



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

Câmara Municipal de São José do Rio Pardo



Protocolo Processo



000555

Horário: 05/04/2024 10:23:46

[Handwritten signature]
Edgar Rocco de Sá

Projeto de Lei nº 060, de 02 de abril de 2024.

Dispõe sobre alienação de parte de área pública desafetada para fins de interesse público e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO, ESTADO DE SÃO PAULO.

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a alienar parte de uma área constante da matrícula nº 46.197, com 509,70 m² (metros quadrados), conforme descrição abaixo:

“Situado com frente à Rua Assuero José Cassucci, do Conjunto Habitacional denominado VALE DO REDENTOR III, nesta cidade, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo – SP., com área de 509,70 metros quadrados. Partindo do vértice A com coordenadas no sistema UTM, longitude E = 302.220,5959 m e latitude N = 7.612.020,8720 m; deste, segue com o azimute de 16°56'32" e a distância de 27,19 m até o vértice B; deste, segue com o azimute de 106°56'32" e a distância de 18,71 m até o vértice C; deste, segue com o azimute de 196°56'32" e a

[Handwritten signature]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

distância de 27,29 m, confrontando com o Imóvel A até o vértice D; deste, segue com o azimute de 287°15'29" e a distância de 18,71 m, confrontando com a Rua Assuero José Cassucci até o vértice A; vértice inicial da descrição deste perímetro”.

§1º A alienação constante do *caput* deste artigo será realizada por processo licitatório a luz da legislação vigente, através de leilão, com lance a partir do valor mínimo, conforme especificado no laudo de avaliação mercadológica pelo método comparativo direto de dados do mercado.

§2º O bem público descrito neste artigo será objeto de alienação no estado de conservação em que se encontra, devendo o arrematante promover o desmembramento necessário para individualização de matrícula e as necessárias averbações no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos local, para os fins previstos nesta Lei.

Art. 2º. A área, parte constante da matrícula nº 46.197, descrita no art. 1º, foi desafetada através da Lei Municipal nº 6.410 de 28 de fevereiro de 2024.

Art. 3º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

São José do Rio Pardo, 02 de abril de 2024.


Marcio Callegari Zanetti
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

Estado de São Paulo

Mensagem:

Senhores Membros da Câmara Municipal:

Encaminhamos o Projeto de Lei nº 060, de 02 de abril de 2024, que ora estamos encaminhando para apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, que “Dispõe sobre alienação de parte de área pública desafetada para fins de interesse público e dá outras providências”.

A presente propositura tem por finalidade autorizar o Poder Executivo Municipal, a alienar parte de uma área de 509,70 m² (metros quadrados), constante da matrícula mãe nº 46.197, conforme descritivo e especificado no laudo de avaliação mercadológica pelo método comparativo direto de dados do mercado.

Para tanto, necessário a tramitação legislativa, para que seja autorizado a alienação do imóvel já desafetado através Lei Municipal nº 6.410 de 28 de fevereiro de 2024.

Assim, precedido de tramitação anterior internam a Administração realizou avaliação mercadológica pelo método comparativo direto de dados do mercado, e descrição da área que se pretende, pronunciando vertente a oportunidade e conveniência em não havendo o interesse público, econômico ou social para manter o imóvel em seu domínio, pela alienação através de futuro leilão, integrando receita ao município com valor arrematado.

Assim, o arrematante pela área descrita, ficará nos termos da lei proposta, o responsável pela regularização do desmembramento necessário para individualização de matrícula e as averbações no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos local, sem encargos ao município.

Ainda, o arrematante deverá garantir o bom uso da área, para fins de função social da propriedade previstos constitucionalmente.

São estes os motivos que justificam a presente propositura legislativa e com os quais a submetemos ao prudente critério dos ilustres Vereadores, que certamente saberão reconhecer a necessidade de sua aprovação.

Aproveitamos a oportunidade para reiterar a Vossas Excelências os protestos de elevado apreço e distinta consideração.

São José do Rio Pardo, 02 de abril de 2024.


Marcio Callegari Zanetti
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO
Estado de São Paulo

São José do Rio Pardo, 02 de abril de 2024.

Ofício nº 060/2024.

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação e discussão dos Ilustres Vereadores dessa Casa Legislativa, o Projeto de Lei nº 060, São José do Rio Pardo, 02 de abril de 2024, que “Dispõe sobre alienação de parte de área pública desafetada para fins de interesse público e dá outras providências”.

Sem mais para o momento, renovamos os protestos da mais elevada estima e consideração.

Respeitosamente,


Marcio Callegari Zanetti
Prefeito Municipal

À Sua Excelência a Senhora

LÚCIA HELENA LIBÂNIO DA CRUZ

DD. Presidente da Câmara Municipal de

São José do Rio Pardo – Estado de São Paulo.



Valide aqui a certidão.



