



057

MENSAGEM Nº ~~047~~

- DE 12 DE AGOSTO DE 2024.

Encaminha Projeto de Lei que “Dispõe sobre autorização ao Poder Executivo para adquirir por desapropriação amigável ou judicial imóvel urbano que especifica”.

Senhor Presidente:

Estamos encaminhando a essa Egrégia Câmara, o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre autorização ao Poder Executivo para adquirir por desapropriação amigável ou judicial, imóvel urbano que especifica e dá outras providências.

A área a ser desapropriada será necessária para ampliação da EMEI Lar Infantil, localizada no Jardim Brasilândia, nesta cidade.

O referido imóvel, matriculado sob o nº 11.141, está situado ao lado da EMEI Lar Infantil e faz parte do interesse desta administração a ampliação da referida escola.

Há, pois, necessidade de desapropriação do referido imóvel, à medida que a efetivação beneficiará a coletividade, satisfazendo o interesse público em detrimento do particular.

Vale destacar que a EMEI Lar Infantil está localizada em um bairro bastante populoso de nossa cidade, contando com vários bairros ao redor, beneficiando portanto várias crianças.

Solicito regime de urgência na apreciação do presente projeto de lei.

Ao ensejo, aproveitamos para manifestar a Vossa Excelência protestos de estima e apreço.


ANDRÉ KOZAN LEMOS
Prefeito Municipal

EXMO. SR.

DANILO LEDO DOS SANTOS

DD. PRESIDENTE À CÂMARA MUNICIPAL DE DRACENA





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4A32-F90B-9256-0721

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



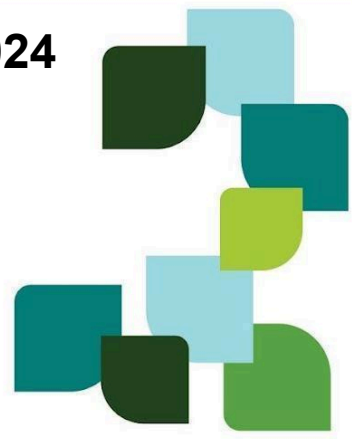
ANDRE KOZAN LEMOS (CPF 271.XXX.XXX-83) em 12/08/2024 10:19:41 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://dracena.1doc.com.br/verificacao/4A32-F90B-9256-0721>



057

PROJETO DE LEI Nº 047

-

DE 12 DE AGOSTO DE 2024.

Dispõe sobre autorização ao Poder Executivo para adquirir por desapropriação amigável ou judicial, imóvel urbano que especifica e dá outras providências.

ANDRÉ KOZAN LEMOS, Prefeito Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei:

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E ELE SANCIONA E PROMULGA A SEGUINTE LEI:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo autorizado a adquirir por desapropriação amigável ou judicial, um imóvel urbano, com área de 250 m², pertencente à matrícula nº 11.141, do CRI local, localizado nesta cidade de Dracena, Estado de São Paulo, conforme descrição a seguir:

I – Um imóvel urbano, constituído do lote nº 28, da quadra 13, situado do lado ímpar da Rua “F” (atualmente denominada Rua Fagundes Varela), distante 33,00 metros da esquina da Rua “M” (atualmente denominada Rua Padre José de Anchieta), em virtude de curvatura, no Jardim Brasilândia, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros ditos da frente aos fundos, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: de quem da rua olha para o imóvel: “pela frente com a citada Rua “F” (atualmente denominada Rua Fagundes Varela); do lado direito confronta com o lote nº 29; do lado esquerdo com o lote nº 27; e, finalmente pelos fundos com o lote nº 03 – cadastro municipal nº 01101300 - Matrícula nº 11.141, do CRI local.



1



Art. 2º. A área descrita no inciso I, do Art. 1º, desta Lei, será destinada para a ampliação da EMEI Lar Infantil, na cidade de Dracena/SP e foi vista e avaliada em R\$ 68.497,60 (sessenta e oito mil, quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos), conforme Laudos de Avaliação.

Art. 3º. As despesas decorrentes da presente Lei correrão por conta de crédito adicional especial aberto na Diretoria Financeira e Contábil, da Secretaria Municipal da Fazenda e Orçamento.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.



ANDRÉ KOZAN LEMOS
Prefeito Municipal



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 3B7E-90D7-5AB1-11C3

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANDRE KOZAN LEMOS (CPF 271.XXX.XXX-83) em 12/08/2024 10:19:30 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://dracena.1doc.com.br/verificacao/3B7E-90D7-5AB1-11C3>

PARECER TÉCNICO SOBRE **COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL**

LOCALIZAÇÃO: RUA: FAGUNDES VARELA, 389 DISTRITO, MUNICÍPIO, DRACENA, ESTADO DE SÃO PAULO.

ÁREA DO TERRENO: UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO DO LOTE Nº28 (VINTE E OITO) DA QUADRA Nº13 (TREZE), SITUADO DO LADO ÍMPAR DA RUA "F", DISTANTE 33,00 METROS DA ESQUINA DA RUA "M", EM VIRTUDE DE CURVATURA, NO JARDIM BRASILÂNDIA, NESTA CIDADE, DISTRITO, MUNICÍPIO E COMARCA DE DRACENA, ESTADO DE SÃO PAULO, MEDINDO 10,00 METROS DE FRENTE POR 25,00 METROS DITOS DA FRENTE AOS FUNDOS, PERFAZENDO UMA ÁREA TOTAL DE 250,00 METROS QUADRADOS, DENTRO DAS SEGUINTE DIVISAS E CONFRONTAÇÕES: DE QUEM DA RUA OLHA PARA O IMÓVEL: "PELA FRENTE COM A SITADA RUA "F" DO LADO DIREITO, CONFRONTA COM O LOTE Nº 29 ; DO LADO ESQUERDO COM O LOTE Nº 27; E FINALMENTE PELO FUNDO, COM O LOTE Nº 03.

CONSTRUÇÃO: UMA CASA DE TIJOLOS ANTIGA.



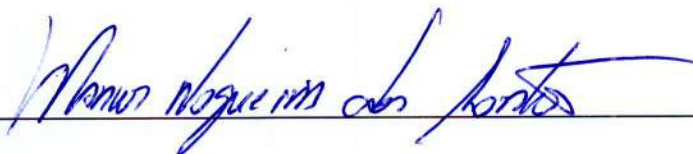
BENFEITORIAS: O IMÓVEL É PROVIDO DAS SEGUINTE BENFEITORIAS: ENERGIA ELÉTRICA, ÁGUA, ILUMINAÇÃO PÚBLICA, PAVIMENTAÇÃO ASFALTICA, GUIAS E SARJETAS, COLETA DE LIXO.

CONDIÇÕES GERAL DO IMÓVEL: DA CLASSIFICAÇÃO: BOM, REGULAR E RUIM, ENCONTRA-SE EM ESTADO RUIM DE CONSERVAÇÃO.

CONSIDERAÇÕES: PARA OBTENÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL FOI EFETUADO PESQUISA, BUSCANDO-SE UM VALOR MÉDIO, E QUE MELHOR RETRATE A COMERCIALIZAÇÃO LOCAL E PREÇO DE MERCADO NA ATUALIDADE. O IMÓVEL FOI VISTORIADO, BUSCANDO-SE REPRODUZIR SEU VALOR CONSIDERANDO-SE A DEPRECIAÇÃO DE SEU USO, SUA IDADE E SEU ESTADO DE CONSERVAÇÃO, LOCALIZAÇÃO E DESTINO.

EM VISTA DE TODOS OS DADOS ACIMA ACOLHIDOS, PODE-SE ESTIMAR O VALOR DE R\$ 60.000,00 (SESENTA MIL REAIS), CONSIDERANDO-SE O VALOR GLOBAL DA CONSTRUÇÃO E A RESPECTIVA ÁREA DO TERRENO. E PARA QUE PRODUZA OS SEUS LEGAIS E JURÍDICOS EFEITOS, EU MARCOS NOGUEIRA DOS SANTOS, CORRETOR DE IMÓVEIS INSCRITO NO CRECI DA 2ª. REGIÃO SOB N.º 240952 ASSINO E CERTIFICO ESTE PARECER, QUE FOI ELABORADO DE ACORDO COM O ART. 3.º DA LEI 6.530/78.

DRACENA, 01 DE AGOSTO DE, 2023



MARCOS NOGUEIRA DOS SANTOS
CORRETOR DE IMÓVEIS
CRECI. 240952-F



29 DE JULHO DE 2023



ENG. MATHEUS HENRIQUE BARBOZA GUSMÃO

MB GUSMÃO ENGENHARIA LTDA
RUA SANTA LUZIA, 814, VILA BALBINO, CARDOSO/SP

FOLHA RESUMO:

Endereço do Imóvel: Rua Fagundes Varela, 389, Dracena/SP, CEP: 17900-000.		
Cidade Dracena	UF SP	
Objetivo da Avaliação: Determinação do valor de mercado para desapropriação		
Finalidade da Avaliação: Avaliação de bens		
Solicitante e/ou Interessado: Município de Dracena - SP		
Proprietário: 1. João Nivaldo Fusa, 970.599.518-49, casado com Maria Aparecida Alonso Fusa, 249.184.578-43; 2. Valdecir Fusa, 005.011.848-05, casado com Fatima De Lourdes Petenuci Fusa, 926.245.968-87, 3. Adilson Fusa, 017.550.858-50, casado com Francisca Teixeira De Oliveira Fusa, 139.644.292-87		
Tipo de imóvel: Casa unifamiliar	Área Imóvel (m²): Área do Terreno: 250,00 m² Área construída (sem averbação): 75,40 m²	
Metodologia: Evolutivo Terreno: Mcddm – inferência estatística Construção: Custo de reprodução		Especificação (fundamentação/precisão): Grau de Fundamentação I Grau de Precisão III
Pressupostos e Ressalvas: O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando e tão pouco em relação ao solicitante. O laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da NBR 14.653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), baseia-se na matrícula nº 11.141 , em observações feitas durante vistoria realizada no local e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local tais como imobiliárias, moradores, vendedores e compradores, na coleta de elementos amostrais compatíveis com o imóvel avaliado.		
Valor total de avaliação do Imóvel: R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).		Perspectivas de Liquidez do Imóvel: RECESSIVO
Nome do Responsável Técnico: Matheus Henrique Barboza Gusmão		CPF do RT 432.758.318-95
MB GUSMAO ENGENHARIA LTDA:43376820000195 Assinado de forma digital por MB GUSMAO ENGENHARIA LTDA:43376820000195 Dados: 2023.11.09 10:52:54 -03'00'		
CREA UF: 5070618334		EMPRESA: MB GUSMÃO ENGENHARIA LTDA
CIDADE E DATA: Cardoso 29 de julho de 2023.		



06. DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo: Matrícula	Número: 11.141
------------------------	-----------------------

07.VISTORIA

07.1 - Data da vistoria: 28/07/2023.			
07.2 - Dados do imóvel:			
área (m²):		250,00	
caract. do terreno:			
Dimensões (m): - Frente: 10,00 - Lateral direita: 25,00 - Lateral esquerda: 10,00 - Fundos: 25,00			
<input checked="" type="checkbox"/> retangular <input type="checkbox"/> trapezoidal <input type="checkbox"/> irregular			
<input type="checkbox"/> sujeito a inundação <input checked="" type="checkbox"/> não sujeito a inundação			
<input type="checkbox"/> acidentado sem regularização topográfica <input type="checkbox"/> acidentado com regularização topográfica <input checked="" type="checkbox"/> não acidentado			
<input type="checkbox"/> declive acentuado <input type="checkbox"/> declive suave		<input type="checkbox"/> aclave acentuado <input type="checkbox"/> aclave suave	
<input checked="" type="checkbox"/> plano			
caract. p/ fundação:			
<input type="checkbox"/> material orgânico <input type="checkbox"/> arenoso c/ água <input type="checkbox"/> argiloso c/ água		<input type="checkbox"/> argiloso s/ água <input checked="" type="checkbox"/> arenoso s/ água <input type="checkbox"/> rochoso	
posição no logradouro:			
<input checked="" type="checkbox"/> meio de quadra		<input type="checkbox"/> esquina - 2 frentes	
<input type="checkbox"/> esquina - 3 ou 4 frentes			
delimitação:			
<input type="checkbox"/> não possui		<input type="checkbox"/> cerca de arame	
<input checked="" type="checkbox"/> muro			
Ocupação:			
<input checked="" type="checkbox"/> desocupado <input type="checkbox"/> ocupado <input type="checkbox"/> locado/arrendado <input type="checkbox"/> cedido/comodato <input type="checkbox"/> invadido		prazo restante: pagamento em dia: <input type="checkbox"/> sim <input type="checkbox"/> não	

Restrição de uso: <input type="checkbox"/> Imóvel Tombado <input type="checkbox"/> Área de Preservação Ambiental	
<input type="checkbox"/> Imóvel Encravado <input type="checkbox"/> Possui Área não Edificante <input checked="" type="checkbox"/> Não possui restrição de uso	
OBS: Não foi possível acessar a residencia internamente, conversando com os vizinhos foi informado que o imóvel está desocupado e que é feita a manutenção da limpeza do terreno mensalmente.	

TIPO DE IMÓVEL (CASA):

<input checked="" type="checkbox"/> (X) térreo		<input type="checkbox"/> () 2 pavimentos		<input type="checkbox"/> () 3 pavimentos		<input type="checkbox"/> () > 3 pavimentos	
Dados da residencia							
# Quadro de áreas (m²)		- área construída: 59,00 - área de varandas: 16,40 - área do terreno: 250,00					
# fechamento predominante		<input type="checkbox"/> () inexistente <input type="checkbox"/> () grade <input checked="" type="checkbox"/> (X) muro <input type="checkbox"/> () cerca viva					
# cobertura predominante		<input type="checkbox"/> () metálica <input checked="" type="checkbox"/> (X) fibroci. <input type="checkbox"/> () laje imp. <input type="checkbox"/> () cerâmica					
# padrão de acabamento:		<input type="checkbox"/> () popular <input checked="" type="checkbox"/> (X) baixo <input type="checkbox"/> () médio <input type="checkbox"/> () alto					
# estado de conservação:		<input checked="" type="checkbox"/> (X) ruim <input type="checkbox"/> () regular <input type="checkbox"/> () bom <input type="checkbox"/> () ótimo					
# idade aparente (anos): 40				# idade real (anos): 30			
# informações complementares: A residência apresenta várias manifestações patológicas e não possui acabamento nas paredes, as esquadrias estão todas corroídas, as telhas parentam estar danificadas. As áreas utilizadas na avaliação do imóvel supracitado, foram retirados de um levantamento realizado no Google Earth, podendo ter imprecisão de 15% para mais ou para menos nos valores.							

07.3 - Microrregião do avaliando:
Usos predominantes:
☐ () industrial ☒ (x) unifamiliar ☐ () multifamiliar ☐ () comercial

Padrão const. predominante:
☒ (X) popular ☐ () baixo ☐ () médio ☐ () alto

Acesso:
☐ () difícil ☐ () razoável ☒ (x) bom ☐ () ótimo

Facilidade de estacionamento:
☐ () nenhuma ☐ () pouca ☒ (x) razoável ☐ () grande

Valorização imobiliária:
☒ (X) ruim ☐ () razoável ☐ () boa ☐ () ótima

Localização:

- ☐ () no polo principal, em logradouro principal (considerado para moradia)
☒ (X) no polo, em logradouro secundário (considerado para moradia)
☐ () no polo secundário, em logradouro principal
☐ () no polo secundário, em logradouro secundário
☐ () região mista ou de transição de usos

Escala de localização:

() 1; () 2; () 3; () 4; () 5; (X) 6; () 7; () 8; () 9; () 10		
infra-estrutura, serviços e equipamentos comunitários da microrregião:		
(x) comércio	(x) segurança pública	() terra batida
() bancos	(x) esgoto	(x) arborização
(x) supermercados	(x) pavimentação	(x) lazer e recreação
(x) água potável	(x) ensino fundamental	() metrô
(x) coleta de lixo	() ensino superior	(x) telefonia
(x) transporte coletivo	() correios	(x) água pluvial
() hospital	(x) energia	

07.4 - Diagnóstico de mercado do avaliando:			
Desempenho do mercado:			
() recesivo	(X) normal	() aquecido	
Número de ofertas:	(X) baixo	() médio	() alto
Liquidez:	(X) baixa	() média	() alta
Absorção pelo mercado:			
() sem perspectivas	() difícil	(X) demorada	() rápida
Índice fiscal ou outro parâmetro para cobrança de tributos: IPTU			

8. METODOLOGIA (S) EMPREGADA (S)

(X) MCDDM - Método comparativo direto de dados de mercado - terreno
() MINVO - Método involutivo
(X) MEVOL – Método evolutivo

8.1 INDICAÇÃO DO (S) MÉTODO (S) E PROCEDIMENTO (S) UTILIZADO (S)

Método empregado: Método Evolutivo.

O imóvel avaliando em questão é uma residência muito antiga com padrão baixo e com várias manifestações patológicas. Sendo assim, devido à escassez de comparações para encontrar o valor do imóvel, foi adotado o Método Evolutivo, que de acordo com a norma NBR 14653-2, em seu item 8.2.4, o método consiste em avaliar o terreno, o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização. Isto é, o cálculo é feito através da fórmula:

$$VI = (VT + CB) \cdot FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel

VT = valor do terreno

CB = custo de reedificação da benfeitoria

FC = fator de comercialização

Para o valor do terreno optou-se o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) para identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra. Já para calcular o custo de reprodução da edificação existente, optou-se pelo método da estimativa de custos (Método do CUB). O fator de comercialização é em função do mercado de avaliação.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o software de regressão linear múltipla e redes neurais artificiais “TS SISREG”.

10. TRATAMENTO DE DADOS

- | |
|---|
| <p>(x) Estatística Inferencial - número de dados utilizados: 20</p> <p>() Estatística Descritiva - número de dados utilizados:</p> <p>() Número de Dados Insuficientes para Tratamento - número de dados coletados:</p> |
|---|

11. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão.

ITEM		GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO		
		III (03 pontos)	II (02 pontos)	I (01 ponto)
1	Caracterização do imóvel avaliando		X	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.		X	
3	Identificação de dados de mercado		X	
4	Extrapolação	X		
5	Nível de significância, (somatório do valor das duas caudas), máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal).	X		
6	Nível de significância máximo admitido para rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor.	X		
TOTAL PONTUAÇÃO ATINGIDA		15		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO		II		

Descrição	Graus de Precisão		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	III	II	I
	X		

Tabela de Fundamentação – Método da Quantificação de Custo de Benfeitorias

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente ao projeto padrão, com os devidos ajustes	2
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado	1
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada	2

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	7	5	3	7
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

Tabela de Fundamentação – Método Evolutivo

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método compartivo ou evolutivo	Grau II de fundamentação no método compartivo ou evolutivo	Grau I de fundamentação no método compartivo ou evolutivo	2
2	Estimativa de custos de reedição	Grau III de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação de custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação de custo	1
3	Fator de Comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado	1

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	8	5	3	4
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com o 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				I

12.CONCLUSÃO VALOR TERRENO, BENFEITORIA E VALOR FINAL DO LAUDO

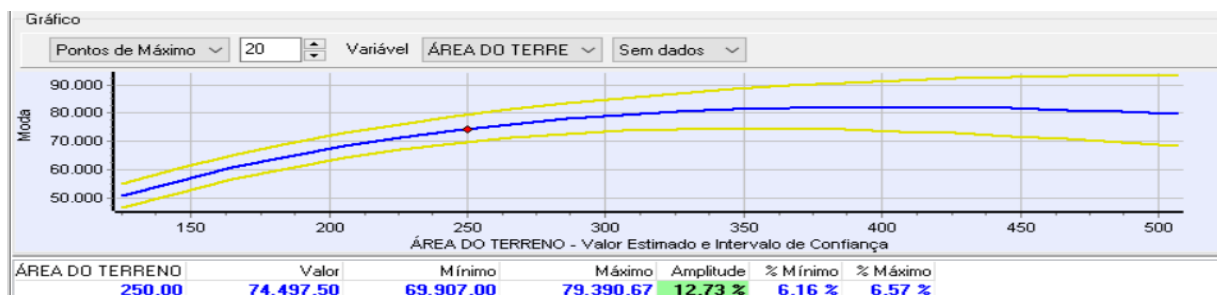
TERRENO:

Valor médio (R\$): 74.497,50

**Prazo de absorção pelo mercado
(meses):** 12 meses

Máximo (R\$): 79.390,67

Mínimo (R\$): 69.907,00



Foi utilizado o valor mínimo do intervalo de confiança, pelo modelo estatístico ser composto por dados de oferta e não possuir a variável oferta/venda e, por ser compatível com os imóveis assemelhados da região.

O valor final foi arredondado em até 1%, obedecendo os preceitos da NBR 14.653 – 2

VALOR DO LOTE: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais)

BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO):

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS (Cb) - MÉTODO DO CUB (ORÇAMENTO PARAMÉTICO) NBR 12721

Área Construída (m²) = **75,40**

Levantamento

Área Equivalente (m²) = **67,20**

Valor Unitário (m²)= **955,17**

(R-1 Padrão Baixo - CUB/SP - junho de 2023)

Foi aplicado um fator de correção no CUB de 50%, analisando a tipologia do imóvel e o grau de complexidade para sua construção

Áreas dos ambientes

Coefficientes para cálculo das áreas equivalentes (NBR 12721)

Casa =

59,00 C = 1,00

Varanda =

16,40 C = 0,50

Cálculo da área equivalente (Ae)

$Ae = \sum A_i \cdot C_i$

Casa =

59,00 m²

Varanda =

8,20 m²

Área Equivalente = 67,20 m²

Custos indiretos =

não foi considerado

BDI =

20% (Acórdão TCU 2622/2013)

Custo Total =

(Valor Unitário CUB * Área * Custos Indiretos * BDI)

Custo Total = R\$ 77.024,91

ITENS NÃO INCLUSOS NO CÁLCULO DO CUB (CUSTOS EXTRAS)

Fundações

Projetos e aprovações

Custos indiretos

BDI = 20%

Não foram considerados

CÁLCULO DO CUSTO DE REPRODUÇÃO

Custo de Reprodução = 77.024,91 (obra considerada como nova)

CÁLCULO DA DEPRECIACÃO FÍSICA (ROSS-HEIDECKE)

Custo Residual ® = 20% (Tabela 1 VEIU IBAPE)

Custo Residual ® = 20% * Custo de reprodução

Custo Residual = R\$ 15.404,98

Custo Depreciável (CD) = Custo de Reprodução - Custo Residual

Custo Depreciável (CD) 61.619,93

Vida Útil 60,00 (Tabela 1 VEIU IBAPE)

Idade Aparente 50,00

Coefficiente de depreciação física linear = (Idade/Vida útil)

C1 = 0,833333333

Coefficiente de depreciação física de Kuentzle (Idade/Vida útil)²

C2 = 0,694444444

Coefficiente de depreciação física de Ross(α) = (C1+C2)/2

α = 0,763888889

Coefficiente de Heidecke € = 0,752 (Tabela Heidecke)

Classificação da conservação: Requer reparações importantes- Coeficiente 0,752

Coefficiente de Ross-Heidecke = [α+(1-α)*C]

Coefficiente de Ross-Heidecke = 0,941444444

Depreciação = Coeficiente de Ross-Heidecke*CD

Depreciação = R\$ 58.011,74

Custo de Reedição(CB) = Custo de Reprodução - Depreciação

Custo de Reedição(CB) = R\$ 19.013,17

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL (VI)

