PREFEITURA DE DRACENA
CIDADE MILAGRE

062

MENSAGEM Nº 048 - DE 30 DE JULHO DE 2025.

Encaminha Projeto de Lei que "Dispõe sobre autorização ao Poder Executivo Municipal para adquirir por desapropriação amigável ou judicial, área de terras que especifica e dá outras providências.

Senhor Presidente:

Temos a elevada honra de encaminhar a Vossa Excelência e Nobres Vereadores, para apreciação dessa Augusta Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei que: "Dispõe sobre autorização ao Poder Executivo Municipal para adquirir por desapropriação amigável ou judicial, área de terras que especifica e dá outras providências.

Estas áreas serão desapropriadas para à implantação de dispositivo de segurança, tipo rotatória alongada, na via de acesso (SPA 126/563) - Rodovia Eng. Byron de Azevedo Nogueira, na cidade de Dracena/SP.

O processo para desapropriação seguiu todos os trâmites legais, sendo publicado o Decreto nº 8.037/2025, que declarou de utilidade pública parte das áreas das matrículas nºs 8.796; 19.425 e 19.426, bem como foram vistas e avaliadas, conforme Laudos que seguem anexos.

Importante mencionar, que os moradores do local aguardam a tempos a construção desta rotatória, que facilitará muito o acesso a loteamentos nesta região, além de ajudar na prevenção de acidentes no local.

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

Sendo o que se apresenta, aproveito o ensejo para externar à Vossa Excelência e nobres edis componentes desta Casa de Leis, protestos de elevada estima e distinta consideração.

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

EXMO. SR.
DANILO LEDO DOS SANTOS
DD. PRESIDENTE À CÂMARA MUNICIPAL DE DRACENA

Assinado por 1 pessoa: GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/C760-0C49-7AB9-56FD e informe o código C760-0C49-7AB9-56FD

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: C760-0C49-7AB9-56FD

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

GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 30/07/2025 16:43:38 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/C760-0C49-7AB9-56FD

PREFEITURA DE DRACENA
CIDADE MILAGRE

062

PROJETO DE LEI Nº 048 - DE 30 DE JULHO DE 2025.

==========

Dispõe sobre autorização ao Poder Executivo Municipal para adquirir por desapropriação amigável ou judicial, área de terras que especifica e dá outras providências.

GENI PEREIRA LOBO PESIN, Prefeita 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 Municipal autorizado a adquirir por desapropriação amigável ou judicial, parte de áreas de 03 (três) imóveis rurais, conforme descrição a seguir:

I - Parte da área de um imóvel rural, com área de 245,17 m², pertencente à matrícula nº 8.796, do CRI local, localizado nesta cidade de Dracena, Estado de São Paulo, conforme a seguinte descrição: "Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 698,60 m e o km 8 + 747,22 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula nº 8.796 (O.R.I. de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.778,716 m N e 442.361,930 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distância de 48,62 m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.786,683 m N e 442.409,893 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à direita com azimute de 193°32'34" e distância de 10,95 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.776,034 m N e 442.407,328 m E, confrontando com área pública municipal - Estrada Municipal DRA 254; do ponto "P03" deflete à direita com azimute de 273°22'51" e distância de 45,48 m, confrontando com a área remanescente

Assinado por 1 pessoa: GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/8CF8-8CE4-A565-B5EB e informe o código 8CF8-8CE4-A565-B5EB

objeto da matrícula 8.796 (O.R.I. de Dracena) até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 245,17 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e dezessete decímetros quadrados)".

II - Parte da área de um imóvel rural, com área de 715,40 m², pertencente à matrícula n° 19.425, do CRI local, localizado nesta cidade de Dracena, Estado de São Paulo, conforme a seguinte descrição: "Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (spa 126/563), compreendida entre o km 8 + 815,13m e o km 8 + 944,51m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, parte do objeto da matrícula n° 19.425 (O.R.I de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01", de coordenadas 7.621.848,209m N e 442.599,617m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado esquerdo da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 260°44'11" e distância de 129,38m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.827,413m N en442.471,925m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à esquerda com azimute de 355°41'26" e distância de 6,17 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.833,531m N e 442.471,464m E, confrontando com a área objeto matricula n° 26.855 (O.R.I. de Dracena), propriedade do Município de Dracena; do ponto "P03" deflete à esquerda com azimute de 80°44'49" e distância de 103,79 m até chegar ao ponto "P04" de coordenadas 7.621.850,219m N e 442.573,899m E, do ponto "P04" deflete à esquerda com azimute de 94°28'09" e distância de 25,80 m até chegar no ponto "P01", confrontando do ponto "P04" ao ponto "P01" com área remanescente objeto da matrícula 19.425 (O.R.I. de Dracena), ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 715,40 m (setecentos e quinze metros quadrados e quarenta decímetros quadrados).

III - Parte da área de um imóvel rural, com área de 1.801,21 m², pertencente à matrícula n° 19.426, do CRI local, localizado nesta cidade de Dracena, Estado de São Paulo, conforme a seguinte descrição: "Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 814,23 m e o km 8 + 954,46 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula n° 19.426 (O.R.I. de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a

Assinado por 1 pessoa: GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/8CF8-8CE4-A565-B5EB e informe o código 8CF8-8CE4-A565-B5EB

seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.797,665 m N e 442.476,000 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distância de 140,45 m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.820,681 m N e 442.614,551 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete para a direita com azimute de 236°31'13" e distância de 35,11 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.801,313 m N e 442.585,266 m E, do ponto "P03" deflete para a direita com azimute de 260°27'36" e distância de 109,77 m até chegar no ponto "P04", de coordenadas 7.621.783,120 m N e 442.477,014 m E, confrontando do ponto "P02" ao ponto "P04" com área remanescente objeto da matrícula 19.426 (O.R.I. de Dracena); do ponto "P04" deflete para a direita com azimute de 356°00'42" e distância de 14,58 m a até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 1.801,21 m² (Um mil oitocentos e um metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados).

Art. 2º. As áreas descritas nos incisos I, II e III, do Art. 1º, desta Lei, serão destinadas à implantação de dispositivo de segurança, tipo rotatória alongada, na via de acesso (SPA 126/563) - Rodovia Eng. Byron de Azevedo Nogueira, na cidade de Dracena/SP, e foram vistas e avaliadas conforme Laudos de Avaliação, sendo:

I - Área da matrícula 8.796, valor de R$ 7.597,81 (Sete mil quinhentos e noventa e sete reais e oitenta e um centavos),

II - Área da matrícula 19.425, valor de R$ 22.170,24 (vinte e dois mil cento e setenta reais e vinte e quatro centavos),

III - Área da matrícula 19.426, valor de R$ R$ 55.819,49 (cinquenta e cinco mil oitocentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos).

Art. 3º. Para quitação do preço dos imóveis, fica o Poder Executivo autorizado a abrir, na Secretaria da Fazenda e Orçamento, crédito adicional especial no valor de R$ 85.587,54 (oitenta e cinco mil, quinhentos e oitenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos), com a seguinte classificação orçamentária, abaixo descrita:

Funcional programática: 02.10.01.04.452.1012.2052

Categoria Econômica: 4.5.90.61

Assinado por 1 pessoa: GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/8CF8-8CE4-A565-B5EB e informe o código 8CF8-8CE4-A565-B5EB

Art. 4º. Após finalização do Processo de Desapropriação, fica o Poder Executivo autorizado a doar os imóveis descritos nos incisos I, II e III, desta Lei, para o Departamento de Estradas de Rodagem, do Estado de São Paulo - DER-SP, para a construção de dispositivo de segurança, tipo rotatória alongada, no local descrito no art. 2º, desta lei, sem encargos, quaisquer dívidas ou ônus reais para a Prefeitura Municipal de Dracena.

Parágrafo Único - Os Donatários deverão arcar com as despesas necessárias para lavratura e registro da escritura definitiva, impostos e taxas advindas do ato deste artigo.

Art. 5º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GENI PEREIRA LOBO PESIN

Prefeita Municipal

Assinado por 1 pessoa: GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/8CF8-8CE4-A565-B5EB e informe o código 8CF8-8CE4-A565-B5EB

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 8CF8-8CE4-A565-B5EB

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

GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 30/07/2025 16:44:10 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/8CF8-8CE4-A565-B5EB

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 RURAL

Pelo presente, declaro para os devidos fins, a pedido da parte interessada, que na data de hoje compareci in loco ao imóvel rural, parte da área que é constituída pelo imóvel localizado Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 815,13m e o km 8 +944,51m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, parte do objeto da matrícula nº 19.425 (O.R.I de Dracena), com suas linhas de divisas que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto“P01”, de coordenadas 7.621.848,209mN e 442.599,617m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado esquerdo da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 260°44'11" e distância de 129,38maté chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.827,413m N en442.471,925m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à esquerda com azimute de 355°41'26" e distância de 6,17 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas7.621.833,531m N e 442.471,464m E, confrontando com a área objeto matricula n° 26.855 (O.R.I. de Dracena), propriedade do Município de Dracena; do ponto "P03"deflete à esquerda com azimute de 80°44'49" e distância de 103,79 m até chegar ao ponto "P04" de coordenadas 7.621.850,219m N e 442.573,899m E, do ponto "P04"deflete à esquerda com azimute de 94°28'09" e distância de 25,80 m até chegar no ponto "P01", confrontando do ponto "P04" ao ponto "P01" com área remanescente objeto da matrícula 19.425 (O.R.I. de Dracena), ponto inicial da

descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 715,40 m (setecentos e quinze metros quadrados e quarenta decímetros quadrados).

O imóvel não possui benfeitorias, e está localizado próximo a "Chácara das Flores" e próximo à Cooperativa dos Produtores Rurais de Dracena e ainda do Conjunto Habitacional "Florindo Tabachi".

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, adotando-se o "Método Comparativo direto de Dados de Mercado" onde foram comparados os seguintes imóveis de referência que se encontram à venda e seus respectivos valores: Chácara de propriedade de Luiz Antonio Rossi, **Matrícula nº 1.514**, com área de 02 alqueires, ou 48.400 metros quadrados, localizada ao lado do imóvel avaliando pelo valor de R$ 750.000,00 o alqueire ou R$ 30,99 o metro quadrado; Chácara de propriedade de José Antônio Santana Neto e Irmãs, **Matrícula nº 1.834,** com área de 07 alqueires, ou seja 169.400 metros quadrados, localizada o lado do Conjunto Habitacional Florindo Tabachi, pelo valor de R$ 800.000,00 o alqueire ou R$ 33,05 o metro quadrado; Chácara de propriedade de Domingos Carli Neto, **Matrícula nº 23.234**, com área de 3,5 alqueires ou 84.700 metros quadrados, localizada do lado esquerdo da Cooperativa dos Produtores Agrícolas de Dracena, pelo valor de R$ 700.000,00 o alqueire ou R$ 28,92 o metro quadrado. Somando os valores do metro quadrado das três propriedades, e dividindo por três, chegamos ao valor médio de R$ 30,99. Concluindo que o valor atual do metro quadrado na região é de R$ 30,99 (trinta reais e noventa e nove centavos) multiplicados pela área desmembrada que é de 715,40 (setecentos e quinze metros quadrados e quarenta decímetros quadrados), Concluo finalmente que

o valor atual desta área é de **R$ 22.170,24 (vinte e dois mil cento e setenta reais e vinte e quatro centavos) para pagamento à vista.**

Para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Edson Augusto Andrêo**, 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, 25 de junho de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
EDSON AUGUSTO ANDREO
Data: 26/06/2025 16:21:45-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Edson Augusto Andrêo



Imagem frontal da área avaliada



Imagem lateral da área avaliada

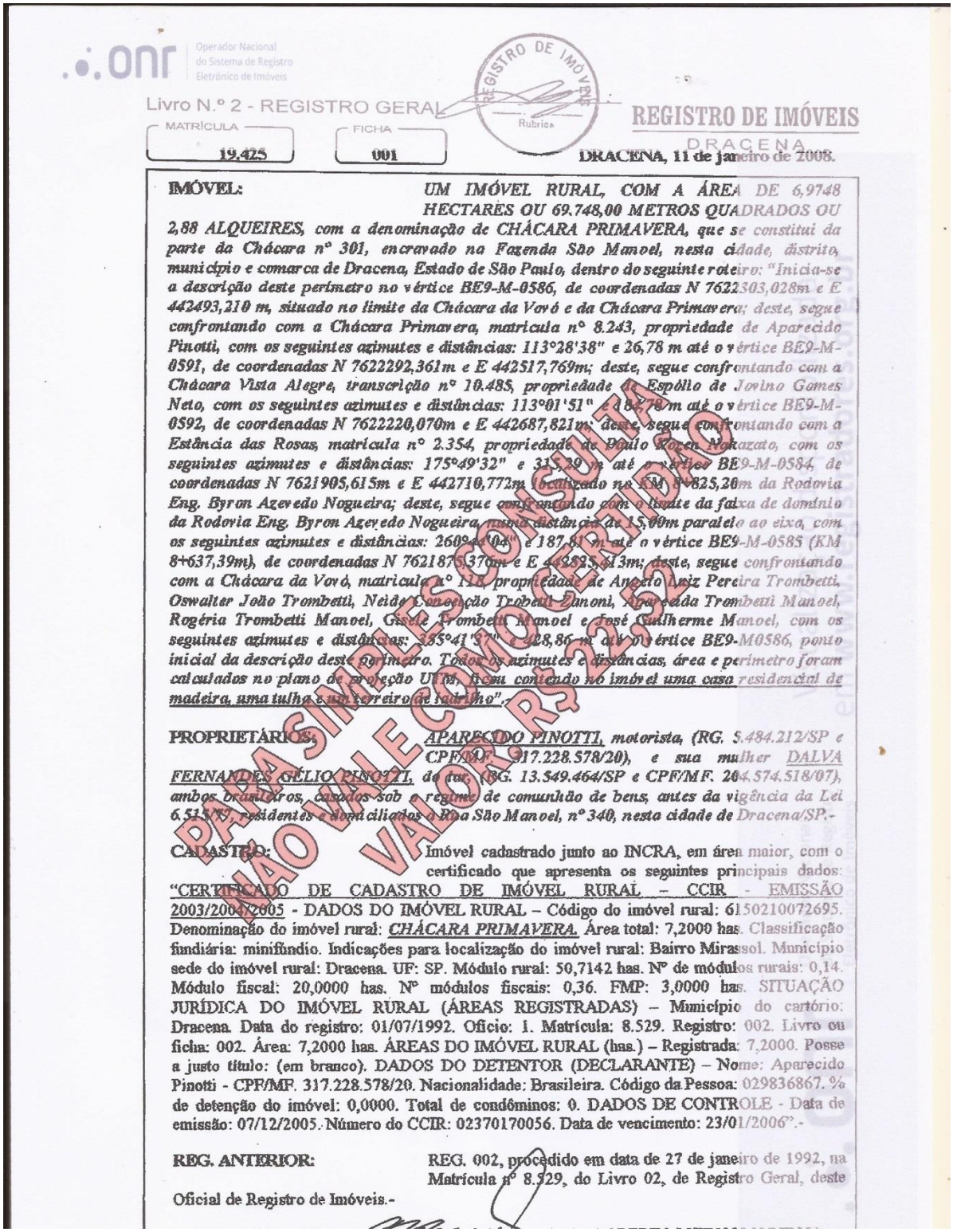


Imagem de localização da área avaliada



Imagem da área avaliada

ANEXO



Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 19.425 | FICHA 001

REGISTRO DE IMÓVEIS DRACENA

DRACENA, 11 de janeiro de 2008.

IMÓVEL: *UM IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 6,9748 HECTARES OU 69.748,00 METROS QUADRADOS OU 2,88 ALQUEIRES, com a denominação de CHÁCARA PRIMAVERA, que se constitui da parte da Chácara nº 301, encravado na Fazenda São Manoel, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BE9-M-0586, de coordenadas N 7622303,028m e E 442493,210 m, situado no limite da Chácara da Vovó e da Chácara Primavera; deste, segue confrontando com a Chácara Primavera, matrícula nº 8.243, propriedade de Aparecido Pinotti, com os seguintes azimutes e distâncias: 113°28'38" e 26,78 m até o vértice BE9-M-0591, de coordenadas N 7622292,361m e E 442517,769m; deste, segue confrontando com a Chácara Vista Alegre, transcrição nº 10.485, propriedade do Espólio de Jovino Gomes Neto, com os seguintes azimutes e distâncias: 113°01'51" e 184,78m até o vértice BE9-M-0592, de coordenadas N 7622220,070m e E 442687,821m; deste, segue confrontando com a Estância das Rosas, matrícula nº 2.354, propriedade de Paulo Yoshio Nakazato, com os seguintes azimutes e distâncias: 175°49'32" e 315,29 m até o vértice BE9-M-0584, de coordenadas N 7621905,615m e E 442710,772m localizado no KM 9+825,26m da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira; deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira, numa distância de 15,00m paralelo ao eixo, com os seguintes azimutes e distâncias: 260°44'04" e 187,81 m até o vértice BE9-M-0585 (KM 8+637,39m), de coordenadas N 7621875,370m e E 442823,613m; deste, segue confrontando com a Chácara da Vovó, matrícula nº 118, propriedade de Angelo Luiz Pereira Trombetti, Oswalter João Trombetti, Neide Conceição Trombetti Zanoni, Aparecida Trombetti Manoel, Rogéria Trombetti Manoel, Gisele Trombetti Manoel e José Guilherme Manoel, com os seguintes azimutes e distâncias: 335°41'37" e 328,86 m até o vértice BE9-M0586, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Nesta contendo no imóvel uma casa residencial de madeira, uma tulha e um terreiro de tijolinho".-*

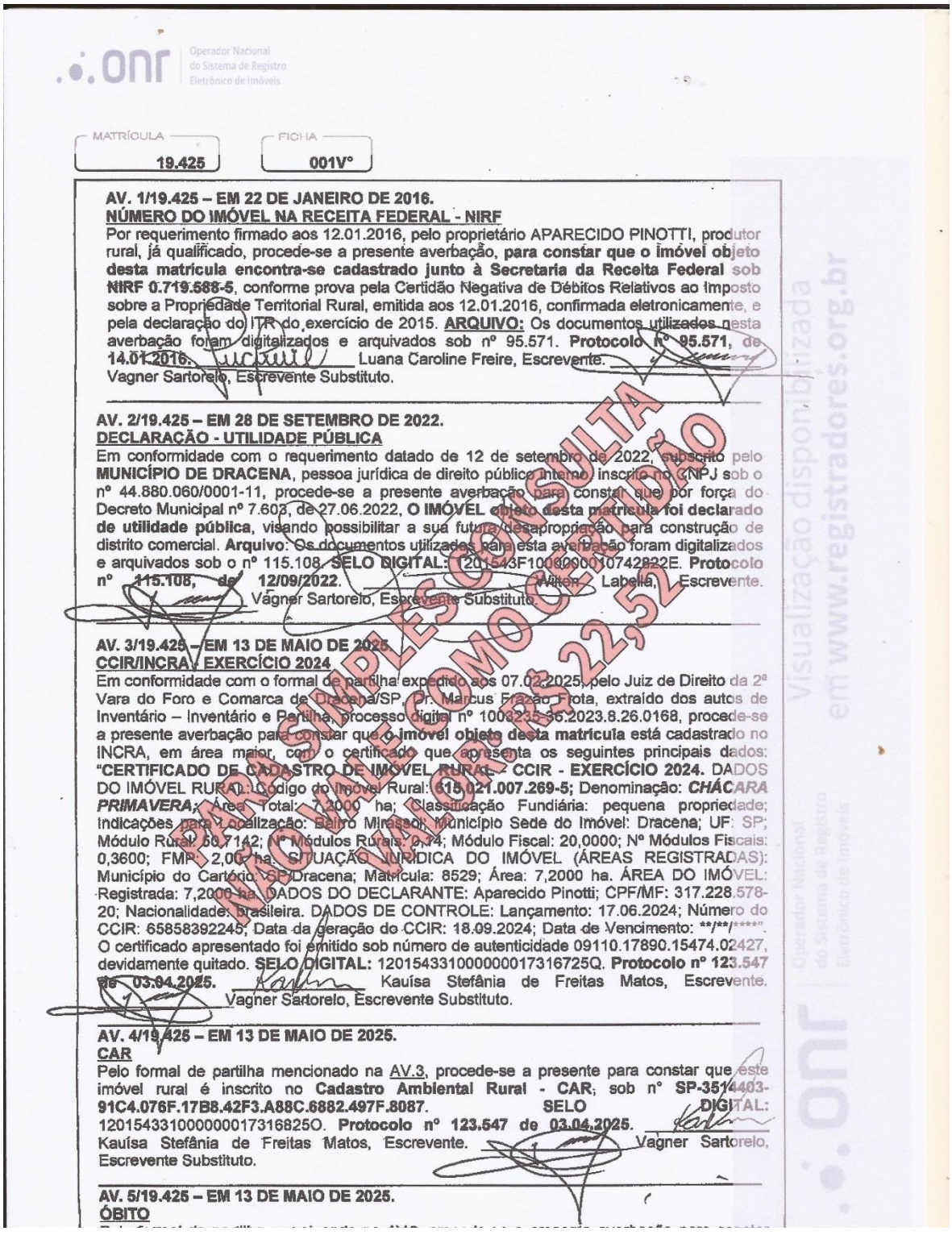
PROPRIETÁRIOS: *APARECIDO PINOTTI, motorista, (RG. 5.484.212/SP e CPF/MF. 317.228.578/20), e sua mulher DALVA FERNANDES GÉLIO PINOTTI, do lar, (RG. 13.549.464/SP e CPF/MF. 204.574.518/07), ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua São Manoel, nº 340, nesta cidade de Dracena/SP.-*

