



LEI Nº 5.126

-

DE 02 DE ABRIL DE 2024.

=====

Dispõe sobre autorização ao Poder Executivo para adquirir por desapropriação amigável ou judicial, área de terras 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, parte de um imóvel rural, com área de 11.075,28 m², pertencente à matrícula nº 35.605, do CRI local, localizado nesta cidade de Dracena, Estado de São Paulo, para fins de desapropriação amigável ou judicial, conforme descrição a seguir:

I – Parte de um imóvel rural, com 11.075,28 m² ou 1,107528 hectares, desmembrada de área maior, denominada Sítio Primavera, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch e área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP. Matrícula nº 35.605, do CRI local, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:





DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	MATRÍ- CULA	CONFRONTAÇÕES
13	12	06°57'34"NE	53,00	18.136	Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP
12	11	06°55'26"SE	180,20	18.136	Takahashi Pneus Ltda
11	6A	60°55'26"SE	43,83	35.605	Área Remanescente
6A	7	05°07'18"SW	53,79	35.607	DRA 148 - PM Dracena
7	13	60°55'26"NW	226,05	25.506	Prefeitura Municipal de Dracena
P-30	P-28	18°03'22"	69,56	10.095	Lote 14 - Quadra 95

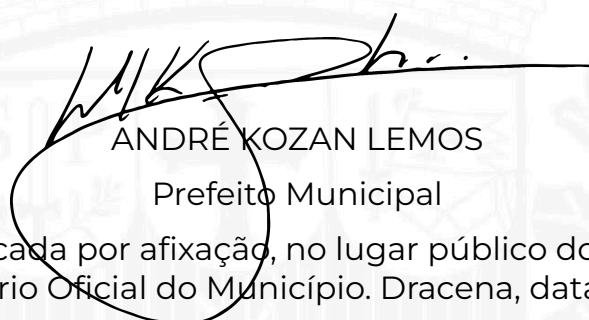
Art. 2º. A área descrita no inciso I, do Art. 1º, desta Lei, será destinada para a regularização do Distrito Industrial III, na cidade de Dracena/SP e foi vista e avaliada em R\$ 258.193,12 (duzentos e cinquenta e oito mil cento e noventa e três reais e doze centavos), conforme Laudos de Avaliação.

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.

Gabinete do Prefeito Municipal
Dracena, 02 de abril de 2024.



ANDRÉ KOZAN LEMOS
Prefeito Municipal

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



MARLI BISCAINO BOTELHO AFFONSO
Secretaria de Assuntos Jurídicos



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 689B-D54C-C125-D91E

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



MARLI BISCAINO BOTELHO AFFONSO (CPF 082.XXX.XXX-09) em 02/04/2024 11:22:53 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: AC OAB G3 << AC Certisign G7 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



ANDRE KOZAN LEMOS (CPF 271.XXX.XXX-83) em 04/04/2024 09:09:01 (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/689B-D54C-C125-D91E>

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

REPÚBLICA FEDERATIVA
DO BRASIL



CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

35.605

FICHA

001

DRACENA/SP, 19 DE ABRIL DE 2022.

IMÓVEL:

UMA ÁREA RURAL, COM 62.010,01 METROS QUADRADOS OU 6,2010 HECTARES, desmembrada de área maior, denominada "SÍTIO PRIMAVERA", situada no BAIRRO DAS ANTAS, neste Município e Comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch e área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP; DESTE, segue confrontando com a área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
13	12	06°57'34"NE	53,00	Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP
12	11	60°55'26"SE	180,20	Takahashi Pneus LTDA
11	10	06°57'34"NE	100,00	
10	09	60°55'26"NW	323,78	
09	02	06°57'34"NE	3,98	Estrada Vicinal DRA-010
02	02A	06°05'47"NE	91,03	
02A	03B	60°17'51"SE	102,82	móvel objeto da Matrícula n° 35.604
03B	03A	07°16'38"NE	59,90	
03A	04	61°02'10"SE	266,41	Lote 04, propriedade de Ivo Figueiredo dos Santos
04	05	06°33'31"SW	151,55	Estrada Vicinal DRA-148
05	06	08°45'32"SW	71,91	
06	07	05°07'18"SW	84,12	
07	13	60°55'26"NW	226,05	Lote 65 do Município de Dracena, e propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch

BENFEITORIAS:

Não há.

PROPRIETÁRIOS:

1. JOSÉ EDUARDO GARBELINI FIGUEIREDO, médico, portador da Cédula de Identidade RG n° 13.369.405-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n° 129.593.588-05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei n° 6.515/77, com ERICA CRISTINA YAKABA, analista técnico, portadora da Cédula de Identidade RG n° 25.650.789-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 164.567.358-82, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Silvio Shimizu, n° 695, Pelicari, em Andradina/SP; e 2. LUCIANA GARBELINI FIGUEIREDO SERRA, médica veterinária, portadora da Cédula de Identidade RG n° 13.369.406-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n° 157.404.868-66, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei n° 6.515/77, com FLORIANO JOSE DRAGAUD SERRA JUNIOR, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n° 12.186.110-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n° 091.843.818-76, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Odair Pimentel, n° 100, Casa 29, Parque dos Príncipes, em São Paulo/SP.

NIRF:

0.334.052-0.

REG. ANTERIOR:

Registro sob n° 4, procedo aos 14.09.2021, na matrícula n° 34.966, Livro n° 2 - Registro Geral, deste Oficial de

Registro de Imóveis
SELO DIGITAL:

120154311000000009498022S.

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

CONTINUA NO VERSO -

Diogo Diego Cruz
Engenheiro

Página: 0001/0003

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

MATRICULA
35.605

FICHA
001Vº

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabetini, Oficial.

AV. 1/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

UTILIDADE PÚBLICA

Procede-se a presente, de ofício, para constar que este imóvel foi declarado de utilidade pública, nos termos da averbação nº 5, procedida em 28.10.2014, na matrícula anterior sob nº 17.440.

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabetini, Oficial.

AV. 2/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

USUFRUTO

Procede-se a presente, de ofício, para constar que permanece em vigor o **USUFRUTO** do imóvel em favor de **CELINA GARBELINI DOS SANTOS**, brasileira, viúva, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.898.759-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 132.018.388-37, residente e domiciliada na Rua Mato Grosso, nº 101, B04, Ap 41, Stella Maris, em Andradina/SP, conforme registro sob nº 5 e averbação nº 6, ambos procedidos na matrícula anterior nº 34.966.

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabetini, Oficial.

AV. 3/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

Procede-se a presente, de ofício, para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA, em área maior, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: **"CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL/CCIR - EXERCÍCIO 2021. DADOS DO IMÓVEL RURAL:** Código do Imóvel Rural: 615.021.002.283-3; Denominação: SÍTIO PRIMAVERA. Área total: 6,7670 ha; Classificação Fundiária: minifúndio; Indicações para Localização: Fazenda das Antas; Município Sede do Imóvel: Dracena; UF: SP; Módulo Rural: 15,0377 ha; Nº Módulos Rurais: 0,45; Módulo Fiscal: 20,0000 ha; Nº Módulos Fiscais: 0,3384 ha; FMP: 3,00 ha. **SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL:** Município do Cartório: SP/Dracena; Matrícula: 17.440. **ÁREA DO IMÓVEL:** Registrada: 6,7670 ha. **DADOS DO DECLARANTE:** Celina Garbelini dos Santos; CPF/MF: 132.018.388-37; Nacionalidade: Brasileira. **DADOS DE CONTROLE:** Lançamento: 19.07.2021; Número do CCIR: 41866743216; Data da geração do CCIR: 23.09.2021". O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 09110.08600.09325.82100, devidamente quitado. **Protocolo nº 113.479, de 24.03.2022, reingressado em 13.04.2022.**

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabetini, Oficial.

AV. 4/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

INSCRIÇÃO NO SICAR/SP

Procede-se a presente, de ofício, para constar que esta área rural enquadra-se no artigo 67 da Lei Federal nº 12.651/2012, estando inscrita, em área maior, no Sistema Ambiental Paulista, com os seguintes principais dados: **"Número do CAR: 35144030404793. Data da Inscrição: 02.09.2021. Nome da Propriedade: Sítio Primavera. Área Total Calculada: 14,4058 ha. Módulos Fiscais: 0,74. Atividade Principal: criação animal. Proprietários: Ivo Figueiredo dos Santos e Celina Garbelini dos Santos. Matrícula: 17440. Área Total de APP: 0,0000 ha. Vegetação Nativa: 0,0000 ha. Reserva Legal: 0,0000 ha. Reserva Legal de Compensação: 0,0000 ha. Servidão Ambiental: 0,0000 ha".** **Protocolo nº 113.479, de 24.03.2022, reingressado em 13.04.2022.**

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabetini, Oficial.

CONTINUA NA FICHA Nº

Página: 0002/0003

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 35605, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/2 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, 25 de abril de 2023.


DIOGO BRAGA CRUZ
ESCREVENTE

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

Diogo Braga Cruz
Escrivão

15:37:40

Oficial.....:	R\$	40,91
Estado.....:	R\$	0,00
SEFAZ.....:	R\$	0,00
Reg. Civil....:	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município.:	R\$	0,00
Ministério Pú		
Total.....:	R\$	40,91

Pedido de certidão nº: 53978

Controle:



151460

Página: 0003 0003



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

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

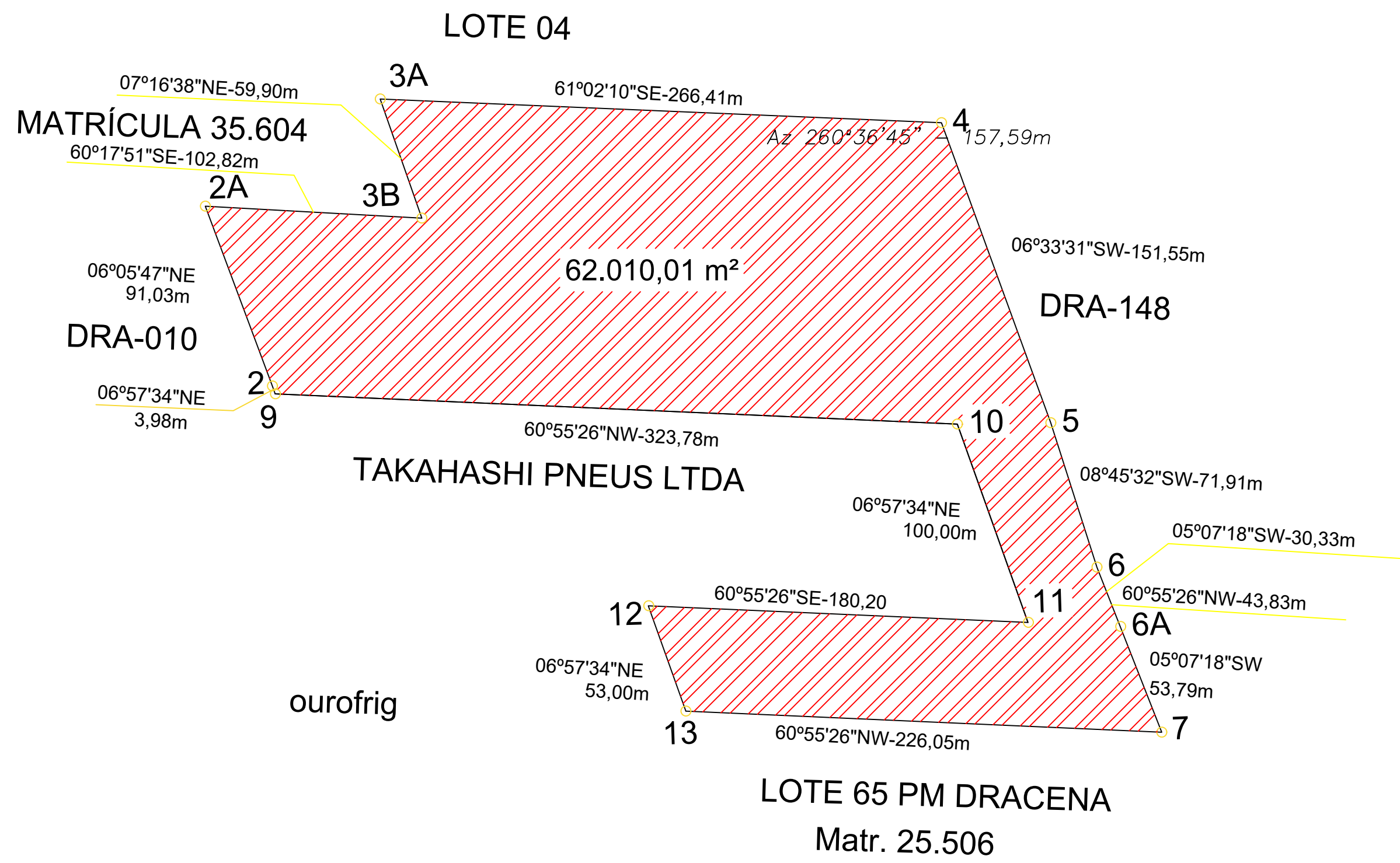
Selo digital:

1201543F3000000012098823X

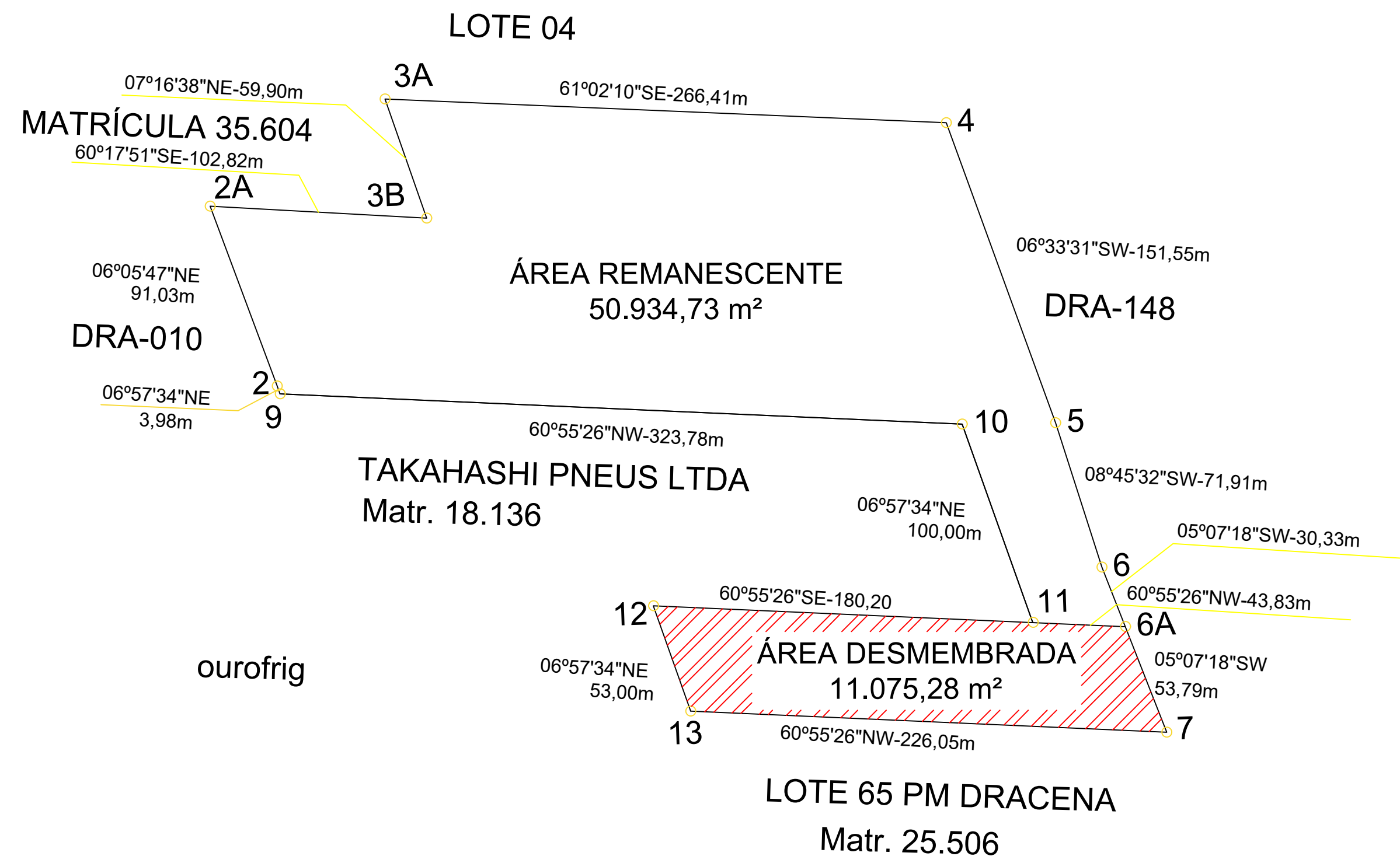
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Dracena - SP

12015-4-AA 144314

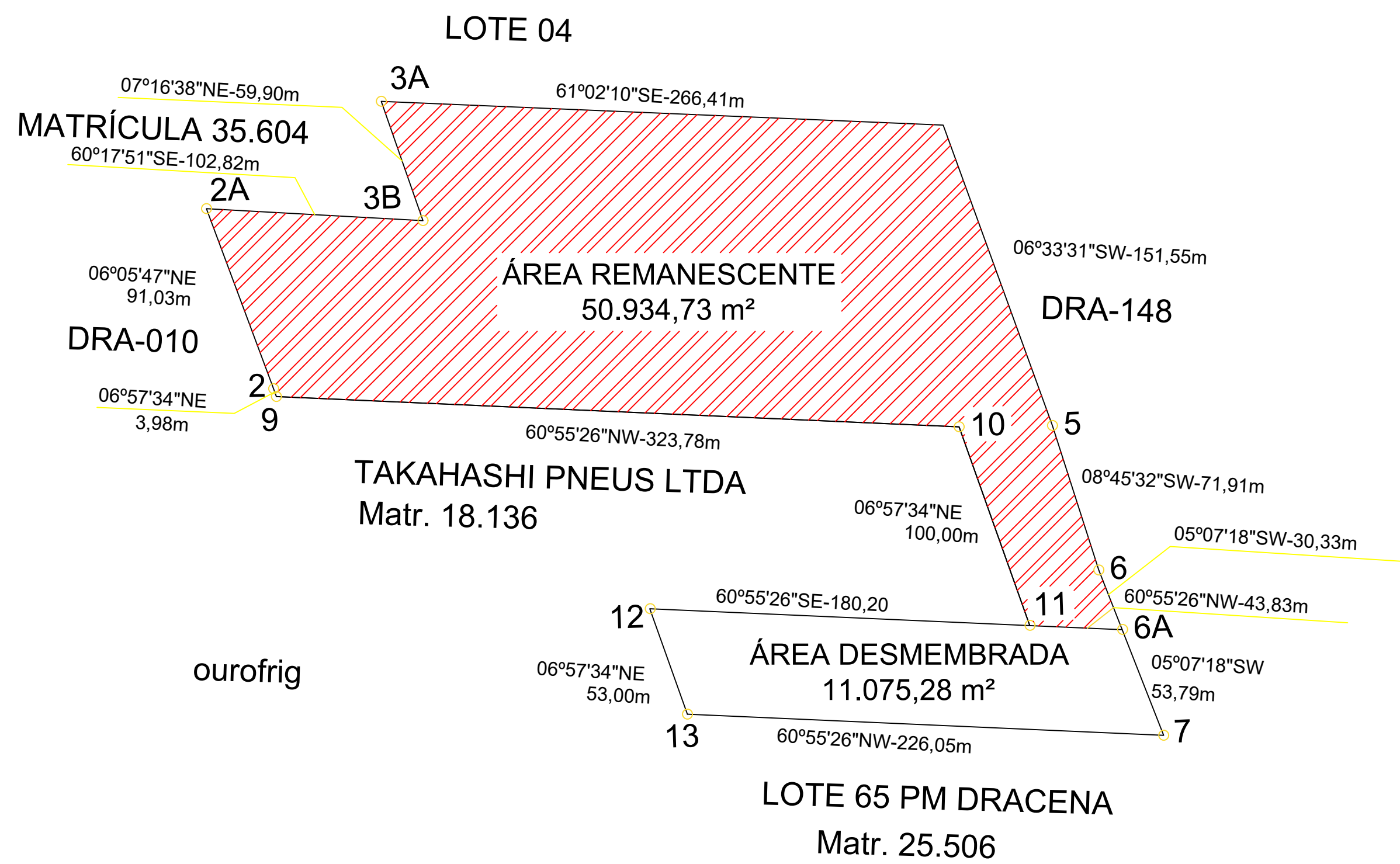
12015-4-144314-147000-0322



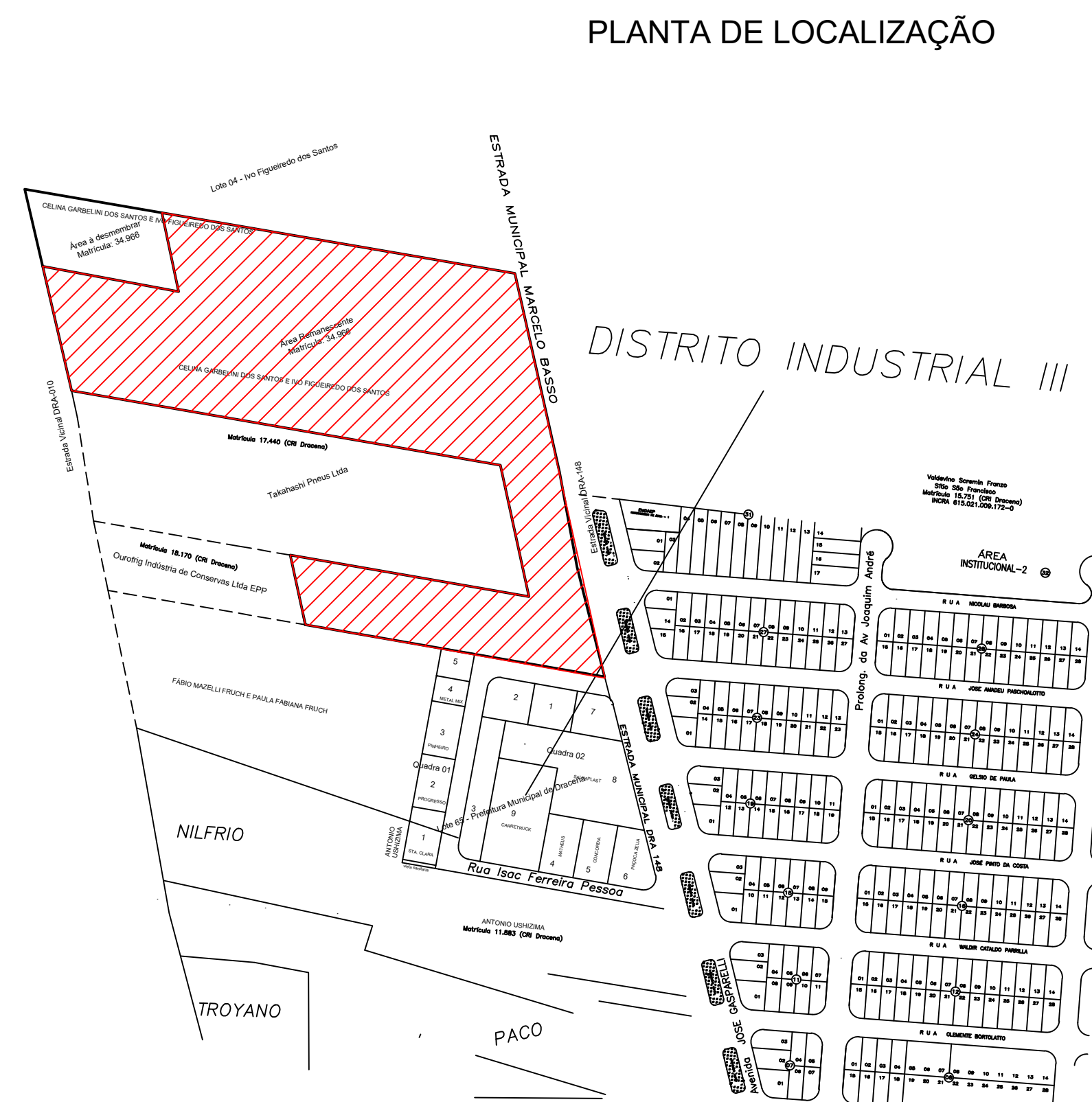
① ÁREA TOTAL MATRÍCULA 35.605



② ÁREA DESMEMBRADA



③ ÁREA REMANESCENTE



Interesse Público

Local

SÍTIO PRIMAVERA

Bairro

Zona Rural – Município de Dracena/SP

Cat. Municipal

Escala

0 30 60 90

Área:

ÁREA TOTAL

62.010,01 m²

DESMEMBRADA

11.075,28 m²

REMANESCENTE

50.934,73 m²

Lendo Técnico

LUCAS FERNANDEZ DA SILVA
CREA/SP-508364857
Diretor de Engenharia

Assinado por 1 pessoa: LUCAS FERNANDEZ DA SILVA
Para validar a validade das assinaturas, acesse: https://brasil.tribuna1.com.br/verificador/103777084-SCDT-19000 e informe o código: 103777084-SCDT-19000

10



Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Assuntos Viários.