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3608-7493 / 3608-7498

CNPJ: 18.386.393/0001-89

Baixe nosso aplicativo: [registroriopardo](#)



OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

CNM: 123695.2.0036778-72

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
CNS 12.369-5

03 de agosto de 2023

MATRÍCULA
46.197

FICHA
01
(FRENTE)

CNM 123695.2.0046197-42

IMÓVEL: ÁREA DE LAZER 03, situada entre as Ruas Um, Cinco e Seis, do Conjunto Habitacional denominado VALE DO REDENTOR III, nesta cidade, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo/SP, com área de 1.766,76 metros quadrados, com a seguinte descrição: medindo 44,50 metros de frente para a Rua Um; 7,85 metros em curva entre as Ruas Um e Cinco; 44,50 metros de frente para a Rua Cinco; 9,47 metros em curva entre as Ruas Cinco e Seis; 63,00 metros de frente para a Rua Seis, e 9,96 metros em curva entre as Ruas Seis e Um.

CADASTRO MUNICIPAL: Não há

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO, cuja prefeitura está inscrita no CNPJ.n.º 45.741.659/0001-37, situada na Praça dos Três Poderes, n.º 01, em São José do Rio Pardo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Av.07, de 14/03/1985 (desmembramento), da matrícula n.º 9.338, desta Serventia. Protocolo n.º 192.162, de 27/07/2023.

Selo Digital: 1236953E1000000017335323U

Oficial Substituta:

Daniela de Souza Dias Lorencini

Av.01 - Em 03 de agosto de 2023

AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - ABERTURA DE MATRÍCULA

Pelo Ofício n.º 178/2023/SMOS, expedido em 24/07/2023, pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo/SP, procedeu-se à abertura desta matrícula, a qual contém a descrição constante da matrícula do loteamento onde se localiza. Protocolo n.º 192.162, de 27/07/2023.

Selo Digital: 1236953E1000000017335523Q

Oficial Substituta:

Daniela de Souza Dias Lorencini

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3XBQK-PWCCN-JDAUJH-W3RKNK>

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br
saec
Serviço de Atendimento
Escritório Compartilhado



Valide aqui
a certidão.

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão é reprodução autêntica da ficha a que se refere (artigo 19, § 1º da Lei 6.015/1973), e foi emitida sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP - Brasil, nos termos da Medida Provisória nº. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001, e refere-se aos atos praticados até o dia imediatamente anterior à emissão, nela constando eventuais ônus ou ações reais e/ou pessoais reipersecutórias trazidos ao registro, devendo para sua validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a sua autoria e integridade. São José do Rio Pardo-SP, 09 de agosto de 2023.ESCREVENTE.

Gabriele Gardin Vasques

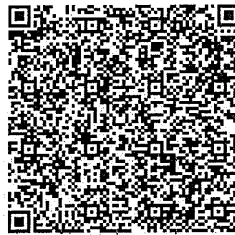
Ao Oficial....: R\$	0,00
Ao Estado.....: R\$	0,00
Ao SEFAZ.....: R\$	0,00
Ao Reg. Civil: R\$	0,00
Ao Trib. Just: R\$	0,00
Ao Município.: R\$	0,00
Ao Min.Púb...: R\$	0,00
Total.....: R\$	0,00

Pedido de certidão nº: 58972

Controle:



Página: 0002/0002



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1236953C300000017408723Q

Valide a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3XBQK-PWCCN-JDAUH-W3Rnk>

SABC

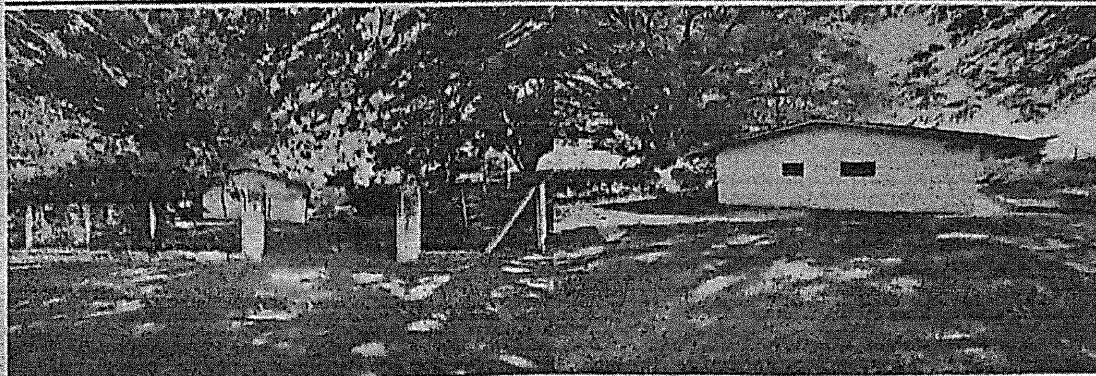
Serviço de Atendimento
Eletrônico Competitivo

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

Avaliação de Imóveis Urbanos

Fábio Henrique Barretto Palamedl

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



INFORMAÇÕES GERAIS

Solicitante:	Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo	Data da Solicitação:	20/03/2024
Proprietário:	Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo	Data da Vistoria:	05/17/2023
Endereço:	Praça Maestro Carmelo Consolo	Data do Laudo:	27/03/2024
Complemento:	-	Matrícula/Critério:	46.197
Bairro:	Vale do Redentor III	Objetivo:	Desafetação
Cidade:	São José do Rio Pardo UF: SP CEP: 13720-000	Finalidade:	-
Metodologia:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	Tratamento dos Dados:	Fatores

