n. 411)

PROPRIETÁRIO - TORÇÃO CORDEIRO LTDA

ESCALAS - INDICADAS CORDEIRÓPOLIS SP.

SITUAÇÃO s/escala



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO
PELA PREFEITURA MUNICIPAL NÃO IMPLICA
NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE
PROPRIEDADE DO TERRENO.

Denise Krauter Ferreira da Costa
Proprietário (a)

ARNALDO ZANARELLI
ENG. CIVIL CREA 060 142 609 7

ÁREAS em m2

VER AO LADO

A.R.T. n. 82 102 003 008 298 48

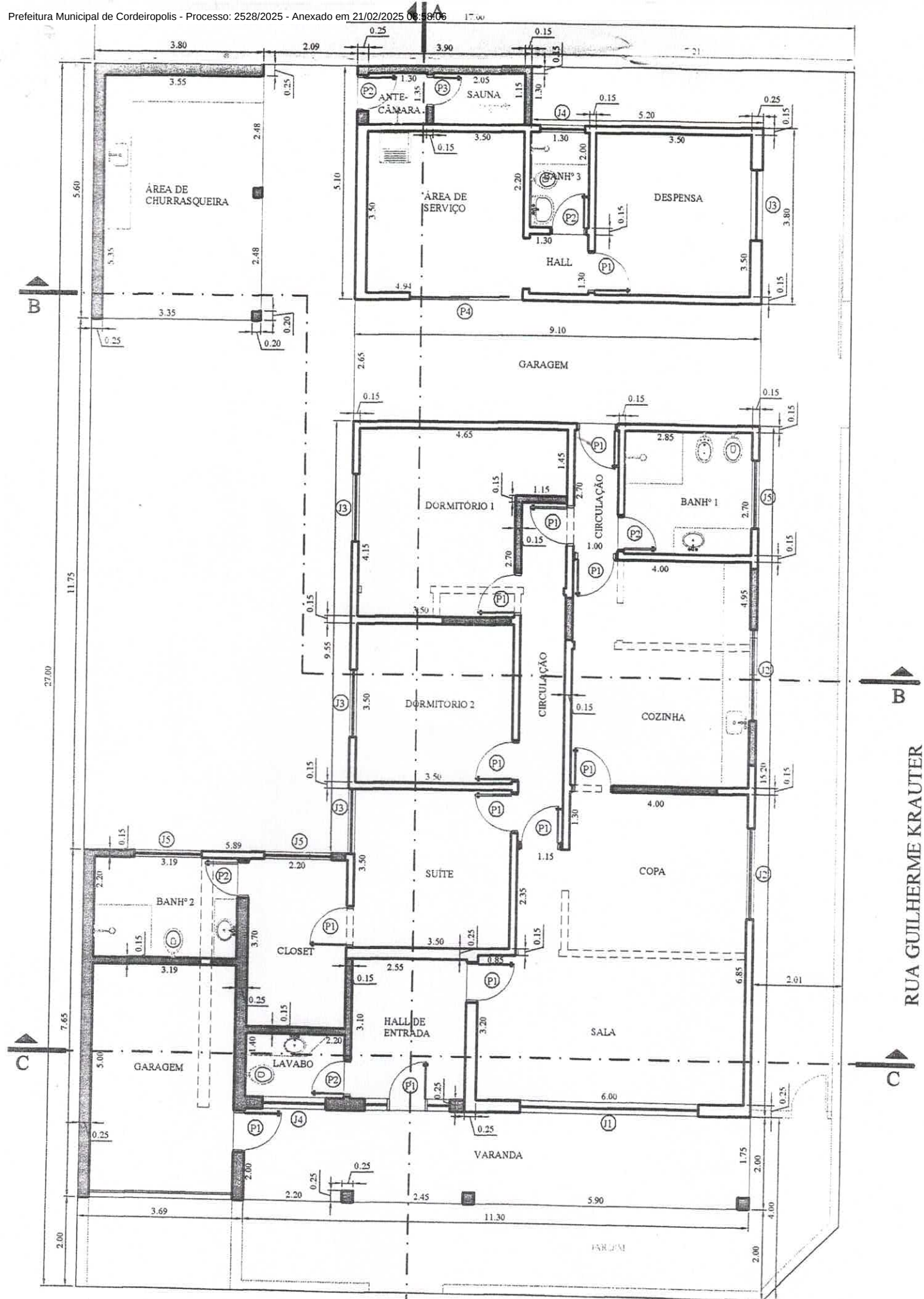
Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
Deplo. de Obras e Serviços

APROVADO

Em 08 de 09 de 2023

Vanderlei Otmar Marangoni

Diretor de Obras e Serviços
CREA: 0601552058 - Eng. Civil





Calculadora do cidadão

Acesso público
05/02/2025 - 15:46
[CALFW0302]

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)

Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)

Dados informados

Data inicial 01/2024
Data final 12/2024
Valor nominal R\$ 3.713,74 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período 1,04831300
Valor percentual correspondente 4,831300 %
Valor corrigido na data final R\$ 3.893,16 (REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).

LUCILA APARECIDA
SALVADOR
MINATEL:
16079910802

Assinado digitalmente por LUCILA APARECIDA
SALVADOR MINATEL:16079910802
DN: cn=LUCILA APARECIDA SALVADOR
MINATEL:16079910802, c=BR, o=ICP-Brasil, ou
=191163900001195, email=lucila_minatel@yahoo.
com.br
Data: 2025.02.05 15:51:21 -03'00'

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

PTAM 042/25

MÊS DE REFERÊNCIA - FEVEREIRO 2025

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

**Rua Carlos Gomes 597, esquina Rua Guilherme Krauter 411 – Térreo
CEP 13490-007 - Centro – Cordeiropolis – São Paulo**

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO	3
2. DA COMPETÊNCIA	3
3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	4
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....	4
5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS	5
6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO.....	5
7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....	7
8. DADOS DO IMPOSTO – IA	7
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA	8
10. FONTES DE PESQUISA	28
11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS	34
12. REFERÊNCIA NORMATIVA	34
13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	35
14. PRÉ-AVALIAÇÃO	36
15. CONCLUSÃO	37
16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR	39
17. ABREVIATURAS	40
8. CURRÍCULO(S)	40
19. ANEXO(S)	44

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Prefeitura Municipal de Cordeirópolis - CNPJ: 44.660.272/0001-93
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 27 de fevereiro de 2025
- 1.3 - Data da vistoria: 07 de março de 2025
- 1.4 - Finalidade: Avaliar o imóvel
- 1.5 - Objetivo: Determinar o valor de locação do imóvel.
- 1.6 - Categoria do IA: Imóvel Comercial
- 1.7 - Estado de Conservação do IA: Bom
- 1.8 - Idade do IA: 12 anos

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - A subscritora é inscrita no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 42950 e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número 22756, possuidora de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pela subscritora, devidamente inscrita no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na matrícula 2.152 junto ao Registro de Imóveis e Anexo de Cordeiropolis da Capital.

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 - Imóvel térreo em excelente estado de conservação.

4.2 - Construção sólida e com acabamentos de boa qualidade.

4.3 - Piso em taco longos e sintecados.

4.4 - Área de cozinha banheiros e exterior em piso frio cerâmico.

4.5 - Banheiros azulejados até o teto, com box Blindex.

4.6 - Portas em madeira com frisos e moldura da cor natural.

4.7 - Elétrica em boas condições, portões automáticos de garage em número de 2.

4.8 - Garagem fechada na fachada da casa e aberta no quintal para a rua.

4.9 - Pias em granito.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

5. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS

5.1 - A pequena cidade do interior de São Paulo vai te surpreender com o seu variado comércio. Apesar do tamanho, há ótimas opções de supermercados dentro e nas imediações da cidade. Para quem gosta de alimentos frescos, há também boas quitandas pela localidade.

5.2 - Infraestrutura completa e bem moderna. Desde sua fundação em 1948, Cordeirópolis tem sido um exemplo de resiliência, progresso e união.

6. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

6.1 - A cidade fica na Região Sudeste do Brasil é um dos principais entroncamentos rodoviários do Brasil, sendo o ponto de encontro entre a Rodovia Anhanguera (SP-330), a Rodovia Washington Luís (SP-310) e a Rodovia dos Bandeirantes (SP-348). É também cortada por uma importante ferrovia, a Linha Tronco da antiga Companhia Paulista de Estradas de Ferro, atualmente concedida ao transporte de cargas.

6.2 - O transporte ferroviário de passageiros no município foi desativado no ano de 2001.

6.3 - Cordeirópolis também possuía um dos mais importantes entroncamentos e pátios ferroviários do Brasil entre duas linhas da Companhia Paulista de Estradas de Ferro: a Linha Tronco (que segue para Colômbia, Campinas e Jundiaí) e o antigo Ramal de Descalvado (que seguia para as cidades de Araras e Descalvado), extinto entre os anos de 1997 e 2003.

6.4 - Rodovias

6.5 - Rodovia Anhanguera (SP-330) Rodovia Washington Luís] (SP-310) Rodovia dos Bandeirantes (SP-348) Rodovia Constante Peruchi (SP-316) Rodovia Dr. Cássio de Freitas Levy (Cordeirópolis - Limeira) O município possui um terminal rodoviário de ônibus.

6.6 - Ferrovias

6.7 - Linha Tronco da antiga Companhia Paulista de Estradas de Ferro

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

6.8 - O município possui uma grande estação ferroviária, inaugurada em 1876 e desativada desde 2001 para embarque de passageiros. Atualmente, se encontra em estado de abandono.

6.9 - Criado em 29 de junho de 1971 por meio da Lei nº 744, o Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE) de Cordeirópolis foi implantado para garantir a captação, tratamento, operação e distribuição água tratada em Cordeirópolis, sendo também responsável pela coleta do esgoto gerado pelo município.

6.10 - O município CORDEIRÓPOLIS gera 1.380,99 mil m³ de esgotos por ano. Do volume gerado, 73,05% é coletado, e 73,05% é tratado. Em 2022, foram despejados 372,19 mil m³ de esgotos na natureza sem tratamento

6.11 - A cidade recebe o sinal das principais emissoras de transmissão aberta da região de Campinas, a TV Thathi Campinas (RecordTV), Band Mais (Bandeirantes), EPTV Campinas (TV Globo) e da VTV (SBT), além da TV Jornal de Limeira. Cordeirópolis possui uma rádio, a Ind FM e uma rádio comunitária, a Vera Cruz FM.

6.12 - Na telefonia fixa a cidade era atendida pela Telecomunicações de São Paulo (TELESP), que inaugurou a central telefônica utilizada até os dias atuais. Em 1998 esta empresa foi vendida para a Telefônica, que em 2012 a empresa adotou a marca Vivo para suas operações. O Código DDD é 019 sendo os prefixos dos telefones 3546 (residenciais/comerciais) e 3556 (Indústrias e poder público).

6.13 - Municípios limítrofes

6.14 - Norte: Araras;

6.15 - Leste: Limeira;

6.16 - Sul: Iracemápolis;

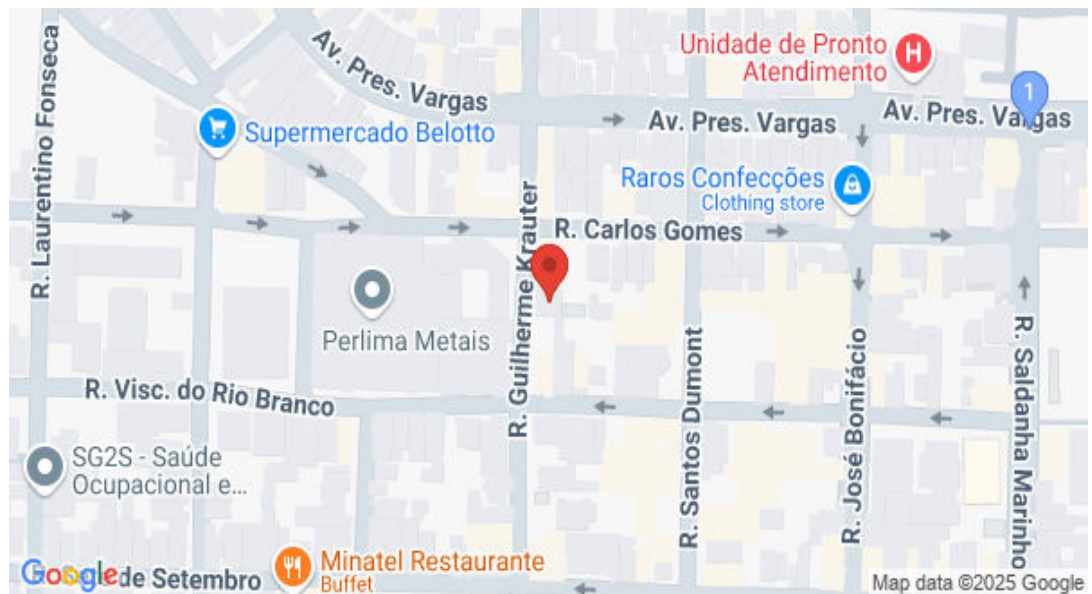
6.17 - Oeste: Santa Gertrudes

6.18 - Distância até a capital de 160 km

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

7. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



8. DADOS DO IMPOSTO – IA

- 8.1 - Cadastro sob nº 01.02.027.0357.001
- 8.2 - Valor do Imposto anual: R\$ 2.657,15
- 8.3 - Valor do imposto mensal: R\$ 265,71
- 8.4 - Valor venal do terreno (459,00 m²) R\$ 270.351,00
- 8.5 - Valor venal da construção (283,80 m²) R\$ 224.202,00
- 8.6 - Perfazendo o valor venal total do imóvel em R\$ 494.553,00