ASSUNTO: Interesse Público

LOCALIZAÇÃO: Zona Rural – Município e Comarca de Dracena/SP.

MATRÍCULA: 35.605 – Dracena/SP.

PROPRIEDADE: José Eduardo Garbelini Figueiredo e Luciana Garbelini Figueiredo Serra

ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA: 62.010,01 m²

PERÍMETRO: 1.758,58 m

ROTEIRO

Uma área rural, com 62.010,01 metros quadrados ou 6,2010 hectares, desmembrada de área maior, denominada “SÍTIO PRIMAVERA”, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP, deste, segue confrontando com a área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
13	12	06°57'34"NE	53,00	Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP
12	11	60°55'26"SE	180,20	Takahashi Pneus Ltda



DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
11	10	06°57'34"NE	100,00	Takahashi Pneus Ltda
10	09	60°55'26"NW	323,78	Takahashi Pneus Ltda
09	02	06°57'34"NE	3,98	Estrada Vicinal DRA-010
02	02A	06°05'47"NE	91,03	Estrada Vicinal DRA-010
02A	03B	60°17'51"SE	102,82	Imóvel objeto da matrícula nº 35.604
03B	03A	07°16'38"NE	59,90	Imóvel objeto da matrícula nº 35.604
03A	04	61°02'10"SE	266,41	Lote 04, propriedade de Ivo Figueiredo dos Santos
04	05	06°33'31"SW	151,55	Estrada Vicinal DRA-148
05	06	08°45'32"SW	71,91	Estrada Vicinal DRA-148
06	07	05°07'18"NW	84,12	Estrada Vicinal DRA-148
07	13	60°55'26"NW	226,05	Lote 65 do Município de Dracena e propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch

ÁREA DESMEMBRADA – INTERESSE PÚBLICO

ÁREA: 11.075,28 m²

IMÓVEL: - Uma área rural com 11.075,28 m² ou 1,107528 hectares, desmembrada de área maior, denominada Sítio Primavera, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch e área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:



DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA(M)	MATRÍCULA	CONFRONTAÇÕES
13	12	06°57'34"NE	53,00	18.136	Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP
12	11	06°55'26"SE	180,20	18.136	Takahashi Pneus Ltda
11	6A	60°55'26"SE	43,83	35.605	Área Remanescente
6A	7	05°07'18"SW	53,79	35.607	DRA 148 - PM Dracena
7	13	60°55'26"NW	226,05	25.506	Prefeitura Municipal Dracena
P-30	P-28	18°03'22"	69,56	10.095	Lote 14 - Quadra 95

ÁREA DESMEMBRADA – INTERESSE PÚBLICO

ÁREA: 50.934,73 m²

IMÓVEL: - Uma área rural com 50.934,73 m² ou 5,093473 hectares, desmembrada de área maior, denominada Sítio Primavera, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 9, cravado na divisa com a propriedade de Takahashi Pneus Ltda, Matrícula nº 18.136 e com a Estrada Municipal DRA-010, com os seguintes marcos, rumos distâncias e confrontantes:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA(M)	MATRÍCULA	CONFRONTAÇÕES
9	2	06°57'34"NE	3,98	18.136	DRA-010 PM Dracena
2	2A	06°05'47"NE	91,03		
2A	3B	60°17'51"SE	102,83	35.604	Lote 04
3B	3A	07°16'38"NE	59,90		
3A	4	61°02'10"SE	266,41		

LUCAS FERNANDEZ DA SILVA
das assinaturas, acesse <https://dra>



DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA(M)	MATRÍCULA	CONFRONTAÇÕES
4	5	06°33'31"SW	151,55		DRA-148 PM Dracena
5	6	08°45'32"SW	71,91	35.605	
6	6A	60°55'26"NW	30,33		
6A	11	60°55'26"NW	43,83		Área Desmembrada
11	10	06°57'34"NE	100,00	18.136	Takahashi Pneus Ltda
10	9	60°55'26"NW	323,78	18.136	

Dracena - SP, 05 de junho de 2023.

LUCAS FERNANDEZ DA SILVA
Diretor de Engenharia
CREA/SP: 5069864957



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7697-7394-5CD7-93D0

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



LUCAS FERNANDEZ DA SILVA (CPF 352.XXX.XXX-17) em 05/06/2023 14:33:50 (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/7697-7394-5CD7-93D0>



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

PTAM

JULHO/2023

IMÓVEL RURAL

Dracena/SP



2. ÍNDICE

Página 1 – Título do imóvel;

Página 2 – Índice

Página 3 – Solicitante

Página 3 – Apresentação do Profissional Corretor de Imóveis;

Página 3 – Documentos apresentados;

Página 3 – Vistoria e Descrição do Imóvel;

Página 3 – Construção

Página 4 - Confrontações;

Página 4 – Características do logradouro e circunvizinhança;

Página 4 – Características da Região;

Página 4 – Mapa da Localização – IA

Página 5 – Zoneamento Urbano – IA

Página 5 - Dados Cadastrais

Página 6 a 7 – Relatório Fotográfico - IA

Página 8 e 9 – Fonte de Pesquisa – R1

Página 10 - Homogeneização – Dados Coletados

Página 10 – Cálculo dos Imóveis Referenciais

Página 10 – Metodologia e Considerações Gerais

Página 11 - Referência Normativas

Página 11 – Encerramento



3. SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA, localizada na Avenida José Bonifácio, 1437, comarca de Dracena/SP CEP 17900-000.

3.1 – CATEGORIA: Imóvel Urbano

3.2 – OBJETIVO: Determinar o valor de mercado

3.3 – FINALIDADE: Consulta

3.4 – DATA DA VISTORIA: 01 de julho de 2023

3.5 – PRAZO DE VALIDADE: 90 (noventa) dias

4. APRESENTAÇÃO:

4.1 O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM vai assinado por este subscritor devidamente cadastrado no CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis CRECI 2º Região nº 79.750 F conforme Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto 81.871/78.

4.2 DOCUMENTOS APRESENTADOS:

Matrícula 35.605 – Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Dracena

Projeto de situação – Área de Interesse Público

Decreto 7.764 de 22 de junho de 2023.

5. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

5.1 O imóvel foi vistoriado por este subscritor, deparando-se no local com o imóvel rural, localizado no Sítio Primavera, neste Município e Comarca de Dracena na cidade de Dracena, Estado de São Paulo, confrontações com a OuroFrig Industria de Conservas Ltda EPP Takahashi Pneus Ltda, Bairro Residencial São Paulo.

NOTA: As medidas foram extraídas do Projeto Desapropriação.

5. CONSTRUÇÃO:

Não existem benfeitorias.



5.1 CONFRONTAÇÕES:

Imóvel: a área encontra-se localizada imóvel rural, localizado no Sítio Primavera, neste Município e Comarca de Dracena na cidade de Dracena, Estado de São Paulo, confrontações com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch, OuroFrig Industria de Conservas Ltda EPP Takahashi Pneus Ltda, Bairro Residencial São Paulo.

5.2 CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO E CIRCUNVIZINHAS:

A área está localizada defronte a DRA 148 (Avenida José Gasparelli)

5.3 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

Região urbanizada dotada de imóveis residenciais, comerciais e rurais.

6 MAPA DA LOCALIZAÇÃO – IA





7 ZONEAMENTO RURAL - IA

Segundo a listagem de valores do Município – Plano Diretor Estratégico do Município de Dracena, Lei de Zoneamento Municipal, o imóvel apresenta as seguintes posições:

CCIR	ZONA DE USO
615.021.002.283-3	RURAL

8 DADOS CADASTRAIS

Matrícula 35.605

9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IA



FOTO 01 – Área – Estrada DRA 148 (Avenida José Gasparelli)



FOTO 02 – Área – Estrada DRA 148 (Avenida José Gasparelli)



FOTO 03 – Área – Estrada DRA 148 (Avenida José Gasparelli)



FOTO 04 – Área – Estrada DRA 148 (Avenida José Gasparelli)

10 FONTE DE PESQUISA: Imóvel Comparativo

R1 – Área de 30.000 m² localizado na Estrada Vicinal Sérgio de Souza, encravado na Fazenda das Antas, neste Município de Dracena, Estado de São Paulo, lado do Oasis Motel a 2.000 (dois mil metros) do IA a venda pelo valor de R\$ 700.000,00 (Setecentos Mil Reais).



FOTO 01 – Área – IR



FOTO 02 – Área – IR



FOTO 03 – Área – IR



11 HOMOGENEIZAÇÃO – Dados Coletados

11.1 A homogeneização dos dados coletados para análise do valor deu-se com base da média por metro quadrado dos imóveis referenciais, conforme segue:

	Valor Venda R\$	Metragem da área m ²
R1	700.000,00	30.000

12 CÁLCULO DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

12.1 Valor do metro quadrado do imóvel referencial na Região.

Valor R\$	Média área terreno	Conclusão R\$
700.000,00	30.000	23,33

12.2 O valor médio da região é de R\$ 23,33 (Vinte e Três Reais e Trinta e Três Centavos).

12.3 O valor da área de R\$ 258.423,19 (Duzentos e Cinquenta e Oito Mil, Quatrocentos e Vinte e Três Reais e Dezenove Centavos).

13 METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

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

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

Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local.

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

No mercado, os vendedores pedem seus preços e a grande maioria é de valores especulativos. Por outro lado, os compradores querem pagar o menor valor possível. Por esta senda entra o Corretor de Imóveis como mediador para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, expurgando as especulações.



14 REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico” conforme o item 3.34 da ABNT NBR 14.653-1:2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações, dispensando de especificação quanto a sua fundamentação e precisão conforme disposição normativa.

15 ENCERRAMENTOS

Por todos os itens expostos, bem como pesquisas de outros imóveis na cidade Dracena, este corretor de imóveis encontrou o valor aproximado de **R\$ 258.423,19 (Duzentos e Cinquenta e Oito Mil, Quatrocentos e Vinte e Três Reais e Dezenove Centavos)**.

E para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu Anderson Pernomian Silva, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região SP sob o nº 79.750-F, assino e certifico este parecer.

Dracena/SP, 10 de julho de 2023.

Anderson Pernomian Silva
Corretor Creci 79.750 F

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

IMÓVEL AVALIADO

Matrícula nº 35.605

Denominação: Área Rural de interesse público conforme Decreto 7.764

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural/CCIR nº: 615.021.002.283-3

Cadastro Ambiental rural- CAR nº:351440304793

SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Dracena – SP

DATA DE REFERÊNCIA

30 de Junho de 2.023.

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 243.656,16

(duzentos e quarenta e três mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e dezesseis centavos)





IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065

Planagro Imobiliária Ltda - ME, CNPJ nº 28.072.290/0001-06, CRECI nº J-38065, através de seus Responsáveis Técnicos José Rafael Caldeira do Nascimento CRECI sob nº 221.300 e MARCIO AUGUSTO RABELO, CRECI sob nº 90.317 e CNAI- Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 41.149, endereço comercial Rua Caetano Spinelli, nº 135, CEP: 19.020-760, estado de São Paulo, objetivando atender o Edital de Credenciamento – Inexigibilidade nº 015/2022 – Instrumento Contratual nº 197/2022, emite o presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica do imóvel abaixo descrito.