Informações de Áreas		Características do Imóvel	
Matrícula	IPTU	Uso:	Residencial
Terreno: 1.766,76 m ²	Terreno: m ²	Tipologia:	-
Construída: - m ²	Construída: m ²	Idade Aparente:	30
Comum: - m ²	Fração Ideal: -	Topografia:	Caldo para os fundos até 10% a 20%
Garagem: - m ²	Área Considerada	Est. Conservação:	Entre reparos importantes e sem valor
Depósito: - m ²	Terreno: 509,70 m ²	Qtd. de Salas:	2
Total: - m ²	Construída: 76,76 m ²	Qtd. de Vagas:	-
Fração Ideal: -		Ocupação:	Desocupado

VALOR DE MERCADO ADOTADO

R\$ 139.000,00

(CENTO E TRINTA E NOVE MIL REAIS)

COMENTÁRIOS GERAIS

O imóvel objeto de avaliação trata-se de uma área de lazer em nome do município de São José do Rio Pardo, esse alvo de interesse para uma desafetação de área e posteriormente a realização de leilão. Vale frisar que a presente avaliação leva em conta somente a área denominada "Imóvel B", e que a construção que há no local está em péssimas condições, não tendo pisos, interior precário, que necessitará de uma ampla reforma.

Responsável Técnico: Fábio Henrique Barretto Palamedl
 Telefone de Contato: (19) 3682-7844
 Identificação: Avaliador de Imóveis

Assinatura:

Avaliação de Imóveis Urbanos

Fábio Henrique Barretto Palamedi

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653/2

CARACTERÍSTICA DO TERRENO

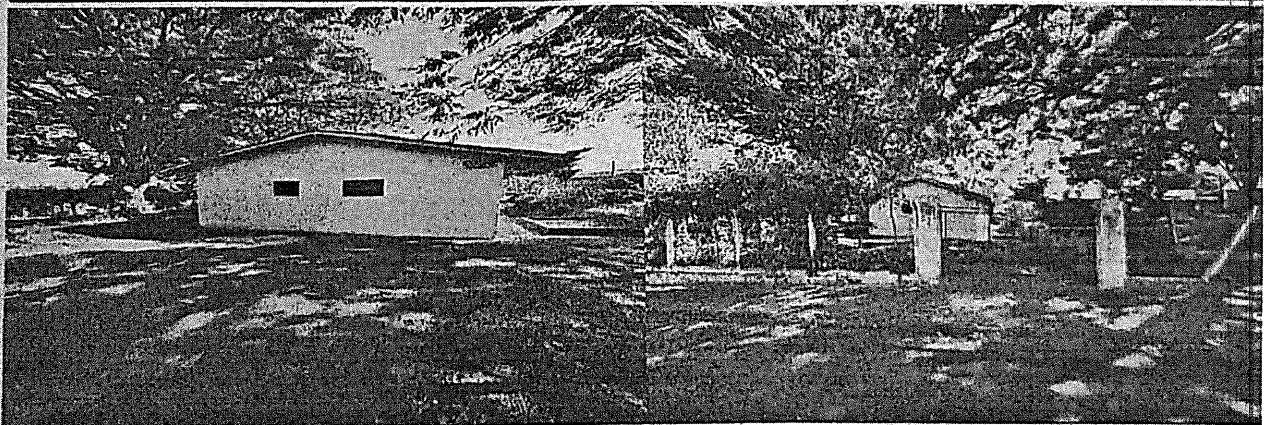
Topografia:	Drenagem:	Formato:	Situação:	Zonamento:
Declive:	Regular	Regular	Loteamento	
Frete:	L. Direito:	L. Esquerda:	Fundos:	Área:
m	m	m	m	509,70 m ²

AVANÇO

Fator Valorizante: O avaliando é localizado em uma área de lazer, com diversas rotas de acesso.
 Fator Desvalorizante: O imóvel necessita de reparos.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