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA

Foto 02 - Fachada



Foto 03 - Terraço de entrada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 04 - Porta de entrada principal

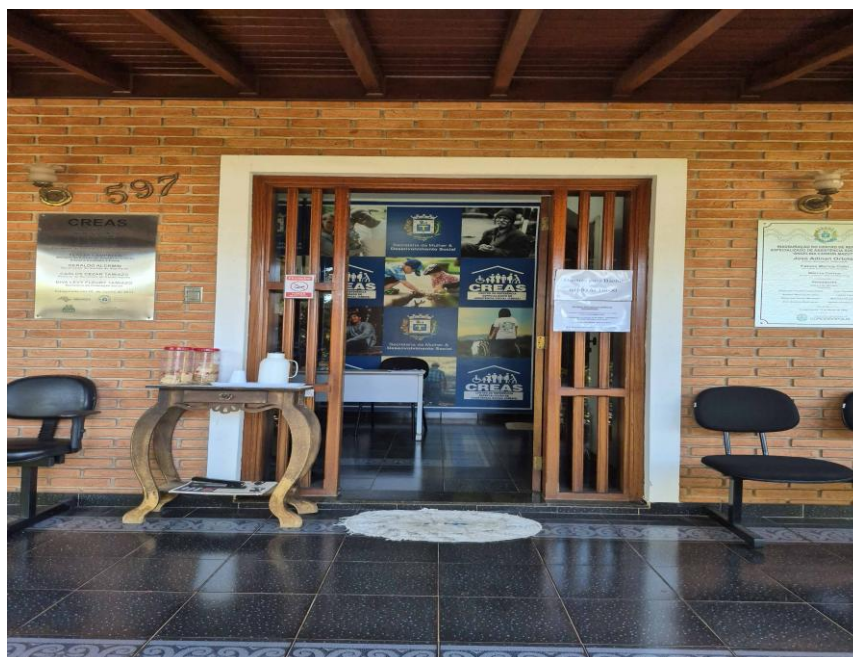
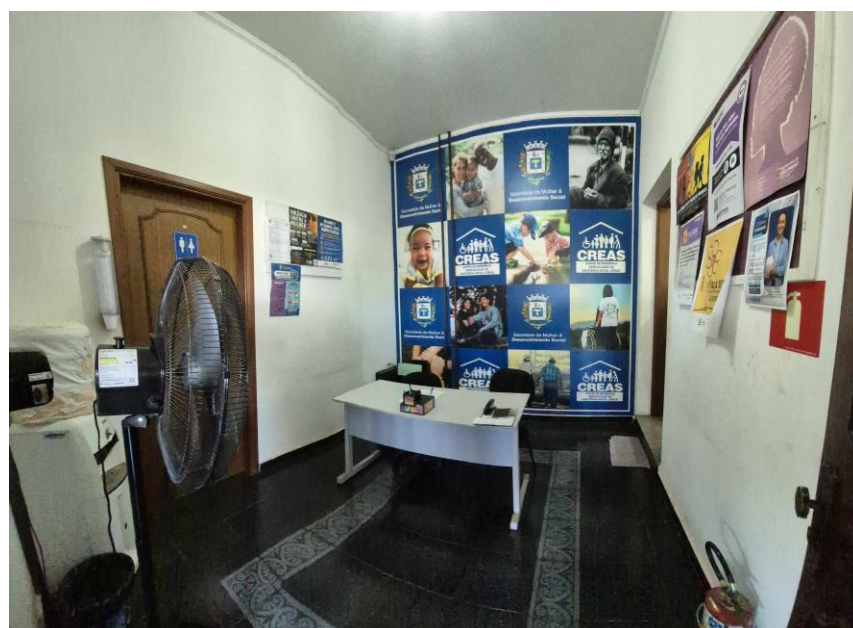


Foto 05 - Recepção



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 06 - Visão da sala de atendimento



Foto 07 - Área de trabalho principal



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 08 - Corredor de entrada das salas

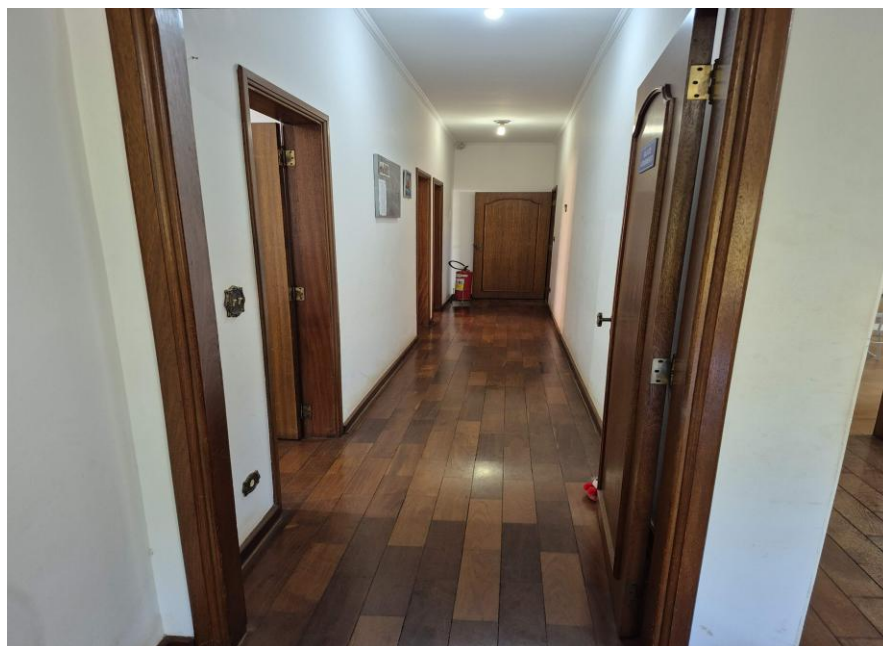


Foto 09 - Sala coordenação



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 10 - Visão banheiro suíte

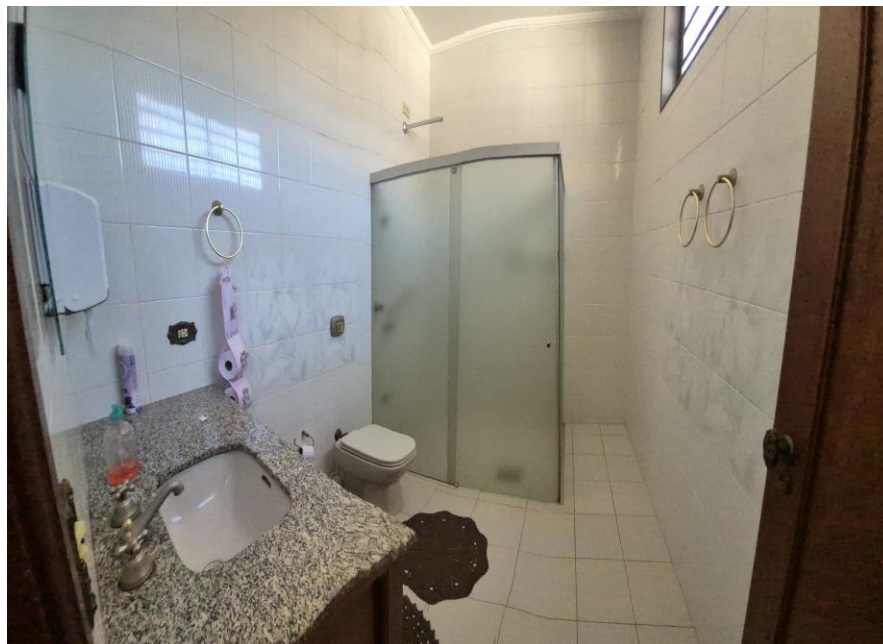


Foto 11 - Banheiro suíte - feminino



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 12 - Sala 1



Foto 13 - Entrada closet suíte



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 14 - Visão closet suíte



Foto 15 - Sala 2



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 16 - Sala de atendimento

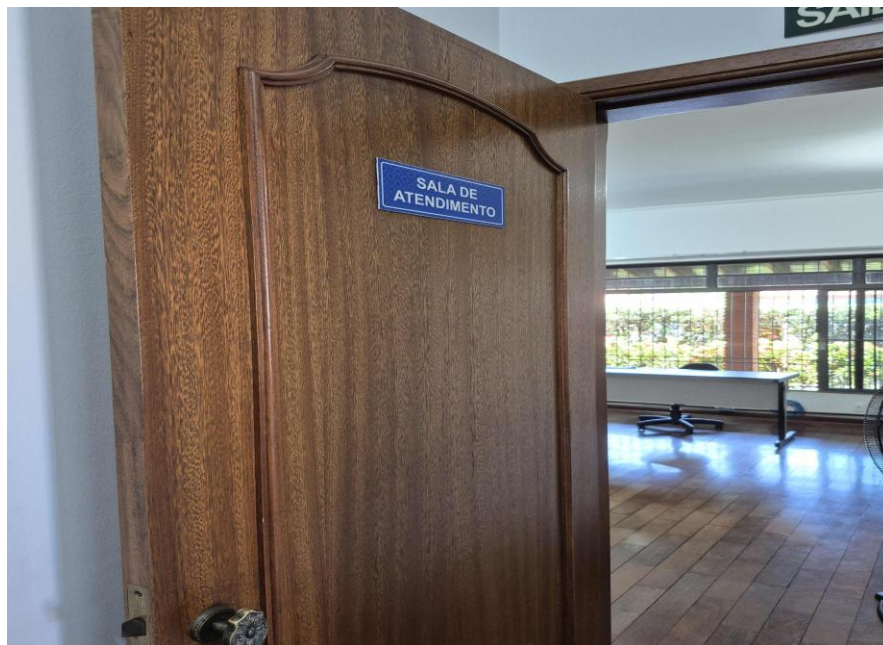


Foto 17 – Cozinha



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 18 - Banheiro masculino na saída da cozinha



Foto 19 - Porta sala 1



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 20 - Porta sala 2



Foto 21 - Corredor lateral do imóvel



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 22 - Corredor dos fundos do imóvel



Foto 23 – Quintal



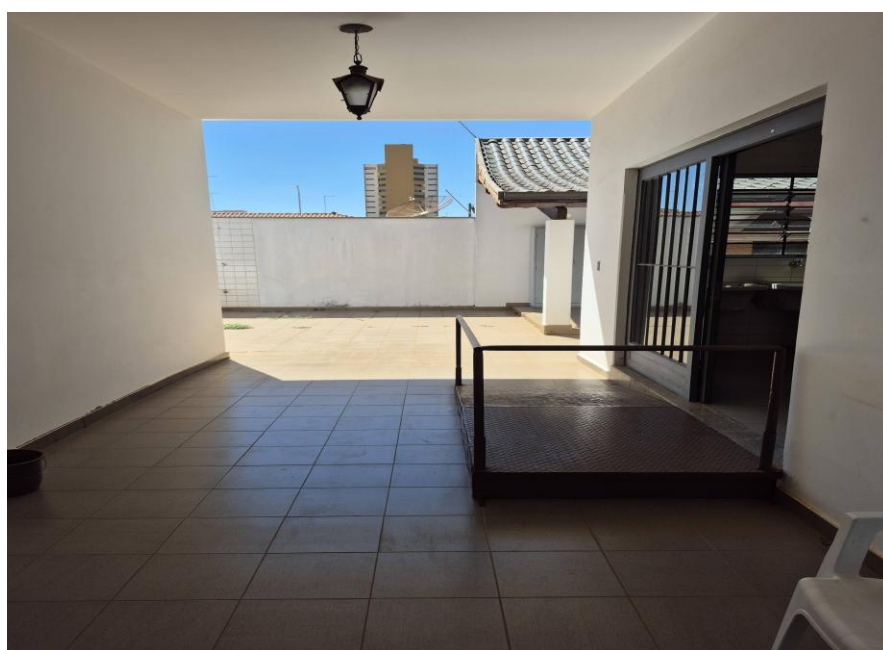
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 24 - Corredor lateral da cozinha com cobertura para botijão de gás