1 – Introdução

Para execução dos serviços, foram utilizados os dados e informações fornecidas pelo solicitante e/ou retirados de documentação apresentada, bem como aqueles obtidos de terceiros, por ocasião da pesquisa de mercado realizada, julgados corretos, todos considerados idôneos e de boa fé. Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, jazidas minerais, cobertura vegetal, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico-legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho, estando o valor baseado no valor médio da região. Todas as medidas e cálculos das áreas foram retirados da documentação cedidas pelo solicitante, não tendo sido realizadas medições de conferência, tais como área das terras, dados dos proprietários, medidas das edificações e benfeitorias, dentre outras que, influem diretamente no valor final desse trabalho de estimativa de valor, portanto, a responsabilidade sobre a veracidade dessas informações é única e exclusivamente do solicitante, que deverá responder pelas mesmas.

1.1 – Objetivo

O objetivo do presente Parecer Técnico de Avaliação é determinar o valor de uma área de 62.010,01m², conforme matrícula nº 35.605, mapas e fotos, no corrente ano, sob a ótica do mercado imobiliário através da opinião direta, ou seja, obtido através de pesquisa direta efetuada com imobiliárias e corretores da cidade, para assim chegarmos a determinação do REAL VALOR DE MERCADO do referido imóvel.

2 – Identificação da propriedade

Localização do imóvel Rural: Uma área rural com 11.075,28 m² ou 1,107528 hectares, desmembrada de área maior, denominada Sítio Primavera, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch e área



desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes: Do marco 13 para o 12 com azimute 06°57'34"NE a uma distância de 53 metros confrontando com a Ourofrig Industria de Conservas Ltda, matricula 18.136; Do 12 para o 11 com azimute 06°55'26"SE a uma distância de 180,20 metros, confrontando com Takahashi Pneus; Do 11 para o 6A azimute 60°55'26"SE a uma distância de 43,83 metros, confrontando com área remanescente matricula 35.605; Do 6A para o 07 azimute 05°07'18"SW a uma distância de 53,79 metros, confrontando estes com a DRA 148 - PM Dracena; Do 07 para o 13 azimute 60°55'26"NW a uma distância de 226,05 metros, confrontando com Prefeitura Municipal de Dracena, matricula 25.506; Do P-30 para o P-28 azimute 18°03'22" a uma distância de 69,56 metros confrontando com o Lote 14 - Quadra 95, matricula 10.095, conforme memorial descritivo da Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Assuntos Viários em anexo, matricula nº 35.605 – Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Dracena SP, fotos e mapas da área.

Município: Dracena – SP

Certificado de Cadastro de Imóvel Rural/CCIR nº: 615.021.002.283-3

Cadastro Ambiental Rural- CAR nº:351440304793

3 – Diagnóstico do Imóvel

Área de interesse público conforme Decreto 7.764

Matricula nº: 35.605 – Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Dracena SP

Características e Classificação:

Zoneamento: Zona Rural

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Imóvel Rural



IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065

Área Rural: Área de 11.075,28 m² ou 1,107528 hectares, conforme memorial descritivo da Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Assuntos Viários e matrícula nº 35.605 e CAR - Cadastro Ambiental Rural nº:351440304793 e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural/CCIR nº: 615.021.002.283-3.

4 – Metodologia e Conclusão

O método empregado para avaliar o imóvel, objeto do presente processo, é o Método Comparativo Direto.

Tal método busca identificar o valor dos imóveis na região, através de pesquisa de mercado, aproximando o máximo do imóvel avaliado, onde após pesquisas realizadas com as imobiliárias e profissionais da área, o metro quadrado médio é de R\$ 22,00(vinte e dois reais).

Area de 11.075,28m² x R\$ 22,00 = 243.656,16

VALOR TOTAL: R\$ 243.656,16

(duzentos e quarenta e três mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e dezesseis centavos)

O referido laudo, cria e apura o real valor do citado imóvel referente ao mês de junho de 2023, após pesquisas realizadas e empregando todos os métodos profissionais do mercado imobiliário da cidade de Dracena – SP.



5 – Declaração do avaliador

☒ As informações prestadas por terceiros foram consideradas corretas e de boa-fé;

☒ O responsável técnico por este trabalho não assume responsabilidade por matérias alheias a sua responsabilidade profissional, estabelecida em leis, códigos e regulamentos pertinentes;

☒ O avaliador não tem no presente, tampouco vislumbra no futuro, qualquer interesse pelo bem objeto da avaliação;

☒ As conclusões deste laudo não têm qualquer correlação com os honorários do avaliador;

☒ As conclusões efetuadas no presente trabalho são válidas para a sequência metodológica adotada, não podendo ser utilizadas em conexão com outros trabalhos que não sigam o mesmo encadeamento lógico.

6 – Termo de encerramento

Terminados os trabalhos avaliatórios, encerra-se o presente parecer técnico, que vai datado e assinado.

Anexo I – Relatório Fotográfico

Anexo II – Planta de Localização da Matrícula

Anexo III – Certidão de Matrícula do Imóvel e Memorial descritivo de interesse

Presidente Prudente – SP, 30 de junho de 2.023:

José Rafael Caldeira do Nascimento
CRECI-SP 221300

Marcio Augusto Rabelo
CRECI-SP 90317

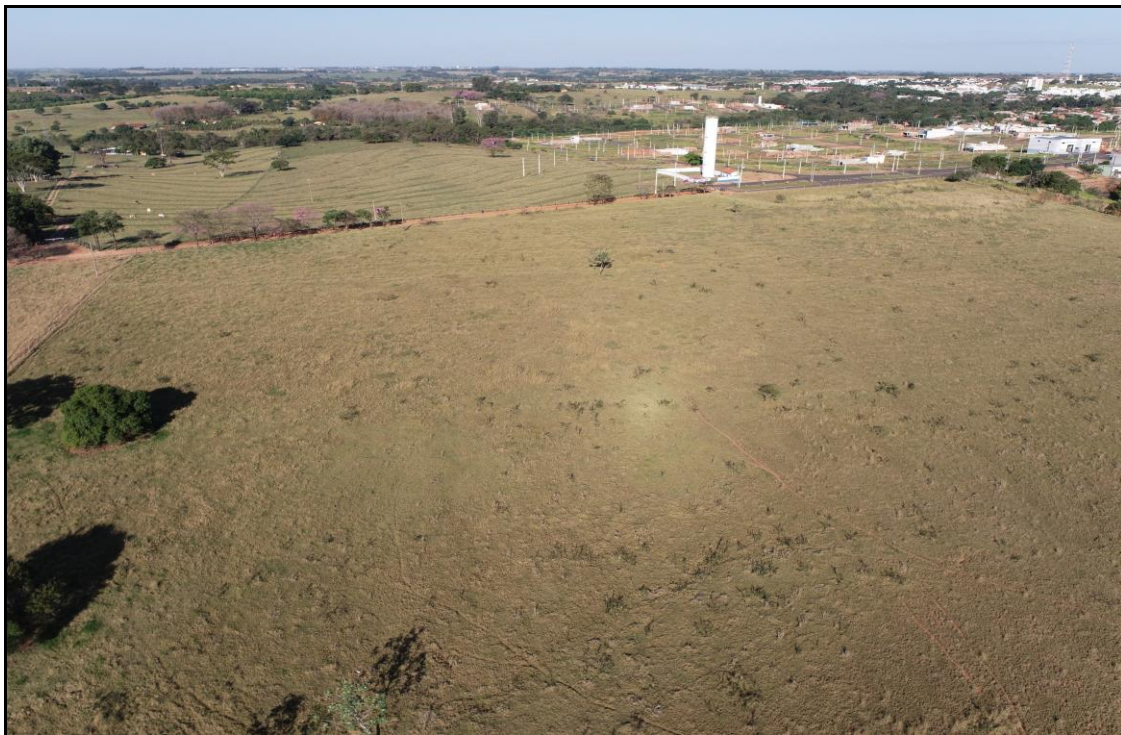
ANEXOS

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO





IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065



Rua Caetano Spinelli, 135 – Jardim Estoril – Presidente Prudente - SP
Contato: (18) 3917-4014 – CEP.: 19020-760
E-mail: planagro.pp@gmail.com



IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065



Rua Caetano Spinelli, 135 – Jardim Estoril – Presidente Prudente - SP
Contato: (18) 3917-4014 – CEP.: 19020-760
E-mail: planagro.pp@gmail.com



IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065



Rua Caetano Spinelli, 135 – Jardim Estoril – Presidente Prudente - SP
Contato: (18) 3917-4014 – CEP.: 19020-760
E-mail: planagro.pp@gmail.com



IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065



Rua Caetano Spinelli, 135 – Jardim Estoril – Presidente Prudente - SP
Contato: (18) 3917-4014 – CEP.: 19020-760
E-mail: planagro.pp@gmail.com



IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065



Rua Caetano Spinelli, 135 – Jardim Estoril – Presidente Prudente - SP
Contato: (18) 3917-4014 – CEP.: 19020-760
E-mail: planagro.pp@gmail.com



Rua Caetano Spinelli, 135 – Jardim Estoril – Presidente Prudente - SP
Contato: (18) 3917-4014 – CEP.: 19020-760
E-mail: planagro.pp@gmail.com



IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065

ANEXO III – CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL E MEMORIAL DESCRITIVO DE INTERESSE



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

CNS: 12.015-4

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA: **35.605**

FICHA: **001**

DRACENA/SP, 19 DE ABRIL DE 2022.

IMÓVEL: UMA ÁREA RURAL, COM 62.010,01 METROS QUADRADOS OU 6,2010 HECTARES, desmembrada de área maior, denominada "SÍTIO PRIMAVERA", situada no BAIRRO DAS ANTAS, neste Município e Comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch e área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP; DESTE, segue confrontando com a área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
13	12	06°57'34"NE	53,00	Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP
12	11	60°55'26"SE	180,20	Takahashi Pneus LTDA
11	10	06°57'34"NE	100,00	
10	09	60°55'26"NW	323,78	
09	02	06°57'34"NE	3,98	Estrada Vicinal DRA-010
02	02A	06°05'47"NE	91,03	
02A	03B	60°17'51"SE	102,82	móvel objeto da Matrícula n.º 35.604
03B	03A	07°16'38"NE	59,90	
03A	04	61°02'10"SE	266,41	Lote 04, propriedade de Ivo Figueiredo dos Santos
04	05	08°33'31"SW	151,55	Estrada Vicinal DRA-148
05	06	08°45'32"SW	71,91	
06	07	05°07'18"SW	84,12	
07	13	60°55'26"NW	226,05	Lote 65 do Município de Dracena, e propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch

BENFEITORIAS: Não há.

PROPRIETÁRIOS: 1. JOSÉ EDUARDO GARBELINI FIGUEIREDO, médico, portador da Cédula de Identidade RG n.º 13.369.405-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o n.º 129.593.588-05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei n.º 6.515/77, com ERICA CRISTINA YAKABA, analista técnico, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 25.650.789-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 164.567.358-82, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Silvio Shimizu, n.º 695, Pelicari, em Andradina/SP; e 2. LUCIANA GARBELINI FIGUEIREDO SERRA, médica veterinária, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 13.369.406-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob n.º 157.404.868-66, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei n.º 6.515/77, com FLORIANO JOSE DRAGAUD SERRA JUNIOR, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 12.186.110-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob n.º 091.843.818-76, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Odair Pimentel, n.º 100, Casa 29, Parque dos Príncipes, em São Paulo/SP.

NIRF: 0.334.052-0.

REG. ANTERIOR: Registro sob n.º 4, procedido aos 14.09.2021, na matrícula n.º 34.966, Livro n.º 2 - Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

SELO DIGITAL: 120154311000000009498022S.

CONTINUA NO VERSO -

Página: 0001/0003

Qualquer Adulteração, Rasura ou Emenda, Invalida Este Documento

12015-4-AA 144313



IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065

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

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7766
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

MATRÍCULA
35.605

FICHA
001Vº

Marcelle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

AV. 1/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

UTILIDADE PÚBLICA

Procede-se a presente, de ofício, para constar que este imóvel foi declarado de utilidade pública, nos termos da averbação nº 5, procedida em 28.10.2014, na matrícula anterior sob nº 17.440.