CADASTRO: Imóvel cadastrado junto ao INCRA, em área maior, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL – CCIR - EMISSÃO 2003/2004/2005 - DADOS DO IMÓVEL RURAL – Código do imóvel rural: 6150210072695. Denominação do imóvel rural: CHÁCARA PRIMAVERA. Área total: 7,2000 has. Classificação fundiária: minifúndio. Indicações para localização do imóvel rural: Bairro Mirassol. Município sede do imóvel rural: Dracena. UF: SP. Módulo rural: 50,7142 has. Nº de módulos rurais: 0,14. Módulo fiscal: 20,0000 has. Nº módulos fiscais: 0,36. FMP: 3,0000 has. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS) – Município do cartório: Dracena. Data do registro: 01/07/1992. Ofício: 1. Matrícula: 8.529. Registro: 002. Livro ou ficha: 002. Área: 7,2000 has. ÁREAS DO IMÓVEL RURAL (has.) – Registrada: 7,2000. Posse a justo título: (em branco). DADOS DO DETENTOR (DECLARANTE) – Nome: Aparecido Pinotti - CPF/MF. 317.228.578/20. Nacionalidade: Brasileira. Código da Pessoa: 029836867. % de detenção do imóvel: 0,0000. Total de condôminos: 0. DADOS DE CONTROLE - Data de emissão: 07/12/2005. Número do CCIR: 02370170056. Data de vencimento: 23/01/2006".-

REG. ANTERIOR: REG. 002, procedido em data de 27 de janeiro de 1992, na Matrícula nº 8.529, do Livro 02, de Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 23,32

Imagem da Matrícula 19.425



MATRÍCULA 19.425 | FICHA 001V°

AV. 1/19.425 – EM 22 DE JANEIRO DE 2016.
NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL - NIRF
Por requerimento firmado aos 12.01.2016, pelo proprietário APARECIDO PINOTTI, produtor rural, já qualificado, procede-se a presente averbação, **para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado junto à Secretaria da Receita Federal sob NIRF 0.719.588-5**, conforme prova pela Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida aos 12.01.2016, confirmada eletronicamente, e pela declaração do ITR do exercício de 2015. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados nesta averbação foram digitalizados e arquivados sob nº 95.571. **Protocolo nº 95.571, de 14.01.2016.** Luana Caroline Freire, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 2/19.425 – EM 28 DE SETEMBRO DE 2022.
DECLARAÇÃO - UTILIDADE PÚBLICA
Em conformidade com o requerimento datado de 12 de setembro de 2022, subscrito pelo **MUNICÍPIO DE DRACENA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 44.880.060/0001-11, procede-se a presente averbação para constar que, por força do Decreto Municipal nº 7.603, de 27.06.2022, **O IMÓVEL objeto desta matrícula foi declarado de utilidade pública**, visando possibilitar a sua futura desapropriação para construção de distrito comercial. **Arquivo:** Os documentos utilizados para esta averbação foram digitalizados e arquivados sob o nº 115.108. **SELO DIGITAL:** 1201543F10000000010742822E. **Protocolo nº 115.108, de 12/09/2022.** Vitor Labelli, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

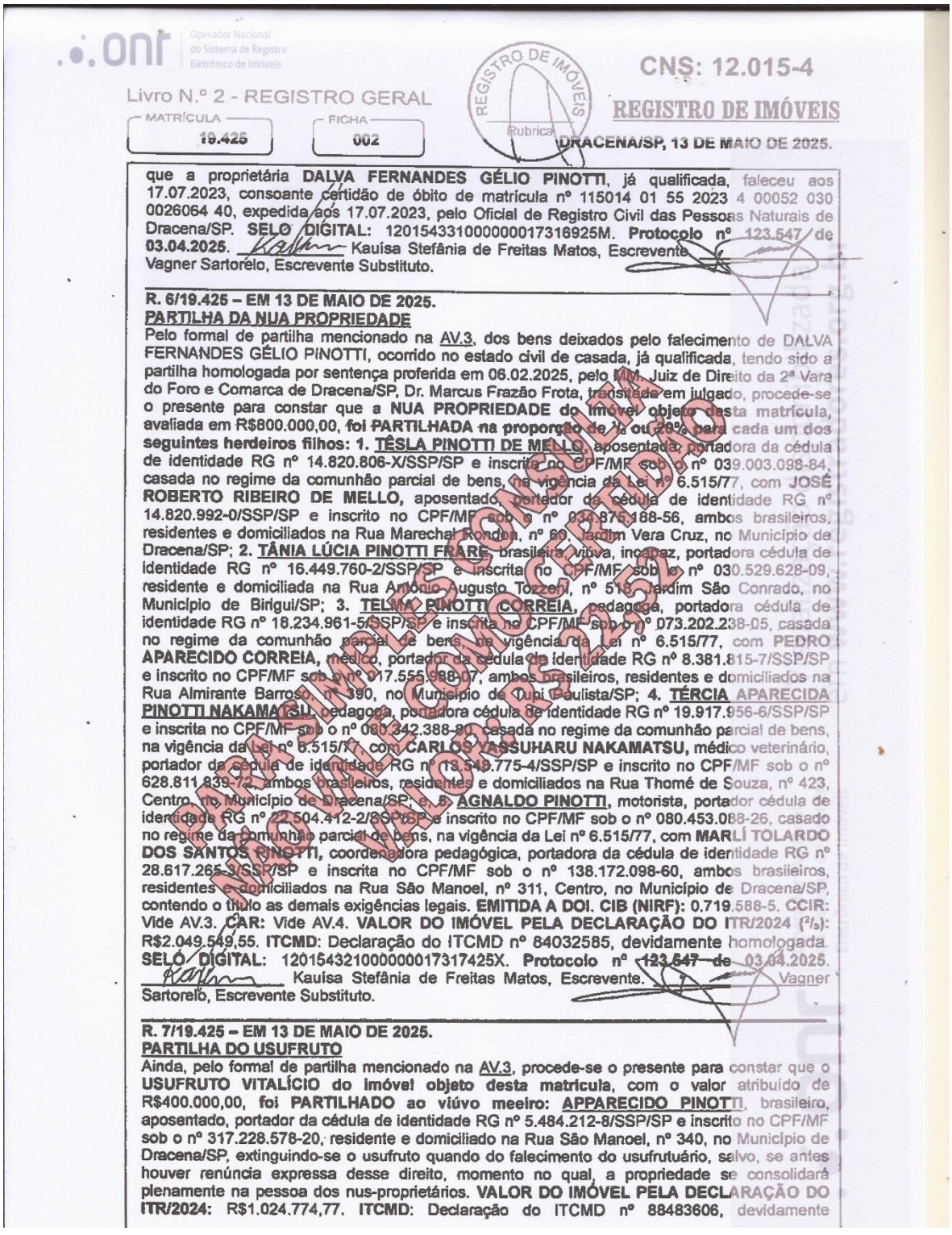
AV. 3/19.425 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
CCIR/INCRA / EXERCÍCIO 2024
Em conformidade com o formal de partilha expedido aos 07.02.2025, pelo Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro e Comarca de Dracena/SP, Dr. Marcus Frazão Frota, extraído dos autos de Inventário – Inventário e Partilha, processo digital nº 1003235-36.2023.8.26.0168, procede-se a presente averbação 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 2024.** DADOS DO IMÓVEL RURAL: Código do Imóvel Rural: **615.021.007.269-5;** Denominação: ***CHÁCARA PRIMAVERA;*** Área Total: 7,2000 ha; Classificação Fundiária: pequena propriedade; Indicações para Localização: Bairro Mirasson, Município Sede do Imóvel: Dracena; UF: SP; Módulo Rural: 60,7142; Nº Módulos Rurais: 0,14; Módulo Fiscal: 20,0000; Nº Módulos Fiscais: 0,3600; FMP: 2,00 ha. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL (ÁREAS REGISTRADAS): Município do Cartório: SP/Dracena; Matrícula: 8529; Área: 7,2000 ha. ÁREA DO IMÓVEL: Registrada: 7,2000 ha. DADOS DO DECLARANTE: Aparecido Pinotti; CPF/MF: 317.228.578-20; Nacionalidade: brasileira. DADOS DE CONTROLE: Lançamento: 17.06.2024; Número do CCIR: 65858392245; Data da geração do CCIR: 18.09.2024; Data de Vencimento: **/**/****". O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 09110.17890.15474.02427, devidamente quitado. **SELO DIGITAL:** 1201543310000000173167250. **Protocolo nº 123.547 de 03.04.2025.** Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 4/19.425 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
CAR
Pelo formal de partilha mencionado na AV.3, procede-se a presente para constar que este imóvel rural é inscrito no **Cadastro Ambiental Rural - CAR**, sob nº **SP-3514403-91C4.076F.17B8.42F3.A88C.6882.497F.8087.** **SELO DIGITAL:** 120154331000000017316825O. **Protocolo nº 123.547 de 03.04.2025.** Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 5/19.425 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
ÓBITO

ACESSO SOMENTE PARA CONSULTA
SEM VALOR COMERCIAL
R$ 22,52
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Imagem da Matrícula 19.425



Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 19.425 | FICHA 002

CNS: 12.015-4

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 13 DE MAIO DE 2025.

que a proprietária **DALVA FERNANDES GÉLIO PINOTTI**, já qualificada, faleceu aos 17.07.2023, consoante certidão de óbito de matrícula nº 115014 01 55 2023 4 00052 030 0026064 40, expedida aos 17.07.2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Dracena/SP. **SELO DIGITAL:** 1201543310000000017316925M. **Protocolo nº 123.547 de 03.04.2025.** Kauisa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 6/19.425 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
PARTILHA DA NUA PROPRIEDADE

Pelo formal de partilha mencionado na AV.3, dos bens deixados pelo falecimento de DALVA FERNANDES GÉLIO PINOTTI, ocorrido no estado civil de casada, já qualificada, tendo sido a partilha homologada por sentença proferida em 06.02.2025, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro e Comarca de Dracena/SP, Dr. Marcus Frazão Frota, transitada em julgado, procede-se o presente para constar que a **NUA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R$800.000,00, foi PARTILHADA na proporção de ⅕ ou 20% para cada um dos seguintes herdeiros filhos: 1. TÊSLA PINOTTI DE MELLO**, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 14.820.806-X/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 039.003.098-84, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **JOSÉ ROBERTO RIBEIRO DE MELLO,** aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 14.820.992-0/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 034.875.188-56, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal Rondon, nº 60, Jardim Vera Cruz, no Município de Dracena/SP; **2. TÂNIA LÚCIA PINOTTI FRARE**, brasileira, viúva, incapaz, portadora cédula de identidade RG nº 16.449.760-2/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 030.529.628-09, residente e domiciliada na Rua Antonio Augusto Tozzeni, nº 518, Jardim São Conrado, no Município de Birigui/SP; **3. TELMA PINOTTI CORREIA**, pedagoga, portadora cédula de identidade RG nº 18.234.961-5/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 073.202.238-05, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **PEDRO APARECIDO CORREIA,** médico, portador da cédula de identidade RG nº 8.381.815-7/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 017.555.988-07, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Almirante Barroso, nº 390, no Município de Dupi Paulista/SP; **4. TÉRCIA APARECIDA PINOTTI NAKAMATSU**, pedagoga, portadora cédula de identidade RG nº 19.917.956-6/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 080.342.388-80, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CARLOS YASSUHARU NAKAMATSU,** médico veterinário, portador da cédula de identidade RG nº 13.549.775-4/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 628.811.839-72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Thomé de Souza, nº 423, Centro, no Município de Dracena/SP; e, **5. AGNALDO PINOTTI**, motorista, portador cédula de identidade RG nº 22.504.412-2/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 080.453.088-26, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARLÍ TOLARDO DOS SANTOS PINOTTI,** coordenadora pedagógica, portadora da cédula de identidade RG nº 28.617.265-3/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 138.172.098-60, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua São Manoel, nº 311, Centro, no Município de Dracena/SP, contendo o título as demais exigências legais. **EMITIDA A DOI. CIB (NIRF):** 0.719.588-5. **CCIR:** Vide AV.3. **CAR:** Vide AV.4. **VALOR DO IMÓVEL PELA DECLARAÇÃO DO ITR/2024 (⅖):** R$2.049.549,55. **ITCMD:** Declaração do ITCMD nº 84032585, devidamente homologada. **SELO DIGITAL:** 1201543210000000017317425X. **Protocolo nº 123.547 de 03.04.2025.** Kauisa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 7/19.425 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
PARTILHA DO USUFRUTO

Ainda, pelo formal de partilha mencionado na AV.3, procede-se o presente para constar que o **USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel objeto desta matrícula, com o valor atribuído de R$400.000,00, foi PARTILHADO ao viúvo meeiro: APPARECIDO PINOTTI**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 5.484.212-8/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 317.228.578-20, residente e domiciliado na Rua São Manoel, nº 340, no Município de Dracena/SP, extinguindo-se o usufruto quando do falecimento do usufrutuário, salvo, se antes houver renúncia expressa desse direito, momento no qual, a propriedade se consolidará plenamente na pessoa dos nus-proprietários. **VALOR DO IMÓVEL PELA DECLARAÇÃO DO ITR/2024:** R$1.024.774,77. **ITCMD:** Declaração do ITCMD nº 88483606, devidamente

PRENOTAÇÃO CONVERTIDO EM REGISTRO

Imagem da Matrícula 19.425

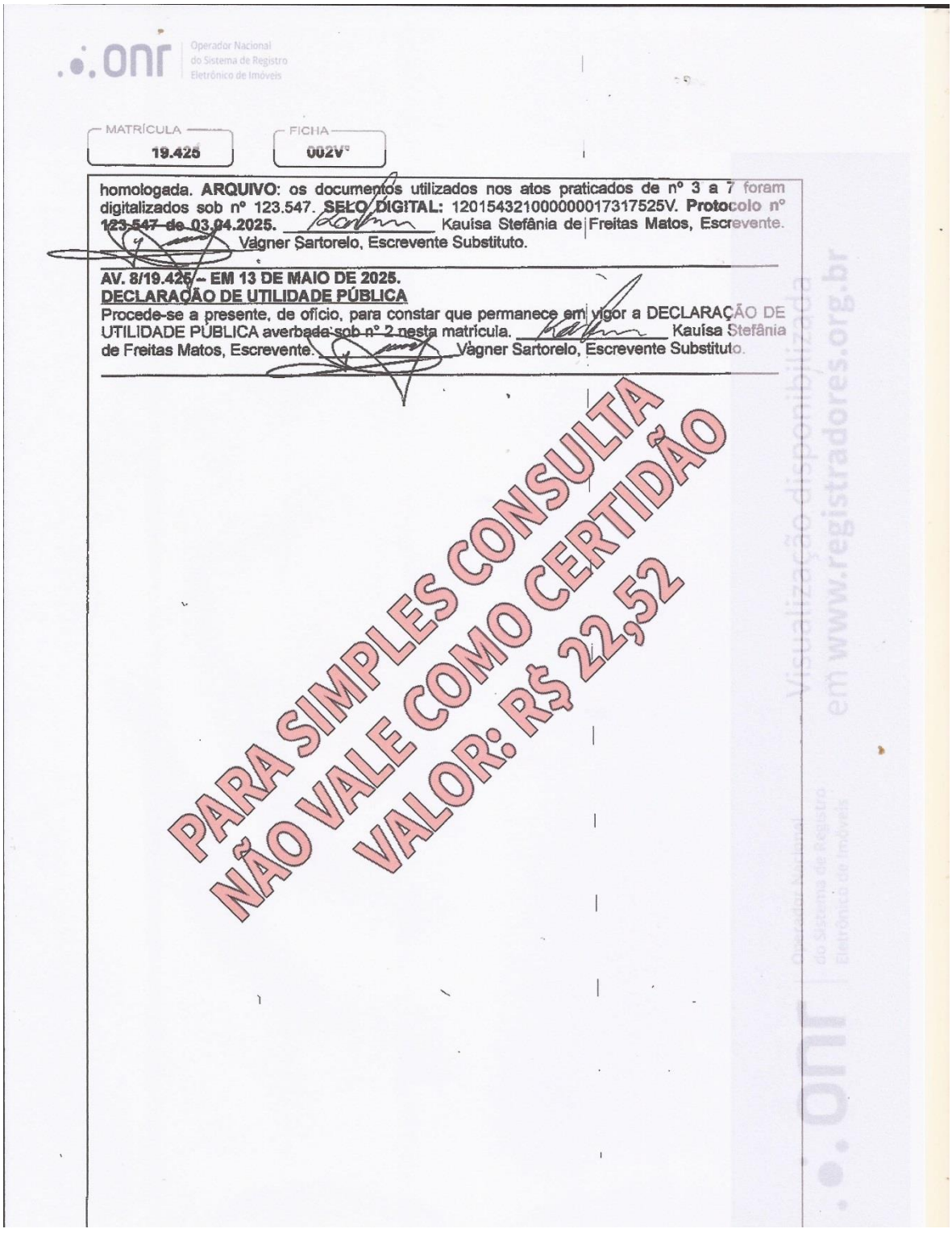


Imagem da Matrícula 19.425

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL NA CIDADE DE DRACENA/SP

DA COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no CRECI 2º R/SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 168.691-F, e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número CNAI 32.833, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, Artigo 20, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010), negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em Avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI.

Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

PTAM

CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na **MATRÍCULA 19.425**, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Dracena, Estado de São Paulo.

PARTE INTERESSADA

PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA – SP; SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E AÇOES ESTRATÉGICAS; COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, atendendo solicitação da parte interessada, estive no imóvel relacionado onde constatei o seguinte:

DO IMÓVEL

Imóvel Rural, área constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA126/563) , compreendida entre o Km 8 + 815,13 metros e o Km 8 + 944,51 m situado no Município e Comarca de Dracena estado de São Paulo, parte do objeto da matricula nº 19.425 (O.R.I.) de Dracena SP, com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto “P01” de coordenadas 7.621.848,209 m N e 442.599,617 m E, distante 15 metros do eixo da pista , pelo lado esquerdo da via da via de Acesso, desse ponto, segue com azimute de 260º44’11” e distância de 129,38 m, até chegar no ponto “P02” de coordenadas 7.621.827,413 m N e 442.471,925 m E,

CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

confrontando com a via de Acesso; do ponto “P02” deflete para a esquerda com azimute de 355º41’26”e distância de 6,17 m até chegar ao ponto”P03” de coordenadas 7.621.833,531 m N e 442.471,464 m E, confrontando com a área objeto da matricula nº 26.855 (O.R.I.) de Dracena, propriedade do município de Dracena; do ponto “P03” onde deflete para a esquerda com azimute de 80º44’49” e distância de 103,79 m até chegar no ponto “P04”, de coordenadas 7.621.850,219 m N e 442.573.899 m E, do ponto “P04” deflete a esquerda com azimute de 94º28’09” e distância de 25,80 até chegar no ponto “P01” confrontando com ponto “P04” ao ponto “P04” ao ponto “P01” com área remanescente objeto da matricula 19.425 (O.R.I. de Dracena SP; ponto inicial da descrição desse perímetro, perfazendo uma área de 715,40m (setecentos e quinze metros quadrados e quarenta decímetros quadrados).