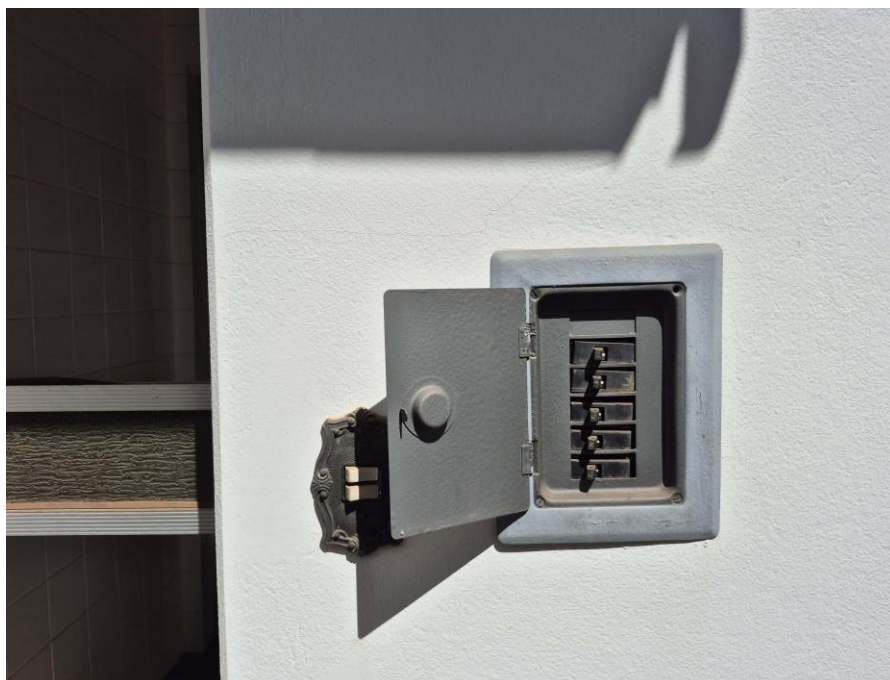
Foto 25 - Vista de entrada de carros agora adaptada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 26 - Caixa de disjuntores de energia para sauna e área gourmet



Fot0 27 - Área Gourmet



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 28 - Hall de entrada para antiga sauna



Foto 29 - Parede com hidráulica para chuveiro e torneira



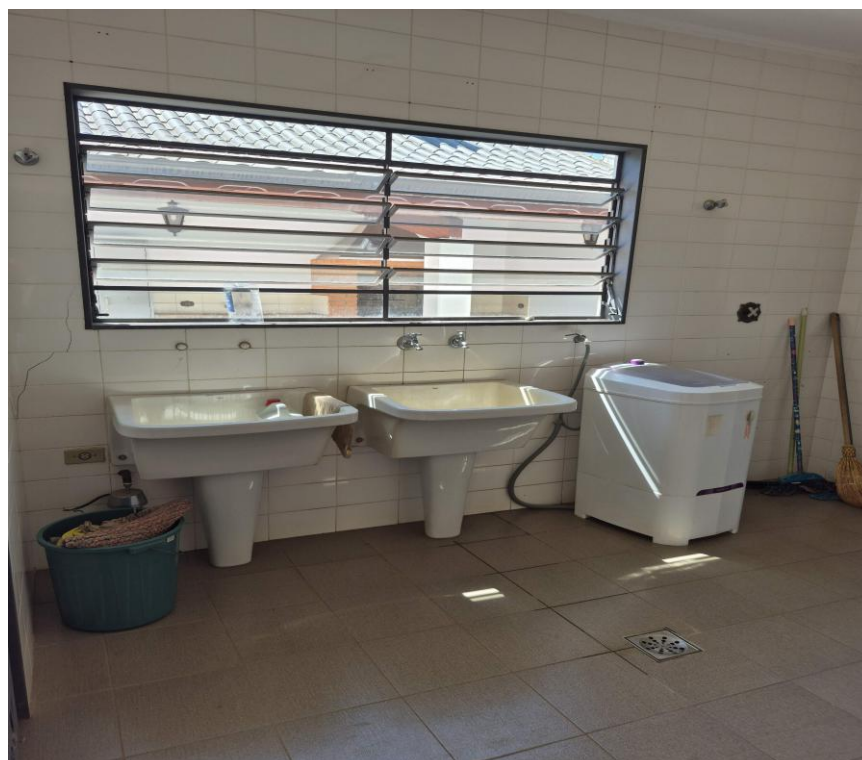
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 30 - Vista da entrada da lavanderia



Foto 31 - Lavanderia



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 32 – Lavanderia



Foto 33 - Sala da lavanderia



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 34 - Interior do Banheiro da lavanderia

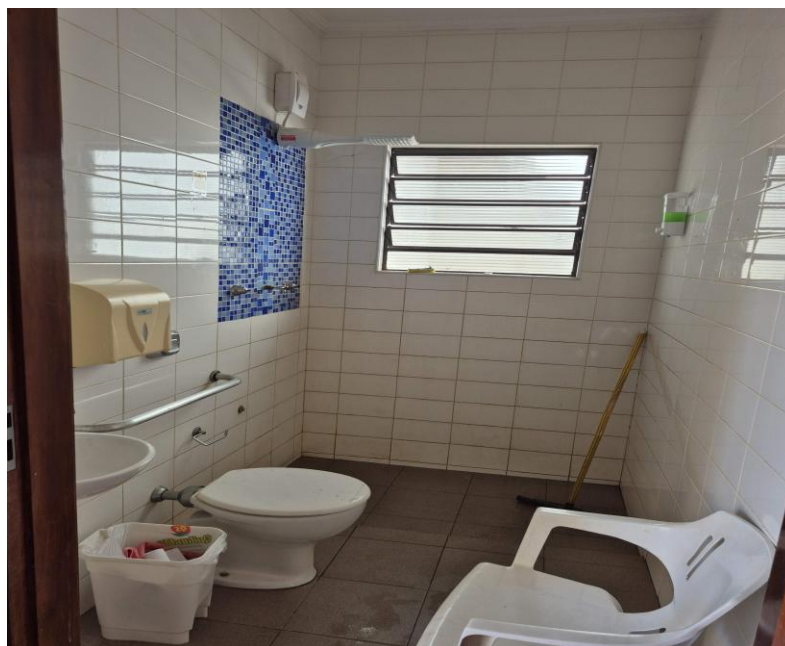


Foto 35 - Caixa de disjuntores do corredor interno



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 36 – Lavabo da recepção



Foto 37 - Fachada da garagem fechada



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 38 - Relógio de entrada de energia na garagem

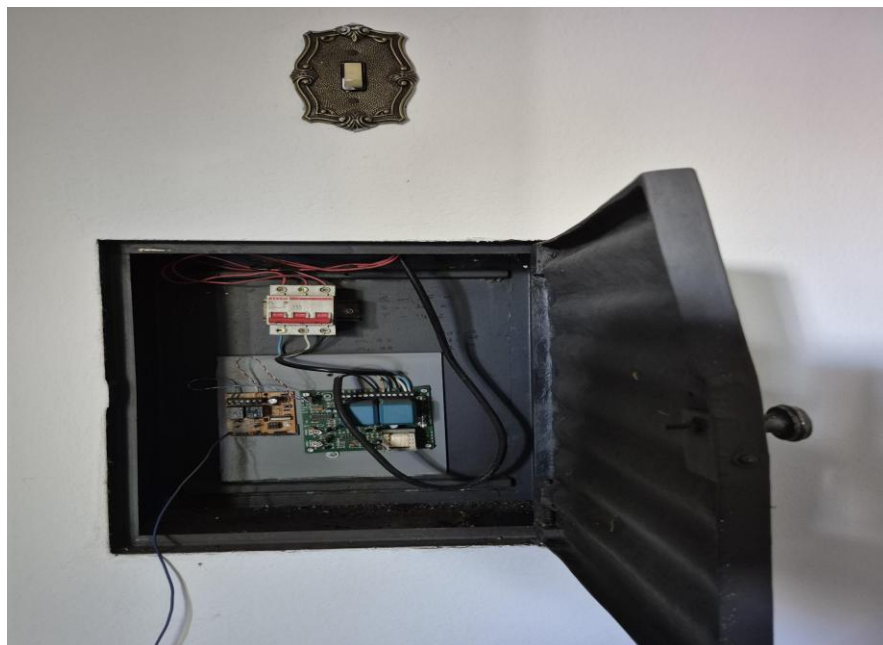


Foto 39 - Portão de garagem de correr da entrada lateral do imóvel



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Foto 40 - Portão de garagem da fachada fechado e automatizado



Foto 41 - Interior da garagem fechada



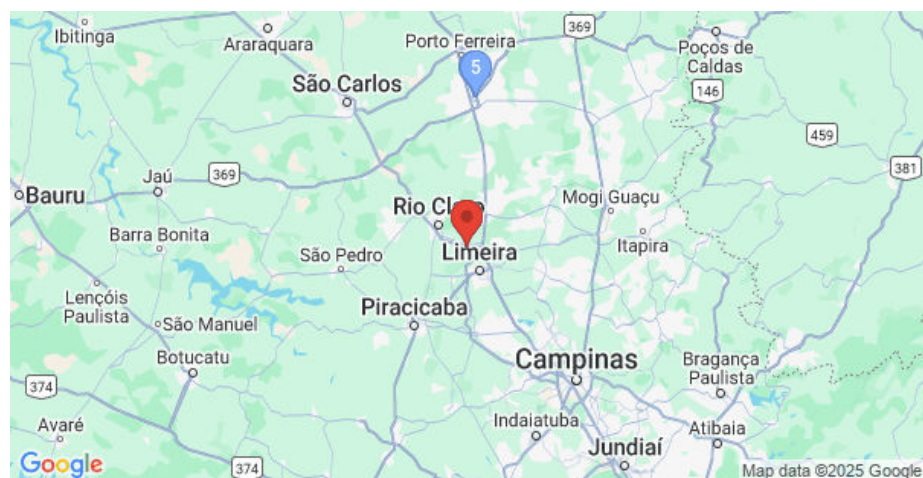
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. FONTES DE PESQUISA

FONTE DE PESQUISA: Estrutura Imóveis (www.estruturaimoveis.net.br)

R₁ – Valor R\$ 5.700,00 – Sala Comercial, 150 m² - Centro, Cordeirópolis/SP
1- Comercial Salão - Desmembramento Jafet Comercial para Locação em Cordeirópolis - Finalidade Comercial - Referência 8615 - 150.00 m² A. Construída - 12- Descrição do Imóvel - 13- Salão comercial em excelente localização no centro de Cordeirópolis. Possui um amplo salão com vitrines de vidro blindex, além de uma cozinha e 2 banheiros. O salão inclui 1 aparelho de ar condicionado. com 150.00 m². Custo por m² R\$ 38,00 (trinta e oito reais)



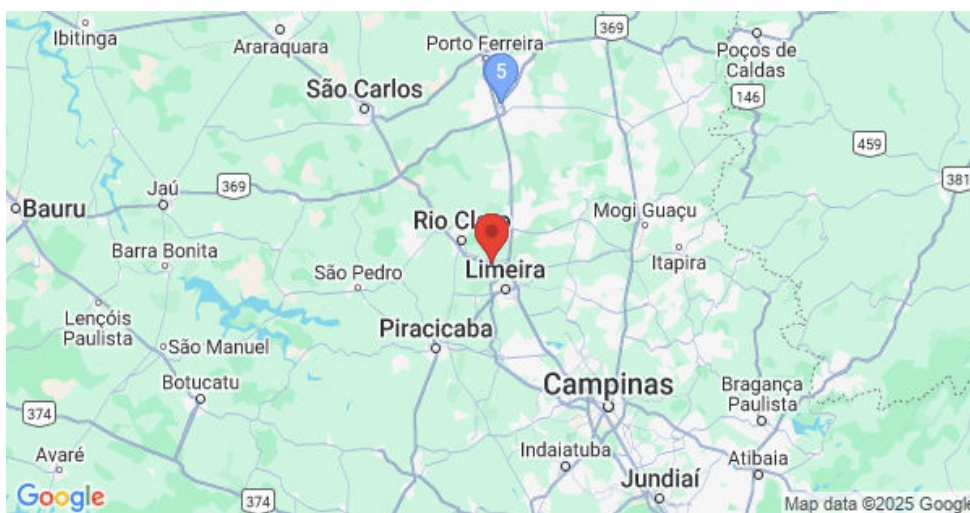
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Village Negocios Imobiliários (villageimobiliaria.com.br)