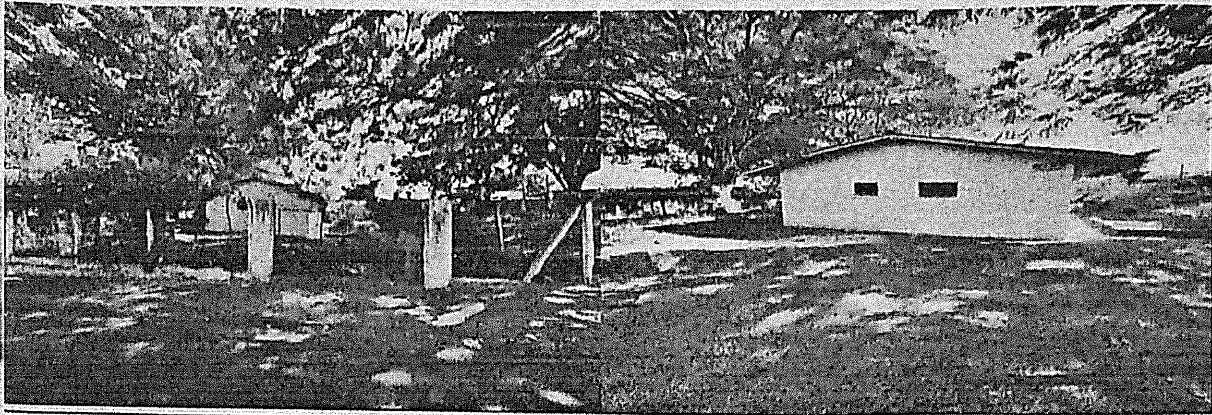
	Equipamentos Comunitários			Infraestrutura Urbana			
	Até 500 m	1.000 m	> 1.000 m				
Coleta de Lixo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Água:	Sim	Iluminação Pública:	Sim
Transporte Coletivo:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de Esgoto:	Sim	Fossa:	Não
Comércio:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Rede de E. Elétrica:	Sim	Poço:	Não
Rede Bancária:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Rede de Telefone:	Sim		
Escola:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Pavimentação:	Sim		
Saúde:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arborização:	Sim		
Segurança:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Esgoto Pluvial:	Sim		
Lazer:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Gás Canalizado:	Não		