DA INFRAESTRURA DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação está localizado em área rural, com divisa direta à Via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126,563), no Bairro Mirassol, município de Dracena – SP. Trata-se de um terreno classificado como terra nua, sem qualquer tipo de benfeitoria edificada, analisado exclusivamente em sua condição física e localização, considerando-o como parte ideal de matrícula registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A área apresenta topografia em declínio, com queda acentuada no sentido da rodovia para o interior do terreno e, posteriormente, para o imóvel vizinho. O solo demonstra-se firme e com cobertura superficial gramínea, não sendo identificadas no momento da vistoria bandas de erosão ativa ou acúmulos visíveis de água. No entanto, considerando-se sua conformação irregular, ausência de nivelamento e a inexistência de infraestrutura de drenagem, há possibilidade de escoamento superficial das águas pluviais para dentro do terreno, o que pode, com o tempo, comprometer áreas mais baixas, especialmente em períodos de chuvas intensas.

CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

Essa característica aumenta a necessidade de movimentação de terra (corte, aterro e drenagem) para qualquer tentativa futura de uso construtivo ou urbanístico, representando custo adicional relevante para eventual aproveitamento da área. A declividade também dificulta a implantação de edificações com nível uniforme ou ocupação regular, exigindo obras compensatórias de engenharia.

Além disso, o terreno possui configuração geométrica irregular, com medidas desproporcionais entre frente, fundo e laterais, o que, somado à sua inclinação, compromete a viabilidade de utilização isolada da gleba para fins comerciais ou urbanísticos sem integração com glebas vizinhas ou projetos específicos.

Por essas razões, embora a localização ofereça potencial logístico, o valor de mercado da área deve ser ajustado com base nas limitações técnicas, topográficas e geométricas, aplicando-se fator redutor ao valor por metro quadrado, conforme os critérios da NBR 14.653 e os parâmetros praticados no mercado local.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A área objeto desta avaliação está situada em ponto estratégico do município de Dracena – SP, localizada às margens da Via Vicinal Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126,563), que interliga diversos bairros urbanos, a penitenciária local e os municípios vizinhos de Tupi Paulista, Ouro Verde e Presidente Venceslau. Esta via possui conexão direta com rodovias estaduais e federais da região, configurando um importante corredor de mobilidade urbana e de escoamento de produtos e serviços.

A região é composta majoritariamente por pequenas propriedades rurais, com predominância da atividade pecuária, mas demonstra características compatíveis com áreas de expansão urbana, dada sua proximidade

CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

ao perímetro urbano de Dracena, boa acessibilidade e presença de empreendimentos agrícolas e logísticos nas imediações. O entorno, portanto, apresenta elevado potencial para desenvolvimento futuro, seja para fins residenciais, industriais ou comerciais.

O imóvel avaliado, entretanto, apresenta limitações relevantes que afetam diretamente sua precificação. Embora esteja inserido em uma região com potencial de valorização, trata-se de terra nua, sem benfeitorias, e cuja forma geométrica irregular, aliada a medidas desproporcionais, compromete seu uso imediato ou autônomo para fins urbanísticos ou comerciais. A ausência de frente contínua ou profundidade adequada dificulta o parcelamento, a implantação de edificações ou sua integração direta a projetos de desenvolvimento, a menos que esteja vinculado a glebas vizinhas.

Dessa forma, embora a localização seja um fator positivo, o imóvel, por si só, não reúne as condições ideais para aproveitamento direto ou desenvolvimento isolado. Seu valor de mercado, portanto, deve considerar tais restrições físicas e urbanísticas, sendo enquadrado na categoria de parcela de matrícula rural com aproveitamento limitado, justificando a aplicação de redutores técnicos sobre o valor do metro quadrado praticado para áreas regulares na mesma região.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **25/06/2025**, a fim de inspecionar as caracterizas e condições físicas do imóvel avaliando bem como as culturas predominante na região.

PTAM

CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid



PARTE DA MATRÍCULA 19.425 - ÁREA TOTAL: 715,40m²				
VÉRTICE	NORTE (m)	LESTE (m)	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
P01	7.621.848,209	442.599,617		
			260°44'11'	129,38
P02	7.621.827,413	442.471,925		
			355°41'26"	6,17
P03	7.621.833,531	442.471,464		
			80°44'49"	103,79
P04	7.621.850,219	442.573,899		
			94°28'09"	25,80
P01	7.621.848,209	442.599,617		

CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid



https://earth.google.com/web/search/Dracena,+SP/@-21.505407,-51.55561207,405.42153931a,0d,60y,81.63166878h,86.05006311t,0r/data=CiwiJgokCVamDOaCfDXAEREusKGgfDXAGVeHOq3Dw0nAIRY8k6Hnw0nAQgIIASIaChZleEdxRmpVTXZEaTN0ODk4VG14YjJBEAI6AwoBMEICCABKDQj_____8BEAA



CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

https://earth.google.com/web/search/Dracena,+SP/@-21.50565104,-51.55465997,403.02203908a,908.72256202d,35y,112.82872084h,62.24343612t,0r/data=CiwiJgokCVamDOaCfDXAEREusKGgfDXAGVeHOq3Dw0nAIRY8k6Hnw0nAQgIIATo DCgEwQgIIAEoNCP_____wEQAA

Sentido Ouro Verde a Dracena



CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

Sentido Ouro Verde a Dracena



DO VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

Analisando todos itens acima citados, chego ao valor aproximado do referido imóvel, após consulta a colegas corretores e investidores de um modo geral, e valores praticado na região, inclusive feita uma pesquisa mais detalhada, estima-se um valor de **R$ 36.843,10 (Trinta e Seis Mil e Oitocentos e Quarenta e Três Reais e Dez Centavos)**, margem de erro de 5% (Cinco por cento), para mais ou para menos, para a venda do referido imóvel, sendo este por m² o valor de R$ 51,50 (Cinquenta e Um Reais e Cinquenta Centavos).

CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

RESPONSAVEL

Eu abaixo assinado, Corretor de imóveis **LEANDRO GANARANI ABREU**, inscrito no **CRECI. n° 168.691-F,** Segunda Região - São Paulo, e no **CNAI 32.833**, residente na Cidade de Dracena – São Paulo, apresenta o seguinte Parecer.



É o que tinha a informar, assino o presente Laudo em duas vias, para que surta seus efeitos legais.

Dracena, 27 de Junho de 2.025

CredSign 2.0
Leandro Ganarani Abreu

LEANDRO GANARANI ABREU

Corretor – CRECI 168.691-F 2ª Região

CNAI 32.833

CredSign: 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

10 páginas - Datas e horários em GMT -03:00 Brasilia
Última atualização em 28 de Junho de 2025, 10:01:51

Contrato LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL DA CIDADE DE DRACENA-SP - MATRICULA 19.425 - LEANDRO prefeitura.pdf

Código do documento #93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d

Assinaturas

Leandro Ganarani Abreu
lgacorretordeimoveis@gmail.com
Assinou



Eventos do documento

28/06/2025 10:01:34
Assinante Leandro Ganarani Abreu (Email: lgacorretordeimoveis@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d com o IP: 179.107.4.148 / Geolocalização: (Lat: -22.1118464 Long:-51.4097152)

28/06/2025 10:01:51
O documento 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d recebeu o status de **finalizado**

28/06/2025 09:55:45
Documento número 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d **criado** por Leandro Ganarani Abreu . Email: montadoralga@gmail.com

28/06/2025 09:57:01
Assinante Leandro Ganarani Abreu (Email: lgacorretordeimoveis@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d

28/06/2025 10:01:33
Assinante Leandro Ganarani Abreu (Email: lgacorretordeimoveis@gmail.com) **recebeu** documento 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d

28/06/2025 10:00:00
O documento 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original
(SHA256): 93e09e9b9cfe4373e9a1dc07d85e5774dacabf19be28b9ac38c77d7d1df7d69d

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

RESIDENCE
IMOBILIÁRIA
CRECI J20204

COMPRA VENDE ALUGA ADMINISTRA
Rua Maracajú, 1083 - Centro - CEP 17900-000 - Dracena - SP | 18 3821 1063

PARECER TECNICO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de imóvel: Área de terras

Localização: Via de acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), entre o Km 8+698,60m e o Km 8+747,22m, situado no Município e Comarca de Dracena/SP.

Área total: 715,40 metros quadrados

Matrícula nº: 19.425

Cartório de Registro de Imóveis: O.R.I de Dracena

Solicitação: Prefeitura Municipal de Dracena-Secretaria de Planejamento e Ações Estratégicas

2. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade a avaliação técnica da área de terras descrita na matrícula acima, com base no memorial descritivo integrante da referida matrícula, para fins de comercialização.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A avaliação foi realizada conforme as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14653-3 (Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais e Urbanos), e se baseia em critérios técnicos de mercado, localização, acesso, topografia e características do imóvel descritas em memorial descritivo constante da matrícula.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO

Área de terras sem benfeitorias

Com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.848,209 m N e 442.599,617 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado esquerdo da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 260°44'11" e distancia de 129,38 m até chegar no ponto 'P02" de coordenadas 7.621.827,413 m N e 442.471,925 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete para a esquerda com azimute de 355°41'26" e distancia de 6,17 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.833,531 m N e 442,471,464 m E, do ponto "P03" de coordenadas 7.621.833,531m N e 442.471,464m E, confrontando com a área do objeto matricula º 26.855 (O.R.I de Dracena), propriedade do Município de Dracena ; do ponto "P03" deflete a esquerda com azimute de 80°44'49 e distancia de 103,79 m até chegar no ponto "P04", de coordenadas 7.621.850,219 m N e 442.573,899m E, do ponto "P04" deflete á esquerda com azimute de 94°28'09" e distancia de 25,80m a até chegar no ponto "P01", confrontando do ponto "P04" ao ponto "P01" com área remanescente objeto da matricula 19.425(O.R.I de Dracena),ponto inicial da descrição desse perímetro, perfazendo uma área de 715,40 m (setecentos e quinze e quarenta metros quadrados).

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, considerando:

Preço médio de imóveis semelhantes na mesma região ou em regiões comparáveis;

Condições de acesso e infraestrutura;

Uso atual e potencial da área

Aspectos legais e ambientais que possam impactar o valor de mercado.

6. VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

Após análise técnica e pesquisa de mercado, o valor estimado da área de terras objeto deste laudo é de:

R$ 47.931,80 (Quarenta e Sete Mil e Novecentos e trinta e Um reais e oitenta centavos), correspondente a R$67,00 (sessenta e sete reais) o metro quadrado.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo reflete as condições do imóvel na data da vistoria e da análise documental;

Não foram identificadas pendências legais ou ambientais impeditivas à transação do imóvel, conforme documentos fornecidos;

Este laudo tem validade por 6 meses, salvo alterações significativas nas condições de mercado ou do imóvel.

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO

RESIDENCE IMOBLIARIA DE DRACENA LTDA (CRECI 20204)

Responsável Técnica: Vera Lucia Fava Scarpanti

Registro: CRECI 78044

Telefone: (18) 3821-1063

E-mail: residenceimobiliaria@hotmail.com.br

Data: 26/06/2025

Local: Dracena/SP

Assinatura 



LAUDO AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n° 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 solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos via 1Doc, Proc. Administrativo 5.104/2025 do imóvel descrito abaixo:

Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (spa 126/563), compreendida entre o km 8 + 815,13m e o km 8 + 944,51m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, parte do objeto da matrícula n° 19.425 (O.R.I de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto “P01 ”, de coordenadas 7.621.848,209m N e 442.599,617m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado esquerdo da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 260°44'11" e distância de 129,38m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.827,413m N en442.471,925m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à esquerda com azimute de 355°41'26" e distância de 6,17 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.833,531m N e 442.471,464m E, confrontando com a área objeto matricula n° 26.855 (O.R.I. de Dracena), propriedade do Município de Dracena; do ponto "P03" deflete à esquerda com azimute de 80°44'49" e distância de 103,79 m até chegar ao ponto "P04" de coordenadas 7.621.850,219m N e 442.573,899m E, do ponto "P04" deflete à esquerda com azimute de 94°28'09" e distância de 25,80 m até chegar no ponto "P01", confrontando do ponto "P04" ao ponto "P01" com área remanescente objeto da matrícula 19.425 (O.R.I. de Dracena), ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 715,40 m (setecentos e quinze metros quadrados e quarenta decímetros quadrados).

Item	Avaliadores	Valor (R$) da Área total
01	RESIDENCE IMOBILIÁRIA DE DRACENA LTDA	R$47.931,80
02	LGA CORRETORA DE IMOVEIS E SEGUROS LTDA	R$36.843,10
03	ANDREO.REIS ESCRITORIO IMOBILIARIO LTDA	R$22.170,24

Esta comissão apurou um valor de R$ 30,99 (trinta reais e noventa e nove centavos) o m² (metro quadrado) de terras. Estabelecendo o valor total da área em **R$ 22.170,24** (vinte e dois mil cento e setenta reais e vinte e quatro centavos).

Dracena, 10 de julho de 2025.

ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO
Engenheira Civil

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil

GILMAR DE SOUZA
Arquiteto e Urbanista

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Lei Ordinária n.° 3871 de 31 de março de 2011.
PORTARIA N.° 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

ANEXO





COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA
Lei Ordinária n.° 3871 de 31 de março de 2011.
PORTARIA N.° 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021





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 RURAL

Pelo presente, declaro para os devidos fins, a pedido da parte interessada, que na data de hoje compareci in loco ao imóvel rural, parte da Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 814,23 m e o km 8 + 954,46 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula n° 19.426 (O.R.I. de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.797,665 m N e 442.476,000 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distância de 140,45 m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.820,681 m N e 442.614,551 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete para a direita com azimute de 236°31'13" e distância de 35,11 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.801,313 m N e 442.585,266 m E, do ponto "P03" deflete para a direita com azimute de 260°27'36" e distância de 109,77 m até chegar no ponto "P04", de coordenadas 7.621.783,120 m N e 442.477,014 m E, confrontando do ponto "P02" ao ponto "P04" com área remanescente objeto da matrícula 19.426 (O.R.I. de Dracena); do ponto "P04" deflete para a direita com azimute de 356°00'42" e distância de 14,58 m a até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área

de 1.801,21 m² (Um mil oitocentos e um metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados).

O imóvel não possui benfeitorias, está localizado defronte à "Chácara das Flores", próximo à Cooperativa dos Produtores Rurais de Dracena e ainda do Conjunto Habitacional "Florindo Tabachi".

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, adotando-se o "Método Comparativo direto de Dados de Mercado" onde foram comparados os seguintes imóveis de referência que se encontram à venda e seus respectivos valores: Chácara de propriedade de Luiz Antonio Rossi, **Matrícula nº 1.514**, com área de 02 alqueires, ou 48.400 metros quadrados, localizada ao lado do imóvel avaliando pelo valor de R$ 750.000,00 o alqueire ou R$ 30,99 o metro quadrado; Chácara de propriedade de José Antônio Santana Neto e Irmãs, **Matrícula nº 1.834**, com área de 07 alqueires, ou seja, 169.400 metros quadrados, localizada o lado do Conjunto Habitacional Florindo Tabachi, pelo valor de R$ 800.000,00 o alqueire ou R$ 33,05 o metro quadrado; Chácara de propriedade de Domingos Carli Neto, **Matrícula nº 23.234,** com área de 3,5 alqueires ou 84.700 metros quadrados, localizada do lado esquerdo da Cooperativa dos Produtores Agrícolas de Dracena, pelo valor de R$ 700.000,00 o alqueire ou R$ 28,92 o metro quadrado. Somando os valores dos metros quadrado das três propriedades, e dividindo por três, chegamos ao valor médio de R$ 30,99. Concluindo que o valor atual do metro quadrado na região é de R$ 30,99 (trinta reais e noventa e nove centavos), multiplicado pela área desmembrada que é de 1.801,21 m² (um mil oitocentos e um metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados); Concluo

finalmente que o valor atual desta área é de **R$ 55.819,49 (cinquenta e cinco mil oitocentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos) para pagamento à vista.**

Para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Edson Augusto Andrêo**, 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, 25 de junho de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
EDSON AUGUSTO ANDREO
Data: 26/06/2025 16:32:32-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Edson Augusto Andrêo



Imagem do imóvel avaliando Oeste Leste



Imagem do imóvel avaliando sentido Leste Oeste

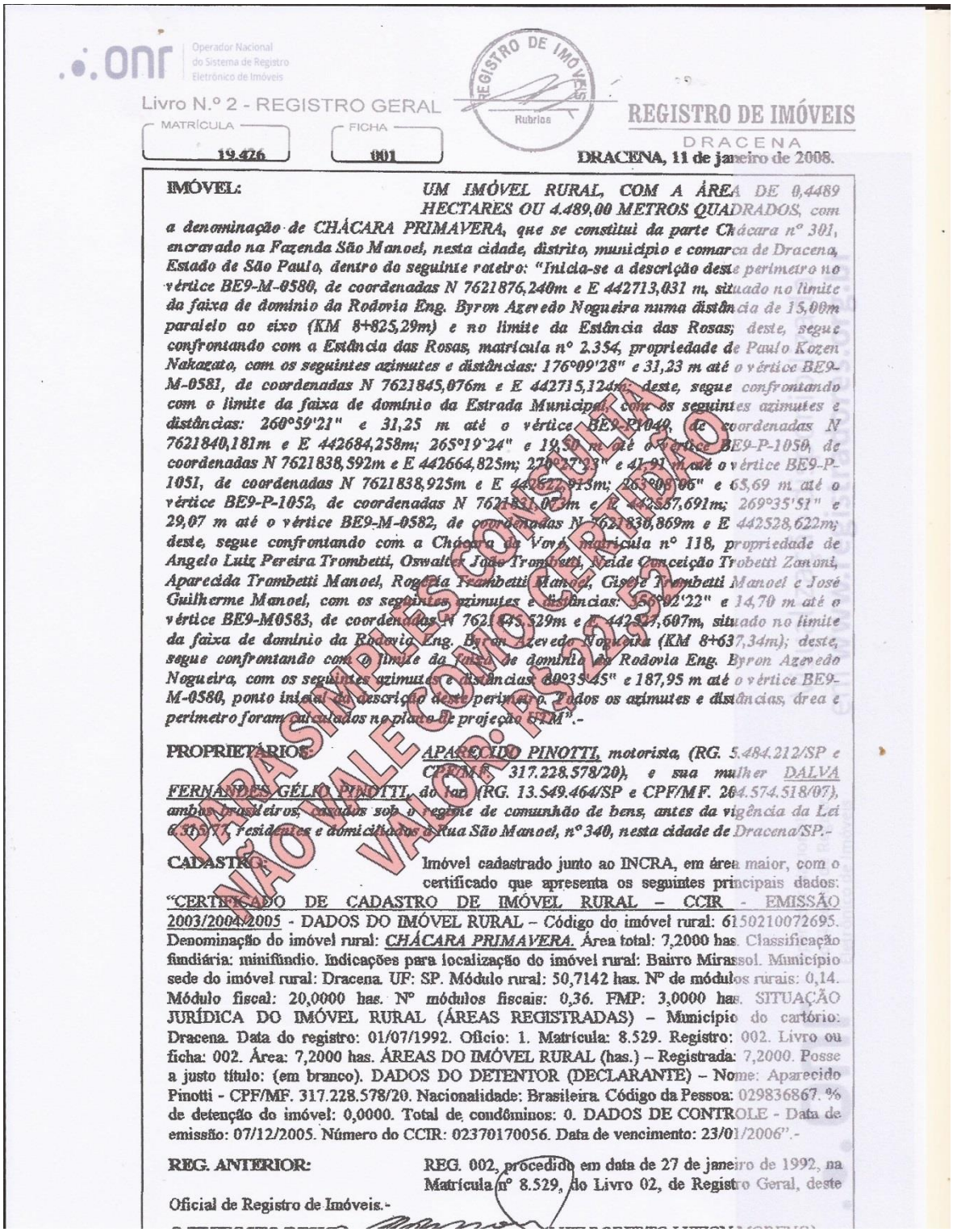


Imagem do imóvel avaliando sentido Oeste Leste



Imagem do Imóvel avaliando sentido Norte Sul

ANEXO



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 19.426 | FICHA 001

REGISTRO DE IMÓVEIS DRACENA

DRACENA, 11 de janeiro de 2008.