R₂ – Valor R\$ 5.500,00 – Cod: 2940

Características do imóvel - 3 banheiros; 0 vaga; 350 m² total; 350 m² útil; 0 sala 1 cozinha; 1 recepção; 1 copa. Descrição do imóvel - Excelente imóvel comercial, em ótima localização da cidade, região central e com muita visibilidade por ser de esquina. Piso inferior com salão espaçoso, depósito, copa/recepção com armários, cozinha grande com coifa industrial, 02 banheiros. Piso superior com escritório, copa, banheiro e salão muito espaçoso também. Imóvel contém alarme, 05 ar-condicionado e 01 cortina de ar. Outras características do imóvel - Alarme; Ar-condicionado; Esquina Gás encanado; Ponto comercial com 350.00 m². Custo por m² R\$ 15,71 (quinze reais e setenta e um centavos)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Village Negocios Imobiliários (villageimobiliaria.com.br)

R₃ – Valor R\$ 7.500,00 – Cod: 3734

Características do imóvel - 2 banheiros, 450 m² total; 300 m² útil; 1 área de serviço; 1 copa. - Descrição do imóvel - Lindo imóvel comercial, excelente localização da cidade, fácil acesso a Rodovia Washington Luís, recém-construído, com acabamentos de primeira, porcelanato em todo local, janelas e portas em alumínio, Parte Inferior com recuo, 02 banheiros (Banheiro adaptado para portadores), Copa, Lavanderia, Parte Superior com 02 banheiros, janela extensa em vidro. - Outras características do imóvel: Área de serviço; Ponto comercial - IPTU R\$ 200,00 - Total R\$ 7.700,00 com 300.00 m². Custo por m² R\$ 25,00 (vinte e cinco reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Village Negocios Imobiliários (villageimobiliaria.com.br)

R4 – Valor R\$ 5.500,00 – Cod: 2940

Características do imóvel: 3 banheiros; 0 vaga; 350 m² total; 350 m² útil; 0 sala; 1 cozinha; 1 recepção; 1 copa - Descrição do imóvel - Excelente imóvel comercial, em ótima localização da cidade, região central e com muita visibilidade por ser de esquina. Piso inferior com salão espaçoso, depósito, copa/recepção com armários, cozinha grande com coifa industrial, 02 banheiros. Piso superior com escritório, copa, banheiro e salão muito espaçoso também. Imóvel contém alarme, 05 ar-condicionado e 01 cortina de ar. Ideal para você montar sua loja como rede ou franquias. - Outras características do imóvel - Alarme; Ar-condicionado; Esquina Gás encanado Ponto comercial - IPTU R\$ 100,00 - Total locação R\$ 5.600,00 com 350.00 m². Custo por m² R\$ 15,71 (quinze reais e setenta e um centavos)

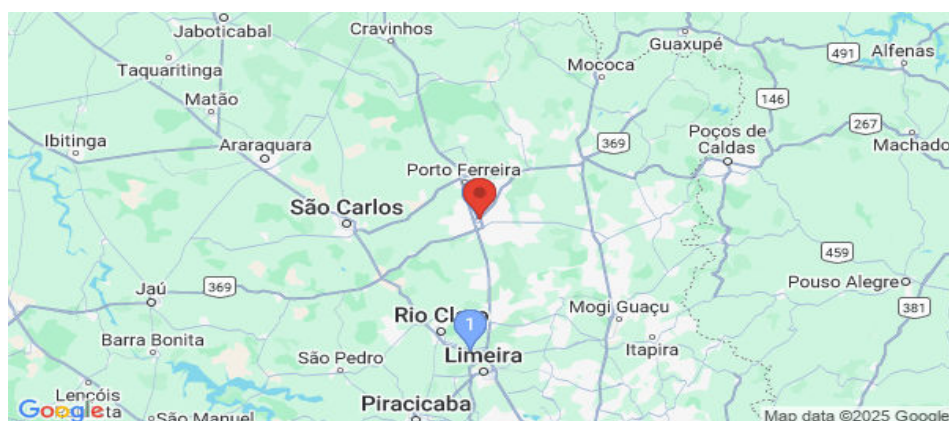


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: Lea Sales Cunha

R₅ – Valor R\$ 5.000,00 – Imóvel comercial, próximo ao Froum de Pirassununga, próprio para igreja, loja de grande porte, com 500 m², sendo aberta para estacionamento de 4 veículos na entrada, portas de correr, ventiladores, cozinha, depósito, banheiro masculino e feminino completo, com 500.00 m². Custo por m² R\$ 10,00 (dez reais)

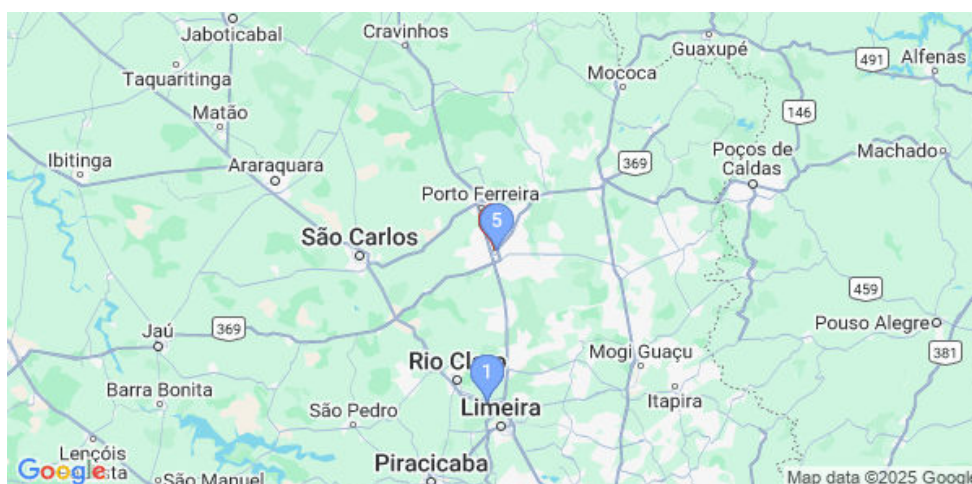


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

FONTE DE PESQUISA: domingos.carvalho@pernambucanas.com.br

R₆ – Valor R\$ 8.000,00 – Imóvel que foi separado do corpo do ponto principal da . Duque de Caxias, 1412 - Centro, Pirassununga - SP, com 500.00 m². Custo por m² R\$ 16,00 (dezesseis reais)



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

11. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

11.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

11.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

11.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

11.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

11.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

12. REFERÊNCIA NORMATIVA

12.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

13. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

REF.	V.G.V/L	METRAGEM - m²	Preço do m²
1	R\$ 5.700,00	150,00	38,00
2	R\$ 5.500,00	350,00	15,71
3	R\$ 7.500,00	300,00	25,00
4	R\$ 5.500,00	350,00	15,71
5	R\$ 5.000,00	500,00	10,00
6	R\$ 8.000,00	500,00	16,00

Média Preço m²	20,07
----------------	-------

VM = R\$ 20,07

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

14. PRÉ-AVALIAÇÃO

14.1 - CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO DO IA.

14.2 - (Soma do preço do m² / pelo número de referências) = VM (Valor médio) do m² dos imóveis referenciais, que multiplicado pela área do IA = Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

IA	VALOR MÉDIO PREÇO m²	ÁREA DO IA	AVALIAÇÃO IA
	R\$ 20,07	283.80 m²	R\$ 5.695,87

14.3 - De acordo com o entendimento dos avaliadores e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o entorno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Carlos Gomes 597 esquina com Rua Guilherme Krauter 411 - térreo, Município de Cordeirópolis – São Paulo.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15. CONCLUSÃO

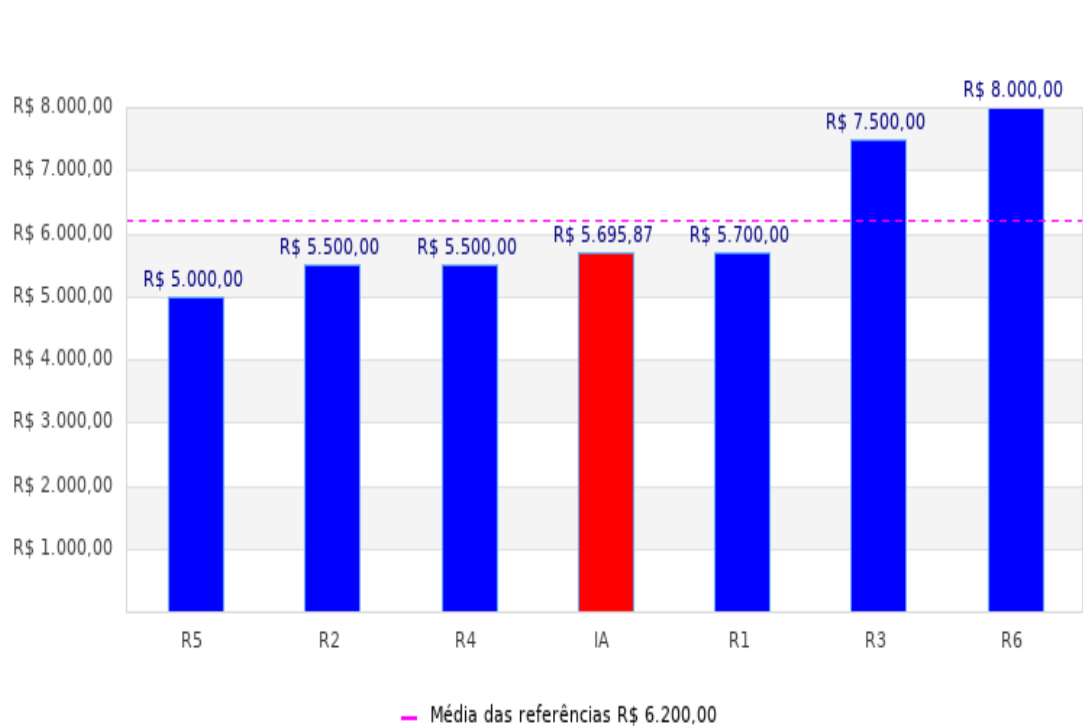
MÉDIA GERAL	ÁREA TOTAL	CONCLUSÃO
R\$ 20,07	283,80	R\$ 5.695,87

15.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 5.695,87 (Cinco mil, seiscentos e noventa e cinco reais e oitenta e sete centavos). Foi usado o Método Comparativo, **recomendendo o valor de R\$ 6.500,00 (Seis mil e quinhentos reais) pelo motivo da boa conservação do imóvel, adaptação já instalada para funcionamento.**

15.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócia econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

15.3 - GRÁFICO COMPARATIVO



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

16. ASSINATURA(S)/SELO CERTIFICADOR

Pirassununga, 27 de fevereiro de 2025



Documento assinado digitalmente

LEA MARIA DE SALES CUNHA

Data: 08/04/2025 16:08:00-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

AVALIADORA: Lea Maria de Sales Cunha

CRECISP nº 42950-F



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

17. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6- Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de Locação

8. CURRÍCULO(S)

18.1 - LEA MARIA DE SALES CUNHA

CRECISP 42950 CNAI 22756

Dados Pessoais

Cidade: Pirassununga

Estado: SP

Telefone 1: (11) 92085-8444

Telefone 2: (19) 99344-2611

E-mail: leasalescunha@gmail.com

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

Formação

Corretora de Imóveis; Perita judicial; Avaliadora de Imóveis CNAI 022756
Professora de formação; Curadora de Artes

Experiência

Curso TTI ano 1993; Certificado de Avalista de Imóveis - CNAI 022756 Perita Judicial Certificado pelo CRECI; Curso de Formação de Professores 1967; 20 anos mercado de imóveis em São Paulo; 15 anos no mercado do Interior em Pirassununga -SP e Região; fluente em 4 idiomas: Inglês, Espanhol, Francês e Português; 4 anos morando fora do Brasil; Dupla nacionalidade : Italiana e Brasileira; Nenhum processo Administrativo ou de má conduta no CRECISP; Recomendação e Cumprimentos da Câmara Municipal de Pirassununga pelos anos de trabalho.