Vista de Identificação do Logradouro

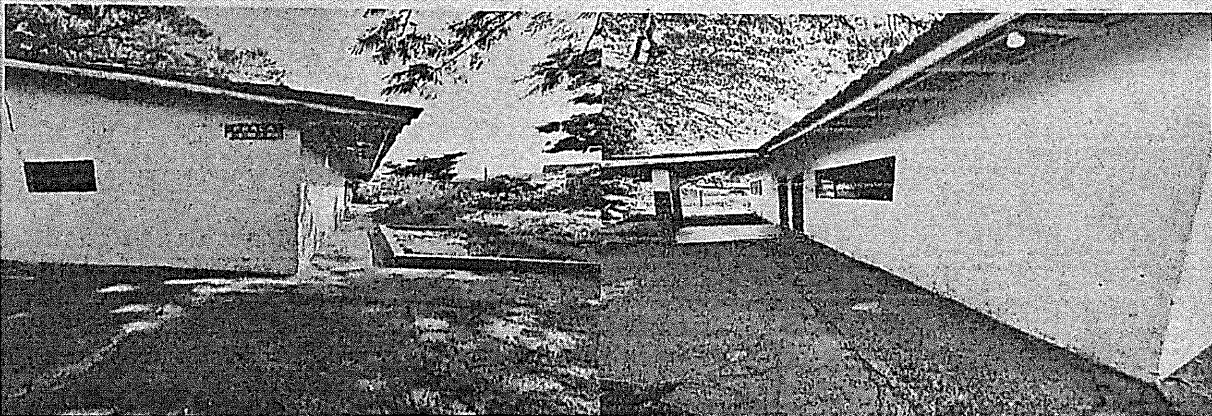
Vista do Logradouro

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



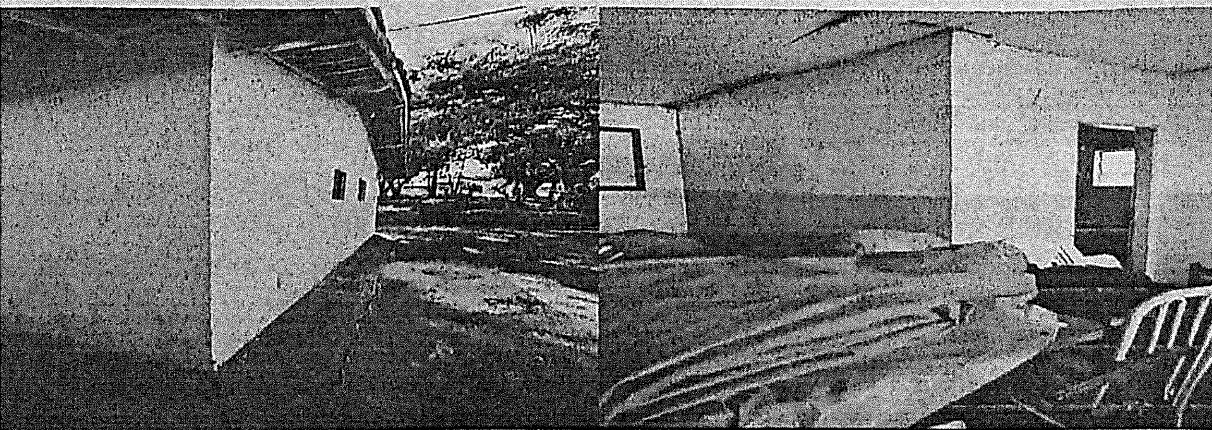
Vista frontal da entrada

Vista do imóvel



Vista da lateral direita

Vista da lateral esquerda



Vista frontal

Vista da sala usada para depósito

Avaliação de Imóveis Urbanos

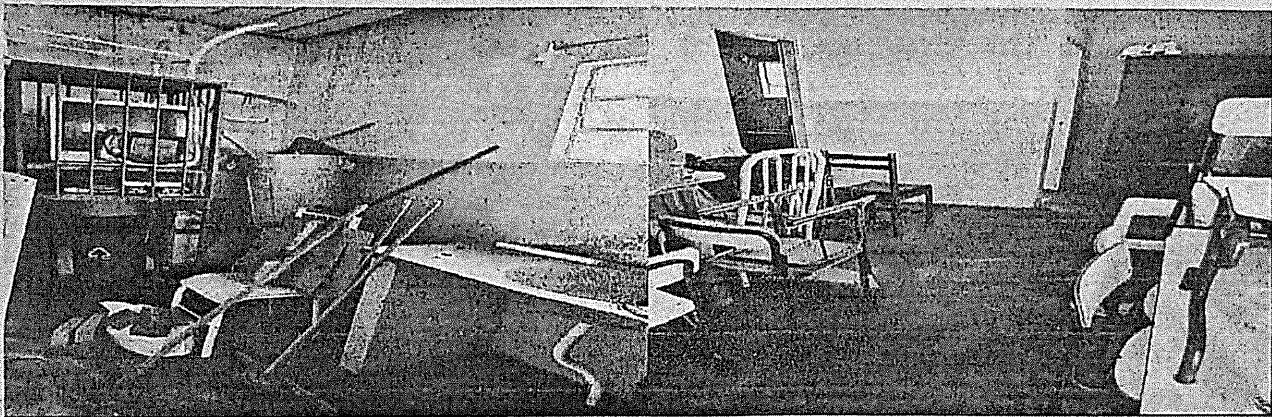
Fábio Henrique Barretto Palamedl

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2



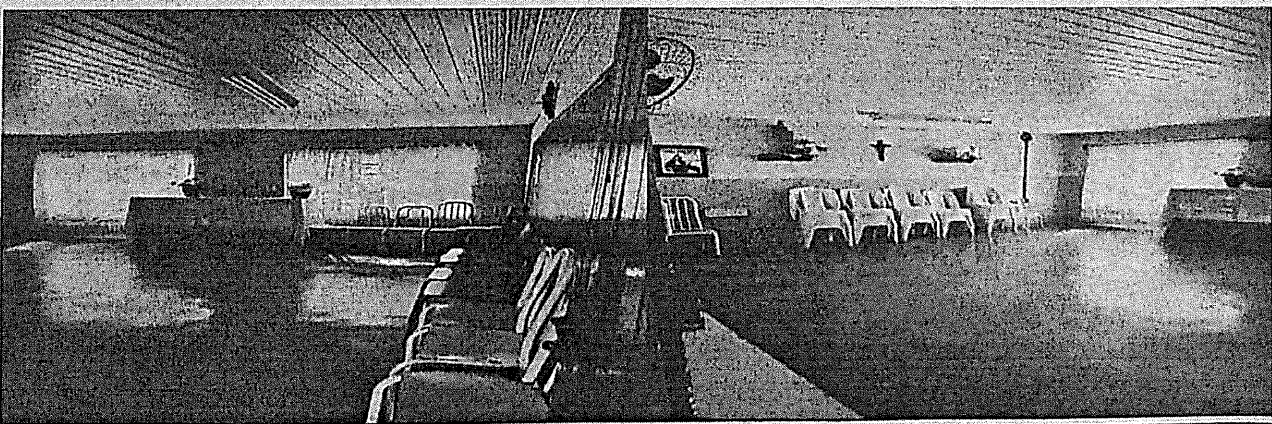
Vista da sala usada para depósito

Vista do banheiro



Vista da cozinha

Vista da sala usada para depósito



Vista da sala usada para reunião

Vista da sala usada para reunião

Avaliação de Imóveis Urbanos

Fábio Henrique Barretto Palamedí

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CRQQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Imagem © 2022 ImagemSat.com.br

Coordenadas: 21°35'1.28"S, 46°54'36.72"O

CRQQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



Avaliação de Imóveis Urbanos

Fábio Henrique Barretto Palamede

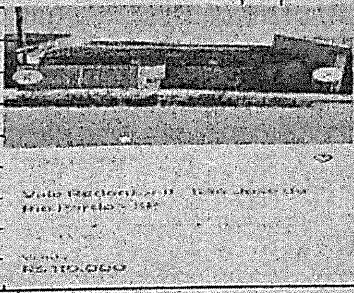
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

DADOS DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO					
Endereço:	Praça Maestro Carmelo Consolo,				
Bairro:	Vale do Redentor III	Cidade:	São José do Rio Pardo	UF:	SP
Informante:	NA				
Área Priv./Constr.:	76,76	Topografia:	Caldo para os fundos	Testada:	-
Área do Terreno:	509,70	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	76,76	Classificação:	Barracos Rústicos	Médio	
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	-	Mult. Frentes:	Frente 3 ruas
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre reparos Impor	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	NA	Vagas:	-	Andar:	-
Oferta/ Transação:	NA	Unitário/m²:	NA	Data:	05/12/2023
Observações:					