IMÓVEL: *UM IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 0,4489 HECTARES OU 4.489,00 METROS QUADRADOS, com a denominação de CHÁCARA PRIMAVERA, que se constitui da parte Chácara nº 301, encravado na Fazenda São Manoel, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BE9-M-0580, de coordenadas N 7621876,240m e E 442713,031 m, situado no limite da faixa de domínio da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira numa distância de 15,00m paralelo ao eixo (KM 8+825,29m) e no limite da Estância das Rosas; deste, segue confrontando com a Estância das Rosas, matrícula nº 2.354, propriedade de Paulo Kozen Nakazato, com os seguintes azimutes e distâncias: 176°09'28" e 31,23 m até o vértice BE9-M-0581, de coordenadas N 7621845,076m e E 442715,124m; deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Estrada Municipal, com os seguintes azimutes e distâncias: 260°59'21" e 31,25 m até o vértice BE9-P1049, de coordenadas N 7621840,181m e E 442684,258m; 265°19'24" e 19,50 m até o vértice BE9-P-1050, de coordenadas N 7621838,592m e E 442664,825m; 270°27'23" e 41,91 m até o vértice BE9-P-1051, de coordenadas N 7621838,925m e E 442622,915m; 263°08'06" e 65,69 m até o vértice BE9-P-1052, de coordenadas N 7621831,07 3m e E 442557,691m; 269°35'51" e 29,07 m até o vértice BE9-M-0582, de coordenadas N 7621830,869m e E 442528,622m; deste, segue confrontando com a Chácara da Vovó, matrícula nº 118, propriedade de Angelo Luiz Pereira Trombetti, Oswaldo João Trombetti, Neide Conceição Trobetti Zanoni, Aparecida Trombetti Manoel, Rogéria Trombetti Manoel, Gisele Trombetti Manoel e José Guilherme Manoel, com os seguintes azimutes e distâncias: 356°02'22" e 14,70 m até o vértice BE9-M0583, de coordenadas N 7621845,529m e E 442527,607m, situado no limite da faixa de domínio da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira (KM 8+637,34m); deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira, com os seguintes azimutes e distâncias: 40°35'45" e 187,95 m até o vértice BE9-M-0580, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM".-*

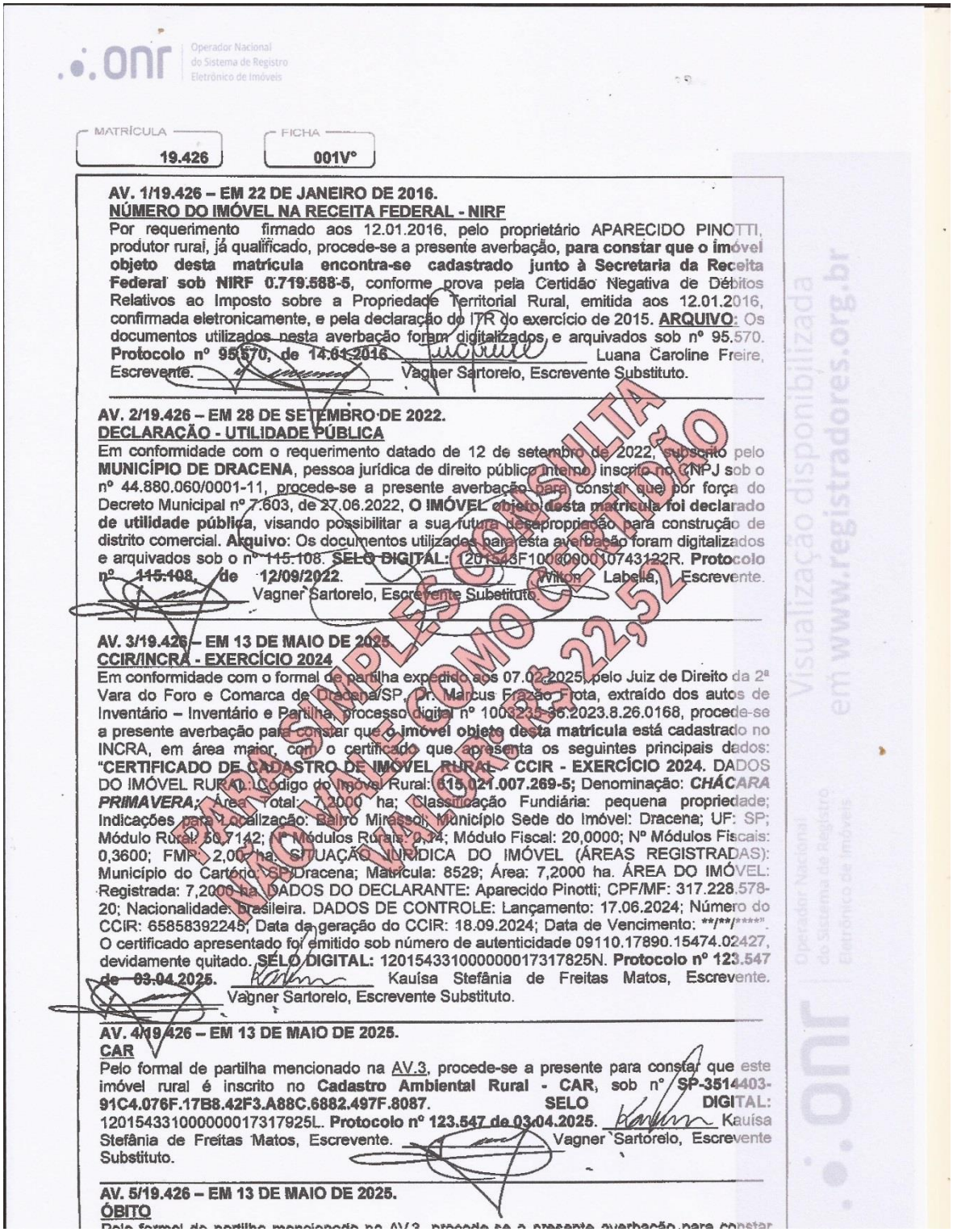
PROPRIETÁRIOS: *APARECIDO PINOTTI, motorista, (RG. 5.484.212/SP e CPF/M.F. 317.228.578/20), e sua mulher DALVA FERNANDES GÉLIO PINOTTI, do lar (RG. 13.549.464/SP e CPF/MF. 284.574.518/07), ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua São Manoel, nº 340, nesta cidade de Dracena/SP.-*

CADASTRO: Imóvel cadastrado junto ao INCRA, em área maior, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL – CCIR - EMISSÃO 2003/2004/2005 - DADOS DO IMÓVEL RURAL – Código do imóvel rural: 6150210072695. Denominação do imóvel rural: CHÁCARA PRIMAVERA. Área total: 7,2000 has. Classificação fundiária: minifúndio. Indicações para localização do imóvel rural: Bairro Mirassol. Município sede do imóvel rural: Dracena. UF: SP. Módulo rural: 50,7142 has. Nº de módulos rurais: 0,14. Módulo fiscal: 20,0000 has. Nº módulos fiscais: 0,36. FMP: 3,0000 has. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS) – Município do cartório: Dracena. Data do registro: 01/07/1992. Ofício: 1. Matrícula: 8.529. Registro: 002. Livro ou ficha: 002. Área: 7,2000 has. ÁREAS DO IMÓVEL RURAL (has.) – Registrada: 7,2000. Posse a justo título: (em branco). DADOS DO DETENTOR (DECLARANTE) – Nome: Aparecido Pinotti - CPF/MF. 317.228.578/20. Nacionalidade: Brasileira. Código da Pessoa: 029836867. % de detenção do imóvel: 0,0000. Total de condôminos: 0. DADOS DE CONTROLE - Data de emissão: 07/12/2005. Número do CCIR: 02370170056. Data de vencimento: 23/01/2006".-

REG. ANTERIOR: REG. 002, procedido em data de 27 de janeiro de 1992, na Matrícula nº 8.529, do Livro 02, de Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.-

PERA SIMÕES CONSULTORIA
NÃO VALE COMO LAUDO
VALOR: R$ 0,00

Imagem da Matrícula do imóvel avaliando



MATRÍCULA 19.426 FICHA 001V°

AV. 1/19.426 – EM 22 DE JANEIRO DE 2016.
NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL - NIRF
Por requerimento firmado aos 12.01.2016, pelo proprietário APARECIDO PINOTTI, produtor rural, já qualificado, procede-se a presente averbação, **para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado junto à Secretaria da Receita Federal sob NIRF 0.719.588-5**, conforme prova pela Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida aos 12.01.2016, confirmada eletronicamente, e pela declaração do ITR do exercício de 2015. **ARQUIVO**: Os documentos utilizados nesta averbação foram digitalizados e arquivados sob nº 95.570. **Protocolo nº 95.570, de 14.01.2016.** Luana Caroline Freire, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 2/19.426 – EM 28 DE SETEMBRO DE 2022.
DECLARAÇÃO - UTILIDADE PÚBLICA
Em conformidade com o requerimento datado de 12 de setembro de 2022, subscrito pelo **MUNICÍPIO DE DRACENA**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 44.880.060/0001-11, procede-se a presente averbação para constar que, por força do Decreto Municipal nº 7.603, de 27.06.2022, **O IMÓVEL objeto desta matrícula foi declarado de utilidade pública**, visando possibilitar a sua futura desapropriação para construção de distrito comercial. **Arquivo**: Os documentos utilizados para esta averbação foram digitalizados e arquivados sob o nº 115.108. **SELO DIGITAL:** 1201543F10000000010743122R. **Protocolo nº 115.108, de 12/09/2022.** Wilton Labella, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

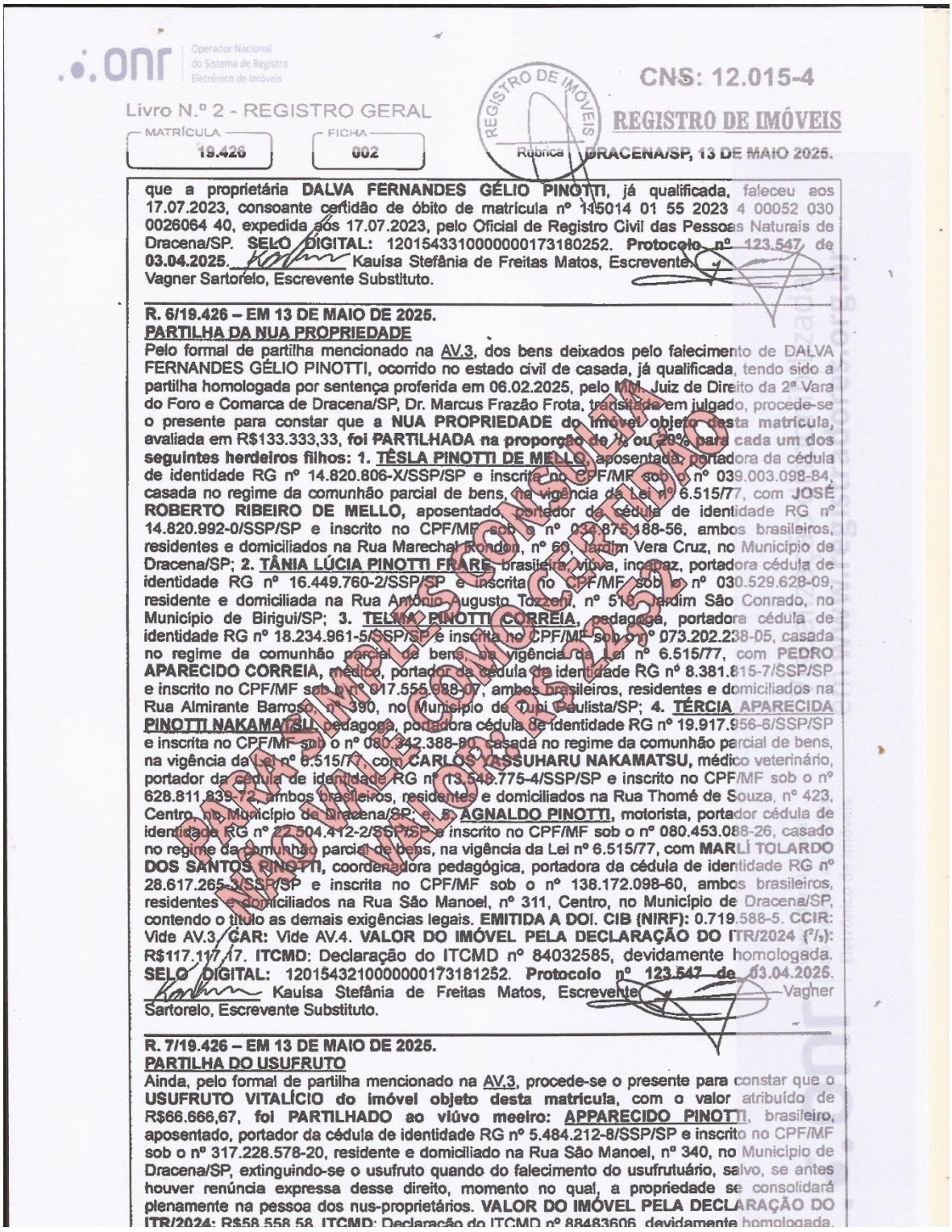
AV. 3/19.426 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
CCIR/INCRA - EXERCÍCIO 2024
Em conformidade com o formal de partilha expedido aos 07.02.2025, pelo Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro e Comarca de Dracena/SP, Dr. Marcus Frazão Frota, extraído dos autos de Inventário – Inventário e Partilha, processo digital nº 1003235-36.2023.8.26.0168, procede-se a presente averbação 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 2024.** DADOS DO IMÓVEL RURAL: Código do Imóvel Rural: **615.021.007.269-5;** Denominação: ***CHÁCARA PRIMAVERA;*** Área Total: 7,2000 ha; Classificação Fundiária: pequena propriedade; Indicações para Localização: Bairro Mirassol; Município Sede do Imóvel: Dracena; UF: SP; Módulo Rural: 50,7142; Nº Módulos Rurais: 0,14; Módulo Fiscal: 20,0000; Nº Módulos Fiscais: 0,3600; FMP: 2,00 ha. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL (ÁREAS REGISTRADAS): Município do Cartório: SP/Dracena; Matrícula: 8529; Área: 7,2000 ha. ÁREA DO IMÓVEL: Registrada: 7,2000 ha. DADOS DO DECLARANTE: Aparecido Pinotti; CPF/MF: 317.228.578-20; Nacionalidade: Brasileira. DADOS DE CONTROLE: Lançamento: 17.06.2024; Número do CCIR: 65858392245; Data da geração do CCIR: 18.09.2024; Data de Vencimento: **/**/****". O certificado apresentado foi emitido sob número de autenticidade 09110.17890.15474.02427, devidamente quitado. **SELO DIGITAL:** 1201543310000000017317825N. **Protocolo nº 123.547 de 03.04.2025.** Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 4/19.426 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
CAR
Pelo formal de partilha mencionado na AV.3, procede-se a presente para constar que este imóvel rural é inscrito no **Cadastro Ambiental Rural - CAR**, sob nº **SP-3514403-91C4.076F.17B8.42F3.A88C.6882.497F.8087. SELO DIGITAL:** 1201543310000000017317925L. **Protocolo nº 123.547 de 03.04.2025.** Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 5/19.426 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
ÓBITO
Pelo formal de partilha mencionado na AV.3, procede-se a presente averbação para constar

PROIBIDO COMERCIALIZAÇÃO
VALOR DA CONSULTA R$ 22,52
Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Imagem da Matrícula do imóvel avaliando



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CNS: 12.015-4

REGISTRO DE IMÓVEIS

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 19.426 | FICHA 002

Rubrica | DRACENA/SP, 13 DE MAIO 2025.

que a proprietária **DALVA FERNANDES GÉLIO PINOTTI**, já qualificada, faleceu aos 17.07.2023, consoante certidão de óbito de matrícula nº 115014 01 55 2023 4 00052 030 0026064 40, expedida aos 17.07.2023, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais de Dracena/SP. **SELO DIGITAL:** 1201543310000000173180252. **Protocolo nº 123.547 de 03.04.2025.** Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 6/19.426 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
PARTILHA DA NUA PROPRIEDADE

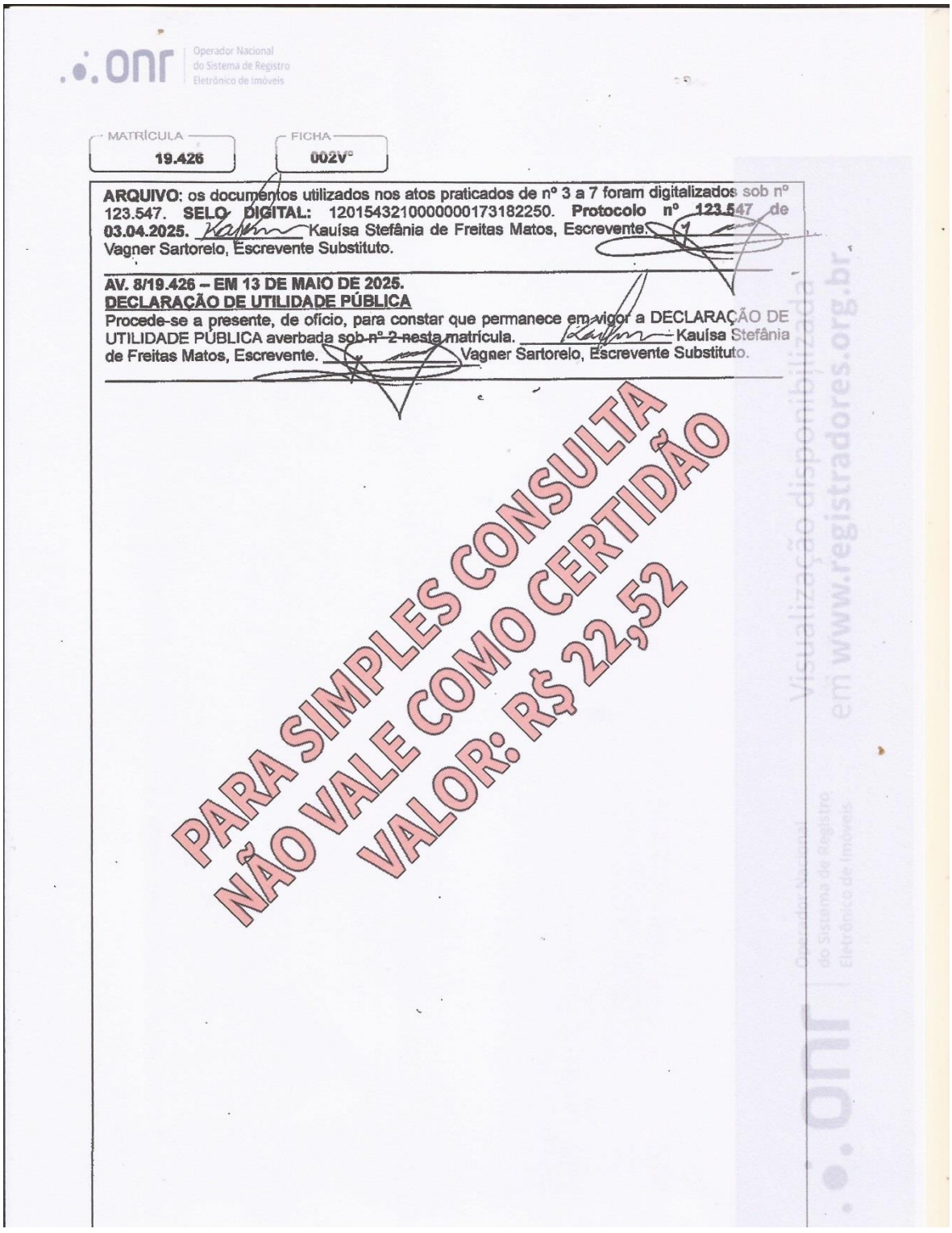
Pelo formal de partilha mencionado na AV.3, dos bens deixados pelo falecimento de DALVA FERNANDES GÉLIO PINOTTI, ocorrido no estado civil de casada, já qualificada, tendo sido a partilha homologada por sentença proferida em 06.02.2025, pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara do Foro e Comarca de Dracena/SP, Dr. Marcus Frazão Frota, transitada em julgado, procede-se o presente para constar que a **NUA PROPRIEDADE do imóvel objeto desta matrícula, avaliada em R$133.333,33, foi PARTILHADA na proporção de ⅕ ou 20% para cada um dos seguintes herdeiros filhos: 1. TÊSLA PINOTTI DE MELLO**, aposentada, portadora da cédula de identidade RG nº 14.820.806-X/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 039.003.098-84, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **JOSÉ ROBERTO RIBEIRO DE MELLO,** aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 14.820.992-0/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 032.875.188-56, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Marechal Rondon, nº 60, Jardim Vera Cruz, no Município de Dracena/SP; **2. TÂNIA LÚCIA PINOTTI FRARE**, brasileira, viúva, incapaz, portadora cédula de identidade RG nº 16.449.760-2/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 030.529.628-09, residente e domiciliada na Rua Antônio Augusto Tozzeni, nº 518, Jardim São Conrado, no Município de Birigui/SP; **3. TELMA PINOTTI CORREIA**, pedagoga, portadora cédula de identidade RG nº 18.234.961-5/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 073.202.238-05, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **PEDRO APARECIDO CORREIA,** médico, portador da cédula de identidade RG nº 8.381.815-7/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 017.555.988-07, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Almirante Barroso, nº 390, no Município de Tupi Paulista/SP; **4. TÉRCIA APARECIDA PINOTTI NAKAMATSU**, pedagoga, portadora cédula de identidade RG nº 19.917.956-6/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 080.342.388-80, casada no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **CARLOS YASSUHARU NAKAMATSU,** médico veterinário, portador da cédula de identidade RG nº 13.546.775-4/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 628.811.839-72, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Thomé de Souza, nº 423, Centro, no Município de Dracena/SP; e **5. AGNALDO PINOTTI,** motorista, portador cédula de identidade RG nº 22.504.412-2/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 080.453.088-26, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com **MARLÍ TOLARDO DOS SANTOS PINOTTI,** coordenadora pedagógica, portadora da cédula de identidade RG nº 28.617.265-3/SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob o nº 138.172.098-60, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na Rua São Manoel, nº 311, Centro, no Município de Dracena/SP, contendo o título as demais exigências legais. **EMITIDA A DOI. CIB (NIRF):** 0.719.588-5. **CCIR:** Vide AV.3. **CAR:** Vide AV.4. **VALOR DO IMÓVEL PELA DECLARAÇÃO DO ITR/2024 (⅕):** R$117.117,17. **ITCMD:** Declaração do ITCMD nº 84032585, devidamente homologada. **SELO DIGITAL:** 1201543210000000173181252. **Protocolo nº 123.547 de 03.04.2025.** Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

R. 7/19.426 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
PARTILHA DO USUFRUTO

Ainda, pelo formal de partilha mencionado na AV.3, procede-se o presente para constar que o **USUFRUTO VITALÍCIO do imóvel objeto desta matrícula, com o valor** atribuído de **R$66.666,67, foi PARTILHADO ao viúvo meeiro: APPARECIDO PINOTTI**, brasileiro, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 5.484.212-8/SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 317.228.578-20, residente e domiciliado na Rua São Manoel, nº 340, no Município de Dracena/SP, extinguindo-se o usufruto quando do falecimento do usufrutuário, salvo, se antes houver renúncia expressa desse direito, momento no qual, a propriedade se consolidará plenamente na pessoa dos nus-proprietários. **VALOR DO IMÓVEL PELA DECLARAÇÃO DO ITR/2024: R$58.558,58. ITCMD:** Declaração do ITCMD nº 88483606, devidamente homologada.