Informações Complementares

Incorporação formada para Hospital em São Paulo Rua Maestro Cardin Bairro Paraíso-SP; Incorporação para Faculdade Canadense ao lado Metrô Vila Mariana -SP; Trabalho realizado com Investidores de Imóveis para buscar o Imóvel desejado com as características pedidas.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

EXPERIÊNCIA:

Imobiliária própria desde 1994 em São Paulo e
15 anos no mercado de Pirassununga e região

AVALIAÇÕES REALIZADAS

- 1- Ptam Condomínio Sta. Fé- Vila Sta. Fé - Pirassununga
- 2- Ptam Condomínio fechado "Hórus"- Cidade Jardim-Pirassununga
- 3-Ptam Projeto Condomínio "Por do Sol" -Planaltina de Goiás- GO
- 4- Ptam CIDEF do BRASIL - Santana de Pirapama- MG
- 5- Ptam - Hospital HSM, Day Hospital e Itaquaquecetuba-SP
- 6- Ptam Imóvel CRECI -Itu-SP
- 7- Ptam Terreno - Maria Flora Jaguaribe Ribeiro Ekman
- 8- Ptam- residência Jd. América- processo de leilão judicial- SP
- 9- Ptam Área de Incorporação Imobiliária de Empreendimento Pedreiras-SP
- 10- Ptam Estância Rothak- Araçatuba-SP
- 11- Ptam Galpão Cordeirópolis
- 12- Ptam TRT15 -Pirassununga

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

CIRP

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2ª REGIÃO



**IDENTIDADE
PROFISSIONAL 2024**
CRECISP 42950
Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis
CNAI 22756
LEA MARIA DE SALES CUNHA





Assinatura do Portador

VALIDADE

30/04/2025

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19. ANEXO(S)

19.1 - Matrícula ficha 1

Folha 01 de 01.



REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO
GERAL

Registro de Imóveis e Anexos de
C O R D E I R Ó P O L I S

matrícula
2.152

ficha
01

IMÓVEL: Um prédio à Rua Carlos Gomes sob nº 599, outro na mesma Rua, dividido em duas residências sob ns. 579 e 585, e finalmente outro à Rua Nova da Paz, sob nº 91 todos em dois terrenos ligados entre si, medindo o primeiro vinte e três metros de frente pela Rua Carlos Gomes, por quarenta e dois metros da frente ao fundo, ou seja, pela Rua Nova da Paz, e o segundo nove metros de frente pela Rua Carlos Gomes, por quarenta metros e setenta e cinco centímetros (40,75) da frente ao fundo, confrontando com as referidas ruas, com sucessores de Joaquim Pereira e Cia; em liquidação e no fundo com Orlando Avi, Antonio José de Alfonseca e Fosato, o prédio grande tinha outrora o número 12 da Rua Carlos Gomes e as demais, não tinham numeração e estão localizadas no distrito de paz de Cordeirópolis-SP.

Cadastros Municipais: 01-02-027-0015-001; 01-02-027-0312-001 e 01-02-027-0357-001.

PROPRIETÁRIA: EMPREENDIMENTOS TORÇÃO CORDEIRO LTDA, CNPJ nº 61.338.638/0001-21, com sede na Rua Prof. Pedreira de Freitas, nº 900, cj. 172, em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: M. 72.297, do 2º Registro de Imóveis de Limeira-SP. Cordeirópolis, 27 de maio de 2013.

Oficial Substituto 
Laercio Costa Lopes Jardim

AV.01: Em 27 de maio de 2013.

TRANSPORTE - REFORMA

Procede-se a esta averbação para constar que, conforme requerimento, datado de 23 abril de 2013, instruído com as certidões ns. 016 e 021/13, expedidos pela Municipalidade de Cordeirópolis-SP, uma em 19 de março de 2013 e a outra em 01 de abril de 2013, respectivamente, o prédio residencial sob nº 585, objeto desta matrícula, cadastrado sob nº 01-02-027-0357-001, foi reformado passando a possuir o número 597, com frente para a Rua Carlos Gomes esquina com a Rua Guilherme Krauter (antiga Rua Nova da Paz, conforme Lei Municipal n. 6 de 27/07/1949) e ter uma área total construída de 283,80 metros quadrados; atribuído ao mesmo o valor de R\$ 352.119,17. Foi apresentada a CND sob n. 009112012-21200227, expedida em 05 de novembro de 2012. (AV.02-M.72.297, do 2º Registro de Imóveis de Limeira-SP). (Protocolo nº 8.334 de 22/05/2013).

Oficial Substituto 
Laercio Costa Lopes Jardim

R.02: Em 27 de maio de 2013.

VENDA E COMPRA

Por escritura de venda e compra lavrada em 07 de novembro de 2012, livro 674, página 231, no 1º Tabelião de Notas de Indaialuba-SP, a proprietária vendeu o imóvel objeto desta matrícula, pelo preço de R\$ 526.000,00 para SANDRO ANTONIO BASQUE, brasileiro, solteiro, diretor comercial, RG nº 16.886.025-SSP/SP, CPF/MF nº 067.625.198-65, residente e domiciliado na Rua Major Levy Sobrinho, nº 51, em Cordeirópolis-SP. (Protocolo nº 8.334 de 22/05/2013).

Oficial Substituto 
Laercio Costa Lopes Jardim

AV.03: Em 06 de agosto de 2013.

CONSTRUÇÃO

>

(continua no verso)

Prot.: 8484 - Mat.: 2152

0375-03001-04000-0113



0375 03001 04000 0113

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.2 - Matrícula ficha 1v

Folha 01v de 01.

matrícula	ficha
2.152	01
verso	

Por requerimento datado de 24 de julho de 2013, foi autorizada a presente para constar a construção de um **prédio comercial** com **228,75 m²** de área edificada, que recebeu o nº 411 da **Rua Guilherme Krauter**, conforme habite-se nº 26/13 e certidão nº 50/13, expedidos pela Prefeitura Municipal de Cordeirópolis-SP. Foi apresentada certidão negativa de débitos relativos as contribuições previdenciárias e às de terceiros da Secretaria da Receita Federal do Brasil nº 006172013-21200931, emitida via internet em 17/07/2013. (Protocolo nº 8.484 de 25/07/2013).

Oficial Substituto


Laercio Costa Lopes Jardim

OFICIAL DE REGISTROS DE IMOVEIS CERTIFICO e dou. fs. (Protocolo nº 8484) que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 2152, extraída nos termos do Art. 19, § 1º da Lei nº 6.015/73 Cordeirópolis-SP, 6 de agosto de 2013.  Laercio Costa Lopes Jardim Oficial Substituto	Ac. Oficial.: R\$ 23,13 Ac. Estado.: R\$ 6,57 Ac. Ipesp.: R\$ 4,87 Ac. Smoreg.: R\$ 1,22 Ac. T.J.: R\$ 1,22 TOTAL.: R\$ 37,01 PROTOCOLO Nº. 8484 *Recolhidos por guia*
---	---

Prot.: 8484 - Mat.: 2152

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

19.3 - IPTU

1PT1312241721/004.508/028.999

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS SETOR DE CADASTRO TÉCNICO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO - I.P.T.U.							DATAS DE VENCIMENTO	
INSCRIÇÃO CADASTRAL 01.02.027.0357.001							ÚNICA 15/01/2025	1º VENCIMENTO 15/01/2025
ANO BASE 2024							2º VENCIMENTO 15/02/2025	3º VENCIMENTO 15/03/2025
EXERCÍCIO 2025							4º VENCIMENTO 15/04/2025	5º VENCIMENTO 15/05/2025
REGISTRO 0014138							6º VENCIMENTO 15/06/2025	7º VENCIMENTO 15/07/2025
TIPO DE IMPOSTO IPTU							8º VENCIMENTO 15/08/2025	9º VENCIMENTO 15/09/2025
AVISO 4608							10º VENCIMENTO 15/10/2025	11º VENCIMENTO 15/11/2025
12º VENCIMENTO 15/12/2025								
ÁREA DO TERRENO 459.00							VALOR VENAL TERRENO 270351.00	
VALOR M² DO TERRENO 589.00							IMPOSTO TERRITORIAL PREDIAL	
IMPOSTO 283.80							VALOR VENAL EDICULA 790.00	
ÁREA CONSTRUÍDA PRINCIPAL 283.80							VALOR M² DA CONSTRUÇÃO 790.00	
ÁREA CONSTRUÍDA EDICULA 283.80							VALOR VENAL EDICULA 0.00	
IMPOSTO PREDIAL 2472.76							VALOR VENAL TOTAL 494.553,00	
ALÍQUOTA 0.5							VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO 224202.00	
COLETA DE LIXO 479.62							VALOR DAS PARCELAS 246.16	
VALOR TOTAL LANÇADO 2952.38							VALOR DA COTA ÚNICA 2657.15	
Nº PARCELAS 12								
PROPRIETÁRIO SANDRO ANTONIO BASQUE								
COMPROMISSÁRIO								
LOCAL DO IMÓVEL RUA CARLOS GOMES, 00597 060311 CENTRO CORDEIROPOLIS-SP CEP:13490-007								
QUADRA							LOTE	

1PT1312241721/004.508/028.999

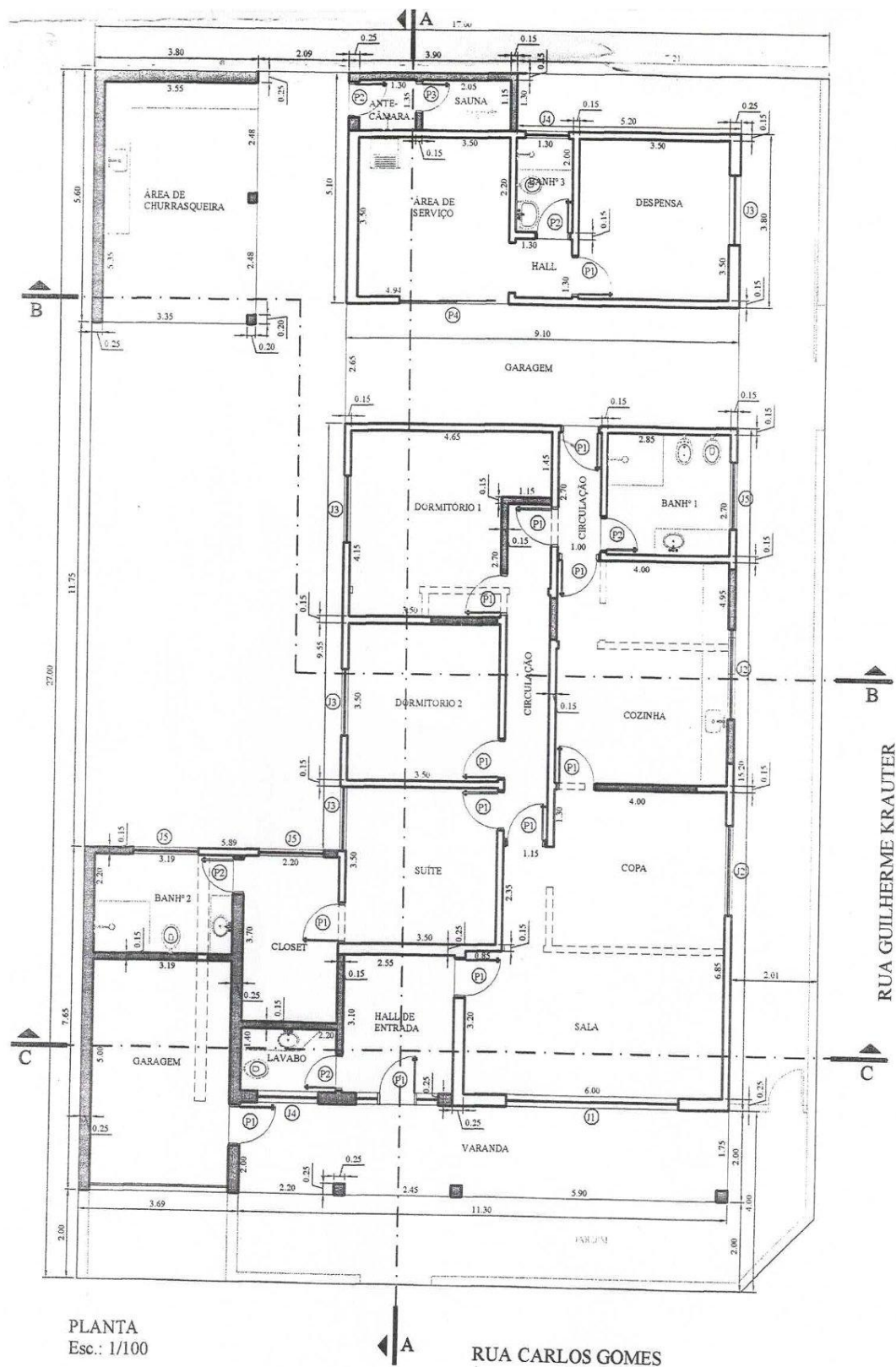
PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS		
Inscrição 01.02.027.0357.001	CODIGO DO MUNICIPIO 1208	VENCIMENTO 15/01/2025
NÚMERO DO DOCUMENTO 20000000000783469	EXERCÍCIO 2025	PARCELA ÚNICA
Pagador SANDRO ANTONIO BASQUE		
PARCELA ÚNICA JÁ COM 10% (DEZ POR CENTO) DE DESCONTO. NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO I.P.T.U. 2025		VALOR DA PARCELA 2.657,15
		MULTA
		JUROS
		TOTAL A PAGAR
VIA CONTRIBUINTE		
AUTENTICAÇÃO MECÂNICA NO VERSO		

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e

Ato Normativo nº 001/2011

19.4 - Croqui planta imóvel





PREFEITURA MUNICIPAL
DE CORDEIRÓPOLIS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE ALUGUEL

Em atenção ao Processo eletrônico nº 2528/2025, ao qual a Secretaria da Mulher e Desenvolvimento Social solicita a avaliação do imóvel sito a Rua Carlos Gomes, nº 597, Centro, na cidade de Cordeirópolis-SP, com uma área de 459 m², cadastrado neste município sob nº 01.02.027.0357.001, tendo como locador o Sr. **SANDRO ANTONIO BASQUE**, inscrito no CPF nº 067.625.198-65, onde os valores avaliados pelo **Setor de Avaliação Mercadológica do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI/SP)**, conforme PTAM nº 042/25, e endossado pela Comissão de Avaliação e preços Públicos da Municipalidade – Portaria nº 12.695, de 08/04/2024 e alterações, ao qual levou em consideração as pesquisas, a coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, a vistoria ao imóvel, a análise da documentação apresentada, a localização, o entorno ou circunvizinhança, as condições físicas do imóvel e do logradouro, além da comparação de ofertas referenciais até a presente data, atestando que o imóvel está em ótimas condições de conservação e que o local está apto a ser locado, está Comissão segue o parecer técnico do CRECI/SP e **recomenda** o valor de **R\$ 6.500,00** (Seis mil e quinhentos reais) mensais, prevendo uma variação de até 5% a mais ou a menos.