VI = (VT + CB) * FC NBR 14653-2

VT = R\$ 70.000,00 Calculado pelo MCDDM

CB = R\$ 19.013,17

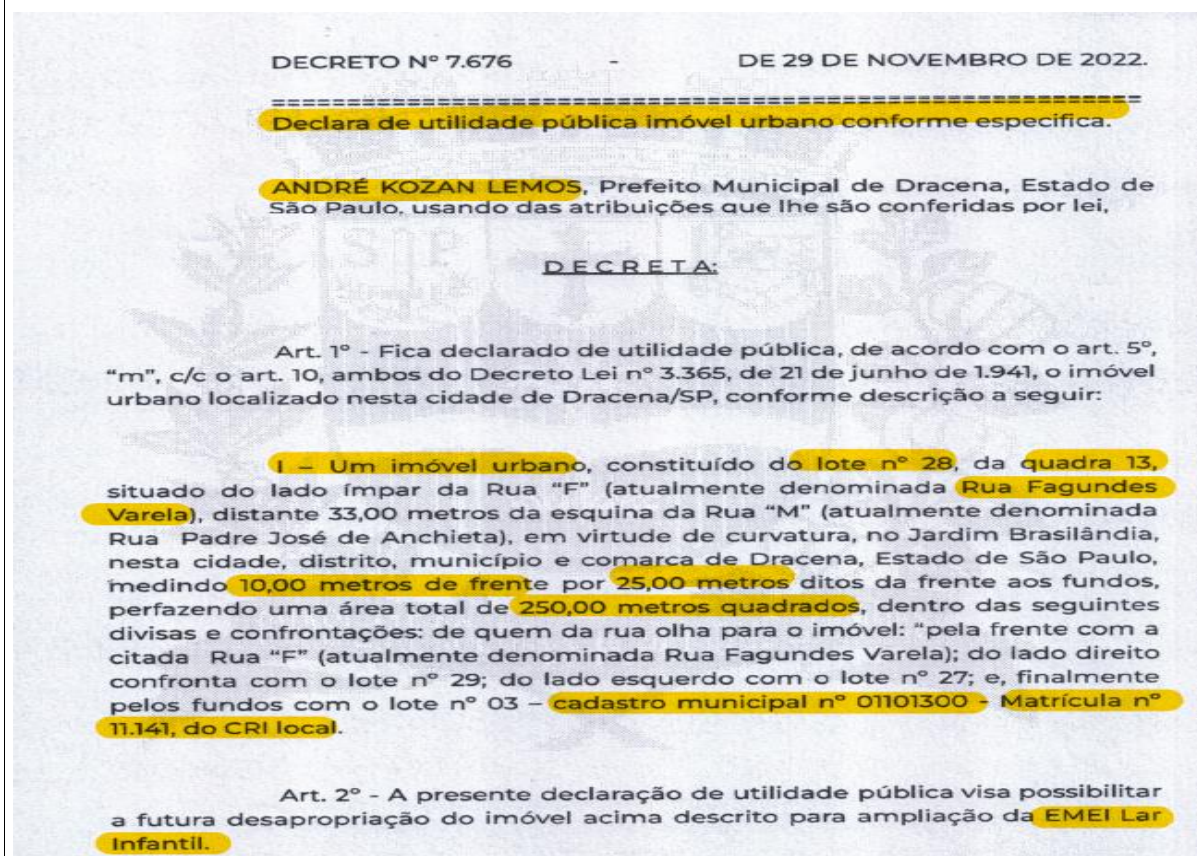
FC = R\$ 0,90 Valor adotado

VI = R\$ 80.111,85

VALOR TOTAL DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL = 80.000,00 (OITENTA MIL REAIS)

13. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA:



14. ENCERRAMENTO

Período da pesquisa: 28 de julho de 2023.

Local e data do Laudo: Cardoso, 29 de julho de 2023.

Autor (es): Matheus Henrique Barboza Gusmão

CREA: 5070618334-SP

15. ANEXOS

- Fotografias coloridas do avaliando.
- Documentação do objeto avaliando.
- Anotação da Responsabilidade Técnica (A.R.T) Pesquisa de mercado, conforme normas específicas.
- Tratamento de dados.
- Memorial de cálculos.

15.1 VISTORIA





15.2 DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

MATRÍCULA:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA

MATRÍCULA: -11.141- FICHA: -001- Dracena, 08 de JUNHO - - de 1988.

IMÓVEL: - UM IMÓVEL URBANO, constituído do lote nº 28 (vinte e oito) da quadra nº 13 (treze), situado do lado ímpar da rua "P", distante 33,00 metros da esquina da rua "M", em virtude da curvatura, no JARDIM BRASILÂNDIA, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros ditos da frente aos fundos, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisões e confrontações: de quem da rua olha para o imóvel: "pela frente com a citada rua "P"; do lado direito, confronta com o lote nº 29; do lado esquerdo, com o lote nº 27; e, finalmente pelos fundos, com o lote nº 03".--(Cadastro Municipal nº 01101300).--

PROPRIETÁRIO: - IMOBILIÁRIA BRABO S/C LTDA., com sede na cidade de Marília-sp, à rua Monteiro Lobatto nº 165, inscrita no CGC/MF. nº 49.140.643/0001-20 e Inscrição Municipal nº 1.342.--

REG.ANTERIOR: - Reg.005/Mat.3.141 deste cartório.--

O ESCRIVENTE: (Eduardo C.Veronese).--

REGISTRO Nº 001/MAT.11.141 - FEITO EM 08 DE JUNHO DE 1988.--

- Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 2º Cartório local no dia 18 de maio de 1988, no livro 154, fls.348/350, subscrita pelo escrivão Rubens Francisco de Arruda Filho, a IMOBILIÁRIA BRABO S/C LTDA., acima qualificada, representada por seu sócio-proprietário sr.José Brabo transmitiu a WALDIR FUSA, brasileiro, proprietário, portador da RG nº 6.613.782-SP, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com dona NAIR FERREIRA ALVES FUSA, brasileira, do lar filha de Angelo Moreira Alves e de Teonília Ferreira de Andrade, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF/MF. em comum sob nº 628.863.718/15; pelo preço de R\$ 11.000,00 (onze mil cruzados), o imóvel acima matriculado.-- A vendedora declarou, na escritura que, exercendo atividade de comercialização de imóveis, o imóvel ora transacionado não pertence a seu ativo permanente, estando desobrigada da apresentação de CND-IAPAS, conforme Ordem de Serviço IAPAS/SAF nº 98/84.-- As demais exigências legais constam do título.-- O ESCRIVENTE (Eduardo C.Veronese).--

DESTA...Cz\$=561,80=
 S.E....Cz\$=151,68=
 S.A....Cz\$=112,36=
 TOTAL...Cz\$=825,84=

- Selos: Guia nº 732 de 09/06/1988.--

AV. 211.141 - EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUAS
 Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que a RUA "F" passou a denominar-se RUA FAGUNDES VARELA; e a RUA "M" passou denominar-se RUA PADRA JOSÉ DE ANCHIETA; por força do Decreto Municipal nº 3.727, de 14.09.1994, em

Gleba do Registro de Imóveis e Matrículas
 Cartório de Dracena/SP
 Livro 001/0004

495351575455

MATRÍCULA 11.141 FICHA 001V

arquivo, na pasta denominada "Alteração de Ruas e Logradouros", sob nº 46. Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente. Wagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 3/11.141 – EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.
INCLUSÃO RG E CPF/MF
 Por autorização contida na escritura pública de doação com reserva de usufruto, lavrada aos três dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatro (03.09.2004), às páginas 41/43, livro 233, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se a presente, para constar que a proprietária **NAIR FERREIRA ALVES FUSA**, é portadora da cédula de identidade RG nº 27.447.015-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 069.691.378-05, conforme prova pelas cópias reprográficas autenticadas de mencionados documentos, que encontraram-se digitalizadas e arquivadas sob nº 82.757. Protocolo nº 101.134, de 19.12.2017. Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente. Wagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 4/11.141 – EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.
DOAÇÃO
 De acordo com a mesma escritura mencionada na AV. 3, procede-se o presente para constar que os proprietários **WALDIR FUSA** e sua mulher **NAIR FERREIRA ALVES FUSA**, ambos aposentados, atualmente residentes e domiciliados na Chácara São João, Bairro Java Paulista, em Dracena/SP, já qualificados, DOARAM a NUA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula para 1. **JOÃO NIVALDO FUSA**, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 8.843.805-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 970.599.518-49, casado no regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei nº 8.515/77, com **MARIA APARECIDA ALONSO FUSA**, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 23.108.597-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 249.184.578-43, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Claudinei Lopes, nº 02-76, Conjunto Habitacional Mary Dora, em Bauru/SP; 2. **VALDECIR FUSA**, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 11.297.518-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 005.011.848-05, casado no regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 8.515/77, com **FATIMA DE LOURDES PETENUCI FUSA**, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 15.463.777-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 926.245.988-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Hortências, nº 387, Jardim das Palmeiras II, em Dracena/SP; e 3. **ADILSON FUSA**, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 11.297.155-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 017.550.858-50, casado no regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 8.515/77, com **FRANCISCA TEIXEIRA DE OLIVEIRA FUSA**, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 36.653.876-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 139.644.292-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Acácias, nº 1.686, setor 01, em Aniquemes/RO, com o valor atribuído de R\$5.133,33 (cinco mil cento e trinta e três reais e trinta e dois centavos), com as demais cláusulas, condições e exigências legais constantes do título. Emitida a DOI. VALOR PARA FINS DE ITBI (2/3): R\$30.598,59 (trinta mil quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta e nove centavos). Protocolo nº 101.134, de 19.12.2017. Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente. Wagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 5/11.141 – EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.
RESERVA DE USUFRUTO
 Pela mesma escritura mencionada no R. 4, procede-se o presente para constar que os doadores **WALDIR FUSA** e sua mulher **NAIR FERREIRA ALVES FUSA**, já qualificados, RESERVARAM PARA SI o USUFRUTO VITALÍCIO sobre o imóvel objeto desta matrícula, com o valor atribuído de R\$2.566,66 (dois mil quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), de tal forma que com o falecimento de um dos usufrutuários, o usufruto passará em sua totalidade ao cônjuge sobrevivente, e se extinguirá somente com a morte do último, em favor dos nú-proprietários. VALOR PARA FINS DE ITBI (1/3): R\$15.299,29 (quinze mil duzentos e noventa e nove reais e vinte e nove centavos). ITCMD: Isento conforme declarações constantes do título. ARQUIVO: Os documentos utilizados no registro nº 4 e neste foram digitalizados sob nº 101.134. Protocolo nº 101.134, de 19.12.2017. Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente. Wagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

Oficial do Registro de Imóveis e Arquivos
 Daniela Braga Cruz
 Escrevente
 Página: 0002/0004

CNS: 12.015-4

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: 11.141 FICHA: 002

DRACENA/SP, 29 DE DEZEMBRO DE 2017.

Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 6/11.141 - EM 18 DE AGOSTO DE 2022.

ÓBITO

Por escritura pública de sobrepartilha de bens lavrada aos vinte dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove (20.12.2019), às páginas 136/140, livro 391, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se a presente averbação para constar o falecimento do proprietário **VALDECIR FUSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.011.848-05, já qualificado, ocorrido em 11/03/2017, no estado civil de casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com **FATIMA DE LOURDES PETENUCI FUSA**, que era residente e domiciliado atualmente à Rua Princesa Isabel nº 1.997, Centro, em Dracena/SP, consoante prova a certidão de óbito emitida sob matrícula nº 124529 01 55 2017 4 00097 153 0107431 17, fornecida pelo Oficial de Registro Registro Civil de Presidente Prudente/SP em 29.10.2018. **SELO DIGITAL: 1201543310000000104032220. Protocolo nº 114.693, de 28.07.2022, reingressado aos 17.08.2022.** Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente Substituto.