EXEMPLO SEM VALIDADE

Imagem da Matrícula do imóvel avaliando



MATRÍCULA 19.426 | FICHA 002V°

ARQUIVO: os documentos utilizados nos atos praticados de nº 3 a 7 foram digitalizados sob nº 123.547. **SELO DIGITAL:** 1201543210000000173182250. **Protocolo nº 123.547 de 03.04.2025.** Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

AV. 8/19.426 – EM 13 DE MAIO DE 2025.
DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA
Procede-se a presente, de ofício, para constar que permanece em vigor a DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA averbada sob nº 2 nesta matrícula. Kauísa Stefânia de Freitas Matos, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,52

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Imagem da Matrícula do imóvel avaliando

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL NA CIDADE DE DRACENA/SP

DA COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no CRECI 2º R/SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 168.691-F, e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número CNAI 32.833, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, Artigo 20, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010), negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em Avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI.

Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

PTAM

CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na **MATRÍCULA 19.426**, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Dracena, Estado de São Paulo.

PARTE INTERESSADA

PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA – SP; SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E AÇOES ESTRATÉGICAS; COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, atendendo solicitação da parte interessada, estive no imóvel relacionado onde constatei o seguinte:

DO IMÓVEL

Imóvel Rural, Parte do imóvel com área total de 1.801,21 metros quadrados, localizado na via de acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA126/563) , compreendida entre o Km 8 + 814,23 metros e o Km 8 + 954,46 metros situado no Município e Comarca de Dracena estado de São Paulo, objeto da matricula nº 19.426 (O.R.I. de Dracena SP, com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto “P01” de coordenadas 7.621.797.665 m N e 442.476,000 m E, distante 15 metros do eixo da pista , pelo lado direito da via da via de Acesso, desse ponto, segue com azimute de 80º34’05” e distância de 140,45 metros, até chegar no ponto “P02” de coordenadas 7.621.820,681 metros

CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

N e 442.614,551 metros E, confrontando com a via de Acesso, do ponto “P02” , deflete para a direita com azimute de 236º31’13”e distância de 35,11 metros até chegar ao ponto”P03” de coordenadas 7.621.801,313 m N e 442.585,266 m E, do ponto “P03” onde deflete para a direita com azimute de 260º27’36” e distância de 109,77 m até chegar no ponto “P04”, de coordenadas 7.621.783,120 m Ne 442.477,014 m E, confrontando do ponto “P02” ao ponto “P04” com área remanescente objeto da matricula 19.426 (O.R.I. de Dracena SP; do ponto “P04” deflete para a direita com azimute de 356º00’42” e distância de 14,58 m até chegar no ponto “P01” , ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 1.801,21 m² (um mil oitocentos e um metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados).

DA INFRAESTRURA DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação está localizado em área rural, com divisa direta à Via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126,563), no Bairro Mirassol, município de Dracena – SP. Trata-se de um terreno classificado como terra nua, sem qualquer tipo de benfeitoria edificada, analisado exclusivamente em sua condição física e localização, considerando-o como parte ideal de matrícula devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A área apresenta topografia predominantemente plana, com leve declínio em direção ao fundo do terreno, o que favorece o escoamento natural de águas pluviais. O solo encontra-se em boas condições de firmeza e consistência, recoberto por vegetação rasteira gramínea, sem presença de árvores ou vegetação que restrinja o uso do solo. Durante a vistoria, não foram identificados sinais de erosão ativa, alagamentos ou obstruções físicas relevantes. A depender do projeto a ser implantado futuramente, a necessidade de movimentação de terra será mínima, não representando entrave técnico ao uso do imóvel.

CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

Embora o imóvel não conte atualmente com infraestrutura implantada (como energia elétrica, redes de água, esgoto ou drenagem), sua posição à margem de rodovia estadual de grande fluxo oferece viabilidade técnica para futuras conexões com redes públicas, desde que inserido em projetos de urbanização ou de uso coletivo mais amplo.

No entanto, ressalta-se que, apesar de sua localização privilegiada e das boas condições físicas do solo, o imóvel possui dimensões irregulares, com medidas desproporcionais de frente, fundo e laterais, incompatíveis com os parâmetros mínimos de parcelamento urbano exigidos pela legislação municipal vigente. Isso compromete a possibilidade de uso autônomo do terreno, tornando necessário seu agrupamento com glebas vizinhas ou adequação urbanística específica para viabilizar qualquer desenvolvimento.

Diante disso, ainda que a região possua potencial de valorização, o imóvel apresenta restrições físicas e legais que impactam negativamente na sua precificação, justificando a aplicação de fator redutor técnico sobre o valor de mercado praticado na localidade.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A área objeto desta avaliação está situada em ponto estratégico do município de Dracena – SP, localizada às margens da Via Vicinal Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126,563), que interliga diversos bairros urbanos, a penitenciária local e os municípios vizinhos de Tupi Paulista, Ouro Verde e Presidente Venceslau. Esta via possui conexão direta com rodovias estaduais e federais da região, configurando um importante corredor de mobilidade urbana e de escoamento de produtos e serviços.

A região é composta majoritariamente por pequenas propriedades rurais, com predominância da atividade pecuária, mas demonstra características compatíveis com áreas de expansão urbana, dada sua proximidade ao perímetro urbano de Dracena, boa acessibilidade e presença de

CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

empreendimentos agrícolas e logísticos nas imediações. O entorno, portanto, apresenta elevado potencial para desenvolvimento futuro, seja para fins residenciais, industriais ou comerciais.

O imóvel avaliado, entretanto, apresenta limitações relevantes que afetam diretamente sua precificação. Embora esteja inserido em uma região com potencial de valorização, trata-se de terra nua, sem benfeitorias, e cuja forma geométrica irregular, aliada a medidas desproporcionais, compromete seu uso imediato ou autônomo para fins urbanísticos ou comerciais. A ausência de frente contínua ou profundidade adequada dificulta o parcelamento, a implantação de edificações ou sua integração direta a projetos de desenvolvimento, a menos que esteja vinculado a glebas vizinhas.

Dessa forma, embora a localização seja um fator positivo, o imóvel, por si só, não reúne as condições ideais para aproveitamento direto ou desenvolvimento isolado. Seu valor de mercado, portanto, deve considerar tais restrições físicas e urbanísticas, sendo enquadrado na categoria de parcela de matrícula rural com aproveitamento limitado, justificando a aplicação de redutores técnicos sobre o valor do metro quadrado praticado para áreas regulares na mesma região.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **27/06/2025**, a fim de inspecionar as caracterizas e condições físicas do imóvel avaliando bem como as culturas predominante na região.

PIAM

CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid



PARTE DA MATRÍCULA 19.426 - ÁREA: 1.801,21 m²				
VÉRTICE	NORTE (m)	LESTE (m)	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
P01	7.621.797,665	442.476,000		
			80°34'05"	140,45
P02	7.621.820,681	442.614,551		
			236°31'13"	35,11
P03	7.621.801,313	442.585,266		
			260°27'36"	109,77
P04	7.621.783,120	442.477,014		
			356°00'42"	14,58
P01	7.621.797,665	442.476,000		

CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid



https://earth.google.com/web/search/Dracena,+SP/@-21.50538603,-51.5554827,405.36752426a,0d,60y,96.78827806h,83.78565024t,0r/data=CiwiJgokCVamDOaCfDXAEREusKGgfDXAGVeHOq3Dw0nAIRY8k6Hnw0nAQgIIASIaChZ6ZS1GNzJydVczWkgzMDZVMkE3NzlREAI6AwoBMEICCABKDQj 8BEAA



CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

https://earth.google.com/web/search/Dracena,+SP/@-21.50556041,-51.55451206,402.17098813a,1020.16889639d,35y,93.91575719h,66.75t,0r/data=CiwiJgokCVamDOaCfDXAEREusKGgfDXAGVeHOq3Dw0nAIRY8k6Hnw0nAQgIIAToDCgEwQgIIAEoNCP_____wEQAA

Sentido Ouro Verde a Dracena



CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

Sentido Ouro Verde a Dracena



CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

Sentido Dracena a Ouro Verde, na Antiga Estrada de Jamaica



DO VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

Analisando todos itens acima citados, chego ao valor aproximado do referido imóvel, após consulta a colegas corretores e investidores de um modo geral, e valores praticado na região, inclusive feita uma pesquisa mais detalhada, estima-se um valor de **R$ 122.482,28 (Cento e Vinte e Dois Mil e Quatrocentos e Oitenta e Dois Reais e Vinte e Oito Centavos)**, margem de erro de 5% (Cinco por cento), para mais ou para menos, para a venda do referido imóvel, sendo este por m² o valor de R$ 68,00 (Sessenta e Oito Reais).

CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

RESPONSAVEL

Eu abaixo assinado, Corretor de imóveis **LEANDRO GANARANI ABREU**, inscrito no **CRECI. n° 168.691-F,** Segunda Região - São Paulo, e no **CNAI 32.833**, residente na Cidade de Dracena – São Paulo, apresenta o seguinte Parecer.



É o que tinha a informar, assino o presente Laudo em duas vias, para que surta seus efeitos legais.

Dracena, 26 de Junho de 2.025

CredSign 2.0
Leandro Ganarani Abreu

LEANDRO GANARANI ABREU

Corretor – CRECI 168.691-F 2ª Região

CNAI 32.833

CredSign: 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

Contrato LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL DA CIDADE DE DRACENA-SP - MATRICULA 19.426 - LEANDRO atualizado tabela.pdf

Código do documento #0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5

Assinaturas

Leandro Ganarani Abreu
lgacorretordeimoveis@gmail.com
Assinou



Eventos do documento

03/07/2025 10:21:23
Assinante Leandro Ganarani Abreu (Email: lgacorretordeimoveis@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 com o IP: 187.74.173.181 / Geolocalização: (Lat: -22.1160525 Long:-51.4132529)

03/07/2025 10:21:27
O documento 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 recebeu o status de **finalizado**

03/07/2025 10:19:25
Documento número 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 **criado** por Leandro Ganarani Abreu . Email: montadoralga@gmail.com

03/07/2025 10:19:45
Assinante Leandro Ganarani Abreu (Email: lgacorretordeimoveis@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5

03/07/2025 10:21:22
Assinante Leandro Ganarani Abreu (Email: lgacorretordeimoveis@gmail.com) **recebeu** documento 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5

03/07/2025 10:20:48
O documento 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5 recebeu o status de **aceito**

Hash do documento original
(SHA256): 0e19c66e1e57b9067220dae6a4454f004cc69d12e16eae194caf2c0d789b42e5

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

RESIDENCE
IMOBILIÁRIA
CRECI J20204
COMPRA VENDE ALUGA ADMINISTRA
Rua Maracajú, 1083 - Centro - CEP 17900-000 - Dracena - SP | 18 3821 1063

PARECER TECNICO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de imóvel: Área de terras

Localização: Via de acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), entre o Km 8+814,23m e o Km 8+954,46m, situado no Município e Comarca de Dracena/SP.

Área total: 1.801,21 metros quadrados

Matrícula nº: 19.426

Cartório de Registro de Imóveis: O.R.I de Dracena

Solicitação: Prefeitura Municipal de Dracena-Secretaria de Planejamento e Ações Estratégicas

2. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade a avaliação técnica da área de terras descrita na matrícula acima, com base no memorial descritivo integrante da referida matrícula, para fins de comercialização.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A avaliação foi realizada conforme as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14653-3 (Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais e Urbanos), e se baseia em critérios técnicos de mercado, localização, acesso, topografia e características do imóvel descritas em memorial descritivo constante da matrícula.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO

Área de terras sem benfeitorias

Com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.797,665 m N e 442.476,000 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distancia de 140,45 m até chegar no ponto 'P02" de coordenadas 7.621.820,681 m N e 442.614,551 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete para a direita com azimute de 236°31'13" e distancia de 35,11 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.801,313 m N e 442,585,266 m E, do ponto "P03" deflete para a direita com azimute de 260°27'36 e distancia de 109,77 m até chegar no ponto "P04", de coordenadas 7.621.783,120 m N e 442.477,014 m E, confrontando do ponto "P02" ao ponto "P04" com área remanescente objeto da matricula 19.426 (O.R.I de dracena); do ponto "P04" deflete para a direita com azimute de 356°00'42" e distancia de 14,58m a até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição desse perímetro, perfazendo uma área de 1.801,21 m² (Um mil oitocentos e um metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados).

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, considerando:

Preço médio de imóveis semelhantes na mesma região ou em regiões comparáveis;

Condições de acesso e infraestrutura;

Uso atual e potencial da área

Aspectos legais e ambientais que possam impactar o valor de mercado.

6. VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

Após análise técnica e pesquisa de mercado, o valor estimado da área de terras objeto deste laudo é de:

R$ 144.096,80 (Cento e quarenta e quatro mil e noventa e seis reais e oitenta centavos), correspondente a R$80,00 (oitenta reais) o metro quadrado.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo reflete as condições do imóvel na data da vistoria e da análise documental;

Não foram identificadas pendências legais ou ambientais impeditivas à transação do imóvel, conforme documentos fornecidos;

Este laudo tem validade por 6 meses, salvo alterações significativas nas condições de mercado ou do imóvel.

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO

RESIDENCE IMOBLIARIA DE DRACENA LTDA (CRECI 20204)

Responsável Técnica: Vera Lucia Fava Scarpanti

Registro: CRECI 78044

Telefone: (18) 3821-1063

E-mail: residenceimobiliaria@hotmail.com.br

Data: 26/06/2025

Local: Dracena/SP

Assinatura 



LAUDO AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n° 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 solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos via 1Doc, Proc. Administrativo 5.104/2025 do imóvel descrito abaixo:

Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 814,23 m e o km 8 + 954,46 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula n° 19.426 (C.R.I. de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.797,665 m N e 442.476,000 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distância de 140,45 m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.820,681 m N e 442.614,551 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete para a direita com azimute de 236°31'13" e distância de 35,11 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.801,313 m N e 442.585,266 m E, do ponto "P03" deflete para a direita com azimute de 260°27'36" e distância de 109,77 m até chegar no ponto "P04", de coordenadas 7.621.783,120 m N e 442.477,014 m E, confrontando do ponto "P02" ao ponto "P04" com área remanescente objeto da matrícula 19.426 (O.R.I. de Dracena); do ponto "P04" deflete para a direita com azimute de 356°00'42" e distância de 14,58 m a até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 1.801,21 m² (Um mil oitocentos e um metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados). (Parte da **Matrícula 19.426 do CRI** local).

Item	Avaliadores	Valor (R$) da Área total
01	RESIDENCE IMOBILIÁRIA DE DRACENA LTDA	R$ 144.096,80
02	LGA CORRETORA DE IMOVEIS E SEGUROS LTDA	R$ 122.482,28
03	ANDREO.REIS ESCRITORIO IMOBILIARIO LTDA	R$55.819,49

Esta comissão apurou um valor de R$ 30,99 (trinta reais e noventa e nove centavos) o m² (metro quadrado) de terras. Estabelecendo o valor total da área em **R$ 55.819,49** (cinquenta e cinco mil oitocentos e dezenove reais e quarenta e nove centavos).

Dracena, 10 de julho de 2025.

ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO
Engenheira Civil

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil

GILMAR DE SOUZA
Arquiteto e Urbanista

ANEXO


Horto Florestal
de Dracena
Cooperativa
dos Produtores
Rod. Eng. Byron Azevedo Nogueira
GS Minimercado
e conveniência
motoristas de aplicativo
uber Dracena





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 RURAL

Pelo presente, declaro para os devidos fins, a pedido da parte interessada, que na data de hoje compareci in loco ao imóvel rural, parte da área que é constituída pelo imóvel localizado na via de acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o Km 8 + 698,60 m e o Km 8 + 747,22 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula nº 8.796 (Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Dracena, Estado de São Paulo), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.778,716 m N e 442.361,930 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80º34'05" e distância de 48,62 m até chegar no ponto "P02 de coordenadas 7.621.786,683 m N e 442.409,893 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à direita com azimute de 193º32'34 m N e 442.407,328 m E, confrontando com área pública municipal – Estrada Municipal DRA 254; do ponto "P03" deflete à direita com azimute de 273º22'51" e distância de 45,48 m, confrontando com a área remanescente objeto da matrícula 8.796 (Oficial de Registro de Imóveis de Dracena) até chegar no ponto "P01" ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 245,17 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e dezessete decímetros quadrados).

O imóvel não possui benfeitorias, e está localizado ao lado da "Chácara das Flores" e próximo à Cooperativa dos Produtores Agrícolas de Dracena e ainda do Conjunto Habitacional "Florindo Tabachi".