O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do CRECI/SP e demais documentações pertinentes estão anexas ao processo supracitado.

São estas as considerações ao qual se entende oportunas por esta comissão. Frisamos que este **laudo se trata de opinião técnica e não de ato decisório**, submetendo-o à apreciação da secretaria requisitante.

Cordeirópolis, 09 de abril de 2025.

Comissão de Avaliação de Imóveis e Preços Públicos da Municipalidade Portaria nº 12.695 de 08/04/2024

RENAN DE LIMA:36373386880
3386880
Assinado de forma digital por RENAN DE LIMA:36373386880
Presidente
2025.04.09
08:36:53-03'00'

Presidente:

RENAN DE LIMA

CPF Nº 363.733.868-80

LUIZA ORTOLAN AMANCIO:09093924800
93924800
Assinado de forma digital por LUIZA ORTOLAN AMANCIO:09093924800
Dados: 2025.04.09
08:47:06 -03'00'

Membro:

LUIZA ORTOLAN AMANCIO

CPF Nº 090.939.248-00

Página 1 de 1

Endereço: Praça Francisco Orlando Stocco, 35 - Centro, Cordeirópolis - SP, 13490-004
Telefone: (19) 3556-9900 Site: www.cordeirópolis.sp.gov.br/ CNPJ: 44.660.272/0001-93



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

- ESTADO DE SÃO PAULO -

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

Fundamentação: Art. 6º, inciso XXIII, alínea “a” da Lei Federal nº 14.133/21

1. OBJETO

Locação de imóvel localizado a Rua Carlos Gomes, nº 597 – Centro – Cordeirópolis / SP, de propriedade de Sandro Antônio Basque, Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis Livro nº 2 Matrícula 5152 Ficha 01 cadastrado sob nº 01-02-0277-0357-001.

1.1. Classificação do bem ou serviço

Considerando as definições constantes nos incisos XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVIII e XXI do art. 6º da Lei 14.133/2021, o objeto pretendido enquadra-se como bem comum e fornecimento não contínuo.

2. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS) oferece serviços de proteção social especial para indivíduos e famílias em situação de risco pessoal e/ou social, como violação de direitos e situações de violência intrafamiliar. É um serviço permanente e imprescindível para o funcionamento do Sistema Único de Assistência Social (SUAS).

O imóvel já está locado para o CREAS desde 2010, quando foi apontado pelo Ministério Público do Estado de São Paulo – comarca de Cordeirópolis, a necessidade de garantir um local de funcionamento para a execução desses serviços, proporcionando um ambiente seguro, com acessibilidade e adequado para os atendimentos / acompanhamentos das famílias referenciadas quanto as condições de qualidade e privacidade no atendimento técnico especializado.

O novo contrato busca assegurar a continuidade dos serviços, evitando interrupções dos serviços essenciais e gastos adicionais com mudanças ou adequações de novo espaço e também leva em consideração o fato de que o município não dispõe de imóvel próprio que atenda às necessidades. Essa decisão leva em consideração 02 aspectos fundamentais, sendo eles:



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

- ESTADO DE SÃO PAULO -

1 – A partir da locação desse mesmo imóvel já houve manifestação do Ministério Público em concordância com o atendimento dos requisitos básicos e necessários no que tange a questão da infraestrutura. Também estamos sendo monitorados pela equipe técnica do Ministério Público de Piracicaba (NAT), por meio do pedido do Ministério Público do município. Durante o ano de 2025 receberemos visitas do referido órgão que avalia infraestrutura, equipe e desenvolvimento dos serviços executados.

2 – O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do CRECI/SP apontou pelos critérios de mercado que o valor avaliado de acordo com a metodologia utilizado de pesquisa é maior do que o praticado no contrato vigente e isso demonstra que o valor praticado (contrato vigente), proposto e aceito pelo proprietário no novo contrato está dentro dos parâmetros da zona central e pelo imóvel atender essas seguintes características necessários para o desenvolvimento dos serviços, tais como:

- Localização central e de fácil acesso ao público atendido;
- Acessibilidade conforme legislação vigente;
- Espaço suficiente para atendimento individualizados e sigilosos;
- Sala administrativa e para os profissionais técnicos;
- Banheiros adaptados;
- Segurança adequada ao público atendido e aos servidores.

Portanto, deixa-se de apresentar Estudo Técnico Preliminar, com base no artigo 21, inciso II, alínea "b", do Decreto Municipal nº 6.811/2024, considerando que o referido imóvel já é locado para a Prefeitura Municipal de Cordeirópolis para uso do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

3. ESPECIFICAÇÕES DO SERVIÇO

ITEM	DESCRIÇÃO DO OBJETO	VALOR MENSAL	VALOR TOTAL (12 meses)
01	Imóvel sito à Rua Carlos Gomes nº 597 – Centro, na cidade de Cordeirópolis, Estado de São Paulo, matriculado sob o nº 01-02-0277-0357-001 Livro nº 2 Matrícula 5152 Ficha 01 Cartório de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis, Estado de São Paulo	R\$ 3.893,16	R\$ 46.717,92

3.1. Após contrato de locação fica de responsabilidade da Contratante manter a Edificação em seu perfeito estado de conservação, comprometendo-se a restituí-lo ao final da locação nas mesmas condições que o recebeu. Condições estas constantes do Termo de Vistoria anexo à presente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

- ESTADO DE SÃO PAULO -

4. PRAZO DO CONTRATO

O contrato de locação terá prazo indeterminado com a possibilidade de renovação (com reajuste anual de acordo com o índice inflacionário oficial do IBGE) desde que haja interesse de ambas as partes.

5. PRAZO DE PAGAMENTO

A locatária pagará a locadora o aluguel mensal de R\$ 3.893,16 (três mil oitocentos e noventa e três reais e dezesseis centavos) até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês vencido, mediante apresentação do recibo devidamente extraído pela locadora e processado pela contabilidade.

6. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Para aporte financeiro do presente contrato, deverá ser onerada a seguinte dotação orçamentária:

Despesa	Órgão	Econômica	Funcional	Fonte	Ação	Cód. De Aplicação
415	03.02.00	3.3.90.36.00	08.244.0331	05	2096	5000003

Cordeirópolis, 11 de abril de 2025

NEUSA APARECIDA
DAMELIO MARCELINO
DE
MORAES:01644738821
Assinado de forma digital
por NEUSA APARECIDA
DAMELIO MARCELINO DE
MORAES:01644738821
Dados: 2025.04.11 14:25:22
-03'00'

**Neusa Aparecida Damélio
Marcelino de Moraes**
Secretária Municipal da Mulher
e Desenvolvimento Social



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS
Estado de São Paulo

Ofício nº 113

Cordeirópolis, 11 de abril de 2025

À Secretaria Municipal de Administração / Setor de Contratos
Sra. Aline Massambani

Solicitamos a formalização do contrato após a tramitação do processo nº 1.575 / 2025 que versa sobre a solicitação de prorrogação (aditamento) de contrato de imóvel que sedia o equipamento público do Centro de referência Especializado de Assistência Social (CREAS) e teve sua tramitação autorizada, com reajuste de valor assegurado conforme o índice oficial inflacionário (IGP-M) e a aceitação do proprietário documentada sobre o valor e a manutenção das atuais condições de contrato, mas que teve um parecer contrário da Procuradoria Geral do Município (PGM) por tratar-se de contrato que não permite mais um aditamento de prazo de 12 meses (contrato formalizado em 2020) e com recomendação de encaminhar um novo processo para um novo contrato sob a égide da Nova lei de licitações.

Diante disso, foi solicitado um novo processo de nº 2.528 / 2025 que mantém as mesmas condições propostas no processo anterior supracitado e acrescentam novos documentos que atendem o novo marco legal e o procedimento adotado pela Prefeitura Municipal que estabelece a necessidade de uma avaliação do imóvel por uma instituição independente para novos contratos imobiliários. Assim, por meio de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do CRECI/SP, foi documentado uma análise para o atual imóvel que pelos critérios de mercado apontam um valor maior do que o praticado no contrato vigente e que extrapola as condições e capacidade de custeio com a dotação da Secretaria. Como o parecer é meramente técnico e não possui caráter decisório o valor de referência apontado não será aplicado para o novo contrato.

Com base, nesse parecer foi possível identificar que o valor de contrato proposto e negociado com o proprietário atende ao valor praticado pelo mercado, a capacidade orçamentária da Secretaria e o princípio da



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Estado de São Paulo

economicidade do poder público. Portanto, foi elaborado um termo de referência com essas novas documentações e informações.

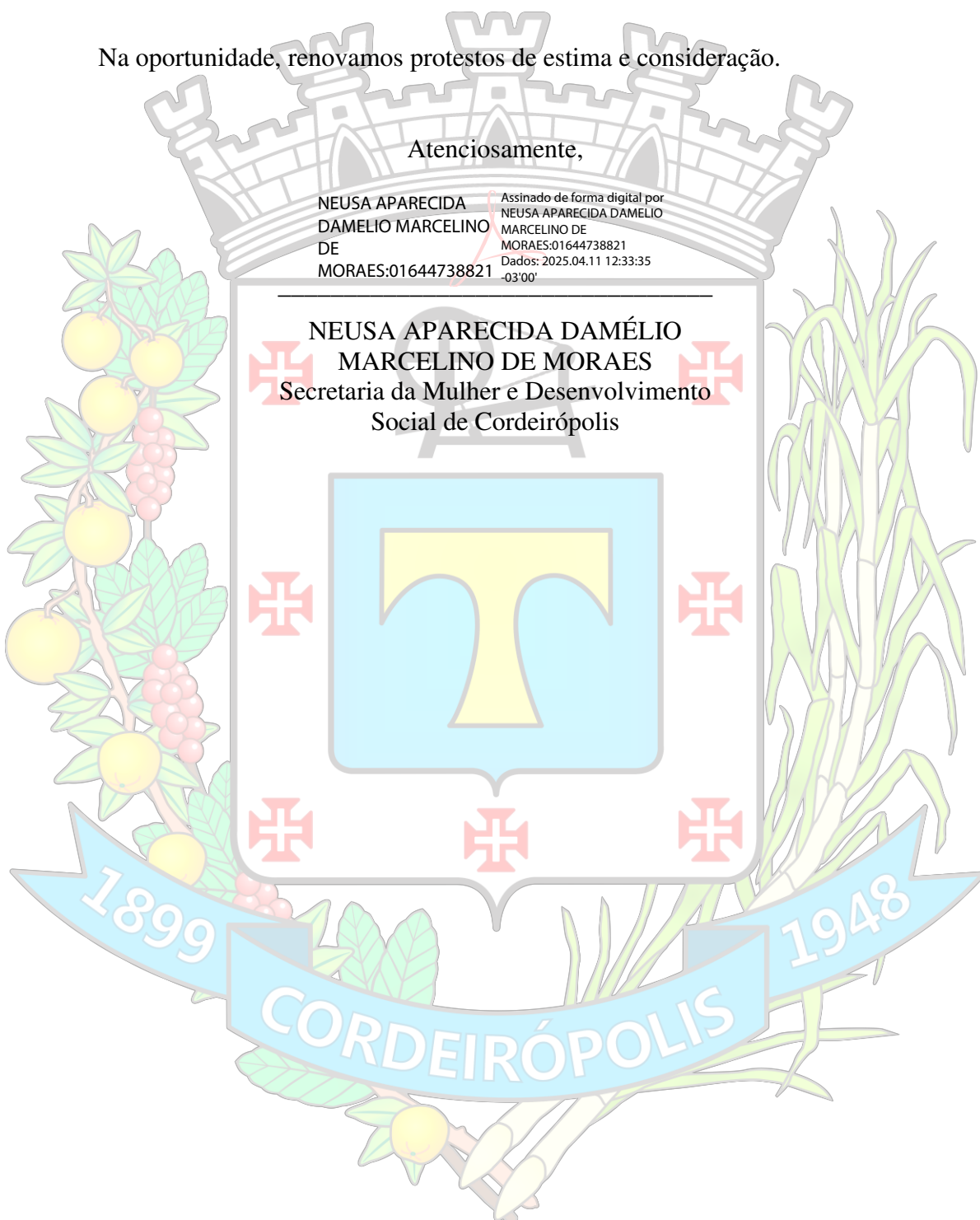
Na oportunidade, renovamos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