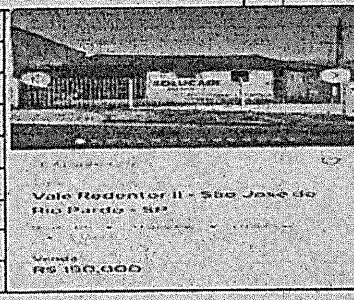
Elemento Comparativo 1

Endereço:					
Bairro:	Vale do Redentor II	Cidade:	São José do Rio Pardo	UF:	SP
Informante:	Soluçad imobiliária				
Área Priv./Constr.:	130,00	Topografia:	Caldo para os fundos	Testada:	-
Área do Terreno:	194,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	130,00	Classificação:	Casa Médio	Médio	
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	-	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre reparos simple	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 110.000,00	Vagas:	1	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 510,31	Data:	25/03/2024
Observações:					



Elemento Comparativo 2

Endereço:					
Bairro:	Vale do Redentor II	Cidade:	São José do Rio Pardo	UF:	SP
Informante:	Soluçad imobiliária				
Área Priv./Constr.:	116,00	Topografia:	Acima do nível da R	Testada:	-
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:	-
Área Equivalente:	116,00	Classificação:	Casa Médio	Médio	
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	-	Mult. Frentes:	Meio quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Reparos simples	Zoneamento:	-
Preço Anunciado:	R\$ 190.000,00	Vagas:	2	Andar:	-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 855,00	Data:	25/03/2024
Observações:					

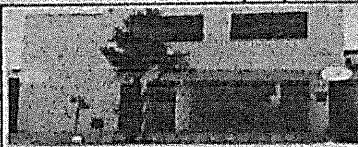


Avaliação de Imóveis Urbanos

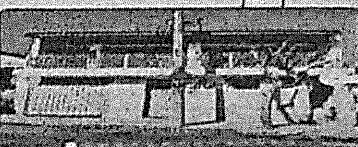
Fábio Henrique Barretto Palamedil

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

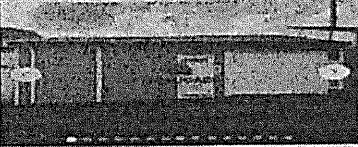
Elemento Comparativo 3

Endereço:						
Bairro:	Vale do Redentor II	Cidade:	São José do Rio Pardo	UF:	SP	
Informante:	Solucadl Imobiliária				 <p>Vale Redentor II - São José do Rio Pardo - SP</p> <p>Venda R\$ 250.000</p>	
Área Priv./Constr.:	194,00	Topografia:	Plano	Testada:		-
Área do Terreno:	200,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		-
Área Equivalente:	194,00	Classificação:	Casa Médio	Método:		Médio
Idade Aparente:	20 anos	Tipologia:	-	Mult. Frentes:		Melo quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		-
Preço Anunciado:	R\$ 250.000,00	Vagas:	1	Andar:		Z
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.125,00	Data:		25/03/2024
Observações:						

Elemento Comparativo 4

Endereço:						
Bairro:	Vale do Redentor II	Cidade:	São José do Rio Pardo	UF:	SP	
Informante:	Solucadl Imobiliária				 <p>Vale Redentor II - São José do Rio Pardo - SP</p> <p>Venda R\$ 265.000</p>	
Área Priv./Constr.:	206,00	Topografia:	Plano	Testada:		-
Área do Terreno:	202,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		-
Área Equivalente:	206,00	Classificação:	Casa Médio	Método:		Médio
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	-	Mult. Frentes:		Melo quadra
Qtde. Dorm.:	2	Est. de Conservação:	Entre regular e repa	Zoneamento:		-
Preço Anunciado:	R\$ 265.000,00	Vagas:	1	Andar:		2
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.180,69	Data:		25/03/2024
Observações:						

Elemento Comparativo 5

Endereço:						
Bairro:	Vale do Redentor II	Cidade:	São José do Rio Pardo	UF:	SP	
Informante:	Solucadl Imobiliária				 <p>Vale Redentor II - São José do Rio Pardo - SP</p> <p>Venda R\$ 290.000</p>	
Área Priv./Constr.:	176,00	Topografia:	Plano	Testada:		-
Área do Terreno:	209,00	Uso:	Residencial	Profundidade:		-
Área Equivalente:	176,00	Classificação:	Casa Médio	Método:		Médio
Idade Aparente:	30 anos	Tipologia:	-	Mult. Frentes:		Melo quadra
Qtde. Dorm.:	3	Est. de Conservação:	Regular	Zoneamento:		-
Preço Anunciado:	R\$ 290.000,00	Vagas:	3	Andar:		-
Oferta/ Transação:	Oferta	Unitário/m²:	R\$ 1.248,80	Data:		25/03/2024
Observações:						

avaliação de Imóveis Urbanos

Tábu. Hércules Assaf Filho Paternesi

Preço e fundação (conforme NBR 14.653/1)