Marcelle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

AV. 2/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

USUFRUTO

Procede-se a presente, de ofício, para constar que permanece em vigor o **USUFRUTO** do imóvel em favor de **CELINA GARBELINI DOS SANTOS**, brasileira, viúva, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.896.759-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 132.018.388-37, residente e domiciliada na Rua Mato Grosso, nº 101, B04, Ap 41, Stella Maris, em Andradina/SP, conforme registro sob nº 5 e averbação nº 6, ambos procedidos na matrícula anterior nº 34.966.

Marcelle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

AV. 3/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

Procede-se a presente, de ofício, para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA, em área maior, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL/CCIR - EXERCÍCIO 2021.

DADOS DO IMÓVEL RURAL: Código do Imóvel Rural: 615.021.002.283-3; Denominação: SÍTIO PRIMAVERA. Área total: 6.7670 ha; Classificação Fundiária: minifúndio; Indicações para Localização: Fazenda das Antas; Município Sede do Imóvel: Dracena; UF: SP; Módulo Rural: 15,0377 ha; Nº Módulos Rurais: 0,45; Módulo Fiscal: 20,0000 ha; Nº Módulos Fiscais: 0,3384 ha; FMP: 3,00 ha. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL: Município do Cartório: SP/Dracena; Matrícula: 17.440. ÁREA DO IMÓVEL: Registrada: 6.7670 ha. DADOS DO DECLARANTE: Celina Garbelini dos Santos; CPF/MF: 132.018.388-37; Nacionalidade: Brasileira. DADOS DE CONTROLE: Lançamento: 19.07.2021; Número do CCIR: 41866743216; Data da geração do CCIR: 23.09.2021. O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 09110.08600.09325.02100, devidamente quitado. Protocolo nº 113.479, de 24.03.2022, reingressado em 13.04.2022.

Marcelle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

AV. 4/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

INSCRIÇÃO NO SICAR/SP

Procede-se a presente, de ofício, para constar que esta área rural enquadra-se no artigo 67 da Lei Federal nº 12.651/2012, estando inscrita, em área maior, no Sistema Ambiental Paulista, com os seguintes principais dados: "Número do CAR: 35144030404793 Data da Inscrição: 02.09.2021. Nome da Propriedade: Sítio Primavera. Área Total Calculada: 14,4058 ha. Módulos Fiscais: 0,74. Atividade Principal: criação animal. Proprietários: Ivo Figueiredo dos Santos e Celina Garbelini dos Santos. Matrícula: 17440. Área Total do APP: 0,0000 ha. Vegetação Nativa: 0,0000 ha. Reserva Legal: 0,0000 ha. Reserva Legal de Compensação: 0,0000 ha. Serviço Ambiental: 0,0000 ha. Protocolo nº 113.479, de 24.03.2022, reingressado em 13.04.2022.

Marcelle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

CONTINUA NA FICHA Nº

Página: 0002 0003

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



IMOBILIÁRIA LTDA - ME
AVALIAÇÕES E PERÍCIAS
CRECI J-38065

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: 11.279.636/0001-18

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 35605, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/2 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, 25 de abril de 2023.


DIOGO BRAGA CRUZ
ESCREVENTE

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

Diogo Braga Cruz
Escrevente

15:37:40

Oficial.....	R\$	40,91
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ministério Pú		
Total.....	R\$	40,91

Pedido de certidão nº: 53978

Controle:



151430

Página: 0003 0003



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

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

Selo digital:

1201543F3000000012098923X

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

12015-4-AA 144314

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO



Secretaria de Infraestrutura, Habitação e Assuntos Viários.

ASSUNTO: Interesse Público

LOCALIZAÇÃO: Zona Rural – Município e Comarca de Dracena/SP.

MATRÍCULA: 35.605 – Dracena/SP.

PROPRIEDADE: José Eduardo Garbelini Figueiredo e Luciana Garbelini Figueiredo Serra

ÁREA TOTAL DA MATRÍCULA: 62.010,01 m²

PERÍMETRO: 1.758,58 m

ROTEIRO

Uma área rural, com 62.010,01 metros quadrados ou 6,2010 hectares, desmembrada de área maior, denominada “SÍTIO PRIMAVERA”, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP, deste, segue confrontando com a área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas LTDA EPP, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
13	12	06°57'34"NE	53,00	Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP
12	11	60°55'26"SE	180,20	Takahashi Pneus Ltda

 Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP

 18 3821.8000

 WWW.DRACENA.SP.GOV.BR



CNPJ: 44.880.060/0001-11



DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
11	10	06°57'34"NE	100,00	Takahashi Pneus Ltda
10	09	60°55'26"NW	323,78	Takahashi Pneus Ltda
09	02	06°57'34"NE	3,98	Estrada Vicinal DRA-010
02	02A	06°05'47"NE	91,03	Estrada Vicinal DRA-010
02A	03B	60°17'51"SE	102,82	Imóvel objeto da matrícula nº 35.604
03B	03A	07°16'38"NE	59,90	Imóvel objeto da matrícula nº 35.604
03A	04	61°02'10"SE	266,41	Lote 04, propriedade de Ivo Figueiredo dos Santos
04	05	06°33'31"SW	151,55	Estrada Vicinal DRA-148
05	06	08°45'32"SW	71,91	Estrada Vicinal DRA-148
06	07	05°07'18"NW	84,12	Estrada Vicinal DRA-148
07	13	60°55'26"NW	226,05	Lote 65 do Município de Dracena e propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch

ÁREA DESMEMBRADA – INTERESSE PÚBLICO

ÁREA: 11.075,28 m²

IMÓVEL: - Uma área rural com 11.075,28 m² ou 1,107528 hectares, desmembrada de área maior, denominada Sítio Primavera, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch e área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:

 Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
Cep: 17900-000, Dracena/SP

 18 3821.8000

 WWW.DRACENA.SP.GOV.BR



CNPJ: 44.880.060/0001-11



DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA(M)	MATRÍCULA	CONFRONTAÇÕES
13	12	06°57'34"NE	53,00	18.136	Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP
12	11	06°55'26"SE	180,20	18.136	Takahashi Pneus Ltda
11	6A	60°55'26"SE	43,83	35.605	Área Remanescente
6A	7	05°07'18"SW	53,79	35.607	DRA 148 - PM Dracena
7	13	60°55'26"NW	226,05	25.506	Prefeitura Municipal Dracena
P-30	P-28	18°03'22"	69,56	10.095	Lote 14 - Quadra 95

ÁREA DESMEMBRADA – INTERESSE PÚBLICO

ÁREA: 50.934,73 m²

IMÓVEL: - Uma área rural com 50.934,73 m² ou 5,093473 hectares, desmembrada de área maior, denominada Sítio Primavera, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 9, cravado na divisa com a propriedade de Takahashi Pneus Ltda, Matrícula nº 18.136 e com a Estrada Municipal DRA-010, com os seguintes marcos, rumos distâncias e confrontantes:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA(M)	MATRÍCULA	CONFRONTAÇÕES
9	2	06°57'34"NE	3,98	18.136	DRA-010 PM Dracena
2	2A	06°05'47"NE	91,03		
2A	3B	60°17'51"SE	102,83	35.604	Lote 04
3B	3A	07°16'38"NE	59,90		
3A	4	61°02'10"SE	266,41		

 Avenida José Bonifácio, 1437, Centro
 Cep: 17900-000, Dracena/SP

 18 3821.8000

 WWW.DRACENA.SP.GOV.BR



CNPJ: 44.880.060/0001-11



DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA(M)	MATRÍCULA	CONFRONTAÇÕES
4	5	06°33'31"SW	151,55	35.605	DRA-148 PM Dracena
5	6	08°45'32"SW	71,91		
6	6A	60°55'26"NW	30,33		
6A	11	60°55'26"NW	43,83		Área Desmembrada
11	10	06°57'34"NE	100,00	18.136	Takahashi Pneus Ltda
10	9	60°55'26"NW	323,78	18.136	

Dracena - SP, 05 de junho de 2023.

LUCAS FERNANDEZ DA SILVA
Diretor de Engenharia
CREA/SP: 5069864957

SÍNTESE DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

ATENDE AS NORMAS 14653-3 – ABNT

IMÓVEL RURAL

COORDENADAS: -21.46527205117403,. -51.527423143122185

SÍTIO PRIMAVERA PRIMAVERA

Bairro: das Antas

Matrícula C.R.I. DRACENA/SP. - nº 35.605

ÁREA: 11.075,28 m²

PREÇO FINAL: R\$ 272.500,00

[Duzentos e Setenta e Dois Mil e Quinhentos Reais]

Junqueirópolis, 28 Agosto 2023

CARLOS RICARDO
HORTA:97855707
891

Assinado de forma digital
por CARLOS RICARDO
HORTA:97855707891
Dados: 2023.08.30 15:14:51
-03'00'

Carlos Ricardo Horta

Engenheiro Civil
CREA 5069598174

LAUDO DE AVALIAÇÃO

MATRÍCULA Nº 35.605
BAIRRO: DAS ANTAS
MUNICÍPIO: DRACENA/SP
ÁREA: 11.075,28 M² = 1,107528 HECTARES

PRELIMINARES:

Laudo destinado a estabelecer o valor de mercado do imóvel localizado nas coordenadas -21.46527205117403, -51.527423143122185, no bairro das Antas, Distrito Industrial, município de Dracena/SP., conforme descrito no Decreto nº 7.764, de 22 de Junho de 2023, da Prefeitura Municipal de Dracena/SP.

O Valor de Mercado é definido pela Norma ABNT NBR 14.653-1, Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais, como a *“quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”*.

Este trabalho obedece às técnicas e diretrizes estabelecidas na ABNT NBR 14.653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais (Versão Corrigida 2:2005) e ABNT NBR 14.653-3 Avaliação de Imóveis Rurais (2011).

1. INTERESSADA:

Prefeitura Municipal de Dracena/SP.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Imóvel Rural, com 11.075,28 m², com matrícula desmembrada da matrícula 35.605 – C.R.I. Dracena/SP.

3. FINALIDADE DO LAUDO/PARECER TÉCNICO

Avaliação para fins de desapropriação

4. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO/PARECER TÉCNICO

Determinação do valor de mercado.

5. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não existe fatores de ressalva nem limitantes.

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

6.1. Data da vistoria: 25/08/2023

O imóvel objeto deste estudo e da presente avaliação foi vistoriado no dia 25/08/2023.

Todas as informações aqui descritas referentes ao banco de dados, foi resultante de pesquisa de mercado, informações fornecidas pelos corretores de imóveis, e imobiliárias da cidade.

6.2. Documentação compulsada

- Decreto nº 7.764, de 22 de Junho de 2023 da prefeitura Municipal de Dracena/SP.
- Matrícula nº 35.605 do C.R.I. – 1º ofício da comarca de Dracena SP.

6.3. Características da região onde se localiza o imóvel

O imóvel localiza-se em região rural, próximo a Loteamento Residenciais, e Distrito Industrial de Dracena/SP.

7. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

7.1. Desempenho e tendências do mercado

- Pelas características e localização do imóvel, pode ser considerado de liquidez média.

7.2. Observações relevantes

- Não existe indícios de contaminação do solo, subsolo, e água subterrâneas, no entorno do imóvel.

7.3. Classificação do bem

- Liquidez: Liquidez Média.
- Desempenho de mercado: Para este tipo de imóvel Baixo.
- Número de ofertas: Baixa para este tipo de imóvel.
- Absorção pelo mercado: Média, para este tipo de imóvel.

8. METODOLOGIA EMPREGADA

O valor final do imóvel em estudo será determinado pelo **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, utilizando-se dos conceitos técnicos da inferência estatística, através do software *SisDEA Home versão 1.26 (Envolvimento de Dados, Redes Neurais Artificiais e Regressão Linear e Não Linear)*.

9. ANÁLISE QUANTITATIVA DA AVALIAÇÃO

Modelo:

MATRÍCULA 35.605 - C.R.I.- DRACENA

Data de Referência:

Sexta-feira, 28 de Agosto de 2023

Informações Complementares:

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - DISTRITO INDUSTRIAL

MUNICÍPIO: DRACENA/SP

MATRÍCULA: 35.605 - C.R.I. DRACENA/SP

SÍTIO PRIMAVERA

LOCAL: BAIRRO DAS ANTAS

DRACENA/SP.