R. 7/11.141 - EM 18 DE AGOSTO DE 2022.

PARTILHA

Pela mesma escritura mencionada na AV. 6, dos bens deixados por falecimento de **VALDECIR FUSA**, já qualificado, VERIFICA-SE que, a parte ideal correspondente a 1/3 ou 33,33% da **NUA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula, com o valor atribuído de R\$15.300,00 (quinze mil e trezentos reais), **FOI PARTILHADA** na proporção de 1/3 ou 11,11% para a viúva: **FATIMA DE LOURDES PETENUCI FUSA**, brasileira, do lar, nascida aos 1º/01/1959, portadora da cédula de identidade RG nº 15.463.777-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 926.245.968-87, residente e domiciliada à Rua Princesa Isabel, nº 1997, Centro, em Dracena/SP; e, na proporção de 1/3 ou 11,11% para cada um dos seguintes herdeiros, seus filhos: 1 - **MARCUS VINÍCIUS PETENUCI FUSA**, bancário, nascido aos 18/01/1986, portador da cédula de identidade RG nº 47.534.524-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 322.597.458-73, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, precisamente aos 16/07/2016, com **LETICIA TEIXEIRA DA SILVA**, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 28.897.437-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 395.399.938-90, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Aristides Pinto Soares, nº 332, Bloco G, Apartamento 11, Parque Bandeirantes, em Presidente Prudente/SP; e, 2 - **JOÃO VITOR PETENUCI FUSA**, analista de TI, portador da cédula de identidade RG nº 47.517.000-3/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 322.597.448-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com **JAQUELINE USSIFATI NERY FUSA**, auxiliar administrativo, portadora da cédula de identidade RG nº 49.722.837-3/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 416.118.608-81, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Hortênsias, nº 387, Jardim das Palmeiras, em Dracena/SP; com as demais exigências legais constantes do título. **VALOR DE NEGÓCIO JURÍDICO DO IMÓVEL (proporcional): R\$26.666,66 (vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).** **EMITIDA A DOI DO ITCMD:** Recolhido conforme consta no título. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados para a AV. 6 e para este registro foram digitalizados e arquivados sob nº 114.693. **SELO DIGITAL: 1201543210000000104036221. Protocolo nº 114.693, de 26.07.2022, reingressado aos 17.08.2022.** Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente Substituto.

CONTINUA NO V. 2 do Registro de Imóveis e Anexos
 Dracena/SP

Página: 0003/0004

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: r.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 11141, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/3 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. **Dracena-SP, 22 de agosto de 2022.**

DIOGO BRAGA CRUZ
ESCREVENTE

09:11:17

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena/SP

Diogo Braga Cruz
Escrevente

Oficial.....	R\$	38,17
Estado.....	R\$	10,85
SEFAZ.....	R\$	7,43
Reg. Civil....	R\$	2,01
Trib. Justiça:	R\$	2,62
Ao Município:	R\$	1,90
Ministério Pú:	R\$	1,83
Total.....	R\$	64,81

Certidão de ato praticado protocolo nº: 114693

Controle:



142555

Página: 0004/0004



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

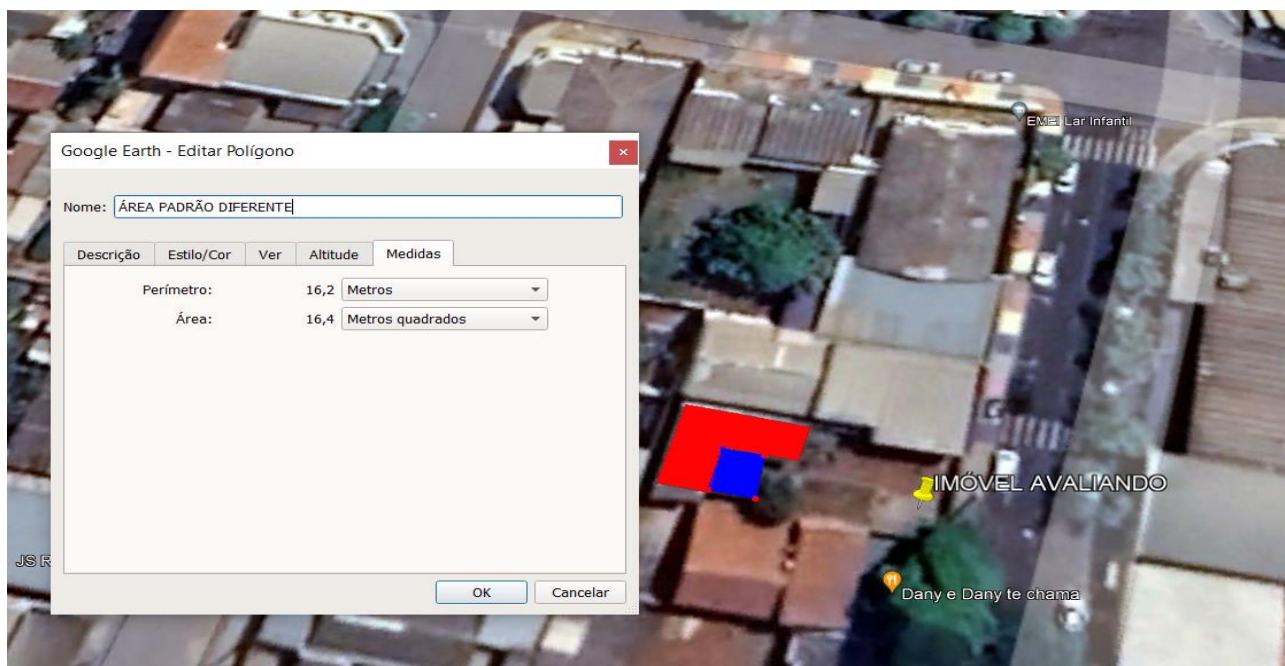
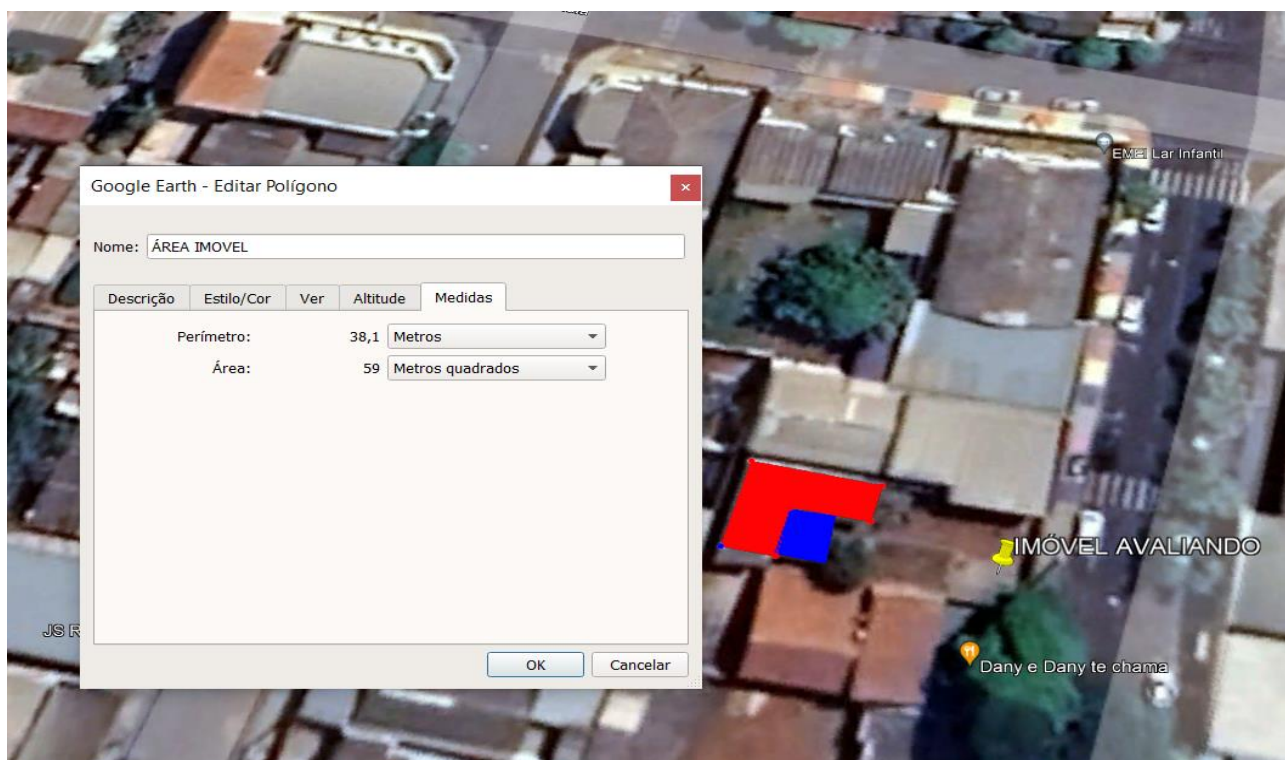
<https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo digital:

1201543C30000000104038225

495351575455

CROQUI LEVANTAMENTO DE ÁREA CONSTRUIDA:



ITEM	ENDEREÇO COMPLETO		CONTAO	DATA	ÁREA DO TERRENO	TOPOGRAFIA	PAVIMENTAÇÃO	FRENTE	RENDIA BOGE	VALOR TOTAL	VALOR UNITÁRIO
AVIA.	RUA FAGUNDES VARELA, 309, JARDIM BRASIL ANDARA, DRACENA-SP, -21.48971999260657, -51.555731544650335		PREFEITURA	28/07/2023	250,00	3,00	2,00	10,00	1.352,75	R\$ 150.000,00	R\$ 413,22
1	BARRO METROPOL, DRACENA-SP, -21.48959581691345, -51.53917969013351		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	363,00	3,00	2,00	5,00	3.422,10	R\$ 90.000,00	R\$ 245,46
2	AVENIDA FRANCISCO DE ASSIS, JARDIM VILAJOE, DRACENA-SP, -21.478063337902502, -51.556035119220375		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	131,50	3,00	2,00	5,00	1.699,49	R\$ 60.000,00	R\$ 456,36
3	AVENIDA FRANCISCO DE ASSIS, JARDIM VILAJOE, DRACENA-SP, -21.478063337902502, -51.556035119220375		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	131,50	3,00	2,00	5,00	1.699,49	R\$ 60.000,00	R\$ 456,36
4	LOTEAMENTO JARDIM DOS PASSAROS, DRACENA-SP, -21.53417262629775, -51.538073371049274		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	354,00	2,00	2,00	10,00	3.350,46	R\$ 130.000,00	R\$ 367,44
5	LOTEAMENTO JARDIM DOS PASSAROS, DRACENA-SP, -21.53417262629775, -51.538073371049274		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	354,00	2,00	2,00	10,00	1.263,57	R\$ 70.000,00	R\$ 215,59
6	JARDIM VENEZUELA, DRACENA-SP, -21.4773667622629, -51.53737328199992		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	507,00	3,00	2,00	13,00	1.952,01	R\$ 130.000,00	R\$ 256,41
7	CENTRO, DRACENA-SP, -21.47917447394249, -51.536693266747399		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	507,00	3,00	2,00	13,00	3.465,99	R\$ 370.000,00	R\$ 729,78
8	RUA TIUPA, DRACENA-SP, -21.49237932706574, -51.5491634889272		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	282,00	3,00	2,00	10,00	1.234,15	R\$ 70.000,00	R\$ 267,18
9	RUA DUQUE DE CAXAS, CENTRO, -21.48328935158666, -51.539014003325135		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	507,00	3,00	2,00	13,00	3.526,25	R\$ 160.000,00	R\$ 315,58
10	JARDIM SANTA CLARA, DRACENA-SP, -21.493016601720324, -51.545717496024564		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	182,00	2,00	2,00	6,50	1.234,15	R\$ 50.000,00	R\$ 274,51
11	VILA BARROS, DRACENA-SP, -21.48642639562044, -51.537536143588514		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	364,00	3,00	2,00	13,00	5.107,13	R\$ 180.000,00	R\$ 494,51
12	CENTRO, DRACENA-SP, -21.47917447394249, -51.536693266747399		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	182,00	3,00	2,00	13,00	2.685,97	R\$ 140.000,00	R\$ 769,23
13	BARRO FREI MOACIR I, DRACENA-SP, -21.50417262629775, -51.538073371049274		MOB. OSSE NARCISO	28/07/2023	182,00	2,00	2,00	10,00	1.630,48	R\$ 65.000,00	R\$ 357,14
14	BARRO SANTA CLARA, DRACENA-SP, -21.50753732632317, -51.4479452080343		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	182,00	3,00	2,00	6,50	1.500,00	R\$ 70.000,00	R\$ 387,14
15	BORTOLATO, DRACENA-SP, -21.47783448930132, -51.5422067245143		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	230,00	3,00	2,00	10,00	1.693,85	R\$ 70.000,00	R\$ 304,35
16	VILA LUCILEIA, DRACENA-SP, -21.48426369350785, -51.54710554118804		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	137,50	3,00	2,00	5,50	1.739,95	R\$ 55.000,00	R\$ 400,00
17	JARDIM ABOLUÇÃO, DRACENA-SP, -21.48551731526693, -51.53916776521004		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	125,00	2,00	2,00	5,00	1.500,00	R\$ 50.000,00	R\$ 400,00
18	CENTRO, DRACENA-SP, -21.48551731526693, -51.53916776521004		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	250,00	3,00	2,00	10,00	1.600,00	R\$ 70.000,00	R\$ 280,00
19	BELA VISTA, DRACENA-SP, -21.48551731526693, -51.53916776521004		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	150,00	3,00	2,00	7,50	1.800,00	R\$ 60.000,00	R\$ 400,00
20	SOL NASCENTE, DRACENA-SP, -21.477958649085128, -51.55156806992675		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	180,00	2,00	2,00	10,00	1.693,85	R\$ 70.000,00	R\$ 388,89
21	SOL NASCENTE, DRACENA-SP, -21.502695263703883, -51.54736779283797		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	230,00	3,00	2,00	10,00	1.447,33	R\$ 70.000,00	R\$ 304,35
22	SOL NASCENTE, DRACENA-SP, -21.502695263703883, -51.54736779283797		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	180,00	3,00	2,00	10,00	1.447,33	R\$ 75.000,00	R\$ 416,67
23	SANTA CLARA, DRACENA-SP, -21.48998015109516, -51.53835942710417		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	182,00	3,00	2,00	14,00	1.500,00	R\$ 45.000,00	R\$ 247,25
24	JARDIM DOS PASSAROS, DRACENA-SP, -21.50755373263217, -51.4479452080343		STELLA (18) 99603-3738	28/07/2023	250,00	3,00	2,00	10,00	1.263,57	R\$ 65.000,00	R\$ 260,00
25											R\$ 0,00
26											R\$ 0,00
27											R\$ 0,00
28											R\$ 0,00
29											R\$ 0,00
30											R\$ 0,00
31											R\$ 0,00
32											R\$ 0,00
33											R\$ 0,00
34											R\$ 0,00
35											R\$ 0,00

15.4 PROJEÇÃO DE VALORES

Data de referência:

29/07/2023 13:36:47

Dados do imóvel avaliado:

- ÁREA DO TERRENO 250,00
- TOPOGRAFIA 3,00
- FRENTE 10,00
- RENDA BAIRRO IBGE 1.352,75

Valores da Moda para 80 % de confiança

- VALOR UNITÁRIO Médio: 297,99
- VALOR UNITÁRIO Mínimo: 279,63
- VALOR UNITÁRIO Máximo: 317,56

Precisão: Grau III

Moda:

VALOR UNITÁRIO = $2,7267 * e^{(-0,0024824989 * \text{ÁREA DO TERRENO}) * e^{(0,077553316 * \text{TOPOGRAFIA}) * \text{FRENTE} ^ 0,21286301 * \text{RENDA BAIRRO IBGE} ^ 0,63687547}}$

15.6 RELATÓRIO SINTÉTICO

Data de referência:

29/07/2023 13:37:14

Informações complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 5
- Número de dados: 24
- Número de dados considerados: 20

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,906865
- Coeficiente de determinação: 0,822404
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,775046
- Fisher-Snedecor: 17,37
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,787096

Normalidade dos resíduos

- 75% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• ÁREA DO TERRENO	x	-6,48	0,01	-9,05 %
• TOPOGRAFIA	x	1,21	24,33	8,06 %
• FRENTE	ln(x)	1,61	12,84	1,71 %
• RENDA BAIRRO IBGE	ln(x)	7,18	0,01	11,60 %
• VALOR UNITÁRIO	ln(y)			

15.7 RELATÓRIO ESTATÍSTICO

MODELO: LOTES URBANOS DRACENA/SP

Data: 28/07/2023

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS	VARIÁVEIS
Total da Amostra : 24	Total : 5
Utilizados : 20	Utilizadas : 5
Outlier : 1	Grau Liberdade : 15

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES	VARIAÇÃO
Correlação : 0,90687	Total : 1,34380
Determinação : 0,82240	Residual : 0,23865
Ajustado : 0,77505	Desvio Padrão : 0,12614

F-SNEDECOR	D-WATSON
F-Calculado : 17,36539	D-Calculado : 1,65838
Significância : < 0,01000	Resultado Teste : Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	95
-1,96 a +1,96	95	95

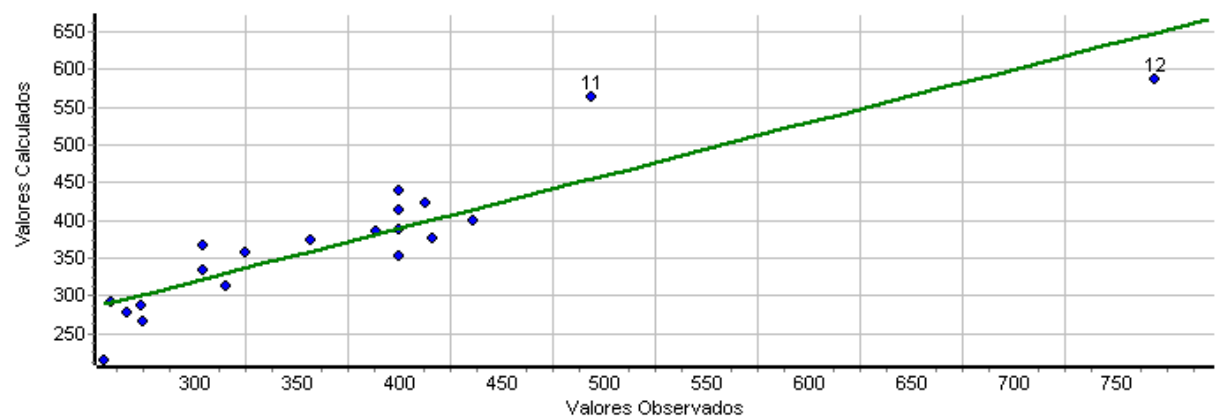
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 2,726700 * 2,718^{(-0,002482 * X_1)} * 2,718^{(0,077553 * X_2)} * X_3^{0,212863} * X_4^{0,636875}$$

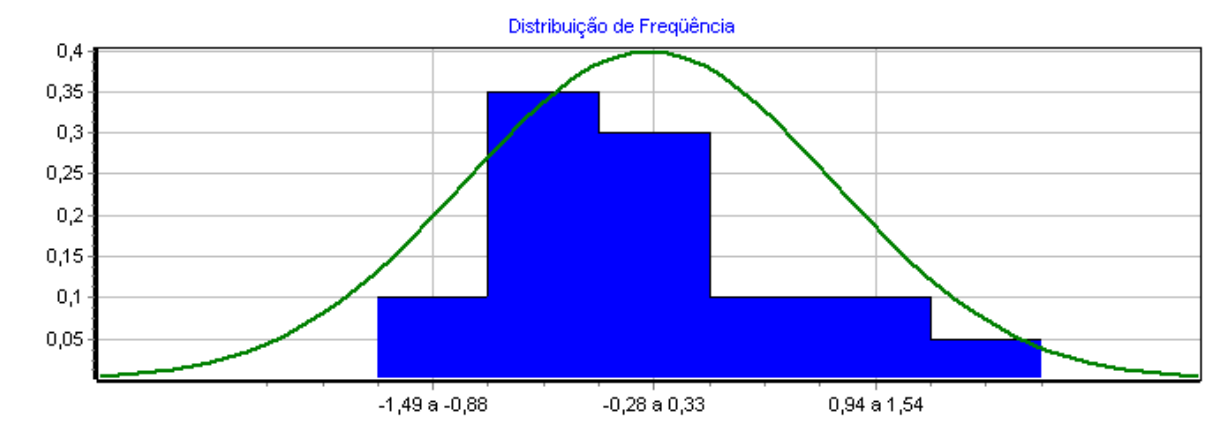
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 372,97	Coefic. Aderência : 0,78710
Varição Total : 254465,46	Varição Residual : 54176,64
Variância : 12723,27	Variância : 3611,78
Desvio Padrão : 112,80	Desvio Padrão : 60,10

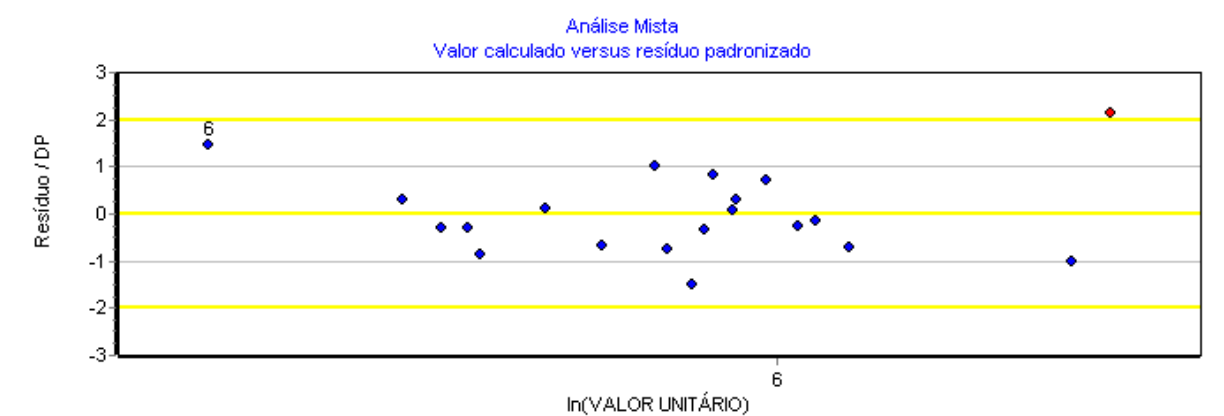
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ ÁREA DO TERRENO

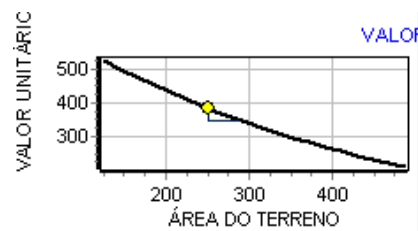
VALOR DO IMÓVEL DIVIDIDO POR SUA ÁREA.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 125,00 a 507,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -9,05 % na estimativa



X₂ TOPOGRAFIA

SUPREFÍCIE DO TERRENO 3 - PLANO; 2 - DECLVE DECRESCENTE SENDO (3) MELHOR SITUAÇÃO.