NEUSA APARECIDA
DAMELIO MARCELINO
DE
MORAES:01644738821

Assinado de forma digital por
NEUSA APARECIDA DAMELIO
MARCELINO DE
MORAES:01644738821
Dados: 2025.04.11 12:33:35
-03'00'

NEUSA APARECIDA DAMÉLIO
MARCELINO DE MORAES
Secretaria da Mulher e Desenvolvimento
Social de Cordeirópolis



CN-SIAM		Prefeitura Municipal de Cordeiropolis		CONAM	
					
DATA 10/04/2025		Requisicao de servicos por numero de 0000001881 2025 a 0000001881 2025			PAGINA 1
DOC.ORIGEM	DESPESA	REQUISITANTE			
N.REQ.	DATA ORGAO	DESTINO			
N? SERVICOS	DESCRICAO	QUANT.SOLICITADA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	
00415 3.3.90.36. 08 244 331 2096		NEUSA AP DAMELIO M DE MORAES			
0000001881 2025 10/04/2025 03.02.00 FMAS-FUNDO MUN ASSISTENCIA SOCIAL		CREAS			
201.00000.0407-01 LOCACAO DE IMOVEL — 0407		12,—— SRV		3.893,1600 46.717,92	
LOCACAO DE IMOVEL RUA CARLOS GOMES 597 DE PROPRIE					
DADE DE SANDRO A. BASQUE PARA USO DO CREAS.					
0001 Req.mostradas, com 0001 itens no total. SALDO DA DOTACAO R\$		35.858,78		VALOR TOTAL ESTIMADO R\$ 46.717,92	
NEUSA APARECIDA DAMELIO MARCELINO DE MORAES:01644738821		Assinado de forma digital por NEUSA APARECIDA DAMELIO MARCELINO DE MORAES:01644738821 Dados: 2025.04.11 12:32:57 -03'00'		NEUSA APARECIDA DAMELIO MARCELINO DE MORAES:01644738821 Assinado de forma digital por NEUSA APARECIDA DAMELIO MARCELINO DE MORAES:01644738821 Dados: 2025.04.11 12:33:10 -03'00'	
Requisitante		Chefe de Departamento		Secretario	
ATENCAO: O saldo da dotacao acima informado em 10/04/2025 as 08:30:36 h. sofrera alteracao de acordo com a(s) movimentacao(oes) efeTuada(s) nesta despesa.					

CN-SIAM										CONAM	
Prefeitura Municipal de Cordeiropolis											
DATA 10/04/2025		Reserva de Dotacao por Requisicao de 0000001881 a 0000001881							PAGINA		1
Requisicao : 0000001881 2025											
Despesa Funcional		Objeto						Data Reserva			
00415 3.3.90.36. 08 244 331 2096		201.00000.0407-01 LOCACAO DE IMOVEL - 0407						10/04/2025		<PPA>	
Fonte: 05 TRANSFERENCIAS E CON		Totais Reservados:		12,000 SRV		3.893,1600		35.858,78			
Cod. Aplic.: 5000003 FNAS - MEDIA E ALTA COMPL		Totais Pluri		:		12,000 SRV		3.893,1600		10.859,14	
Elemento: 3.3.90.36.15 LOCACAO DE IMOVEIS								SUBTOTAL		35.858,78	
0001 Requisicao(oes) Mostrada(s).								TOTAL		35.858,78	

NEUSA APARECIDA
DAMELIO MARCELINO
DE
MORAES:01644738821

Assinado de forma digital por
NEUSA APARECIDA DAMELIO
MARCELINO DE
MORAES:01644738821
Dados: 2025.04.11 12:32:39
-03'00'



Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo



15/04/2025 11:00:36
ALINE MASSAMBANI

A Secretaria de Finanças

Segue para análise

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
Rua Francisco Orlando Stocco, 35 Centro Cordeirópolis SP 13490-004



Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo



15/04/2025 13:48:55
LUCILA APARECIDA
SALVADOR MINATEL

Após análise, segue processo para autorização da prefeita

Lucila Ap. Salvador Minatel

Secretária de Finanças e Orçamento

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
Rua Francisco Orlando Stocco, 35 Centro Cordeirópolis SP 13490-004



Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo



16/04/2025 09:33:04
MARIA CRISTINA DEGASPARI
ABRAHAO SAAD

Instruída a renovação com a devida avaliação, solicito a inclusão do parecer referencial da procuradoria para prorrogações contratuais. Atendidos os requisitos, **AUTORIZO** a prorrogação que, após assinatura da empresa no aditivo, retornar para assinatura.

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
Rua Francisco Orlando Stocco, 35 Centro Cordeirópolis SP 13490-004



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Estado de São Paulo

CONTRATO Nº XXX/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2528/2025

LICITAÇÃO: Inexigibilidade de licitação art. 74, §5 da Lei 14.133/2021

DAS PARTES

LOCATÁRIA: **PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS**, Estado de São Paulo, pessoa jurídica de direito público, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.660.272/0001-93, com sede administrativa à Praça Francisco Orlando Stocco, nº 35, Centro, na cidade de Cordeirópolis/SP, neste ato devidamente representada pela Prefeita Municipal de Cordeirópolis, **MARIA CRISTINA DEGASPARI ABRAHÃO SAAD**, brasileira, casada, inscrita no CPF/MF nº.017.250.558-56, residente e domiciliado na cidade de Cordeirópolis/SP.

LOCADOR: **SANDRO ANTONIO BASQUE**, brasileiro, portador do RG nº 16.886.025 SSP/SP e do CPF nº 067.625.198-65.

Ante o permissivo do artigo 74, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, nos autos do processo administrativo nº2528/2025, o qual ratificou a inexigibilidade de licitação, com fulcro no supracitado dispositivo legal, têm entre si justo e convencionado celebrar o presente Contrato de Locação, mediante a estipulação das seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a locação do imóvel na Rua Carlos Gomes, nº597 – Centro, Cordeirópolis/SP – CEP 13.490-007, Registro de Imóveis e Anexos de Cordeirópolis Livro nº 2 Matrícula 5152 Ficha 01, cadastrado sob nº 01-02-0277-0357-001.

CLÁUSULA 2ª – DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. A LOCATÁRIA utilizará o imóvel para uso da Secretária Municipal da Mulher e Desenvolvimento Social para funcionamento do “CRAS - Centro de Referência Especializado de Assistência Social” onde é oferecido serviços de proteção social especial para indivíduos e famílias em situação de risco pessoal e/ou social, como violação de direitos e situações de violência intrafamiliar. É um serviço permanente e imprescindível para o funcionamento do Sistema único de Assistência Social (SUAS)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Estado de São Paulo

CLÁUSULA 3ª – DO PERÍODO DA VIGÊNCIA

3.1. O prazo de vigência do contrato será de 12 meses, contados a partir da data de assinatura, podendo por interesse da Administração, ser prorrogado por períodos sucessivos conforme nos termos do artigo 3º da Lei nº 8.245, de 1991.

3.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante Termo, precedido de vistoria do imóvel.

3.3. A prorrogação de contrato deverá ser promovida mediante celebração de termo aditivo. Toda prorrogação será precedida de comprovação da vantajosidade da medida para a Administração e certificação de compatibilidade do valor do aluguel com o de mercado.

3.4. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita à LOCATÁRIA, com antecedência mínima de 90 dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

CLÁUSULA 4ª – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

4.1. Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º da Lei nº 8.245, de 1991.

4.2. Para que se possa fazer valer em face de terceiros eventual “cláusula de vigência no caso de alienação de coisa locada”, a LOCATÁRIA levará o presente contrato de locação a registro no Cartório de Registro de Imóveis competente

CLÁUSULA 5ª – DO VALOR LOCATIVO

5.1. O valor do global do contrato é de **R\$46.717,92 (quarenta e seis mil, setecentos e dezessete reais e noventa e dois centavos)** sendo o valor mensal de **R\$3.893,16 (três mil, oitocentos e noventa três reais e dezesseis centavos)**.

PARAGRAFO ÚNICO: Durante o período de vigência deste Contrato, o reajuste será anual, aplicando-se índice **IPCA/IBGE**.

CLÁUSULA 6ª – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao vencido, mediante depósito bancário.

PARAGRAFO ÚNICO: Sobrevindo eventuais atrasos no pagamento incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor locativo devido e, caso o atraso seja superior a 30 (trinta) dias, incidirão juros de 0,5% (meio por cento) ao mês

CLÁUSULA 7ª – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1. Constituem obrigações do **LOCADOR:**

7.1.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina;

7.1.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Estado de São Paulo

- 7.1.3. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- 7.1.4. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- 7.1.5. Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;
- 7.1.6. Pagar o imposto de IPTU;
- 7.1.7. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, o sistema hidráulico e a rede elétrica (comum e estabilizada);
- 7.1.8. Informar à LOCATÁRIA quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA 8ª – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

8.1. Constituem obrigações do LOCATÁRIA:

- 8.1.1. Efetuar os pagamentos nas condições e preços pactuados, desde que cumpridas todas as formalidades e exigências do contrato.
- 8.1.2. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- 8.1.3. Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel.
- 8.1.4. Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que o recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- 8.1.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito cuja reparação a esta incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- 8.1.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCADOR, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de 10 (dez) dias, nos termos do artigo 26 da Lei nº 8.245, de 1991;
- 8.1.7. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do LOCADOR, exceto para os casos de simples adequações no layout, como remanejamento e instalações de divisórias, portas e interruptores.
- 8.1.8. Entregar imediatamente ao LOCADOR os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada à LOCATÁRIA;
- 8.1.9. Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, água e esgoto;
- 8.1.10. Permitir a vistoria do imóvel pelo LOCADOR ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora;
- 8.1.11. Acompanhar e fiscalizar a execução do objeto do contrato;
- 8.1.12. Atestar os recibos, por meio de servidor (es) competente (s) para tal;
- 8.1.13. Aplicar as sanções administrativas regulamentares e contratuais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS

Estado de São Paulo

CLÁUSULA 9ª – GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. A LOCATÁRIA nomeia como gestora do contrato a Sra. Neusa Aparecida Damelio Marcelino de Moraes – Secretária Municipal da Mulher e Desenvolvimento Social e como fiscal a Sra. Vania Maria Hespanhol Peruchi.

CLÁUSULA 10ª – DO SEGURO

10.1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o imóvel locado segurado contrafogo, em companhia seguradora idônea e em valores compatíveis com o mesmo, ficando exonerado de qualquer responsabilidade por eventual sinistro, devendo o seguro ter como beneficiário exclusivo o **LOCADOR**.

CLÁUSULA 11ª - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As despesas decorrentes da execução deste contrato correrão por conta da dotação orçamentária:

Despesa	Órgão	Econômica	Funcional	Fonte	Ação	Cod. De Aplicação
415	03.02.00	3.3.90.36.15	08 244 331	05	2096	5000003

CLÁUSULA 12ª – DAS BENFEITORIAS

12.1. A **LOCATÁRIA** fica autorizada a proceder as adaptações necessárias no imóvel para a sua utilização ao fim a que se destina, as quais a ele ficarão incorporadas, sem direito a indenização.

PARAGRAFO ÚNICO: Qualquer obra que importe em modificação estrutural do imóvel deverá ser obrigatoriamente precedida de autorização expressa do **LOCADOR**.

CLÁUSULA 13ª – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

13.1. Findo o prazo de vigência da locação, a **LOCATÁRIA** restituirá o imóvel nas mesmas condições em queo recebeu, ressalvada a obsolescência natural decorrente da idade e do uso.