Dados para a projeção de valores:

- Origem Informação = 2
- Localização = 5
- $M^2 = 11.075,2800$

- Endereço = MATRÍCULA 35.605 - DISTRITO INDUSTRIAL
- Localização Google Maps = <https://goo.gl/maps/Fhb2dbMHdi7xPK1z6>

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (17,05%) = 20,41
 - Médio = 24,60
 - Máximo (20,55%) = 29,66

- Valor Total

- Mínimo = 225.999,11

- **Médio = 272.448,86**

- Máximo = 328.445,48

- Intervalo Predição

- Mínimo = 199.911,28
- Máximo = 371.306,63
- Mínimo (26,62%) = 18,05
- Máximo (36,28%) = 33,53

-

- Campo de Arbítrio
- RL Mínimo = 20,91
- RL Máximo = 28,29

10. 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 de acordo com a ABNT NBR 14.653-2:2011 nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Grau de Precisão = III
Grau de Fundamentação = II

11. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

• **PREÇO TOTAL DO IMÓVEL:**

• **R\$ 272.500,00**

• **(Duzentos e Setenta e Dois Mil, Quinhentos Reais)**

• *O valor da avaliação foi arredondado, coerentemente com o que é praticado no mercado, devendo a variação máxima ser de 1%.*

• **PREÇO UNITÁRIO – M²:**

• **R\$ 24,60**

• **(Vinte e Quatro Reais e Sessenta Centavos)**

10. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

- Na presente avaliação foi utilizado o valor médio intervalo de confiança.
- As análises, opiniões e conclusões expressas no presente trabalho são baseadas em dados, informações repassadas por corretores, imobiliárias, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

13. ENCERRAMENTO

Encerra-se o presente laudo, que contém 6 (seis) páginas impressas apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada, acompanhando os anexos.

A Empresa SETEC, permanecerá a disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários, pelo telefone (18) 98127-2669.

Junqueirópolis, 28 de Agosto de 2023

CARLOS RICARDO

HORTA:97855707891

Assinado de forma digital por
CARLOS RICARDO

HORTA:97855707891

Dados: 2023.08.30 15:15:32 -03'00'

SOLANGE REGINA TEIXEIRA PINOTTI HORTA
SETEC

CNPJ: 12.964.463/0001-52

Responsável Técnico - **Carlos Ricardo Horta**

Engº Civil - CREA 06011481388

SOLANGE REGINA

TEIXEIRA PINOTTI

HORTA:044872208

90

Assinado de forma digital
por SOLANGE REGINA

TEIXEIRA PINOTTI

HORTA:04487220890

Dados: 2023.08.30 15:15:41
-03'00'

ANEXOS:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

- Relatórios – Memória de Cálculos
- Relatório estatístico - Regressão linear
 - Gráficos

DIVERSOS

- Documentação do objeto avaliando
- Laudo Fotográfico do imóvel avaliando

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS **DE MERCADO**

- Relatórios – Memória de Cálculos
- Relatório estatístico - Regressão linear
- Gráficos

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	SETEC
Modelo:	MATRÍCULA 35.605 - C.R.I.- DRACENA
Data do modelo:	quarta-feira, 30 de agosto de 2023
Tipologia:	Imóveis Rurais

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	20
Dados utilizados no modelo:	20

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		Sim
Localização Google Maps	Texto			Sim
Origem Informação	Numérica	Dicotomica	2 = OFERTA DE MERCADO	Sim
			1 = VENDA EFETIVA	
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	5 = ÓTIMA	Sim
			4 = BOA	
			3 = MÉDIA	
			2 = REGULAR	
			1 = RUIM	
M ²	Numérica	Quantitativa	Área Total do Imóvel, medida em metros quadrados.	Sim
Valor Unitário	Numérica	Dependente	Valor correspondente à unidade de área, medido em R\$/m ²	Sim
			(Valor Total dividido pela Área Total do Imóvel);	

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
------------------	--------------	--------------	-----------	-------------

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Origem Informação	1,00	2,00	1,00	1,25
Localização	1,00	5,00	4,00	3,05
M ²	6.942,00	249.744,00	242.802,00	94.875,46
Valor Unitário	6,20	22,36	16,16	13,33

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9294519 / 0,9139844
Coeficiente de determinação:	0,8638809
Fisher - Snedecor:	33,85
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	3,461	3	1,154	33,848
Não Explicada	0,545	16	0,034	
Total	4,006	19		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor Unitário}) = +2,402006395 + 0,4081000197 * \text{Origem Informação} - 1,088055637 / \text{Localização} + 2616,208098 / M^2$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

Valor Unitário = $+10,67522826 * e^{(+0,4081000197 * \text{Origem Informação}) * e^{(-1,088055637 / \text{Localização}) * e^{(+2616,208098 / M^2)}}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

Valor Unitário = $+11,04531543 * e^{(+0,4081000197 * \text{Origem Informação}) * e^{(-1,088055637 / \text{Localização}) * e^{(+2616,208098 / M^2)}}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor Unitário = $+11,23514286 * e^{(+0,4081000197 * \text{Origem Informação}) * e^{(-1,088055637 / \text{Localização}) * e^{(+2616,208098 / M^2)}}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Origem Informação	x	3,76	0,17
Localização	1/x	-5,77	0,00
M ²	1/x	1,70	10,89
Valor Unitário	ln(y)	11,70	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Origem Informação	x1	0,00	-0,42	-0,08	0,65
Localização	x2	-0,42	0,00	-0,32	-0,86
M ²	x3	-0,08	-0,32	0,00	0,34
Valor Unitário	y	0,65	-0,86	0,34	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Origem Informação	x1	0,00	0,37	0,44	0,68
Localização	x2	0,37	0,00	0,11	0,82
M ²	x3	0,44	0,11	0,00	0,39
Valor Unitário	y	0,68	0,82	0,39	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

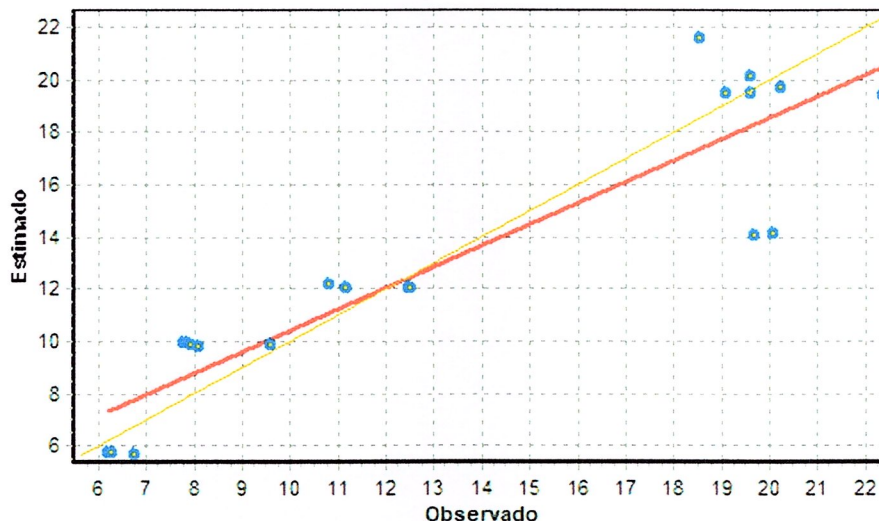
Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2,41	2,48	-0,07	-2,9482%	-0,385253	0,00487000
2	2,07	2,29	-0,22	-10,4190%	-1,168639	0,03133900
3	2,38	2,50	-0,12	-4,8433%	-0,625018	0,01146800
4	2,05	2,29	-0,24	-11,7464%	-1,304560	0,03732300
5	2,26	2,28	-0,02	-1,0367%	-0,126949	0,00037900
6	1,84	1,75	0,09	5,0191%	0,499538	0,03867100
7	1,82	1,74	0,08	4,4083%	0,435684	0,02929500
8	2,09	2,28	-0,19	-9,1136%	-1,032693	0,02550200
9	1,91	1,73	0,18	9,1996%	0,950840	0,13439600
10	2,06	2,30	-0,24	-11,4754%	-1,280832	0,03427700
11	2,52	2,49	0,04	1,5361%	0,210031	0,00142300
12	3,11	2,96	0,14	4,6041%	0,774953	0,04849200
13	2,98	3,00	-0,03	-0,8480%	-0,136652	0,00148600
14	2,53	2,48	0,04	1,6764%	0,229505	0,00170500
15	2,98	2,97	0,01	0,2422%	0,039029	0,00012200
16	3,01	2,98	0,03	0,9184%	0,149658	0,00175300
17	3,00	2,65	0,35	11,6935%	1,900214	0,19797100
18	2,98	2,64	0,33	11,2225%	1,810913	0,18522100
19	2,95	2,97	-0,02	-0,7061%	-0,112783	4,12302900
20	2,92	3,07	-0,15	-5,2293%	-0,826988	0,05695800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

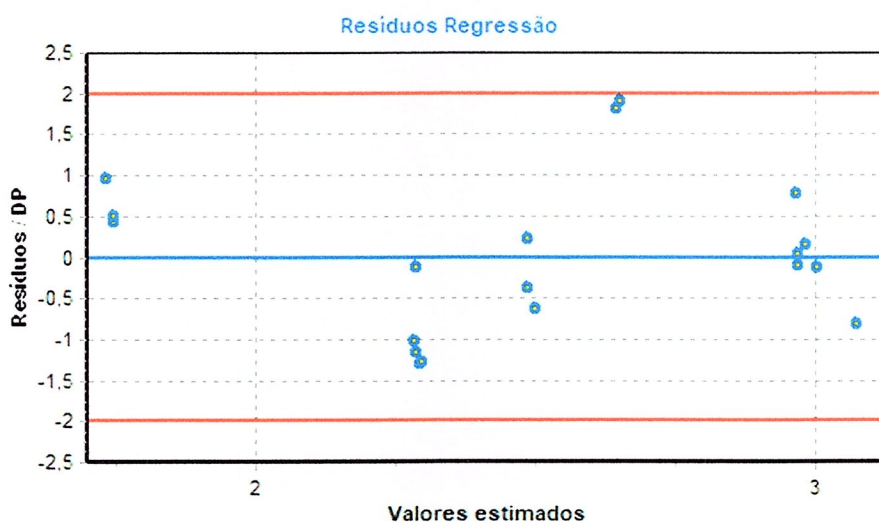
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

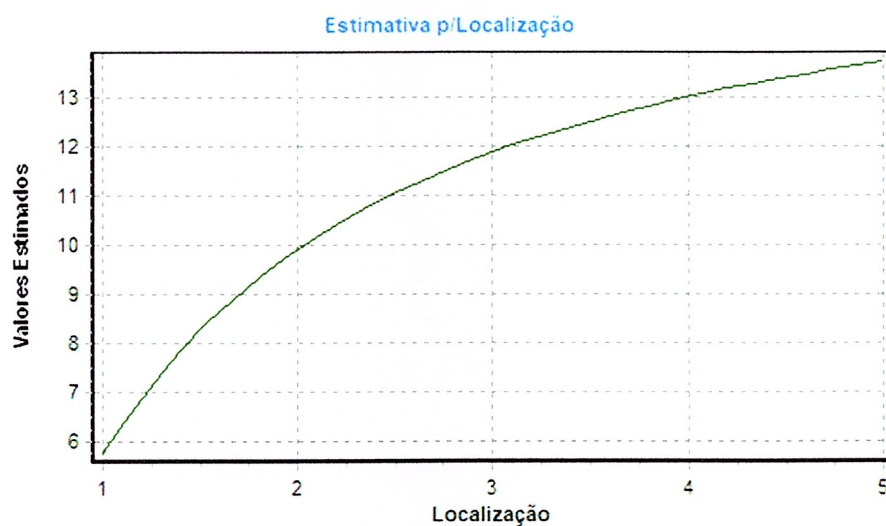
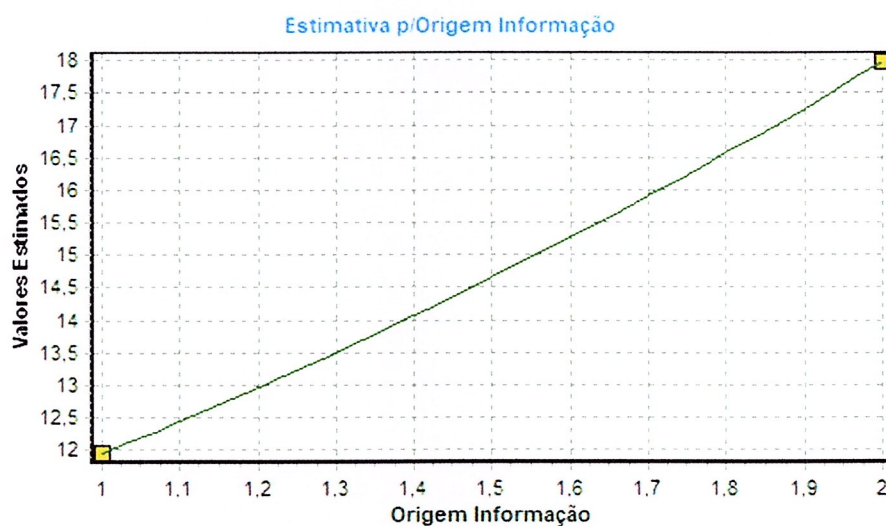
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