A fim de proceder a sua avaliação para fins de comercialização imobiliária, adotando-se o "Método Comparativo direto de Dados de Mercado" onde foram comparados os seguintes imóveis de referência que se encontram à venda e seus respectivos valores: Chácara de propriedade de Luiz Antonio Rossi, **Matrícula nº 1.514**, com área de 02 alqueires, ou 48.400 metros quadrados, localizada ao lado do imóvel avaliando pelo valor de R$ 750.000,00 o alqueire ou R$ 30,99 o metro quadrado; Chácara de propriedade de José Antônio Santana Neto e Irmãs**, Matrícula nº 1.834**, com área de 07 alqueires, ou seja 169.400 metros quadrados, localizada o lado do Conjunto Habitacional Florindo Tabachi, pelo valor de R$ 800.000,00 o alqueire ou R$ 33,05 o metro quadrado; Chácara de propriedade de Domingos Carli Neto, **Matrícula nº 23.234**, com área de 3,5 alqueires ou 84.700 metros quadrados, localizada ao lado esquerdo da Cooperativa dos Produtores Agrícolas de Dracena, pelo valor de R$ 700.000,00 o alqueire ou R$ 28,92 o metro quadrado. Somando os valores do metro quadrado das três propriedades, e dividindo por três, chegamos ao valor médio de R$ 30,99. Concluindo que o valor atual do metro quadrado na região é de R$ 30,99 (trinta reais e noventa e nove centavos) multiplicados pela área desmembrada avaliando que é de 245,17 (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e dezessete decímetros quadrados), Concluo finalmente que o valor atual de mercado desta área é de **R$ 7.597,81 (sete mil quinhentos e noventa e sete reais e oitenta e um centavos) para pagamento à vista.**

Para que produza os seus legais e jurídicos efeitos, eu, **Edson Augusto Andrêo**, 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, 25 de junho de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
EDSON AUGUSTO ANDREO
Data: 26/06/2025 16:11:07-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

_____

Edson Augusto Andrêo



Imagem frontal do imóvel avaliando



Imagem do imóvel avaliando sentido Leste Oeste

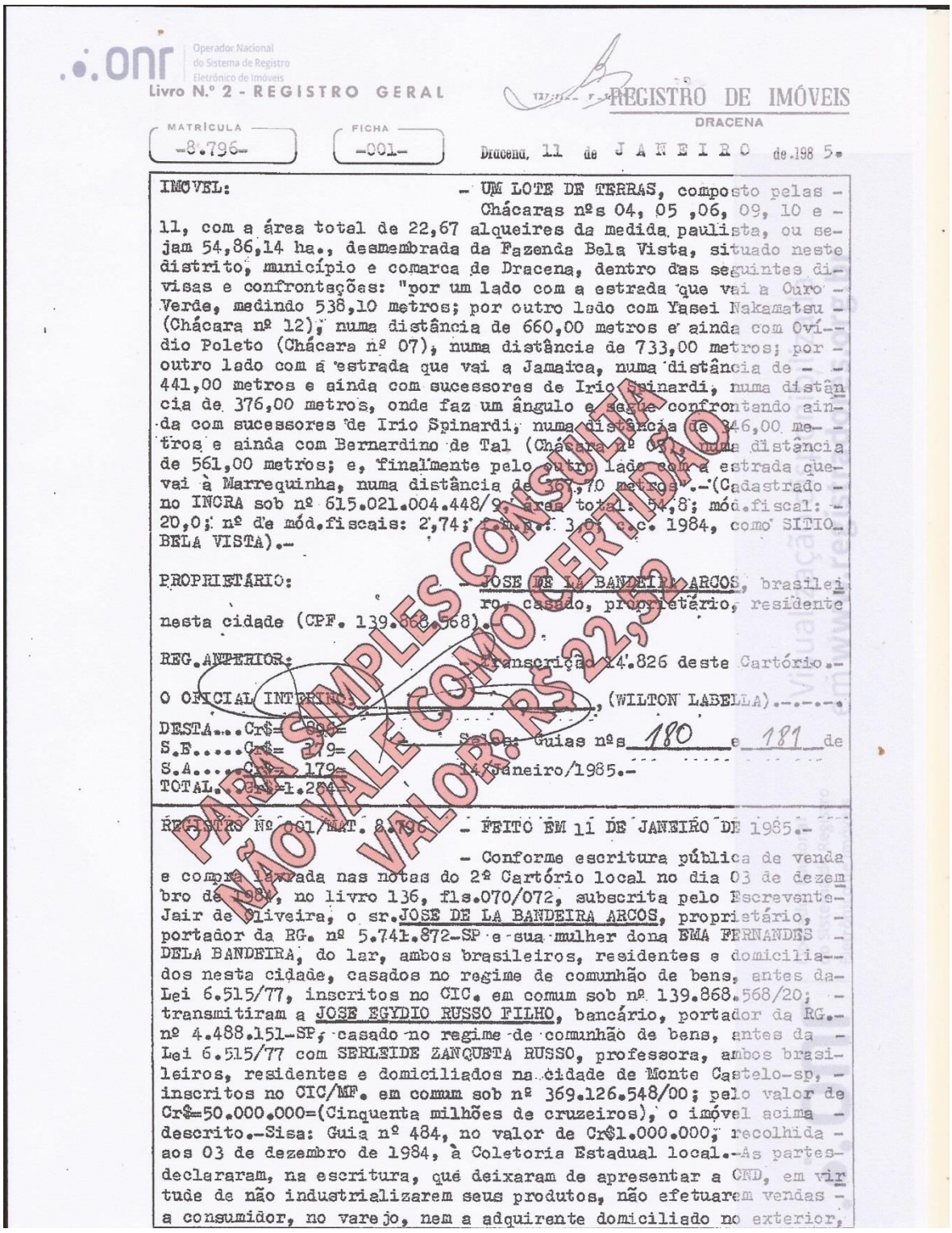


Imagem do imóvel avaliando sentido Leste Oeste



Imagem do imóvel avaliando Norte Sul

ANEXO:



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DRACENA

MATRÍCULA -8.796- FICHA -001-

Dracena, 11 de JANEIRO de 1985.

IMÓVEL: - UM LOTE DE TERRAS, composto pelas - Chácaras nºs 04, 05 ,06, 09, 10 e - 11, com a área total de 22,67 alqueires da medida paulista, ou sejam 54,86,14 ha., desmembrada da Fazenda Bela Vista, situado neste distrito, município e comarca de Dracena, dentro das seguintes divisas e confrontações: "por um lado com a estrada que vai a Ouro - Verde, medindo 538,10 metros; por outro lado com Yasei Nakamatsu - (Chácara nº 12); numa distância de 660,00 metros e ainda com Ovídio Poleto (Chácara nº 07), numa distância de 733,00 metros; por - outro lado com a estrada que vai a Jamaica, numa distância de - - 441,00 metros e ainda com sucessores de Irio Spinardi, numa distância de 376,00 metros, onde faz um ângulo e segue confrontando ainda com sucessores de Irio Spinardi, numa distância de 346,00 metros e ainda com Bernardino de Tal (Chácara nº 03), numa distância de 561,00 metros; e, finalmente pelo outro lado com a estrada que vai à Marrequinha, numa distância de 361,70 metros".-(Cadastrado - no INCRA sob nº 615.021.004.448/9; área total: 54,8; mód.fiscal: - 20,0; nº de mód.fiscais: 2,74; f.m.p.f. 3,0; e.c. 1984, como SITIO - BELA VISTA).-

PROPRIETÁRIO: - JOSE DE LA BANDEIRA ARCOS, brasileiro, casado, proprietário, residente nesta cidade (CPF. 139.868.568/20).-

REG.ANTERIOR: - Transcrição 14.826 deste Cartório.-

O OFICIAL INTERINO: _____, (WILTON LABELLA).-.-.-.

DESTA...Cr$= 800=
S.E.....Cr$= 279=
S.A.....Cr$= 179=
TOTAL...Cr$=1.264=

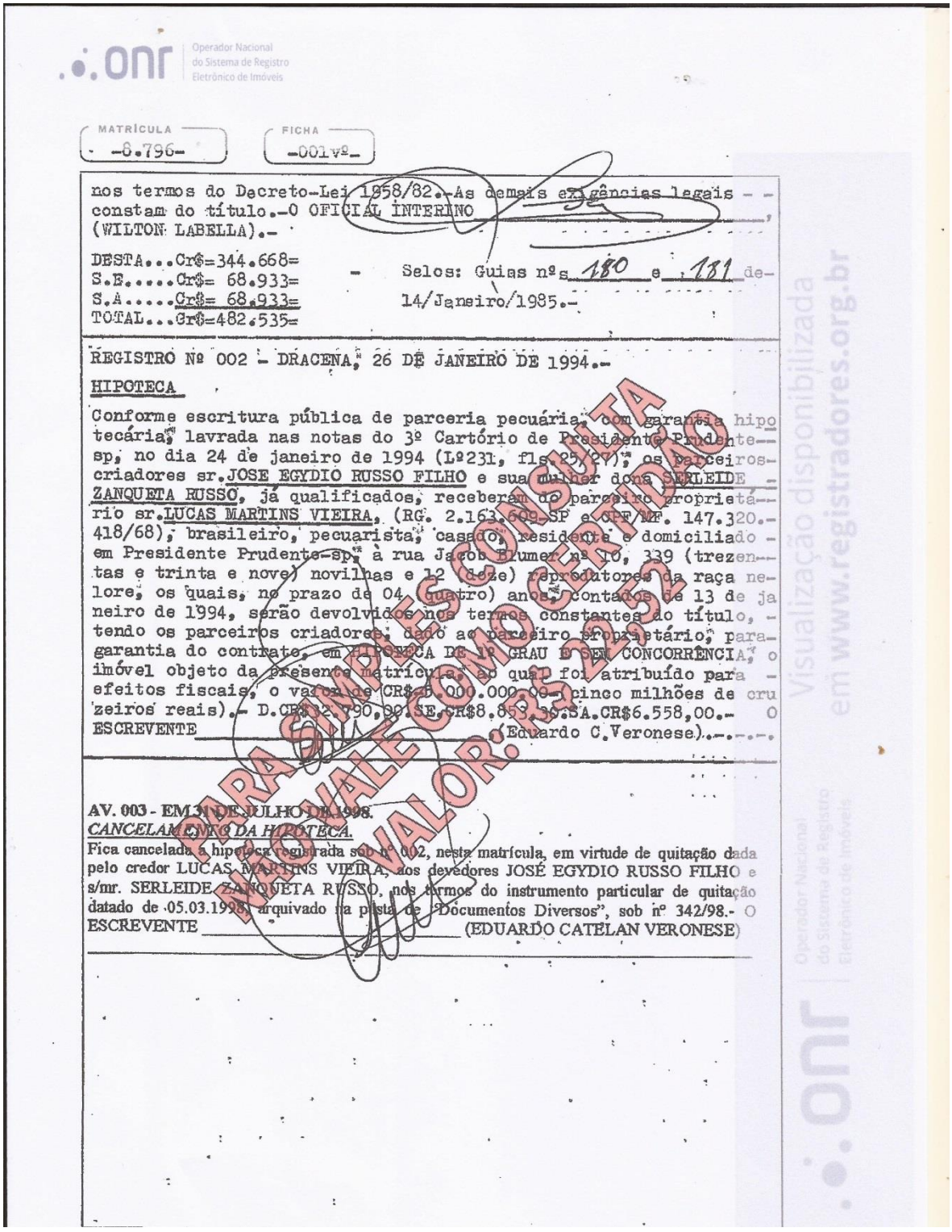
Selos: Guias nºs 180 e 181 de 14 janeiro/1985.-

REGISTRO Nº 001/MAT. 8.796 - FEITO EM 11 DE JANEIRO DE 1985.-

- Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 2º Cartório local no dia 03 de dezembro de 1984, no livro 136, fls.070/072, subscrita pelo Escrevente- Jair de Oliveira, o sr.JOSE DE LA BANDEIRA ARCOS, proprietário, - portador da RG. nº 5.741.872-SP e sua mulher dona EMA FERNANDES - DELA BANDEIRA, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, casados no regime de comunhão de bens, antes da- Lei 6.515/77, inscritos no CIC. em comum sob nº 139.868.568/20; - transmitiram a JOSE EGYDIO RUSSO FILHO, bancário, portador da RG.- nº 4.488.151-SP, casado no regime de comunhão de bens, antes da - Lei 6.515/77 com SERLEIDE ZANQUETA RUSSO, professora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Monte Castelo-sp, - inscritos no CIC/MF. em comum sob nº 369.126.548/00; pelo valor de Cr$=50.000.000=(Cinquenta milhões de cruzeiros), o imóvel acima - descrito.-Sisa: Guia nº 484, no valor de Cr$1.000.000; recolhida - aos 03 de dezembro de 1984, à Coletoria Estadual local.-As partes- declararam, na escritura, que deixaram de apresentar a CND, em virtude de não industrializarem seus produtos, não efetuarem vendas - a consumidor, no varejo, nem a adquirente domiciliado no exterior,

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 22,99

Imagem da matrícula 8.796 do imóvel avaliando



MATRÍCULA -8.796- FICHA -001vº-

nos termos do Decreto-Lei 1958/82.-As demais exigências legais - - constam do título.-O OFICIAL INTERINO _____, (WILTON LABELLA).-

DESTA...Cr$=344.668=
S.E.....Cr$= 68.933=
S.A.....Cr$= 68.933=
TOTAL...Cr$=482.535=

Selos: Guias nºs 180 e 181 de- 14/Janeiro/1985.-

REGISTRO Nº 002 - DRACENA, 26 DE JANEIRO DE 1994.-

HIPOTECA

Conforme escritura pública de parceria pecuária, com garantia hipotecária, lavrada nas notas do 3º Cartório de Presidente Prudente-sp, no dia 24 de janeiro de 1994 (Lº231, fls. 25/27), os parceiros-criadores sr. JOSE EGYDIO RUSSO FILHO e sua mulher dona SERLEIDE ZANQUETA RUSSO, já qualificados, receberam do parceiro proprietário sr. LUCAS MARTINS VIEIRA, (RG. 2.163.609-SP e CPF/MF. 147.320.418/68), brasileiro, pecuarista, casado, residente e domiciliado em Presidente Prudente-sp, à rua Jacob Blumer nº 10, 339 (trezentas e trinta e nove) novilhas e 12 (doze) reprodutores da raça nelore, os quais, no prazo de 04 (quatro) anos, contados de 13 de janeiro de 1994, serão devolvidos nos termos constantes do título, tendo os parceiros criadores, dado ao parceiro proprietário, para garantia do contrato, em HIPOTECA DE 1º GRAU E SEM CONCORRÊNCIA, o imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído para efeitos fiscais, o valor de CR$5.000.000,00-(cinco milhões de cruzeiros reais).- D.CR$32.790,00.SE.CR$8.893,30.SA.CR$6.558,00.- O ESCREVENTE _____ (Eduardo C.Veronese).-.-.-.

AV. 003 - EM 31 DE JULHO DE 1998.
CANCELAMENTO DA HIPOTECA.
Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 002, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor LUCAS MARTINS VIEIRA, aos devedores JOSÉ EGYDIO RUSSO FILHO e s/mr. SERLEIDE ZANQUETA RUSSO, nos termos do instrumento particular de quitação datado de 05.03.1998, arquivado na pasta de "Documentos Diversos", sob nº 342/98.- O ESCREVENTE _____ (EDUARDO CATELAN VERONESE)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
SEM VALOR.

Imagem da matrícula 8.796 do imóvel avaliando

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL NA CIDADE DE DRACENA/SP

DA COMPETÊNCIA

O subscritor é inscrito no CRECI 2º R/SP - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 168.691-F, e no Cadastro Nacional de Avaliadores de Imóveis do COFECI sob o número CNAI 32.833, possuidor de Certificado do Curso de Avaliações Imobiliárias, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.

A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, Artigo 20, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010), negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em Avaliar imóveis.

Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

A competência infra legal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI.

Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

PTAM

CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

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

O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, está devidamente registrado na **MATRÍCULA 8.796**, junto ao Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Dracena, Estado de São Paulo.

PARTE INTERESSADA

PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA – SP; SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E AÇOES ESTRATÉGICAS; COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA, atendendo solicitação da parte interessada, estive no imóvel relacionado onde constatei o seguinte:

DO IMÓVEL

Imóvel Rural, área constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA126/563) , compreendida entre o Km 8 + 8698,60 m e o Km 8 + 747,22 m situado no Município e Comarca de Dracena estado de São Paulo, parte do objeto da matricula nº 8.796 (O.R.I.) de Dracena SP, com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto “P01” de coordenadas 7.621.778.716 m N e 442.361,930 m E, distante 15 metros do eixo da pista , pelo lado direito da via da via de Acesso, desse ponto,

PTAM

CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

segue com azimute de 80º34'05" e distância de 48,62 m, até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.786,683 m N e 442.409,893 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete para a direita com azimute de 193º32'34"e distância de 10,95 m até chegar ao ponto"P03" de coordenadas 7.621.776,034 m N e 442.407,328 m E, confrontando com a área áre pública municipal – Estrada Municipal DRA 254; do ponto "P03", deflete a direita com azimute de 273º22'51" e distância de 45,48 m, confrontando com área remanescente objeto da matrícula 8.796 (O.R.I.) de Dracena, até chegar ao ponto "P01", ponto inicial da descrição desse perímetro, perfazendo uma área de 245,17 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e dezessete decímetros quadrados).

DA INFRAESTRURA DO IMÓVEL

O imóvel objeto desta avaliação está localizado em área rural, com divisa direta à Via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126,563), no Bairro Mirassol, município de Dracena – SP. Trata-se de um terreno classificado como terra nua, sem qualquer tipo de benfeitoria edificada, analisado exclusivamente em sua condição física e localização, considerando-o como parte ideal de matrícula devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

A área apresenta características topográficas favoráveis, com relevo predominantemente plano, especialmente no sentido lateral esquerdo, em direção ao imóvel vizinho. O solo demonstra-se firme, com boa consistência, recoberto superficialmente por parcial com material asfáltico e gramíneas, e sem indícios de fatores que comprometam seu uso imediato, como áreas alagadiças, erosões ou grandes desníveis. Na porção frontal do terreno, margeando diretamente a citada via de acesso, observa-se a presença de algumas árvores esparsas.

PLANTA

CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

No que se refere à infraestrutura, embora o imóvel esteja atualmente classificado como rural e sem implantação de redes urbanas, sua posição privilegiada, à margem da Rodovia Engenheiro Byron Azevedo Nogueira, proporciona condições técnicas favoráveis para receber, futuramente, implantação de infraestrutura urbana, ou integrado a um projeto de expansão urbana ou complementar a outras áreas já desenvolvidas na região.

Destaca-se que, apesar da localização estratégica do imóvel — em frente à Rodovia Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126,563), com forte fluxo regional e excelente potencial logístico —, o formato irregular da área, aliado à sua condição de terra nua e isolada, compromete significativamente o seu aproveitamento direto.

A conformação geométrica do imóvel, com medidas desproporcionais e ausência de frente ou profundidade compatível com padrões comerciais ou industriais, dificulta a implantação de edificações ou atividades autônomas. Em razão disso, o imóvel, por si só, não possui viabilidade de uso comercial imediato, sendo seu eventual aproveitamento condicionado à junção com áreas vizinhas ou à inserção em projeto urbanístico mais amplo, onde possa ser adequadamente regularizado, fracionado ou redesenhado.

Dessa forma, ainda que a sua localização agregue valor teórico, a falta de condições físicas mínimas de aproveitamento independente limita sua precificação no mercado. Isso deve ser considerado no cálculo do valor unitário do metro quadrado, adotando-se parâmetro compatível com o de áreas rurais de fundo ou retalhos de matrícula, com valor inferior às áreas regulares e plenamente aproveitáveis.

Portanto, a presente avaliação considera essas limitações, aplicando os devidos redutores técnicos de valor em conformidade com as diretrizes da NBR 14.653 e com a prática corrente do mercado regional.

PTAM

CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A área objeto desta avaliação está situada em ponto estratégico do município de Dracena – SP, localizada às margens da Via Vicinal Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126,563), que interliga diversos bairros urbanos, a penitenciária local e os municípios vizinhos de Tupi Paulista, Ouro Verde e Presidente Venceslau. Esta via possui conexão direta com rodovias estaduais e federais da região, configurando um importante corredor de mobilidade urbana e de escoamento de produtos e serviços.

A região é composta majoritariamente por pequenas propriedades rurais, com predominância da atividade pecuária, mas demonstra características compatíveis com áreas de expansão urbana, dada sua proximidade ao perímetro urbano de Dracena, boa acessibilidade e presença de empreendimentos agrícolas e logísticos nas imediações. O entorno, portanto, apresenta elevado potencial para desenvolvimento futuro, seja para fins residenciais, industriais ou comerciais.

O imóvel avaliado, entretanto, apresenta limitações relevantes que afetam diretamente sua precificação. Embora esteja inserido em uma região com potencial de valorização, trata-se de terra nua, sem benfeitorias, e cuja forma geométrica irregular, aliada a medidas desproporcionais, compromete seu uso imediato ou autônomo para fins urbanísticos ou comerciais. A ausência de frente contínua ou profundidade adequada dificulta o parcelamento, a implantação de edificações ou sua integração direta a projetos de desenvolvimento, a menos que esteja vinculado a glebas vizinhas.