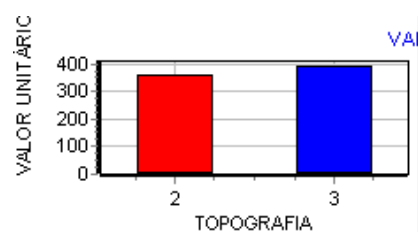
Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 2,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 8,06 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



X₃ FRENTE

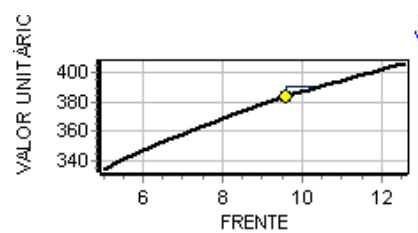
TESTADA EM METROS LINEARES DO LOTE

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 5,00 a 13,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 1,71 % na estimativa



X₄ RENDA BAIRRO IBGE

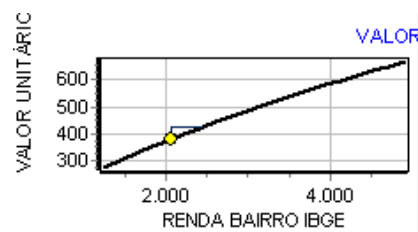
RENDA BAIRRO IBGE SENSO 2010 - RENDA POR BAIRRO DA CIDADE DE DRACENA

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1234,15 a 5107,13

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 11,60 % na estimativa



Y VALOR UNITÁRIO

VALOR TOTAL DO IMÓVEL DIVIDIDO POR SUA ÁREA

Tipo: Dependente

Amplitude: 256,41 a 769,23

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,77505)
Calculado				
X ₁ ÁREA DO TERRENO	x	-6,48	0,01	0,19867
X ₂ TOPOGRAFIA	x	1,21	24,33	0,76836
X ₃ FRENTE	ln(x)	1,61	12,84	0,75270
X ₄ RENDA BAIRRO IBGE	ln(x)	7,18	0,01	0,06400

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	ÁREA DO TERRENO	TOPOGRAFIA	FRENTE	RENDA BAIRRO IBGE	VALOR UNITÁRIO
X ₁	x		25	60	86	86
X ₂	x	19		1	22	30
X ₃	ln(x)	68	24		31	38
X ₄	ln(x)	58	21	45		88
Y	ln(y)	-30	19	-1	49	

15.7 CREA

República Federativa do Brasil
Serviço Público Federal
Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
Carteira de Identidade Profissional

CREA-SP
Registro Crea-SP
5070618334

Nome
MATHEUS HENRIQUE BARBOZA GUSMÃO

Data do Registro no Crea-SP
13/02/2020

Título Profissional
ENGENHEIRO CIVIL

Presidente do Crea-SP

Vale como Documento de Identidade em todo o território nacional e tem Fé Pública, conforme o § 2º do art. 56 da Lei nº 5194 de 24/12/66 e Lei nº 6206 de 07/03/75

MATHEUS HENRIQUE
BARBOZA
GUSMAO:43275831895

Assinado de forma digital por
MATHEUS HENRIQUE BARBOZA
GUSMAO:43275831895
Dados: 2023.11.09 10:53:15
-03'00'

República Federativa do Brasil
Serviço Público Federal
Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia
Carteira de Identidade Profissional

CREA-SP
Crea de Registro
CREA-SP

Nome
MATHEUS HENRIQUE BARBOZA GUSMÃO

Filiação
**ELIANA BARBOZA GUSMÃO
SIDNEY BATISTA GUSMÃO**

Nascimento CPF Doc. de Identidade
14/08/1995 432.758.318-95 444325220 SSP SP

Nacionalidade
BRASILEIRA

Naturalidade
Cardoso SP

Tipo Sang. Título de Eleitor
A + 4077 2780 0191

PIS/ PASEP
148.15654.11-1

Assinatura do Profissional

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

LIVRO N° 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA

MATRICULA

-11.141-

FICHA

-001-

Dracena, 08 de JUNHO - - - de 1988.

IMÓVEL:

- UM IMÓVEL URBANO, constituído do lote nº 28 (vinte e oito) da quadra nº 13 (treze), situado do lado ímpar da rua "F", distante 33,00 metros da esquina da rua "M", em virtude de curvatura, no JARDIM BRASILÂNDIA, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros ditos da frente aos fundos, perfazendo uma área total de - - 250,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: de quem da rua olha para o imóvel: "pela frente com a citada rua "F"; do lado direito, confronta com o lote nº 29; do lado esquerdo, com o lote nº 27; e, finalmente pelos fundos, com o lote nº 03".-(Cadastro Municipal nº 01101300).-

PROPRIETÁRIO:

- IMOBILIÁRIA BRABO S/C LTDA., com sede na cidade de Marília-sp, à rua Monteiro Lobatto nº 165, inscrita no CGC/MF. nº 49.140.643/0001-20 e Inscrição Municipal nº 1.342.-

REG.ANTERIOR:

- Reg.005/Mat.3.141 deste cartório.-

O ESCRIVENTE:

-(Eduardo C.Veronese).-

REGISTRO Nº 001/MAT.11.141 - FEITO EM 08 DE JUNHO DE 1988.-

- Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 2º Cartório local no dia 18 de maio de 1988, no livro 154, fls.348/350, subscrita pelo escrivão Rubens Francisco de Arruda Filho, a IMOBILIÁRIA BRABO S/C LTDA., acima qualificada, representada por seu sócio-proprietário sr.José Brabo transmitiu a WALDIR FUSA, brasileiro, proprietário, portador da RG nº 6.613.782-SP, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com dona NAIR FERREIRA ALVES FUSA, brasileira, do lar filha de Angelo Moreira Alves e de Teonília Ferreira de Andrade, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF/MF. em comum sob nº 628.863.718/15; pelo preço de R\$ 11.000,00 (onze mil cruzados), o imóvel acima matriculado.- A vendedora declarou, na escritura que, exercendo atividade de comercialização de imóveis, o imóvel ora transacionado não pertence a seu ativo permanente, estando desobrigada da apresentação da CND-IAPAS, conforme Ordem de Serviço IAPAS/SAF nº 98/82.- As demais exigências legais constam do título.- O ESCRIVENTE (Eduardo C.Veronese).-

DESTA...Cz\$=561,80=

S.E.....Cz\$=151,68=

S.A.....Cz\$=112,36=

TOTAL...Cz\$=825,84=

- Selos: Guia nº 732 de 09/06/1988.-

AV. 2/11.141 - EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUAS

Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que a RUA "F" passou a denominar-se RUA FAGUNDES VARELA; e, a RUA "M" passou denominar-se RUA PADRA JOSÉ DE ANCHIETA; por força do Decreto Municipal nº 3.727, de 14.09.1994, em

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena/SP

Fls. 001/0004

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

MATRICULA

11.141

FICHA

001V°

arquivo, na pasta denominada "Alteração de Ruas e Logradouros", sob nº 46.
Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente *Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.*

AV. 3/11.141 - EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.

INCLUSÃO RG E CPF/MF

Por autorização contida na escritura pública de doação com reserva de usufruto, lavrada aos três dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatro (03.09.2004), às páginas 41/43, livro 233, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se a presente, para constar que a proprietária **NAIR FERREIRA ALVES FUSA**, é portadora da cédula de identidade RG nº 27.447.015-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 069.691.378-05, conforme prova pelas cópias reprográficas autenticadas de mencionados documentos, que encontram-se digitalizadas e arquivadas sob nº 82.757. Protocolo nº 101.134, de 19.12.2017.

Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente.
Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 4/11.141 - EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.

DOAÇÃO

De acordo com a mesma escritura mencionada na AV. 3, procede-se o presente para constar que os proprietários **WALDIR FUSA** e sua mulher **NAIR FERREIRA ALVES FUSA**, ambos aposentados, atualmente residentes e domiciliados na Chácara São João, Bairro Java Paulista, em Dracena/SP, já qualificados, **DOARAM a NUA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula para **1. JOÃO NIVALDO FUSA**, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 8.843.605-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 970.599.518-49, casado no regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei nº 6.515/77, com **MARIA APARECIDA ALONSO FUSA**, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 23.108.597-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 249.184.578-43, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Claudinei Lopes, nº 02-76, Conjunto Habitacional Mary Dora, em Bauru/SP; **2. VALDECIR FUSA**, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 11.297.518-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 005.011.848-05, casado no regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com **FATIMA DE LOURDES PETENUCI FUSA**, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 15.463.777-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 926.245.968-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Hortências, nº 387, Jardim das Palmeiras II, em Dracena/SP; e **3. ADILSON FUSA**, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 11.297.155-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 017.550.858-50, casado no regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com **FRANCISCA TEIXEIRA DE OLIVEIRA FUSA**, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 36.653.876-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 139.644.292-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Acácias, nº 1.686, setor 01, em Arquemes/RO, com o valor atribuído de R\$5.133,33 (cinco mil cento e trinta e três reais e trinta e dois centavos), com as demais cláusulas, condições e exigências legais constantes do título. Emitida a DOI. VALOR PARA FINS DE ITBI (2/3): R\$30.598,59 (trinta mil quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta e nove centavos). Protocolo nº 101.134, de 19.12.2017.

Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente.
Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 5/11.141 - EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.

RESERVA DE USUFRUTO

Pela mesma escritura mencionada no R. 4, procede-se o presente para constar que os doadores **WALDIR FUSA** e sua mulher **NAIR FERREIRA ALVES FUSA**, já qualificados, **RESERVARAM PARA SI o USUFRUTO VITALÍCIO** sobre o imóvel objeto desta matrícula, com o valor atribuído de R\$2.566,66 (dois mil quinhentos e sessenta e seis reais e seis centavos), de tal forma que com o falecimento de um dos usufrutuários, o usufruto passará em sua totalidade ao cônjuge sobrevivente, e se extinguirá somente com a morte do último, em favor dos nú-proprietários. VALOR PARA FINS DE ITBI (1/3): R\$15.299,29 (quinze mil duzentos e noventa e nove reais e vinte e nove centavos). ITCMD: Isento conforme declarações constantes do título. ARQUIVO: Os documentos utilizados no registro nº 4 e neste foram digitalizados sob nº 101.134. Protocolo nº 101.134, de 19.12.2017.

Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente. *Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.*

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena/SP
Diogo Braga Cruz
P. Escrevente
Página: 0002/0004

495351575455

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: r.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial



CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

11.141

FICHA

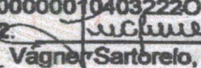
002

DRACENA/SP, 29 DE DEZEMBRO DE 2017.

Sartorelo, Escrevente Substituto.

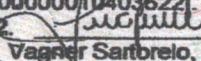
AV. 6/11.141 - EM 18 DE AGOSTO DE 2022.

ÓBITO

Por escritura pública de sobrepartilha de bens lavrada aos vinte dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove (20.12.2019), às páginas 136/140, livro 391, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se a presente averbação para constar o falecimento do proprietário **VALDECIR FUSA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 005.011.848-05, já qualificado, ocorrido em 11/03/2017, no estado civil de casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com **FATIMA DE LOURDES PETENUCI FUSA**, que era residente e domiciliado atualmente à Rua Princesa Isabel nº 1.997, Centro, em Dracena/SP, consoante prova a certidão de óbito emitida sob matrícula nº 124529 01 55 2017 4 00097 153 0107431 17, fornecida pelo Oficial de Registro Registro Civil de Presidente Prudente/SP em 29.10.2018. **SELO DIGITAL: 1201543310000000104032220. Protocolo nº 114.693, de 26.07.2022, reingressado aos 17.08.2022.**  Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 7/11.141 - EM 18 DE AGOSTO DE 2022.