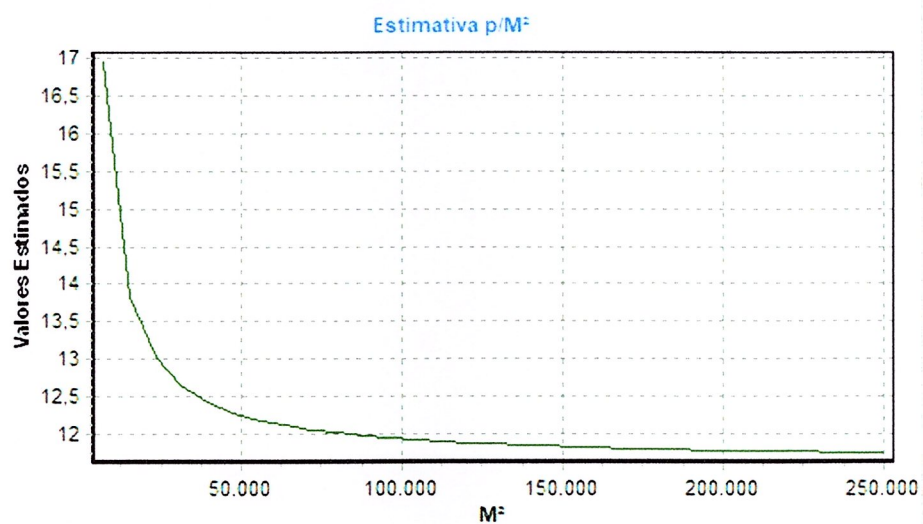


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Localização Google Maps
1		SÍTIO SANTA GERTURDES	https://goo.gl/maps/9cdkxvWMPZg5ncq8A
2		SÍTIO SÃO MATHEUS	https://goo.gl/maps/8ofWPwzgtcZRK4hJ6
3		CHÁCARA STª MARTA	https://goo.gl/maps/c64yEo2ceRjrQ6Gt7
4		SÍTIO SÃO MARCOS	https://goo.gl/maps/KZs5XuUAYA54i7Xu9
5		SÍTIO SÃO FRANCISCO	https://goo.gl/maps/y98dT4FfQ9UiGLjw9
6		SÍTIO STª RITA	https://goo.gl/maps/KZs5XuUAYA54i7Xu9
7		SÍTIO BOA ESPERANÇA	https://goo.gl/maps/QhhHm2PDnRsXtd56
8		SÍTIO ESTRELA	https://goo.gl/maps/pzmjjTSe6K2ndsXE7
9		SÍTIO SANTA ROSE	https://goo.gl/maps/KZs5XuUAYA54i7Xu9
10		SÍTIO STª CLARA	https://goo.gl/maps/pzmjjTSe6K2ndsXE7
11		CHÁCARA STª CLEIDE	https://goo.gl/maps/8aZSPVuaq9ByccGU6
12		SÍTIO NAKAMATSU	https://goo.gl/maps/ikcBL46F4HQSDh7B9
13		CHÁCARA SÃO SEBASTIÃO	https://goo.gl/maps/QJogMH5CrVve5EnW7
14		CHÁCARA PRIMAVERA	https://goo.gl/maps/V4TvjrJkaqerGjNX7
15		SÍTIO SÃO PEDRO	https://goo.gl/maps/StC9oUk4t1MD4JkC7
16		BAIRRO DAS ANTAS - RUA DAS ARARAS	https://goo.gl/maps/bZjsmdY176Qf46NM7
17		MATRÍCULA Nº 7.525 - BAIRRO DAS ANTAS	https://goo.gl/maps/KZs5XuUAYA54i7Xu9
18		MATRÍCULA Nº 7.525 - BAIRRO DAS ANTAS	https://goo.gl/maps/8ofWPwzgtcZRK4hJ6
19		MATRÍCULA Nº 3.307 - BAIRRO DAS ANTAS	https://goo.gl/maps/QhhHm2PDnRsXtd56
20		CHÁCARA NAKAMATSU - MAT. 7.144	https://goo.gl/maps/KZs5XuUAYA54i7Xu9

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Origem Informação	Localização	M²	Valor Unitário
1		1	3	72.600,0000	11,16
2		1	2	128.777,8800	7,93
3		1	3	52.030,0000	10,83
4		1	2	104.544,0000	7,77
5		1	2	144.716,0000	9,59
6		1	1	113.256,0000	6,28
7		1	1	118.555,8000	6,20
8		1	2	159.236,0000	8,10
9		1	1	249.744,0000	6,74
10		1	2	84.700,0000	7,85
11		1	3	68.970,0000	12,48
12		2	4	145.200,0000	22,36
13		2	4	48.400,0000	19,59
14		1	3	69.696,0000	12,52
15		2	4	121.000,0000	19,59
16		2	4	76.198,5400	20,25
17		1	5	46.200,9300	20,08
18		1	5	50.200,0000	19,67
19		1	5	6.942,0000	19,08
20		2	5	36.542,0000	18,53

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:
•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	20,41	21,11	21,48	17,05%	
Valor Médio	24,60	25,45	25,89	-	II

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Valor Máximo	29,66	30,68	31,21	20,55%
--------------	-------	-------	-------	--------

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	MATRÍCULA 35.605 - DISTRITO INDUSTRIAL	-
Localização Google Maps	https://goo.gl/maps/Fhb2dbMHdi7xPK1z6	-
Origem Informação	2,00	Não
Localização	5,00	Não
M ²	11.075,28	Não

DIVERSOS

- Documentação do objeto avaliando
- Laudo Fotográfico 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) 3022.7785
E-mail: dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.636/0001-18

Marcelo Specian Zabolini - Oficial



CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

35.605

FICHA

001

DRACENA/SP, 19 DE ABRIL DE 2022.

IMÓVEL: UMA ÁREA RURAL, COM 62.010,01 METROS QUADRADOS OU 6,2010 HECTARES, desmembrada da área maior, denominada "SÍTIO PRIMAVERA", situada no BAIRRO DAS ANTAS, neste Município e Comarca de DRACENA, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch e área desmembrada de Ourofríg Indústria de Conservas LTDA EPP; DESTE, segue confrontando com a área desmembrada de Ourofríg Indústria de Conservas LTDA EPP, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	CONFRONTAÇÕES
13	12	06°57'34"NE	53,00	Ourofríg Indústria de Conservas LTDA EPP
12	11	60°55'26"SE	180,20	Takahashi Pneus LTDA
11	10	06°57'34"NE	100,00	
10	09	60°55'26"NW	323,78	
09	02	06°57'34"NE	3,98	Estrada Vicinal DRA-010
02	02A	06°05'47"NE	91,03	
02A	03B	60°17'51"SE	102,82	móvel objeto da Matrícula nº 35.604
03B	03A	07°16'38"NE	59,90	
03A	04	61°02'10"SE	266,41	Lote 04, propriedade de Ivo Figueiredo dos Santos
04	05	06°33'31"SW	151,55	Estrada Vicinal DRA-148
05	06	08°45'32"SW	71,91	
06	07	05°07'18"SW	84,12	
07	13	60°55'26"NW	226,05	Lote 65 do Município de Dracena, e propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch

BENFEITORIAS: Não há

PROPRIETÁRIOS: 1. JOSÉ EDUARDO GARBELINI FIGUEIREDO, médico, portador da Cédula de Identidade RG nº 13.369.405-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 129.593.588-05, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com ERICA CRISTINA YAKABA, analista técnico, portadora da Cédula de Identidade RG nº 25.650.780-2-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 164.567.358-82, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Sivo Shimizu, nº 695, Peliciani, em Andradina/SP; e 2. LUCIANA GARBELINI FIGUEIREDO SERRA, médica veterinária, portadora da Cédula de Identidade RG nº 13.369.406-9-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 157.404.858-66, casada sob o regime da comunhão parcial de bens, após o advento da Lei nº 6.515/77, com FLORIANO JOSE DRAGAUD SERRA JUNIOR, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.186.110-7-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 091.843.818-76, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Odair Pimentel, nº 100, Casa 29, Parque dos Príncipes, em São Paulo/SP.

NIRF: 0.334.052-0.

REG. ANTERIOR: Registro sob nº 4, procedo aos 14.09.2021, na matrícula nº 34.966, Livro nº 2 - Registro Geral, deste Oficial de

Registro de Imóveis
SELO DIGITAL: 12015431100000000949E022S.

CONTINUA NO VERSO -

Página: 001/001

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

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3022-7765
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.815/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

MATRICULA
35.605

FICHA
001Vº

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

AV. 1/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

UTILIDADE PÚBLICA

Procede-se a presente, de ofício, para constar que este imóvel foi declarado de utilidade pública, nos termos da averbação nº 5, procedida em 28.10.2014, na matrícula anterior sob nº 17.440.

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

AV. 2/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

USUFRUTO

Procede-se a presente, de ofício, para constar que permanece em vigor o **USUFRUTO** do imóvel em favor de **CELINA GARBELINI DOS SANTOS**, brasileira, viúva, do lar, portadora da Cédula de Identidade RG nº 3.896.759-4-SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 132.018.388-37, residente e domiciliada na Rua Mato Grosso, nº 101, B04, Ap. 41, Stella Maris, em Andradina/SP, conforme registro sob nº 5 e averbação nº 6, ambos procedidos na matrícula anterior nº 34.966.

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

AV. 3/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL

Procede-se a presente, de ofício, para constar que o imóvel objeto desta matrícula está cadastrado no INCRA, em área maior, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL/CCIR - EXERCÍCIO 2021. DADOS DO IMÓVEL RURAL: Código do Imóvel Rural: 615.021.002.283-3; Denominação: SÍTIO PRIMAVERA. Área total: 6.7670 ha; Classificação Fundiária: minifúndio; Indicações para Localização: Fazenda das Artas; Município Sede do Imóvel: Dracena; UF: SP; Módulo Rural 15.0377 ha; Nº Módulos Rurais: 0,45; Módulo Fiscal: 20.0000 ha; Nº Módulos Fiscais: 0,3384 ha; FMP: 3,00 ha. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL: Município do Cartório: SP/Dracena; Matrícula: 17.440. ÁREA DO IMÓVEL: Registrada: 6.7670 ha. DADOS DO DECLARANTE: Celina Garbelini dos Santos; CPF/MF: 132.018.388-37; Nacionalidade: Brasileira. DADOS DE CONTROLE: Lançamento: 19.07.2021; Número do CCIR: 41866743216; Data da geração do CCIR: 23.09.2021". O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 09110.08600.09325.02100, devidamente quitado. Protocolo nº 113.479, de 24.03.2022, reingressado a 13.04.2022.

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

AV. 4/35.605 - EM 19 DE ABRIL DE 2022.

INSCRIÇÃO NO SICAR/SP

Procede-se a presente, de ofício, para constar que esta área rural enquadra-se no artigo 67 da Lei Federal nº 12.651/2012, estando inscrita, em área maior, no Sistema Ambiental Paulista, com os seguintes principais dados: "Número do CAR: 35144030404793. Data da Inscrição: 02.09.2021. Nome da Propriedade: Sítio Primavera. Área Total Calculada: 14,4058 ha. Módulos Fiscais: 0,74. Atividade Principal: criação animal. Proprietários: Ivo Figueiredo dos Santos e Celina Garbelini dos Santos. Matrícula: 17440. Área Total do APP: 0,0000 ha. Vegetação Nativa: 0,0000 ha. Reserva Legal: 0,0000 ha. Reserva Legal de Compensação: 0,0000 ha. Serviço Ambiental: 0,0000 ha". Protocolo nº 113.479, de 24.03.2022, reingressado a 13.04.2022.