Dessa forma, embora a localização seja um fator positivo, o imóvel, por si só, não reúne as condições ideais para aproveitamento direto ou desenvolvimento isolado. Seu valor de mercado, portanto, deve considerar tais restrições físicas e urbanísticas, sendo enquadrado na categoria de parcela de matrícula rural com aproveitamento limitado, justificando a aplicação de

CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

redutores técnicos sobre o valor do metro quadrado praticado para áreas regulares na mesma região.

VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia **25/06/2025**, a fim de inspecionar as caracterizas e condições físicas do imóvel avaliando bem como as culturas predominante na região.



PARTE DA MATRÍCULA 8.796 - ÁREA: 245,17 m²				
VÉRTICE	NORTE (m)	LESTE (m)	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
P01	7.621.778,716	442.361,930		
			80°34'05"	48,62
P02	7.621.786,683	442.409,893		
			193°32'34"	10,95
P03	4.621.776,034	442.407,328		
			273°22'51"	45,48
P01	7.621.778,716	442.361,930		

CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid



https://earth.google.com/web/search/Dracena,+SP/@-21.50554784,-51.55650364,405.23641968a,0d,89.48045253y,83.61192659h,79.08970573t,0r/data=CiwiJgokCVamDOaCfDXAEREusKGgfDXAGVeHOq3Dw0nAIRY8k6Hnw0nAQgIIASIaChY5ZFRjR2pRR1hTQmh4a1p3anh2ZEl3EAI6AwoBMEICCABKDQj_____8BEAA



CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

https://earth.google.com/web/search/Dracena,+SP/@-21.50671178,-51.55563462,401.29763567a,879.31779069d,35y,114.53028725h,59.99998706t,0.00000079r/data=CiwiJgokCVamDOaCfDXAEREusKGgfDXAGVeHOq3Dw0nAIRY8k6Hnw0nAQgIIAToDCgEwQgIIAEoNCP_____wEQAA

Sentindo Dracena a Ouro Verde.



CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

Sentindo Ouro Verde a Dracena.



DO VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

Analisando todos itens acima citados, chego ao valor aproximado do referido imóvel, após consulta a colegas corretores e investidores de um modo geral, e valores praticado na região, inclusive feita uma pesquisa mais detalhada, estima-se um valor de **R$ 9.316,46 (Nove Mil e Trezentos e Dezesseis Reais e Quarenta e Seis Centavos)**, margem de erro de 5% (Cinco por cento),

CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

para mais ou para menos, para a venda do referido imóvel, sendo este por m² o valor de R$ 38,00 (Trinta e Oito Reais).

RESPONSAVEL

Eu abaixo assinado, Corretor de imóveis **LEANDRO GANARANI ABREU**, inscrito no **CRECI. n° 168.691-F,** Segunda Região - São Paulo, e no **CNAI 32.833**, residente na Cidade de Dracena – São Paulo, apresenta o seguinte Parecer.



É o que tinha a informar, assino o presente Laudo em duas vias, para que surta seus efeitos legais.

Dracena, 27 de Junho de 2.025

CredSign 2.0
Leandro Ganarani Abreu

LEANDRO GANARANI ABREU

Corretor – CRECI 168.691-F 2ª Região

CNAI 32.833

CredSign: 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 - Para validar acesse https://new-credsign.credpago.com/valid

Contrato LAUDO DE AVALIAÇÃO IMÓVEL DA CIDADE DE DRACENA-SP - MATRICULA 8.796 - LEANDRO prefeitura.pdf

Código do documento #36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196

Assinaturas

Leandro Ganarani Abreu
lgacorretordeimoveis@gmail.com
Assinou



Eventos do documento

28/06/2025 09:55:44
Documento número 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 **criado** por Leandro Ganarani Abreu . Email: montadoralga@gmail.com

28/06/2025 09:57:01
Assinante Leandro Ganarani Abreu (Email: lgacorretordeimoveis@gmail.com) **foi adicionado** ao documento 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196

28/06/2025 10:01:33
Assinante Leandro Ganarani Abreu (Email: lgacorretordeimoveis@gmail.com) **recebeu** documento 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196

28/06/2025 10:00:00
O documento 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 recebeu o status de **aceito**

28/06/2025 10:01:34
Assinante Leandro Ganarani Abreu (Email: lgacorretordeimoveis@gmail.com) **fez a leitura e assinatura no documento** 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 com o IP: 179.107.4.148 / Geolocalização: (Lat: -22.1118464 Long:-51.4097152)

28/06/2025 10:01:38
O documento 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196 recebeu o status de **finalizado**

Hash do documento original
(SHA256): 36c23225612c1691a3dcf8f4dcb95516b97558d3dd5546a78011475b3e30d196

Este log pertence **única e exclusivamente** ao documento de HASH acima

RESIDENCE
IMOBILIÁRIA
CRECI J20204

COMPRA VENDE ALUGA ADMINISTRA
Rua Maracajú, 1083 - Centro - CEP 17900-000 - Dracena - SP | 18 3821 1063

PARECER TECNICO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de imóvel: Área de terras

Localização: Via de acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), entre o Km 8+698,60m e o Km 8+747,22m, situado no Município e Comarca de Dracena/SP.

Área total: 245,17 metros quadrados

Matrícula nº: 8.796

Cartório de Registro de Imóveis: O.R.I de Dracena

Solicitação: Prefeitura Municipal de Dracena-Secretaria de Planejamento e Ações Estratégicas

2. OBJETIVO DO LAUDO

Este laudo tem por finalidade a avaliação técnica da área de terras descrita na matrícula acima, com base no memorial descritivo integrante da referida matrícula, para fins de comercialização.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E TÉCNICA

A avaliação foi realizada conforme as diretrizes estabelecidas pela ABNT NBR 14653-3 (Avaliação de bens – Parte 3: Imóveis Rurais e Urbanos), e se baseia em critérios técnicos de mercado, localização, acesso, topografia e características do imóvel descritas em memorial descritivo constante da matrícula.

4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CONFORME MEMORIAL DESCRITIVO

Área de terras sem benfeitorias

Com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.778,716 m N e 442.361,930m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distancia de 48,62 m até chegar no ponto 'P02" de coordenadas 7.621.786,683 m N e 442.409,893 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete para a direita com azimute de 193°32'34" e distancia de 10,95 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.776,034 m N e 442,407,328 m E, confrontando COM ÁREA PÚBLICA MUNICIPAL- ESTRADA Municipal DRA 254; do ponto "P03 deflete a direita com azimute de 273°22'51 e distancia de 45,48 m, confrontando com a área remanescente objeto da 8.796(O.R.I de Dracena) até chegar no ponto "P01" ponto inicial da descrição desse perímetro, perfazendo uma área de 245,17 m (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e dezessete decímetros quadrados).

5. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, considerando:

Preço médio de imóveis semelhantes na mesma região ou em regiões comparáveis;

Condições de acesso e infraestrutura;

Uso atual e potencial da área

Aspectos legais e ambientais que possam impactar o valor de mercado.

6. VALOR ESTIMADO DO IMÓVEL

Após análise técnica e pesquisa de mercado, o valor estimado da área de terras objeto deste laudo é de:

R$ 12.258,50 (Doze mil e duzentos e cinquenta e oito reais e cinquenta centavos), correspondente a R$50,00 (cinquenta reais) o metro quadrado.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente laudo reflete as condições do imóvel na data da vistoria e da análise documental;

Não foram identificadas pendências legais ou ambientais impeditivas à transação do imóvel, conforme documentos fornecidos;

Este laudo tem validade por 6 meses, salvo alterações significativas nas condições de mercado ou do imóvel.

8. RESPONSÁVEL TÉCNICO

RESIDENCE IMOBLIARIA DE DRACENA LTDA (CRECI 20204)

Responsável Técnica: Vera Lucia Fava Scarpanti

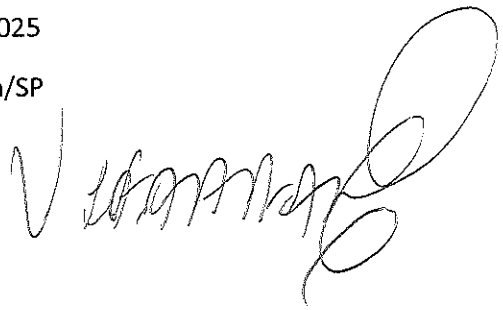
Registro: CRECI 78044

Telefone: (18) 3821-1063

E-mail: residenceimobiliaria@hotmail.com.br

Data: 26/06/2025

Local: Dracena/SP

Assinatura 



LAUDO AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n° 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 solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos via 1Doc, Proc. Administrativo 5.104/2025 do imóvel descrito abaixo:

Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 698,60 m e o km 8 + 747,22 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula n° 8.796 (O.R.I. de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.778,716 m N e 442.361,930 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distância de 48,62 m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.786,683 m N e 442.409,893 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à direita com azimute de 193°32'34" e distância de 10,95 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.776,034 m N e 442.407,328 m E, confrontando com área pública municipal - Estrada Municipal DRA 254; do ponto "P03" deflete à direita com azimute de 273°22'51" e distância de 45,48 m, confrontando com a área remanescente objeto da matrícula 8.796 (O.R.I. de Dracena) até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 245,17 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e dezessete decímetros quadrados). (Parte da Matrícula 8796 do CRI local).

Item	Avaliadores	Valor (R$) da Área total
01	RESIDENCE IMOBILIÁRIA DE DRACENA LTDA	R$ 12.258,50
02	LGA CORRETORA DE IMOVEIS E SEGUROS LTDA	R$ 9.316,46
03	ANDREO.REIS ESCRITORIO IMOBILIARIO LTDA	R$7.597,81

Esta comissão apurou um valor de R$ 30,99 (trinta reais e noventa e nove centavos) o m² (metro quadrado) de terras. Estabelecendo o valor total da área em **R$7.597,81** (Sete mil quinhentos e noventa e sete reais e e oitenta e um centavos).

Dracena, 10 de julho de 2025.

ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO
Engenheira Civil

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil

GILMAR DE SOUZA
Arquiteto e Urbanista

ANEXO I



Figura 1 - Área avaliada - matrícula 8796.

DECRETO Nº 8.037 - DE 18 DE MARÇO DE 2025.

==========

Declara de utilidade pública, imóveis no Município de Dracena, conforme especifica.

GENI PEREIRA LOBO PESIN, Prefeita 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", c/c o art. 10, ambos do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1.941, parte da área do imóvel rural, **da matrícula 8.796**, localizado nesta cidade de Dracena/SP, conforme descrição a seguir:

"Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 698,60 m e o km 8 + 747,22 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula nº 8.796 (O.R.I. de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.778,716 m N e 442.361,930 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distância de 48,62 m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.786,683 m N e 442.409,893 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à direita com azimute de 193°32'34" e distância de 10,95 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.776,034 m N e 442.407,328 m E, confrontando com área pública municipal - Estrada Municipal DRA 254; do ponto "P03" deflete à direita com azimute de 273°22'51" e distância de 45,48 m, confrontando com a área remanescente objeto da matrícula 8.796 (O.R.I. de Dracena) até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 245,17 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e dezessete decímetros quadrados)".

Art. 2º. Fica declarado de utilidade pública, de acordo com o art. 5º, "i", c/c o art. 10, ambos do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1.941, parte da

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/8681-58D2-2F93-457B e informe o código 8681-58D2-2F93-457B

área do imóvel rural, referente a **matrícula 19.425**, localizado nesta cidade de Dracena/SP, conforme descrição a seguir:

"Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (spa 126/563), compreendida entre o km 8 + 815,13m e o km 8 + 944,51m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, parte do objeto da matrícula nº 19.425 (O.R.I de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01", de coordenadas 7.621.848,209m N e 442.599,617m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado esquerdo da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 260°44'11" e distância de 129,38m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.827,413m N en442.471,925m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à esquerda com azimute de 355°41'26" e distância de 6,17 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.833,531m N e 442.471,464m E, confrontando com a área objeto matricula nº 26.855 (O.R.I. de Dracena), propriedade do Município de Dracena; do ponto "P03" deflete à esquerda com azimute de 80°44'49" e distância de 103,79 m até chegar ao ponto "P04" de coordenadas 7.621.850,219m N e 442.573,899m E, do ponto "P04" deflete à esquerda com azimute de 94°28'09" e distância de 25,80 m até chegar no ponto "P01", confrontando do ponto "P04" ao ponto "P01" com área remanescente objeto da matrícula 19.425 (O.R.I. de Dracena), ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 715,40 m (setecentos e quinze metros quadrados e quarenta decímetros quadrados).

Art. 3º. Fica declarado de utilidade pública, de acordo com o art. 5º, "i", c/c o art. 10, ambos do Decreto Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1.941, parte da área do imóvel rural, referente a **matrícula 19.426**, localizado nesta cidade de Dracena/SP, conforme descrição a seguir:

"Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 814,23 m e o km 8 + 954,46 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula nº 19.426 (O.R.I. de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.797,665 m N e 442.476,000 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/8681-58D2-2F93-457B e informe o código 8681-58D2-2F93-457B

com azimute de 80°34'05" e distância de 140,45 m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.820,681 m N e 442.614,551 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete para a direita com azimute de 236°31'13" e distância de 35,11 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.801,313 m N e 442.585,266 m E, do ponto "P03" deflete para a direita com azimute de 260°27'36" e distância de 109,77 m até chegar no ponto "P04", de coordenadas 7.621.783,120 m N e 442.477,014 m E, confrontando do ponto "P02" ao ponto "P04" com área remanescente objeto da matrícula 19.426 (O.R.I. de Dracena); do ponto "P04" deflete para a direita com azimute de 356°00'42" e distância de 14,58 m a até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 1.801,21 m² (Um mil oitocentos e um metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados).

Art. 4º. A presente declaração de utilidade pública visa possibilitar a futura desapropriação dos imóveis acima descritos objetivando a liberação de áreas necessárias à implantação de dispositivo de segurança, tipo rotatória alongada, na via de acesso (SPA 126/563) - Rodovia Eng. Byron de Azevedo Nogueira.

Art. 5º. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, especialmente o Decreto nº 7.603, de 27 de junho de 2022.

Gabinete do Prefeito Municipal
Dracena, 18 de março de 2025.

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

Registrado e publicado no Diário Oficial do Município. Dracena, data supra.

LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Secretário de Assuntos Jurídicos

Assinado por 2 pessoas: GENI PEREIRA LOBO PESIN e LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/8681-58D2-2F93-457B e informe o código 8681-58D2-2F93-457B

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 8681-58D2-2F93-457B

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

GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 20/03/2025 12:24:59 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

LUIS GUSTAVO JUNQUEIRA DE SOUSA (CPF 138.XXX.XXX-95) em 21/03/2025 07:46:09 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/8681-58D2-2F93-457B

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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS DE DRACENA

MATRÍCULA 19.425 | FICHA 001

DRACENA, 11 de janeiro de 2008.

IMÓVEL: *UM IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 6,9748 HECTARES OU 69.748,00 METROS QUADRADOS OU 2,88 ALQUEIRES, com a denominação de CHÁCARA PRIMAVERA, que se constitui da parte da Chácara nº 301, encravado na Fazenda São Manoel, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BE9-M-0586, de coordenadas N 7622303,028m e E 442493,210 m, situado no limite da Chácara da Vovó e da Chácara Primavera; deste, segue confrontando com a Chácara Primavera, matrícula nº 8.243, propriedade de Aparecido Pinotti, com os seguintes azimutes e distâncias: 113°28'38" e 26,78 m até o vértice BE9-M-0591, de coordenadas N 7622292,361m e E 442517,769m; deste, segue confrontando com a Chácara Vista Alegre, transcrição nº 10.485, propriedade de Espólio de Jovino Gomes Neto, com os seguintes azimutes e distâncias: 113°01'51" e 184,78 m até o vértice BE9-M-0592, de coordenadas N 7622220,070m e E 442687,821m; deste, segue confrontando com a Estância das Rosas, matrícula nº 2.354, propriedade de Paulo Kozen Nakazato, com os seguintes azimutes e distâncias: 175°49'32" e 315,29 m até o vértice BE9-M-0584, de coordenadas N 7621905,615m e E 442710,772m localizado no KM 8+825,20m da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira; deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira, numa distância de 15,00m paralelo ao eixo, com os seguintes azimutes e distâncias: 260°44'04" e 187,81 m até o vértice BE9-M-0585 (KM 8+637,39m), de coordenadas N 7621875,376m e E 442525,413m; deste, segue confrontando com a Chácara da Vovó, matrícula nº 118, propriedade de Angelo Luiz Pereira Trombetti, Oswalter João Trombetti, Neide Conceição Trobetti Zanoni, Aparecida Trombetti Manoel, Rogéria Trombetti Manoel, Gisele Trombetti Manoel e José Guilherme Manoel, com os seguintes azimutes e distâncias: 355°41'37" e 428,86 m até o vértice BE9-M0586, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM, ficou contendo no imóvel uma casa residencial de madeira, uma tulha e um terreiro de ladrilho".-*

PROPRIETÁRIOS: *APARECIDO PINOTTI, motorista, (RG. 5.484.212/SP e CPF/MF. 317.228.578/20), e sua mulher DALVA FERNANDES GÉLIO PINOTTI, do lar, (RG. 13.549.464/SP e CPF/MF. 204.574.518/07), ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua São Manoel, nº 340, nesta cidade de Dracena/SP.-*

CADASTRO: Imóvel cadastrado junto ao INCRA, em área maior, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR - EMISSÃO 2003/2004/2005 - DADOS DO IMÓVEL RURAL – Código do imóvel rural: 6150210072695. Denominação do imóvel rural: CHÁCARA PRIMAVERA. Área total: 7,2000 has. Classificação fundiária: minifúndio. Indicações para localização do imóvel rural: Bairro Mirassol. Município sede do imóvel rural: Dracena. UF: SP. Módulo rural: 50,7142 has. Nº de módulos rurais: 0,14. Módulo fiscal: 20,0000 has. Nº módulos fiscais: 0,36. FMP: 3,0000 has. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS) – Município do cartório: Dracena. Data do registro: 01/07/1992. Ofício: 1. Matrícula: 8.529. Registro: 002. Livro ou ficha: 002. Área: 7,2000 has. ÁREAS DO IMÓVEL RURAL (has.) – Registrada: 7,2000. Posse a justo título: (em branco). DADOS DO DETENTOR (DECLARANTE) – Nome: Aparecido Pinotti - CPF/MF. 317.228.578/20. Nacionalidade: Brasileira. Código da Pessoa: 029836867. % de detenção do imóvel: 0,0000. Total de condôminos: 0. DADOS DE CONTROLE - Data de emissão: 07/12/2005. Número do CCIR: 02370170056. Data de vencimento: 23/01/2006".-

REG. ANTERIOR: REG. 002, procedido em data de 27 de janeiro de 1992, na Matrícula nº 8.529, do Livro 02, de Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.-

O PREPOSTO DESIG[illegible] (LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO).

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

CONTINUA NO VERSO

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Dracena - SP
12015-4 - AA 133706
12015-4-130001-135000-0122
FSC MISTO Papel FSC® C108534

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

MATRÍCULA **19.425** FICHA **001V°**

AV. 1/19.425 – EM 22 DE JANEIRO DE 2016.
NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL - NIRF
Por requerimento firmado aos 12.01.2016, pelo proprietário APARECIDO PINOTTI, produtor rural, já qualificado, procede-se a presente averbação, **para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado junto à Secretaria da Receita Federal sob NIRF 0.719.588-5**, conforme prova pela Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida aos 12.01.2016, confirmada eletronicamente, e pela declaração do ITR do exercício de 2015. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados nesta averbação foram digitalizados e arquivados sob nº 95.571. **Protocolo nº 95.571, de 14.01.2016.** Luana Caroline Freire, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

Oficial.....:	R$	38,17
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$	38,17

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **19425**, 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, 09 de junho de 2022.

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

DIOGO BRAGA CRUZ
ESCREVENTE

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1201543C30000000098405228

CONTINUA NA FICHA N.º

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

4953575051157

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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 19.426 | FICHA 001

REGISTRO DE IMÓVEIS — Rubrica

REGISTRO DE IMÓVEIS
DRACENA
DRACENA, 11 de janeiro de 2008.