PARTILHA

Pela mesma escritura mencionada na AV. 6, dos bens deixados por falecimento de **VALDECIR FUSA**, já qualificado, VERIFICA-SE que, a parte ideal correspondente a 1/3 ou 33,333% da **NUA PROPRIEDADE** do imóvel desta matrícula, com o valor atribuído de R\$15.300,00 (quinze mil e trezentos reais), **FOI PARTILHADA** na proporção de 1/9 ou 11,111% para a viúva: **FÁTIMA DE LOURDES PETENUCI FUSA**, brasileira, do lar, nascida aos 1º/01/1959, portadora da cédula de identidade RG nº 15.463.777-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 926.245.968-87, residente e domiciliada à Rua Princesa Isabel, nº 1997, Centro, em Dracena/SP; e, na proporção de 1/9 ou 11,111% para cada um dos seguintes herdeiros, seus filhos: 1 - **MARCUS VINÍCIUS PETENUCI FUSA**, bancário, nascido aos 18/01/1986, portador da cédula de identidade RG nº 47.534.524-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 322.597.458-73, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, precisamente aos 16/07/2016, com **LETICIA TEDEIRA DA SILVA**, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 28.897.437-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 395.399.938-90, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Aristides Pinto Soares, nº 332, Bloco G, Apartamento 11, Parque Bandeirantes, em Presidente Prudente/SP; e, 2 - **JOÃO VITOR PETENUCI FUSA**, analista de TI, portador da cédula de identidade RG nº 47.517.000-3/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 322.597.448-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com **JAQUELINE USSIFATI NERY FUSA**, auxiliar administrativo, portadora da cédula de identidade RG nº 49.722.837-3/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 416.118.608-81, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Hortênsias, nº 387, Jardim das Palmeiras, em Dracena/SP; com as demais exigências legais constantes do título. **VALOR DE NEGÓCIO JURÍDICO DO IMÓVEL (proporcional): R\$26.666,66 (vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos).** **EMITIDA A DOI DO ITCMD:** Recolhido conforme consta no título. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados para a AV. 6 e para este registro foram digitalizados e arquivados sob nº 114.693. **SELO DIGITAL: 1201543210000000104036221. Protocolo nº 114.693, de 26.07.2022, reingressado aos 17.08.2022.**  Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

CONTINUA NO V. 3
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena/SP

Dilce Braga Cruz
Escrevente

Página: 0003/0004

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP


Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 11141, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/3 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2022.


DIOGO BRAGA CRUZ
ESCREVENTE

09:11:17

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena/CP

Diogo Braga Cruz
Escrevente

Oficial.....	R\$	38,17
Estado.....	R\$	10,85
SEFAZ.....	R\$	7,43
Reg. Civil....	R\$	2,01
Trib. Justiça:	R\$	2,62
Ao Município..	R\$	1,90
Ministério Pú:	R\$	1,83
Total.....	R\$	64,81

Certidão de ato praticado protocolo nº: 114693

Controle:



142555

Página: 0004/0004



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

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

Selo digital:

1201543C3000000010403822S

495351575455



LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria nº 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2.011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o presente Laudo de Avaliação, atendendo decreto municipal 7676/2022 e solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos, do imóvel descrito abaixo:

UM IMÓVEL URBANO, constituído do lote nº28 (vinte oito) da quadra nº13 (treze), situado do lado ímpar da rua “P”, distante 33,00 metros da esquina da rua “M”, as virtudes de curvatura, no JARDIM BRASILÂNDIA, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros ditos da frente aos fundos, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, dentro das seguintes dividas e confrontações: de quem da rua olha para o imóvel: “pela frente com a citada rua “F”; do lado direito, confronta com o lote nº29; do lado esquerdo, com o lote nº27; e, finalmente pelos fundos, com o lote nº3”. -(Cadastro Municipal nº01101300).

Vimos informar que devido a sua localização e embasado nas avaliações apresentadas:

Item	Avaliadores	Valor (R\$) da Área total
01	ANDREO.REIS ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO LTDA	R\$ 65.492,80
02	RESIDENCE IMOBILIÁRIA DE DRACENA LTDA.	R\$ 60.000,00
03	MB GUSMÃO ENGENHARIA LTDA	R\$ 80.000,00



Esta comissão apurou um valor médio da área em R\$ 68.497,60 (Sessenta e oito mil quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos).

Dracena, 14 de novembro de 2023.

**ANA BEATRIZ RODRIGUES
VESPASIANO**
Engenheira Civil

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil

GILMAR DE SOUZA
Arquiteto e Urbanista



ANEXO





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: CC2F-1E4D-9EC7-C104

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



DANIELA ANTONIO DA SILVA (CPF 422.XXX.XXX-74) em 14/11/2023 08:19:14 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



GILMAR DE SOUZA (CPF 058.XXX.XXX-37) em 14/11/2023 08:19:56 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO (CPF 401.XXX.XXX-04) em 14/11/2023 10:32:04
(GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://dracena.1doc.com.br/verificacao/CC2F-1E4D-9EC7-C104>

DECRETO Nº 7.676

DE 29 DE NOVEMBRO DE 2022.

=====

Declara de utilidade pública imóvel urbano conforme especifica.

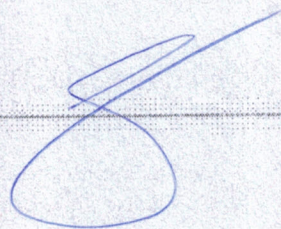
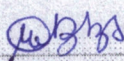
ANDRÉ KOZAN LEMOS, Prefeito Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

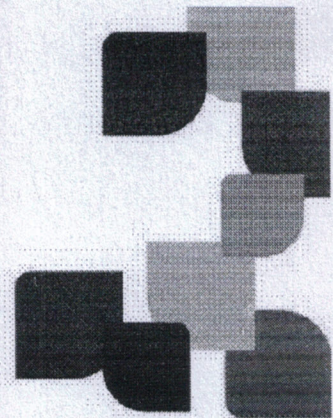
DECRETA:

Art. 1º - Fica declarado de utilidade pública, de acordo com o art. 5º, "m", c/c o art. 10, ambos do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1.941, o imóvel urbano localizado nesta cidade de Dracena/SP, conforme descrição a seguir:

I - Um imóvel urbano, constituído do lote nº 28, da quadra 13, situado do lado ímpar da Rua "F" (atualmente denominada Rua Fagundes Varela), distante 33,00 metros da esquina da Rua "M" (atualmente denominada Rua Padre José de Anchieta), em virtude de curvatura, no Jardim Brasilândia, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros ditos da frente aos fundos, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: de quem da rua olha para o imóvel: "pela frente com a citada Rua "F" (atualmente denominada Rua Fagundes Varela); do lado direito confronta com o lote nº 29; do lado esquerdo com o lote nº 27; e, finalmente pelos fundos com o lote nº 03 - cadastro municipal nº 01101300 - Matrícula nº 11.141, do CRI local.

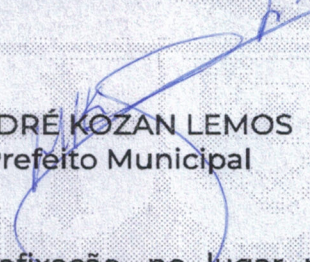
Art. 2º - A presente declaração de utilidade pública visa possibilitar a futura desapropriação do imóvel acima descrito para ampliação da EMEI Lar Infantil.






Art. 3º – Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal
Dracena, 29 de novembro de 2022.


ANDRÉ KOZAN LEMOS
Prefeito Municipal

Registrado e publicado por afixação, no lugar público do costume desta Prefeitura e no Diário Oficial do Município. Dracena, data supra.


MARLI BISCAINO BOTELHO AFFONSO
Secretária de Assuntos Jurídicos

ANDREO. REIS ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO LTDA.
CNPJ/MF 34.986.636/0001-76 – CRECI-34.452-J
Edson Augusto Andreo –Responsável Técnico
CRECISP nº 161.642-F – CNAI nº 16.519
Av. Expedicionários, 1550 – térreo – Dracena – SP

PARECER SOBRE PREÇO DE COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

Pelo presente, declaro para os devidos fins, a pedido da parte interessada, que na data de hoje compareci in loco no imóvel urbano situado no município de Dracena, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: UM IMÓVEL URBANO, constituído do lote nº 28 (vinte e oito) da quadra nº 13 (treze), situado do lado ímpar da rua “F”, atualmente denominada Rua Fagundes Varela, distante 33,00 metros da esquina da rua “M”, atualmente denominada Rua Padre José de Anchieta, em virtude de curvatura, no JARDIM BRASILÂNDIA, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros ditos de frente aos fundos, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: de quem da rua olha para o imóvel: “pela frente com a citada rua “F”; do lado direito, confronta com o lote nº 29; do lado esquerdo, com o lote nº 27; e, finalmente pelos fundos, com o lote nº 03.


O imóvel possui a seguinte benfeitoria, porém não averbadas junto à matrícula do imóvel: uma casa com acabamento de baixo padrão, necessitando de uma ampla reforma, com 65,58 metros quadrados de área

construída, de alvenaria, coberta com telhas de Eternit, possuindo 02 dormitórios, WC social, 01 cozinha, e uma área, piso de cimento rústico, com muro de tijolos e portão de ferro de correr lateralmente. O imóvel está localizado ao lado da Creche Municipal, defronte a Escola Municipal, próximo ao Posto de Saúde e alguns comércios. Possui rua asfaltada, rede de energia elétrica, água encanada, rede de esgoto, rede de telefonia fixa e de internet.

O imóvel está registrado no Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, **matrícula nº 11.141**, a fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, considerando que o imóvel possui ótima localização no bairro e de fácil acesso ao centro do município de Dracena, e após pesquisas de outros imóveis a venda no bairro Jardim Brasilândia através de outros corretores de imóveis que atuam diretamente com vendas de imóveis em Dracena, concluo que o valor atual **do metro quadrado deste terreno é de 220,00 (duzentos e vinte reais)**, multiplicados pela área do imóvel que é de **250,00 (duzentos e cinquenta metros quadrados)**, concluo que o valor é **de 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais)**; A benfeitoria na situação em que se encontra está avaliada em **160,00 (cento e sessenta reais) o metro quadrado**, multiplicados pela área construída de **65.58 (sessenta e cinco metros e cinquenta e oito centímetros) quadrados**, concluo que o valor da benfeitoria é **de R\$ 10.492,80 (dez mil quatrocentos e noventa e dois reais e oitenta centavos)**. Concluo finalmente que o valor atual de mercado deste imóvel é **de 65.492,80 (sessenta e cinco mil quatrocentos e noventa e dois reais e oitenta centavos) para pagamento à vista.**

Para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Edson Augusto Andréo**, Corretor de Imóveis, inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 161.642-F e inscrito no CNAI sob nº 16.519, assino e certifico este parecer, que foi elaborado de acordo com o art. 3º da Lei 6.530/78.

Dracena, 31 de julho de 2023.

Documento assinado digitalmente
 **EDSON AUGUSTO ANDREO**
Data: 01/08/2023 10:17:18-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Edson Augusto Andréo

Imagem aérea frontal do imóvel avaliando



Imagem aérea do imóvel avaliando



Imagem do imóvel avaliando ao lado da Creche Municipal



Imagem aérea do imóvel avaliando, da Creche e da Escola Municipal




Imagem dos fundos para frente do imóvel avaliando



Imagem aérea do imóvel avaliando e da circunvizinhança



das


REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE DRACENA - SP
Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18
Marcelo Specian Zabotini - Oficial

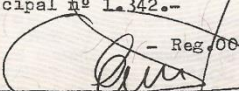
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL **REGISTRO DE IMÓVEIS**
DRACENA

MATRÍCULA **-11.141-** FICHA **-001-** Dracena, 08 de JUNHO - - - de 1988.