CLÁUSULA 14ª – DAS SANÇÕES

14.1. O descumprimento ou inadequado adimplemento de qualquer cláusula ou condição estabelecida neste contrato sujeitará à parte infratora à multa no valor equivalente à 03 (três) aluguéis, excetuado o disposto na cláusula décima primeira

CLÁUSULA 15ª – DA LEGISLAÇÃO

15.1. Aplica-se à exceção deste contrato, no que couber e, especialmente aos casos omissos, a Lei Federal nº 14.133/2021 e a Lei Federal nº 8.245/1991.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS
Estado de São Paulo

CLÁUSULA 16ª – DA LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

16.1. As partes deste instrumento deverão observar as disposições da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais) e alterações, quando do tratamento de dados pessoais e dados pessoais sensíveis a que tenham acesso, para o propósito de execução e acompanhamento deste ajuste, não podendo divulgar, revelar, produzir, utilizar ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a esta avença, a não ser por força de obrigação legal ou regulatória.

CLÁUSULA 17ª – DO FORO

17.1. É competente o foro da Comarca de Cordeirópolis/SP para dirimir eventuais controvérsias oriundas desta avença, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que o seja.

Lido e achado conforme, assinam este instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, as partes.

Cordeirópolis, xx de xxxxxx de 2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS
Maria Cristina Degaspari Abrahão Saad - Prefeita Municipal
(Locatária)

SANDRO ANTONIO BASQUE
(Locador)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS
Estado de São Paulo

ANEXO 01 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

LOCATÁRIA: Prefeitura Municipal De Cordeirópolis

LOCADOR: Sandro Antonio Basque

CONTRATO: Nº XXX/2025

LICITAÇÃO: Inexigibilidade de licitação art. 74, §5 da Lei 14.133/2021

OBJETO: Locação do imóvel na Rua Carlos Gomes, nº 597 – Centro, Cordeirópolis/SP – CEP 13.490-007, para uso da Secretaria Municipal da Mulher e Desenvolvimento Social (CREAS)

ADVOGADO (S): Marco Antonio Magalhães dos Santos Nº OAB/SP: 259.210

Email: marco.juridico@cordeiropolis.sp.gov.br

ADVOGADO (S): Grasiella Boggian Levy Nº OAB/SP: 238.093

Email: grasiella.juridico@cordeiropolis.sp.gov.br

ADVOGADO (S): Carlos Eduardo Barboza da Silva Filho Nº OAB/SP: 510.820

Email: carlos.juridico@cordeiropolis.sp.gov.br

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraído cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do "Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP", nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº 01/2020, conforme "Declaração(ões) de Atualização Cadastral" anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e conseqüente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

Cordeirópolis, xx de xxxxxxx de 2025

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Maria Cristina Degaspari Abrahão Saad

Cargo: Prefeita Municipal

CPF: 017.250.558-56

**RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA
DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:**

Nome: Maria Cristina Degaspari Abrahão Saad

Cargo: Prefeita Municipal

CPF: 017.250.558-56

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pela LOCATÁRIA:

Nome: Maria Cristina Degaspari Abrahão Saad

Cargo: Prefeita Municipal

CPF: 017.250.558-56

Assinatura: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRÓPOLIS
Estado de São Paulo

Pelo LOCADOR:

Nome: Sandro Antonio Basque

Cargo: Proprietário

CPF: 067.625.198-65

Assinatura: _____

ORDENADOR DE DESPESAS DA LOCATÁRIA:

Secretaria Municipal da Mulher e Desenvolvimento Social:

Nome: Neusa Aparecida Damelio Marcelino de Moraes

Cargo: Secretária Municipal

CPF: 016.447.388-21

Assinatura: _____



Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo



16/04/2025 10:25:43
ALINE MASSAMBANI

A PGM

Segue para análise e parecer.

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
Rua Francisco Orlando Stocco, 35 Centro Cordeirópolis SP 13490-004



Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
MPA - Módulo de Protocolo e Arquivo



16/04/2025 15:47:06
MARCO ANTONIO
MAGALHAES DOS SANTOS

Parecer Jurídico

Processo: 2528/2025

Objeto: Contratação de imóvel para uso do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS).

I. Introdução

Trata-se de análise da possibilidade de contratação direta, por inexigibilidade de licitação, do imóvel localizado na Rua Carlos Gomes, nº 597, Centro, Cordeirópolis/SP, para uso do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), com base na Lei nº 14.133/2021.

II. Análise dos Fatos

A Secretaria Municipal da Mulher e Desenvolvimento Social necessita contratar imóvel para funcionamento do CREAS.

O imóvel em questão já é utilizado para essa finalidade desde 2010, sendo que a Administração alega que possui características específicas e localização que o tornam singular e adequado para o serviço, e que não dispõe de outro imóvel próprio que atenda às necessidades.

Foi realizado Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (PTAM) que atestou o valor de locação do imóvel, proposto no valor de R\$ 3.893,16.

III. Análise Jurídica

A Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, prevê a inexigibilidade de licitação quando inviável a competição, especialmente para *“aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha”* (inciso V).

No presente caso, a Administração alega a singularidade do imóvel e a necessidade de sua localização e características para o adequado funcionamento do CREAS.

Para que a contratação por inexigibilidade seja considerada legal, é necessário que a Administração demonstre robustamente a inviabilidade de competição, ou seja, que não há outro imóvel que atenda às suas necessidades. A mera conveniência ou preferência não são suficientes.

A Lei 14.133/21 também exige, no art. 72, que o processo de contratação direta seja instruído com determinados documentos, a seguir detalhados:

- - **Documento de formalização da demanda:** O Ofício nº 49 (fl. 02) e o Termo de Referência (fls. 59-61) podem ser considerados documentos de formalização da demanda, pois explicitam a necessidade da contratação.
- - **Termo de Referência:** Consta às fls. 59-61.
- - **Estimativa de despesa:** A estimativa de despesa está presente no Termo de Referência (fl. 59) e na Requisição de Serviços (fl. 64).
- - **Parecer Técnico:** O Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (fls. 11-57) pode ser considerado um parecer técnico, no entanto, ele avalia o valor do imóvel para locação, não propriamente os requisitos de habilitação.

- - **Comprovação de recursos orçamentários:** A Requisição de Serviços (fl. 64) e a Reserva de Dotação (fl. 65) demonstram a previsão de recursos orçamentários.
- - **Comprovação de habilitação e qualificação:** A documentação do proprietário (fls. 10, 14, 17) comprova dados (CPF, propriedade do imóvel, IPTU).
- - **Razão da escolha do contratado:** A justificativa da necessidade da contratação (fls. 59-60) apresenta razões para a escolha do imóvel.
- - **Justificativa de preço:** A justificativa do preço está contemplada no Laudo de Avaliação (fl. 58) e no Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica (fls. 11-57).
- - **Autorização da autoridade competente:** A autorização da Prefeita Municipal consta à fl. 68.

IV. Conclusão

A contratação direta por inexigibilidade de licitação é possível, desde que a Administração demonstre de forma inequívoca a inviabilidade de competição, ou seja, que não existe outro imóvel com as características e localização necessárias para atender às necessidades do CREAS.

Assim, diante do que consta nos autos do processo, o procurador municipal subscritor opina pelo prosseguimento do feito, devendo ser encaminhado para as providências de praxe.

Por fim, há que se salientar que o presente parecer se apresenta como uma opinião jurídica, não vinculando a atuação municipal, que deve se pautar pelo interesse público e pela competência da autoridade administrativa.

É o parecer.

Cordeirópolis, 16 de abril de 2025.

Marco Antonio Magalhães dos Santos

Procurador Municipal

Prefeitura Municipal de Cordeirópolis
Rua Francisco Orlando Stocco, 35 Centro Cordeirópolis SP 13490-004



REQUISICAO	MODALIDADE	DATA	CODIGO OBJETO	VALOR	HOMOLOGACAO	ADJUDICACAO
QTDE. SOLICITADA		SOLICITACAO	DESCRICAO OBJETO	DESTINO		Nro.EMPENHO
	Fornecedor	: 05618	SANDRO ANTONIO BASQUE			
	Despesa	: 00415 3.3.90.36. 08 244 331 2096 - (55)	Org:03.02.00 FMAS-FUNDO MUN ASSISTENCIA SOCIAL			
	Elemento	: 3.3.90.36.15	LOCACAO DE IMOVEIS			
	Processo	: I00059 /2025	Finalidade objeto LOCACAO DE IMOVEL			
	Fonte	: 05	TRANSFERENCIAS E CONVENIOS FEDERAIS - VINCULADOS			
	Cod. Aplicacao:	5000003	FNAS - MEDIA E ALTA COMPLEXIDADE			
0000001881	INEXIGIBILIDA 00059	15/04/2025	201.00000.0407-01	35.858,78		
12,	SRV	011809 2025	LOCACAO DE IMOVEL — 0407	CREAS		
			LOCACAO DE IMOVEL RUA CARLOS GOMES 597 DE PROPRIE			
			DADE DE SANDRO A. BASQUE PARA USO DO CREAS.			
Reserva: 2025001236				Total do Empenho :	35.858,78	

Total dos Empenhos : 35.858,78

A T E N C A O : A V I S O A C O N T A B I L I D A D E !!!

A presente SOLICITACAO DE NOTA DE EMPENHO requer verificacao se existem cotacoes com caso de CONTRATO DE VIGENCIA PLURIANUAL.Assim sendo, a despesa devera ser apropriada pelo CRONOGRAMA-FISICO/FINANCEIRO.A nota de empenho devera refletir exclusivamente a despesa do exercicio financeiro em curso. O saldo devera onerar dotacao do orcamento seguinte (PRINCIPIO DO SERVICO FEITO).



Prefeitura Municipal de Cordeirópolis

NOTA DE
EMPENHO Nº
2422/2025

Data do Empenho: 16/04/2025

Tipo: Global

Pré-Empenho: 1236/2025

Processo Licitatório: Inexigibilidade

Número:00059/2025

Processo Contábil:

Fornecedor: 05618 - Sandro Antonio Basque

Documento: 067.625.198-65

Descrição: LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Classificação

Dotação Nº: 00415

Fonte: 05 - Transferências e Convênios Federais - Vinculados

Código Aplicação: 5000003 - FNAS - MEDIA E ALTA COMPLEXIDADE

Natureza da Despesa: 3.3.90.36.15.000 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

Institucional

Órgão: 03 Secret Munic da Mulher Desenv Social

Unidade Orçamentária: 02 FMAS-FUNDO MUN ASSISTENCIA SOCIAL

Unidade de Despesa: 00

Funcional Programática

Função: 08 Assistência Social

Subfunção: 244 Assistência Comunitária

Programa: 331 FORTALECIMENTO DA REDE DE PROTECAO SOCIAL

Ação: 2096 PROTECAO SOCIAL ESPECIAL/CREAS

Subação:

Localização:

Fixado Final: R\$ 47.000,00

Saldo Anterior: R\$ 35.858,78

Este Empenho: R\$ 35.858,78

Saldo Final: R\$ 0,00

Contrato Nº:

Convênio Nº:

Este Empenho Por Extenso:

(trinta e cinco mil e oitocentos e cinquenta e oito reais e setenta e oito centavos)

Emitente

Ordenador da Despesa

Aita Dias

assist. Tecn. Contabilidade

110.193.648-74

Neusa Ap. Damelio M. de Moraes

sec mulher e des social

016.447.388-21

CN-SIAM



Prefeitura Municipal de Cordeiropolis

PRACA FRANCISCO ORLANDO STOCCO, 00035 - CENTRO

C.N.P.J. 44.660.272/0001-93 - I.E. - ISENT

TELEFONE (019) 3556-9900

CONAM

DATA 22/04/2025

PAGINA 1

AUTORIZACAO DE FORNECIMENTO/SERVICOS AF-No. 000856 /2025

FORNECEDOR: 05618 SANDRO ANTONIO BASQUE

CNPJ: 067.625.198-65 FONE 981426222

ENDERECO : RUA MAJOR LEVY SOBRINHO, 51 51 CORDEIROPOLIS SP FAX 981426222

BAIRRO : VILA NOVA BRASILIA

ITEM	QUANTIDADE	DESCRICAO DO OBJETO	PROCESSO	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	12,0000 SRV	LOCACAO DE IMOVEL - 0407 LOCACAO DE IMOVEL RUA CARLOS GOMES 597 DE PROPRIE DADE DE SANDRO A. BASQUE PARA USO DO CREAS.	I00059 /2025	3.893,1600	46.717,92

Condicao de Pagamento: CONFORME CONTRA

TOTAL PEDIDO -> 46.717,92

Prazo de Entrega :

Local de Entrega : ALMOXARIFADO SECRETARIA DA MULHER

Observacoes :

Ordenador de Despesa

Obs.: -Pelo nao cumprimento das especificacoes e condicoes nesta Autorizacao de Fornecimento ficam V.Sas. sujeitos as sancoes previstas na legislacao vigente:

-Pagamento por deposito em conta corrente ou DOC, favor fornecer domicilio bancario, numero da conta.

-Protocolar nota fiscal no site: <https://protocolo.cidadao.conam.com.br/cordeiropolis/>

Página: 83