IMÓVEL/VALOR DA PARCELAS

A	Preço Anunciado	Área do Terreno	F. Oferta	Unit/m² Deput. Negociação	Resistência		Área		Topografia		Abal. Frontes		NA		NA		NA		Soma Fatores	Unit-m² Homog	
					Fator	Coef.	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator	Coef.	Fator			Coef.
2	R\$ 190.000,00	200,00	0,90	R\$ 955,00	1,450	0,655	0,791	1,000	0,800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,787	R\$ 710,87
3	R\$ 250.000,00	200,00	0,90	R\$ 1.125,00	1,450	0,655	0,791	1,000	0,800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,787	R\$ 277,86
4	R\$ 265.000,00	202,00	0,80	R\$ 1.180,69	1,450	0,655	0,793	1,000	0,800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,749	R\$ 213,52
5	R\$ 280.000,00	204,00	0,90	R\$ 1.242,80	1,450	0,655	0,800	1,000	0,800	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,759	R\$ 218,43
6	R\$ 300.000,00	258,00	0,90	R\$ 1.046,51	1,450	0,655	0,643	1,000	0,800	1,050	0,252	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,751	R\$ 261,71
Avaliação		500,70		0,750			1,000	0,800	1,000		1,000		1,000		1,000		1,000				
Média Aritmética				1091,20		715	501		283		273		773		273		273		273		277,70
Desvio Padrão				151,47		99	79		64		64		64		64		64		64		50,26
Coeficiente de Variação				0,14		0	0		0		0		0		0		0		0		0,13

Média Sanitária	212,70
Limite Inferior	190,89
Limite Superior	254,51
Dados Sancados	5
Dados Descartados	0

Avaliação de Imóveis Urbanos

Fábio Henrique Barretto Palamede

Preçido e Fundamentação conforme NBR 14.855

Dados	Área do Terreno	Unit.m ² Homem	Dist. Da Média (em Módulo)	Posição de Destarte	SANEAMENTO AMOSTRAL								
					Saneamento 1	Saneamento 2	Saneamento 3	Saneamento 4	Saneamento 5	Saneamento 6	Saneamento 7	Saneamento 8	
2	200,00	210,87	23%	1	210,87	210,87	210,87	210,87	210,87	210,87	210,87	210,87	210,87
3	201,00	277,46	2%	5	277,46	277,46	277,46	277,46	277,46	277,46	277,46	277,46	277,46
4	202,00	293,52	8%	1	293,52	293,52	293,52	293,52	293,52	293,52	293,52	293,52	293,52
5	209,00	318,93	17%	2	318,93	318,93	318,93	318,93	318,93	318,93	318,93	318,93	318,93
6	258,00	262,71	4%	4	262,71	262,71	262,71	262,71	262,71	262,71	262,71	262,71	262,71
Limite Inferior		190,89			190,89	190,89	190,89	190,89	190,89	190,89	190,89	190,89	190,89
Média		272,70			272,70	272,70	272,70	272,70	272,70	272,70	272,70	272,70	272,70
Limite Superior		354,51			354,51	354,51	354,51	354,51	354,51	354,51	354,51	354,51	354,51
Desvio Padrão		40,36			40,36	40,36	40,36	40,36	40,36	40,36	40,36	40,36	40,36
Coefficiente de Variação		0,148			0,148	0,148	0,148	0,148	0,148	0,148	0,148	0,148	0,148
Elementos Utilizados		5			5	5	5	5	5	5	5	5	5
Chi Fora do Intervalo		-			-	-	-	-	-	-	-	-	-

DADOS

Número de Amostras Coletadas:	5
Número de Amostras Saneadas:	5
Número de Amostras Descartadas:	
Limite Inferior (p/m ²):	R\$ 190,89
Média Saneada (p/m ²):	R\$ 272,70
Limite Superior (p/m ²):	R\$ 354,51
T. de Student:	1,4759
Desvio Padrão:	40,36
Coefficiente de Variação:	0,148

INTERVALO DE CONFIABILIDADE

Inferior (p/m ²):	10,15%	R\$ 245,03
Estimado		R\$ 272,70
Superior (p/m ²):	10,15%	R\$ 300,37
Amplitude Total:	20,30%	

CAMPO DE ARBITRIO

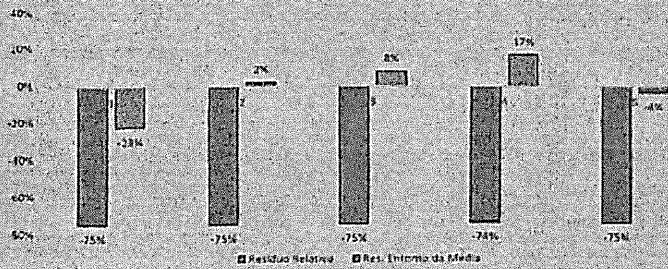
Inferior (p/m ²):	15,00%	R\$ 231,80
Estimado		R\$ 272,70
Superior (p/m ²):	15,00%	R\$ 313,61
Arbitrio Adotado:	0,00%	