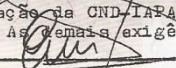
IMÓVEL: - UM IMÓVEL URBANO, constituído do lote nº 28 (vinte e oito) da quadra nº 13 (treze), situado do lado ímpar da rua "F", distante 33,00 metros da esquina da rua "M", em virtude de curvatura, no JARDIM BRASILÂNDIA, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente por 25,00 metros ditos da frente aos fundos, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações: de quem da rua olha para o imóvel: "pela frente com a citada rua "F"; do lado direito, confronta com o lote nº 29; do lado esquerdo, com o lote nº 27; e, finalmente pelos fundos, com o lote nº 03".-(Cadastro Municipal nº 01101300).-

PROPRIETÁRIO: - IMOBILIÁRIA BRABO S/C LTDA., com sede na cidade de Marília-sp, à rua Monteiro Lobatto nº 165, inscrita no CGC/MF. nº 49.140.643/0001-20 e Inscrição Municipal nº 1.342.-

REG.ANTERIOR: - Reg.005/Mat.3.141 deste cartório.-

O ESCRIVENTE: , (Eduardo C. Veronese).-

REGISTRO Nº 001/MAT.11.141 - FEITO EM 08 DE JUNHO DE 1988.-

- Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 2º Cartório local no dia 18 de maio de 1988, no livro 154, fls.348/350, subscrita pelo escrivão Rubens Francisco de Arruda Filho, a IMOBILIÁRIA BRABO S/C LTDA., acima qualificada, representada por seu sócio-proprietário sr. José Brabo transmitiu a WALDIR FUSA, brasileiro, proprietário, portador da RG nº 6.613.782-SP, casado no regime de comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77 com dona NAIR FERREIRA ALVES FUSA, brasileira, do lar filha de Angelo Moreira Alves e de Teonília Ferreira de Andrade, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores do CPF/MF. em comum sob nº 628.863.718/15; pelo preço de R\$ 11.000,00 (onze mil cruzados), o imóvel acima matriculado.- A vendedora declarou, na escritura que, exercendo atividade de comercialização de imóveis, o imóvel ora transacionado não pertence a seu ativo permanente, estando desobrigada da apresentação da CND-IAPAS, conforme Ordem de Serviço IAPAS/SAF nº 98/82.- As demais exigências legais constam do título.- O ESCRIVENTE , (Eduardo C. Veronese).-

DESTA...Cz\$=561,80=
S.E....Cz\$=151,68=
S.A.....Cz\$=112,36=
TOTAL...Cz\$=825,84=

- Selos: Guia nº 732 de 09/06/1988.-

AV. 2/11.141 - EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.
ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO DE RUAS
Procede-se a presente averbação, de ofício, para constar que a RUA "F" passou a denominar-se RUA FAGUNDES VARELA; e, a RUA "M" passou denominar-se RUA PADRA JOSÉ DE ANCHIETA; por força do Decreto Municipal nº 3.727, de 14.09.1994, em

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena - SP

12015-4-AA 136436

12015-4-135001-140000-0622

Ofício de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena - SP

Eduardo C. Veronese

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabetini - Oficial

MATRÍCULA

11.141

FICHA

001V

arquivo, na pasta denominada "Alteração de Ruas e Logradouros", sob nº 46.
Beatriz Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente. *Vagner Sartorelo* Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 3/11.141 - EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.

INCLUSÃO RG E CPF/MF

Por autorização contida na escritura pública de doação com reserva de usufruto, lavrada aos três dias do mês de setembro do ano de dois mil e quatro (03.09.2004), às páginas 41/43, livro 233, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se a presente, para constar que a proprietária **NAIR FERREIRA ALVES FUSA**, é portadora da cédula de identidade RG nº 27.447.015-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 069.691.378-05, conforme prova pelas cópias reprográficas autenticadas de mencionados documentos, que encontram-se digitalizadas e arquivadas sob nº 82.757. **Protocolo nº 101.134, de 19.12.2017.**

Beatriz Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente. *Vagner Sartorelo* Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 4/11.141 - EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.

DOAÇÃO

De acordo com a mesma escritura mencionada na AV. 3, procede-se o presente para constar que os proprietários **WALDIR FUSA** e sua mulher **NAIR FERREIRA ALVES FUSA**, ambos aposentados, atualmente residentes e domiciliados na Chácara São João, Bairro Java Paulista, em Dracena/SP, já qualificados, **DOARAM a NUA PROPRIEDADE** do imóvel objeto desta matrícula para **1. JOÃO NIVALDO FUSA**, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 8.843.605-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 970.599.518-49, casado no regime da comunhão de bens, antes do advento da Lei nº 6.515/77, com **MARIA APARECIDA ALONSO FUSA**, comerciante, portadora da cédula de identidade RG nº 23.108.597-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 249.184.578-43, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Claudinei Lopes, nº 02-76, Conjunto Habitacional Mary Dota, em Bauru/SP; **2. VALDECIR FUSA**, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 11.297.518-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 005.011.848-05, casado no regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com **FATIMA DE LOURDES PETENUCI FUSA**, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 15.463.777-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 926.245.968-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Hortências, nº 387, Jardim das Palmeiras II, em Dracena/SP; e **3. ADILSON FUSA**, bancário, portador da cédula de identidade RG nº 11.297.155-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 017.550.858-50, casado no regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com **FRANCISCA TEIXEIRA DE OLIVEIRA FUSA**, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 36.653.876-7-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 139.644.292-87, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Acácias, nº 1.686, setor 01, em Ariquemes/RO, com o valor atribuído de R\$5.133,33 (cinco mil cento e trinta e três reais e trinta e dois centavos), com as demais cláusulas, condições e exigências legais constantes do título. Emitida a **DOI. VALOR PARA FINS DE ITBI (2/3): R\$30.598,59** (trinta mil quinhentos e noventa e oito reais e cinquenta e nove centavos). **Protocolo nº 101.134, de 19.12.2017.** *Beatriz* Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente. *Vagner Sartorelo* Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.


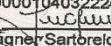
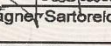
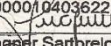
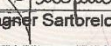
R. 5/11.141 - EM 29 DE DEZEMBRO DE 2017.

RESERVA DE USUFRUTO

Pela mesma escritura mencionada no R. 4, procede-se o presente para constar que os doadores **WALDIR FUSA** e sua mulher **NAIR FERREIRA ALVES FUSA**, já qualificados, **RESERVARAM PARA SI o USUFRUTO VITALÍCIO** sobre o imóvel objeto desta matrícula, com o valor atribuído de R\$2.566,66 (dois mil quinhentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos), de tal forma que com o falecimento de um dos usufrutuários, o usufruto passará em sua totalidade ao cônjuge sobrevivente, e se extinguirá somente com a morte do último, em favor dos nú-proprietários. **VALOR PARA FINS DE ITBI (1/3): R\$15.299,29** (quinze mil duzentos e noventa e nove reais e vinte e nove centavos). **ITCMD: Isento** conforme declarações constantes do título. **ARQUIVO: Os documentos utilizados no registro nº 4 e neste foram digitalizados sob nº 101.134. Protocolo nº 101.134, de 19.12.2017.**

Beatriz Ana Beatriz da Silva Rosa, Escrevente. *Vagner Sartorelo* Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

Oficial do Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena/SP
Dilgo Braga Cruz
Escrevente

		OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE DRACENA - SP Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786 E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18 Marcelo Specian Zabotini - Oficial	
Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL		CNS: 12.015-4 REGISTRO DE IMÓVEIS	
MATRÍCULA 11.141	FICHA 002	DRACENA/SP, 29 DE DEZEMBRO DE 2017.	
Sartorelo, Escrevente Substituto.			
AV. 6/11.141 - EM 18 DE AGOSTO DE 2022. ÓBITO Por escritura pública de sobrepartilha de bens lavrada aos vinte dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezenove (20.12.2019), às páginas 136/140, livro 391, do Tabelião de Notas de Dracena/SP, procede-se a presente averbação para constar o falecimento do proprietário VALDECIR FUSA , inscrito no CPF/MF sob o nº 005.011.848-05, já qualificado, ocorrido em 11/03/2017, no estado civil de casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com FÁTIMA DE LOURDES PETENUCI FUSA , que era residente e domiciliado atualmente à Rua Princesa Isabel nº 1.997, Centro, em Dracena/SP, consoante prova a certidão de óbito emitida sob matrícula nº 124529 01 55 2017 4 00097 153 0107431 17, fornecida pelo Oficial de Registro Registro Civil de Presidente Prudente/SP em 29.10.2018. SELO DIGITAL: 1201543310000000104032220. Protocolo nº 114.693, de 26.07.2022, reingressado aos 17.08.2022.  Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente.  Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.			
R. 7/11.141 - EM 18 DE AGOSTO DE 2022. PARTILHA Pela mesma escritura mencionada na AV. 6, dos bens deixados por falecimento de VALDECIR FUSA , já qualificado, VERIFICA-SE que, a parte ideal correspondente a 1/3 ou 33,333% da NUA PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula, com o valor atribuído de R\$15.300,00 (quinze mil e trezentos reais), FOI PARTILHADA na proporção de 1/9 ou 11,111% para a viúva: FÁTIMA DE LOURDES PETENUCI FUSA , brasileira, do lar, nascida aos 1º/01/1959, portadora da cédula de identidade RG nº 15.463.777-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 926.245.968-87, residente e domiciliada à Rua Princesa Isabel, nº 1997, Centro, em Dracena/SP; e, na proporção de 1/9 ou 11,111% para cada um dos seguintes herdeiros, seus filhos: 1 - MARCUS VINÍCIUS PETENUCI FUSA , bancário, nascido aos 18/01/1986, portador da cédula de identidade RG nº 47.534.524-1-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 322.597.458-73, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, precisamente aos 16/07/2016, com LETÍCIA TEIXEIRA DA SILVA , professora, portadora da cédula de identidade RG nº 28.897.437-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 395.399.938-90, ambos brasileiros, residentes e domiciliados à Rua Aristides Pinto Soares, nº 332, Bloco G, Apartamento 11, Parque Bandeirantes, em Presidente Prudente/SP; e, 2 - JOÃO VITOR PETENUCI FUSA , analista de TI, portador da cédula de identidade RG nº 47.517.000-3/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 322.597.448-00, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com JAQUELINE USSIFATI NERY FUSA , auxiliar administrativo, portadora da cédula de identidade RG nº 49.722.837-3/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 416.118.608-81, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua das Hortênsias, nº 387, Jardim das Palmeiras, em Dracena/SP, com as demais exigências legais constantes do título. VALOR DE NEGÓCIO JURÍDICO DO IMÓVEL (proporcional): R\$26.666,66 (vinte e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e seis centavos). EMITIDA A DOI. DO ITCMD: Recolhido conforme consta no título. ARQUIVO: Os documentos utilizados para a AV. 6 e para este registro foram digitalizados e arquivados sob nº 114.693. SELO DIGITAL: 1201543210000000104036221. Protocolo nº 114.693, de 26.07.2022, reingressado aos 17.08.2022.  Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente.  Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.			

 Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Dracena - SP

12015-4 - AA 136437

12015-4-136437-140901-0022

CONTINUA NO VERSO

 Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
 Comarca de Dracena/SP
 Diogo Braga Cruz
 Escrevente

Matrícula do imóvel avaliando

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS	
COMARCA DE DRACENA - SP	
Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3622-7786	
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.696/0001-18	
Marcelo Specian Zabotini - Oficial	
CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO	
<p>CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 11141, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/3 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. CERTIFICO MAIS, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2022.</p>	
<p><i>[Assinatura]</i> DIOGO BRAGA CRUZ ESCREVENTE</p>	
09:11:17	
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Dracena/SP	
Diogo Braga Cruz Escrivente	
Oficial..... R\$	38,17
Estado..... R\$	10,85
SEFAZ..... R\$	7,43
Reg. Civil.... R\$	2,01
Trib. Justiça: R\$	2,62
Ao Município.: R\$	1,90
Ministério Pú: R\$	1,83
Total..... R\$	64,81
Certidão de ato praticado protocolo nº: 114693	
Controle:	142555
Página: 0004/0004	
	
Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:	
https://selodigital.tjsp.jus.br	
Selo digital:	
1201543C3000000010403822S	