Marielle Zamariolli Gonçalves Reami, Escrevente Substituta.
Marcelo Specian Zabotini, Oficial.

CONTINUA NA FICHA Nº _____

Página: 0002/0003

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

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP. 17.900-400 - Fone: (18) 3022-7785
E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.273.635/0001-18

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 35605, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/2 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 fe. Dracena-SP, 25 de abril de 2023.


DIOGO BRAGA CRUZ
ESCREVENTE

15:37:40

Oficial.....	R\$	40,91
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ministério Pú		
Total.....	R\$	40,91

Pedido de certidão nº: 53978

Controle:



151450

Página: 0003/0003

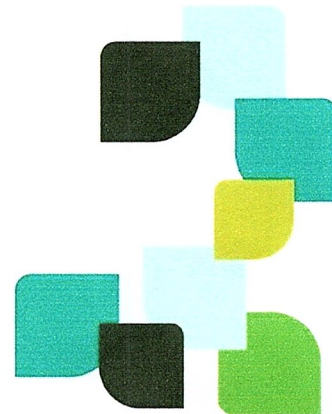


Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QRCode impresso ou acesse o endereço eletrônico:

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

Selo digital:

1201543F3300000012098823X



DECRETO Nº 7.764

-

DE 22 DE JUNHO DE 2023.

=====

Declara de utilidade pública imóvel que especifica e dá outras providências.

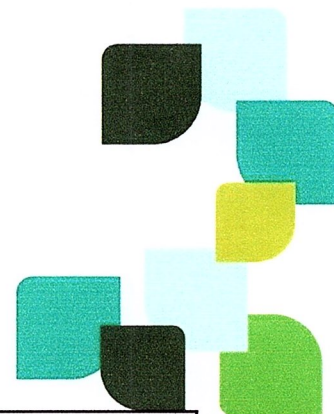
ANDRÉ KOZAN LEMOS, Prefeito Municipal de Dracena, Estado de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei:

DECRETA:

Art. 1º. Fica declarado de utilidade pública, de acordo com o art. 5º, “i”, §§ 1º e 2º c/c o art. 10, ambos do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1.941, parte de um imóvel rural localizado nesta cidade de Dracena/SP, Matrícula nº 35.605, do CRI local, conforme descrição a seguir:

I – Um imóvel rural, com 11.075,28 m² ou 1,107528 hectares, desmembrada de área maior, denominada Sítio Primavera, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch e área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP. Matrícula nº 35.605, do CRI local, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:

DE	PARA	AZIMUTE	DISTÂNCIA (M)	MATRÍ- CULA	CONFRONTAÇÕES
13	12	06°57'34"NE	53,00	18.136	Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP
12	11	06°55'26"SE	180,20	18.136	Takahashi Pneus Ltda



11	6A	60°55'26"SE	43,83	35.605	Área Remanescente
6A	7	05°07'18"SW	53,79	35.607	DRA 148 - PM Dracena
7	13	60°55'26"NW	226,05	25.506	Prefeitura Municipal de Dracena
P-30	P-28	18°03'22"	69,56	10.095	Lote 14 - Quadra 95

Art. 2º. A presente declaração de utilidade pública visa possibilitar a futura desapropriação do imóvel acima descrito tendo por finalidade a formação do Distrito Industrial III, na cidade de Dracena/SP.

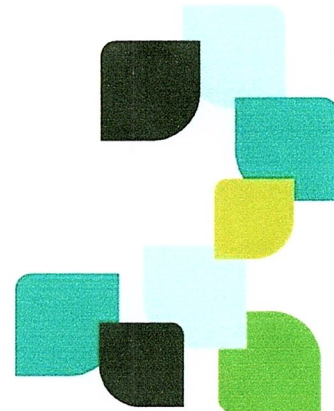
Art. 3º. Conforme disposição do artigo 7º, do Decreto Lei nº. 3.365, de 21 de junho de 1941, ficam as autoridades administrativas autorizadas a penetrar no imóvel compreendido nesta declaração, podendo recorrer, em caso de oposição, ao auxílio de força policial.

Art. 4º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal
Dracena, 22 de junho de 2023.



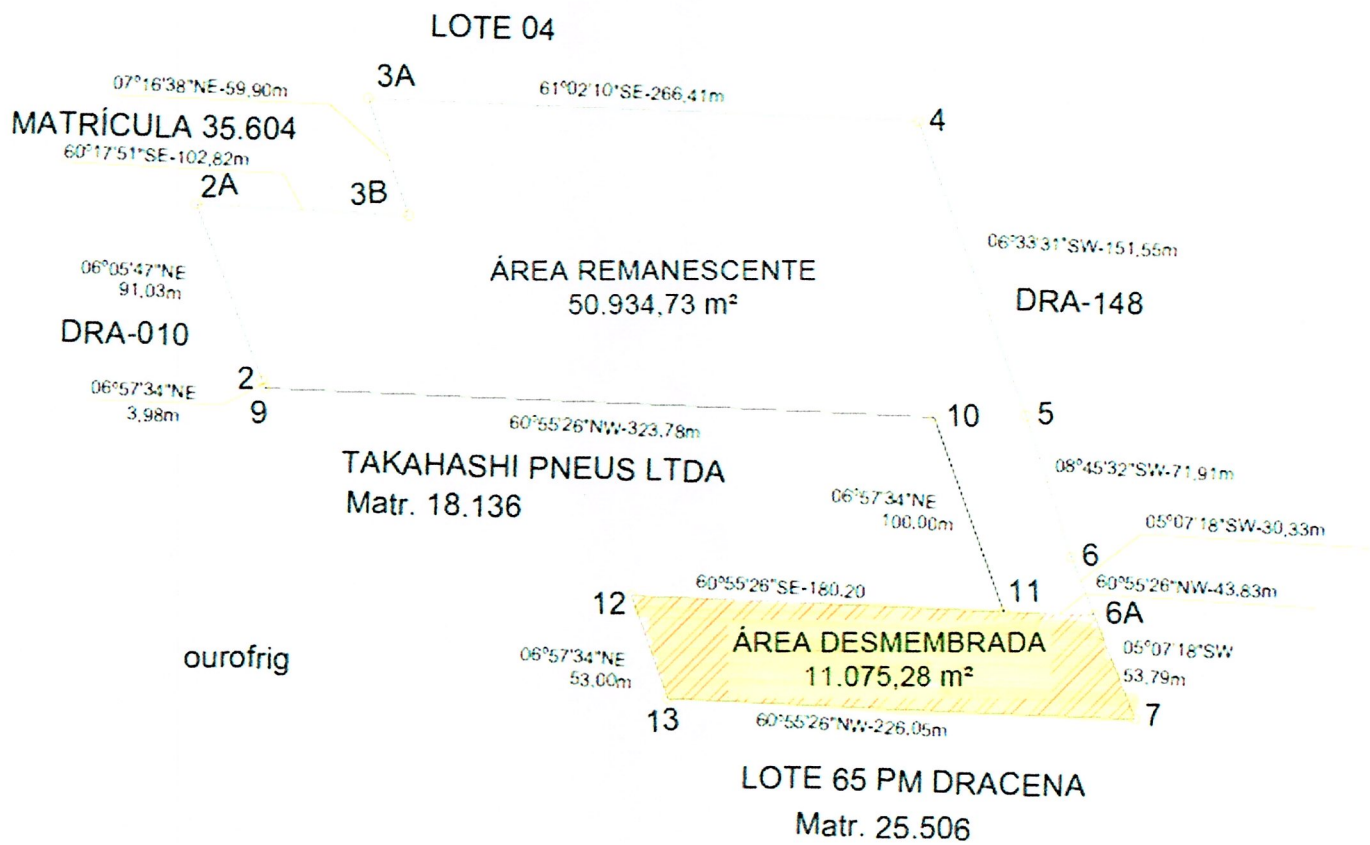
ANDRÉ KOZAN LEMOS
Prefeito Municipal



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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



-21°27'56,804"S -51°31'35,23897"W

Logradouro para estrada vicinal – DRA 148



-21°27'50,0108"S -51°31'34,72198"W

Vista geral da área



-21°27'50,01275"S -51°31'34,7241"W

Vista geral da área



-21°27'55,90742"S -51°31'35,21039"W

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 7.764/2023 e solicitação da Secretaria de Administração e Desenvolvimento Econômico, do imóvel descrito abaixo:

ÁREA: 11.075,28 m²

IMÓVEL: - Uma área rural com 11.075,28 m² ou 1,107528 hectares, desmembrada de área maior, denominada Sítio Primavera, situada no Bairro das Antas, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, cuja descrição de seu perímetro tem início no marco 13, cravado na divisa com a propriedade de Fábio Mazelli Fruch e Paula Fabiana Fruch e área desmembrada de Ourofrig Indústria de Conservas Ltda EPP, com os seguintes marcos, azimutes, distâncias e confrontantes:

Vértice		Rumo	Distância(m)	Matrícula	Confrontações
13	12	06°57'34"NE	53,00	18.136	Ourofrig Indústria de Conserva Ltda EPP
12	11	06°55'26"SE	180,20	18.136	Takahashi Pneus Ltda
11	6A	60°55'26"SE	43,83	35.605	Área Remanescente
6A	7	05°07'18"SW	53,79	35.607	DRA 148 - PM Dracena
7	13	60°55'26"NW	226,05	25.506	Prefeitura Municipal Dracena
P-30	P-28	18°03'22"	69,56	10.095	Lote 14 - Quadra 95

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

Item	Avaliadores	Valor (R\$) da Área total
01	ANDERSON PERNOMIAN SILVA	R\$ 258.423,19
02	PLANAGRO IMOBILÁRIA LTDA - ME	R\$ 243.656,16
03	SOLANGE REGINA TEIXEIRA PINOTTI HORTA	R\$ 272.500,00

Esta comissão apurou um valor médio de R\$ 23,31 (vinte e três reais e trinta e um centavos) o m² (metro quadrado) de terras. Estabelecendo o valor total da área em R\$ 258.193,12 (duzentos e cinquenta e oito mil cento e noventa e três reais e doze centavos).

Dracena, 01 de setembro de 2023.

**ANA BEATRIZ RODRIGUES
VESPASIANO**
Engenheira Civil

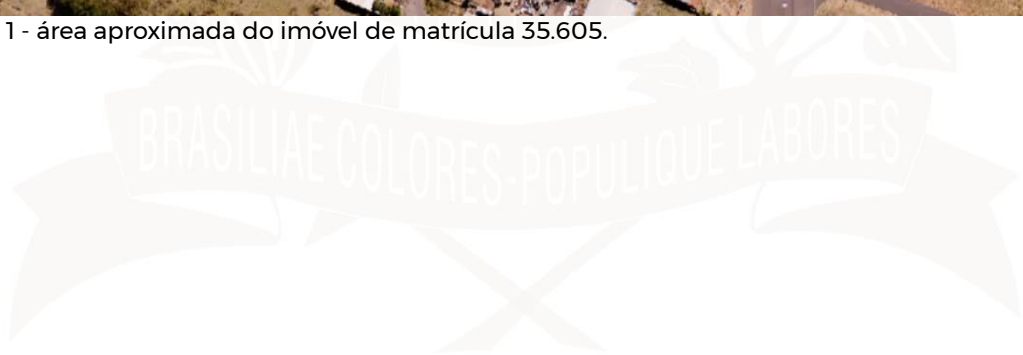
DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil

GILMAR DE SOUZA
Arquiteto e Urbanista





Figura 1 - área aproximada do imóvel de matrícula 35.605.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7B2F-D414-5B2C-C970

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

- ✓ ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO (CPF 401.XXX.XXX-04) em 01/09/2023 08:48:14 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ DANIELA ANTONIO DA SILVA (CPF 422.XXX.XXX-74) em 01/09/2023 08:48:40 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ GILMAR DE SOUZA (CPF 058.XXX.XXX-37) em 01/09/2023 08:49:12 (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/7B2F-D414-5B2C-C970>