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

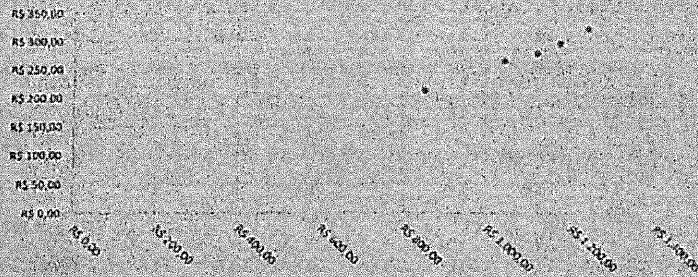
Área do Avaliando:	509,700
Unitário por m ² :	R\$ 272,70
Valor de Mercado Calculado:	R\$ 138.995,19
Valor de Mercado Adotado:	R\$ 139.000,00

Tratamento Estatístico

RESÍDUO | RESÍDUO ENTORNO DA MÉDIA



DISPERSÃO



Avaliação de Imóveis Urbanos

Fábio Henrique Barretto Palamed

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

Especificação da Avaliação

Fundamentação

Tabela 3 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do imóvel Avaliando Completa quanto a todos os fatores analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados 5	2 Ponto
3	Identificação dos dados de mercado Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	2 Pontos
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,50 a 2,00	2 Ponto

Tabela 4 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 9 Pontos
2	Itens Obrigatórios Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau II

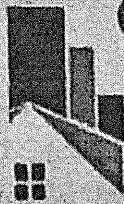
Precisão

Tabela 11 - Graus de precisão no caso de homogeneização através de tratamento por fatores ou da utilização de inferência estatística

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 20,30%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III



Valde para
a certidão



OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO - SP

Rua São Vicente, 41 - Centro - CEP: 13720-000 - Fone: (19) 3600-7493 / 3600-7499

CNPJ: 18.386.393/0001-89

Baixar nosso aplicativo: registrarlopardo



OFICIAL DE REGISTRO
DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE
SÃO JOSÉ DO RIO PARDO

CNM: 123695.2.0036770-72

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL
CNS 12.389-8

03 de agosto de 2023

MATRÍCULA
46.197

FICHA
01
(FRENTE)

CNM 123695.2.0046197-42

Valde a certidão clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/3XBQK-PWCCN-JDAUJH-W3RHX>

IMÓVEL: ÁREA DE LAZER 03, situada entre as Ruas Um, Cinco e Seis, do Conjunto Habitacional denominado VALE DO REDENTOR III, nesta cidade, circunscrição e comarca de São José do Rio Pardo/SP, com área de 1.766,76 metros quadrados, com a seguinte descrição: medindo 44,50 metros de frente para a Rua Um; 7,85 metros em curva entre as Ruas Um e Cinco; 44,50 metros de frente para a Rua Cinco; 9,47 metros em curva entre as Ruas Cinco e Seis; 63,00 metros de frente para a Rua Seis, e 9,96 metros em curva entre as Ruas Seis e Um.

CADASTRO MUNICIPAL: Não há

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PARDO, cuja prefeitura está inscrita no CNPJ.n.º 45.741.659/0001-37, situada na Praça dos Três Poderes, n.º 01, em São José do Rio Pardo/SP.

REGISTRO ANTERIOR: Av.07, de 14/03/1985 (desmembramento), da matrícula n.º 9.338, desta Serventia. Protocolo n.º 192.162, de 27/07/2023.

Selo Digital: 1236953E1000000017335323U

Oficial Substituta:

Daniela de Souza Dias Lorencini

Av.01 - Em 03 de agosto de 2023

AVERBAÇÃO ESCLARECEDORA - ABERTURA DE MATRÍCULA

Pelo Ofício nº 178/2023/SMOS, expedido em 24/07/2023, pela Prefeitura Municipal de São José do Rio Pardo/SP, procedeu-se à abertura desta matrícula, a qual contém a descrição constante da matrícula do loteamento onde se localiza. Protocolo n.º 192.162, de 27/07/2023.

Selo Digital: 1236953E1000000017335523Q

Oficial Substituta:

Daniela de Souza Dias Lorencini

Avaliação de Imóveis Urbanos

Fábio Henrique Barretto Palamedi

Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-Z

Documentação

The composite image consists of three main parts:

- Map:** A street map showing a network of roads. The roads are labeled: RUA PROF. ODILON MACHADO, RUA CESAR, RUA JOÃO BORTOT, and RUA ASSUERO CASSUCI.
- Photographs:** Six small photographs arranged in a 2x3 grid. The top row shows the exterior of a house with a porch and a view of the surrounding area. The bottom row shows the interior of the house, including a living area with a sofa and a dining area with a table and chairs.
- Document:** A document with a circular stamp on the right side. The stamp contains the text "MUNICÍPIO DE SÃO PAULO" and "SECRETARIA DE HABITABILIDADE E URBANISMO". The document text is mostly illegible but appears to be an official record or permit.