IMÓVEL: *UM IMÓVEL RURAL, COM A ÁREA DE 0,4489 HECTARES OU 4.489,00 METROS QUADRADOS, com a denominação de CHÁCARA PRIMAVERA, que se constitui da parte Chácara nº 301, encravado na Fazenda São Manoel, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice BE9-M-0580, de coordenadas N 7621876,240m e E 442713,031 m, situado no limite da faixa de domínio da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira numa distância de 15,00m paralelo ao eixo (KM 8+825,29m) e no limite da Estância das Rosas; deste, segue confrontando com a Estância das Rosas, matrícula nº 2.354, propriedade de Paulo Kozen Nakazato, com os seguintes azimutes e distâncias: 176°09'28" e 31,23 m até o vértice BE9-M-0581, de coordenadas N 7621845,076m e E 442715,124m; deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Estrada Municipal, com os seguintes azimutes e distâncias: 260°59'21" e 31,25 m até o vértice BE9-P1049, de coordenadas N 7621840,181m e E 442684,258m; 265°19`24" e 19,50 m até o vértice BE9-P-1050, de coordenadas N 7621838,592m e E 442664,825m; 270°27'23" e 41,91 m até o vértice BE9-P-1051, de coordenadas N 7621838,925m e E 442622,913m; 263°08`06" e 65,69 m até o vértice BE9-P-1052, de coordenadas N 7621831,073m e E 442557,691m; 269°35'51" e 29,07 m até o vértice BE9-M-0582, de coordenadas N 7621830,869m e E 442528,622m; deste, segue confrontando com a Chácara da Vovó, matrícula nº 118, propriedade de Angelo Luiz Pereira Trombetti, Oswalter João Trombetti, Neide Conceição Trobetti Zanoni, Aparecida Trombetti Manoel, Rogéria Trambetti Manoel, Gisele Trombetti Manoel e José Guilherme Manoel, com os seguintes azimutes e distâncias: 356°02'22" e 14,70 m até o vértice BE9-M0583, de coordenadas N 7621845,529m e E 442527,607m, situado no limite da faixa de domínio da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira (KM 8+637,34m); deste, segue confrontando com o limite da faixa de domínio da Rodovia Eng. Byron Azevedo Nogueira, com os seguintes azimutes e distâncias: 80°35'45" e 187,95 m até o vértice BE9-M-0580, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM".-*

PROPRIETÁRIOS: *APARECIDO PINOTTI, motorista, (RG. 5.484.212/SP e CPF/MF. 317.228.578/20), e sua mulher DALVA FERNANDES GÉLIO PINOTTI, do lar, (RG. 13.549.464/SP e CPF/MF. 204.574.518/07), ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados à Rua São Manoel, nº 340, nesta cidade de Dracena/SP.-*

CADASTRO: Imóvel cadastrado junto ao INCRA, em área maior, com o certificado que apresenta os seguintes principais dados: "CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL – CCIR - EMISSÃO 2003/2004/2005 - DADOS DO IMÓVEL RURAL – Código do imóvel rural: 6150210072695. Denominação do imóvel rural: CHÁCARA PRIMAVERA. Área total: 7,2000 has. Classificação fundiária: minifúndio. Indicações para localização do imóvel rural: Bairro Mirassol. Município sede do imóvel rural: Dracena. UF: SP. Módulo rural: 50,7142 has. Nº de módulos rurais: 0,14. Módulo fiscal: 20,0000 has. Nº módulos fiscais: 0,36. FMP: 3,0000 has. SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS) – Município do cartório: Dracena. Data do registro: 01/07/1992. Ofício: 1. Matrícula: 8.529. Registro: 002. Livro ou ficha: 002. Área: 7,2000 has. ÁREAS DO IMÓVEL RURAL (has.) – Registrada: 7,2000. Posse a justo título: (em branco). DADOS DO DETENTOR (DECLARANTE) – Nome: Aparecido Pinotti - CPF/MF. 317.228.578/20. Nacionalidade: Brasileira. Código da Pessoa: 029836867. % de detenção do imóvel: 0,0000. Total de condôminos: 0. DADOS DE CONTROLE - Data de emissão: 07/12/2005. Número do CCIR: 02370170056. Data de vencimento: 23/01/2006".-

REG. ANTERIOR: REG. 002, procedido em data de 27 de janeiro de 1992, na Matrícula nº 8.529, do Livro 02, de Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.-

O PREPOSTO DESIG.: LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO

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

CONTINUA NO VERSO.

4953575052 49
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos Comarca de Dracena - SP
12015-4 - AA 133707
12015-4-130001-135000-0122
FSC MISTO Papel FSC C108334

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

4953575052 49

MATRÍCULA **19.426** FICHA **001V°**

AV. 1/19.426 – EM 22 DE JANEIRO DE 2016.
NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL - NIRF

Por requerimento firmado aos 12.01.2016, pelo proprietário APARECIDO PINOTTI, produtor rural, já qualificado, procede-se a presente averbação, **para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado junto à Secretaria da Receita Federal sob NIRF 0.719.588-5**, conforme prova pela Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida aos 12.01.2016, confirmada eletronicamente, e pela declaração do ITR do exercício de 2015. **ARQUIVO:** Os documentos utilizados nesta averbação foram digitalizados e arquivados sob nº 95.570. **Protocolo nº 95.570, de 14.01.2016.** Luana Caroline Freire, Escrevente. Vagner Sartorelo, Escrevente Substituto.

Oficial.....:	R$	38,17
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$	38,17

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **19426**, 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, 09 de junho de 2022.

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

DIOGO BRAGA CRUZ
ESCREVENTE

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

https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo digital:
1201543C30000000098406226

CONTINUA NA FICHA N.º

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

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

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CNM: 120154.2.0008796-89

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS
DRACENA

MATRÍCULA -8.796- | FICHA -001-

Dracena, 11 de JANEIRO de 198 5.

IMÓVEL: - UM LOTE DE TERRAS, composto pelas - Chácaras nºs 04, 05 ,06, 09, 10 e - 11, com a área total de 22,67 alqueires da medida paulista, ou sejam 54,86,14 ha., desmembrada da Fazenda Bela Vista, situado neste distrito, município e comarca de Dracena, dentro das seguintes divisas e confrontações: "por um lado com a estrada que vai a Ouro - Verde, medindo 538,10 metros; por outro lado com Yasei Nakamatsu - (Chácara nº 12), numa distância de 660,00 metros e ainda com Ovídio Poleto (Chácara nº 07), numa distância de 733,00 metros; por - outro lado com a estrada que vai a Jamaica, numa distância de - - 441,00 metros e ainda com sucessores de Irio Spinardi, numa distância de 376,00 metros, onde faz um ângulo e segue confrontando ainda com sucessores de Irio Spinardi, numa distância de 346,00 metros e ainda com Bernardino de Tal (Chácara nº 03), numa distância de 561,00 metros; e, finalmente pelo outro lado com a estrada que vai à Marrequinha, numa distância de 367,70 metros".-(Cadastrado - no INCRA sob nº 615.021.004.448/9, área total: 54,8; mód.fiscal: - 20,0; nº de mód.fiscais: 2,74; f.m.p.: 3,0; c.c. 1984, como SITIO BELA VISTA).-

PROPRIETÁRIO: - JOSE DE LA BANDEIRA ARCOS, brasileiro, casado, proprietário, residente nesta cidade (CPF. 139.868.568).-

REG.ANTERIOR: - Transcrição 14.826 deste Cartório.-

O OFICIAL INTERINO: _____, (WILTON LABELLA).-.-.-.

DESTA...Cr$= 896=
S.E.....Cr$= 179=
S.A.....Cr$= 179=
TOTAL...Cr$=1.254=

- Selos: Guias nºs 180 e 181 de 14/Janeiro/1985.-

REGISTRO Nº 001/MAT. 8.796 - FEITO EM 11 DE JANEIRO DE 1985.-

- Conforme escritura pública de venda e compra lavrada nas notas do 2º Cartório local no dia 03 de dezembro de 1984, no livro 136, fls.070/072, subscrita pelo Escrevente-Jair de Oliveira, o sr. JOSE DE LA BANDEIRA ARCOS, proprietário, - portador da RG. nº 5.741.872-SP e sua mulher dona EMA FERNANDES - DELA BANDEIRA, do lar, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, casados no regime de comunhão de bens, antes da-Lei 6.515/77, inscritos no CIC. em comum sob nº 139.868.568/20; - transmitiram a JOSE EGYDIO RUSSO FILHO, bancário, portador da RG.- nº 4.488.151-SP, casado no regime de comunhão de bens, antes da - Lei 6.515/77 com SERLEIDE ZANQUETA RUSSO, professora, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Monte Castelo-sp, - inscritos no CIC/MF. em comum sob nº 369.126.548/00; pelo valor de Cr$=50.000.000=(Cinquenta milhões de cruzeiros), o imóvel acima - descrito.-Sisa: Guia nº 484, no valor de Cr$1.000.000, recolhida - aos 03 de dezembro de 1984, à Coletoria Estadual local.-As partes-declararam, na escritura, que deixaram de apresentar a CND, em virtude de não industrializarem seus produtos, não efetuarem vendas - a consumidor, no varejo, nem a adquirente domiciliado no exterior,

(segue no verso).-

Página: 000/0003

4955485052556

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

12015-4-AA 149999

12015-4-147001-150000-0723

FSC MISTO Papel FSC® C108334

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

CNM: 120154.2.0008796-89

MATRÍCULA -8.796- FICHA -001vº-

nos termos do Decreto-Lei 1958/82.-As demais exigências legais - - constam do título.-O OFICIAL INTERINO _____, (WILTON LABELLA).-

DESTA...Cr$=344.668=
S.E.....Cr$= 68.933=
S.A.....Cr$= 68.933=
TOTAL...Cr$=482.535=

Selos: Guias nºs 180 e 181 de- 14/Janeiro/1985.-

REGISTRO Nº 002 - DRACENA, 26 DE JANEIRO DE 1994.-

HIPOTECA

Conforme escritura pública de parceria pecuária, com garantia hipotecária, lavrada nas notas do 3º Cartório de Presidente Prudente-sp, no dia 24 de janeiro de 1994 (Lº231, fls.25/27), os parceiros-criadores sr.JOSE EGYDIO RUSSO FILHO e sua mulher dona SERLEIDE ZANQUETA RUSSO, já qualificados, receberam do parceiro proprietário sr.LUCAS MARTINS VIEIRA, (RG. 2.163.609-SP e CPF/MF. 147.320.418/68), brasileiro, pecuarista, casado, residente e domiciliado em Presidente Prudente-sp, à rua Jacob Blumer nº 10, 339 (trezentas e trinta e nove) novilhas e 12 (doze) reprodutores da raça nelore, os quais, no prazo de 04 (quatro) anos, contados de 13 de janeiro de 1994, serão devolvidos nos termos constantes do título, tendo os parceiros criadores, dado ao parceiro proprietário, para garantia do contrato, em HIPOTECA DE 1º GRAU E SEM CONCORRÊNCIA, o imóvel objeto da presente matrícula, ao qual foi atribuído para efeitos fiscais, o valor de CR$-5.000.000.00-(cinco milhões de cruzeiros reais).- D.CR$32.790,00.SE.CR$8.853,30.SA.CR$6.558,00.- O ESCREVENTE _____,(Eduardo C.Veronese).-.-.-.-.

AV. 003 - EM 31 DE JULHO DE 1998.
CANCELAMENTO DA HIPOTECA.
Fica cancelada a hipoteca registrada sob nº 002, nesta matrícula, em virtude de quitação dada pelo credor LUCAS MARTINS VIEIRA, aos devedores JOSÉ EGYDIO RUSSO FILHO e s/mr. SERLEIDE ZANQUETA RUSSO, nos termos do instrumento particular de quitação datado de 05.03.1998, arquivado na pasta de "Documentos Diversos", sob nº 342/98.- O ESCREVENTE _____ (EDUARDO CATELAN VERONESE)

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

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

CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

CERTIFICO a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **8796**, 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, 22 de fevereiro de 2024.

DIOGO BRAGA CRUZ
ESCREVENTE

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

13:49:54

Oficial.....:	R$	42,22
Estado.....:	R$	0,00
SEFAZ.....:	R$	0,00
Reg. Civil...:	R$	0,00
Trib. Justiça:	R$	0,00
Ao Município.:	R$	0,00
Ao Min.Púb...:	R$	0,00
Total.....:	R$	42,22

Pedido de certidão nº: 58373

Controle: 464172

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:
1201543F30000000141088248

4955485052559

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

12015-4 - AA 150000

12015-4-147001-150000-0723

FSC MISTO Papel FSC® C108334

QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

Em Branco

Em Branco

Em Branco

'QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO'

Departamento de Arquitetura e Engenharia
e-mail: engenharia@dracena.sp.gov.br / e-mail: arquitetura@dracena.sp.gov.br

MEMORIAL DESCRITIVO – PARTE DA ÁREA DA MATRÍCULA 19.425

Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (spa 126/563), compreendida entre o km 8 + 815,13m e o km 8 + 944,51m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, parte do objeto da matrícula nº 19.425 (O.R.I de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01", de coordenadas 7.621.848,209m N e 442.599,617m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado esquerdo da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 260°44'11" e distância de 129,38m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.827,413m N en442.471,925m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à esquerda com azimute de 355°41'26" e distância de 6,17 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.833,531m N e 442.471,464m E, confrontando com a área objeto matricula n° 26.855 (O.R.I. de Dracena), propriedade do Município de Dracena; do ponto "P03" deflete à esquerda com azimute de 80°44'49" e distância de 103,79 m até chegar ao ponto "P04" de coordenadas 7.621.850,219m N e 442.573,899m E, do ponto "P04" deflete à esquerda com azimute de 94°28'09" e distância de 25,80 m até chegar no ponto "P01", confrontando do ponto "P04" ao ponto "P01" com área remanescente objeto da matrícula 19.425 (O.R.I. de Dracena), ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 715,40 m (setecentos e quinze metros quadrados e quarenta decímetros quadrados).

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil

Assinado por 1 pessoa: DANIELA ANTONIO DA SILVA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/3315-B12F-099B-B9D7 e informe o código 3315-B12F-099B-B9D7

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

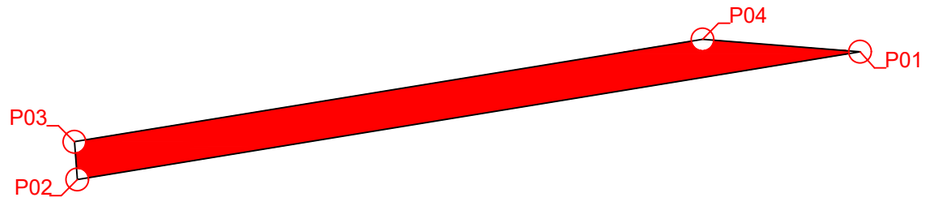
Código para verificação: 3315-B12F-099B-B9D7

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

DANIELA ANTONIO DA SILVA (CPF 422.XXX.XXX-74) em 06/03/2025 13:28:12 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:

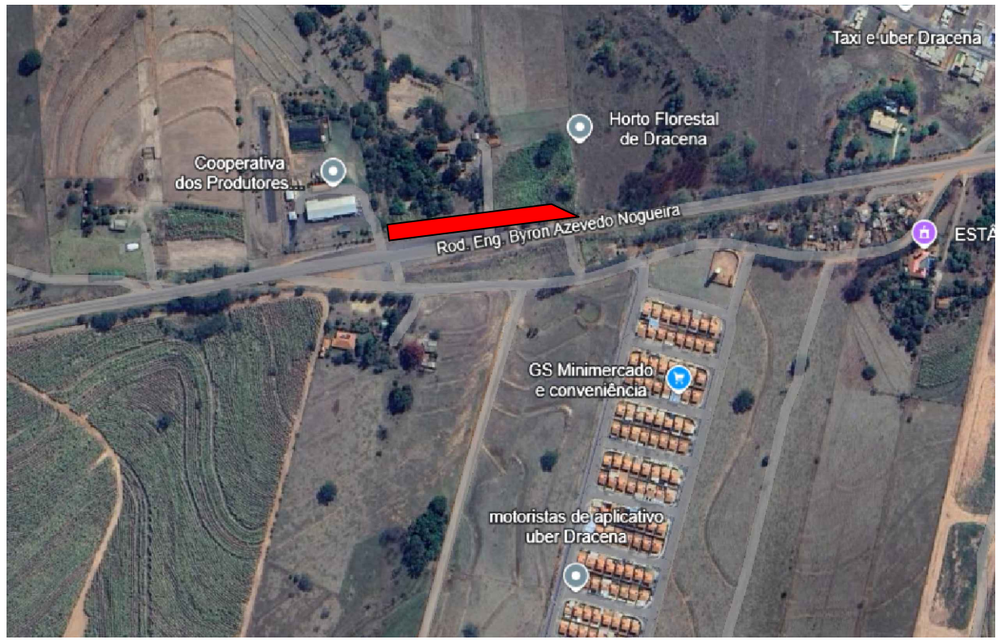
https://dracena.1doc.com.br/verificacao/3315-B12F-099B-B9D7



1 PARTE DA MATRÍCULA 19.425 - ÁREA: 715,40 m²

ESCALA:1/100

PARTE DA MATRÍCULA 19.425 - ÁREA TOTAL: 715,40m²				
VÉRTICE	NORTE (m)	LESTE (m)	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
P01	7.621.848,209	442.599,617		
			260°44'11'	129,38
P02	7.621.827,413	442.471,925		
			355°41'26"	6,17
P03	7.621.833,531	442.471,464		
			80°44'49"	103,79
P04	7.621.850,219	442.573,899		
			94°28'09"	25,80
P01	7.621.848,209	442.599,617		



2 LOCALIZAÇÃO - GOOGLE EARTH - 2024

SEM ESCALA

PROJETO

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL
DE DRACENA - SP
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS

PROJETO:

ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO – PARTE DA MATRÍCULA 19.425

LOCALIZAÇÃO:

RODOVIA ENG. BYRON DE AZEVEDO NOGUEIRA – DRACENA/SP

ESCALA:	DATA:	FOLHA:
INDICADA	MARÇO2025	ÚNICA

QUADRO DE ÁREAS:

PARTE DA MATRÍCULA 19.425	715,40 m²

QUADRO DE ASSINATURAS:

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil
CREA/SP: 5069930805

Assinado por 2 pessoas: DANIELA ANTONIO DA SILVA e GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/5888-0BEE-A65E-A836 e informe o código 5888-0BEE-A65E-A836

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 5888-0BEE-A65E-A836

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

DANIELA ANTONIO DA SILVA (CPF 422.XXX.XXX-74) em 06/03/2025 13:27:47 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 06/03/2025 14:53:00 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/5888-0BEE-A65E-A836

Departamento de Arquitetura e Engenharia
e-mail: engenharia@dracena.sp.gov.br / e-mail: arquitetura@dracena.sp.gov.br

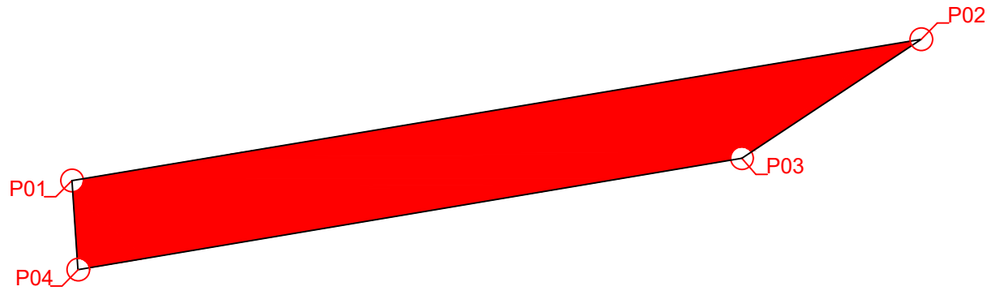
MEMORIAL DESCRITIVO – PARTE DA ÁREA DA MATRÍCULA 19.426

Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 814,23 m e o km 8 + 954,46 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula n° 19.426 (O.R.I. de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.797,665 m N e 442.476,000 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distância de 140,45 m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.820,681 m N e 442.614,551 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete para a direita com azimute de 236°31'13" e distância de 35,11 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.801,313 m N e 442.585,266 m E, do ponto "P03" deflete para a direita com azimute de 260°27'36" e distância de 109,77 m até chegar no ponto "P04", de coordenadas 7.621.783,120 m N e 442.477,014 m E, confrontando do ponto "P02" ao ponto "P04" com área remanescente objeto da matrícula 19.426 (O.R.I. de Dracena); do ponto "P04" deflete para a direita com azimute de 356°00'42" e distância de 14,58 m a até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 1.801,21 mª (Um mil oitocentos e um metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados).

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

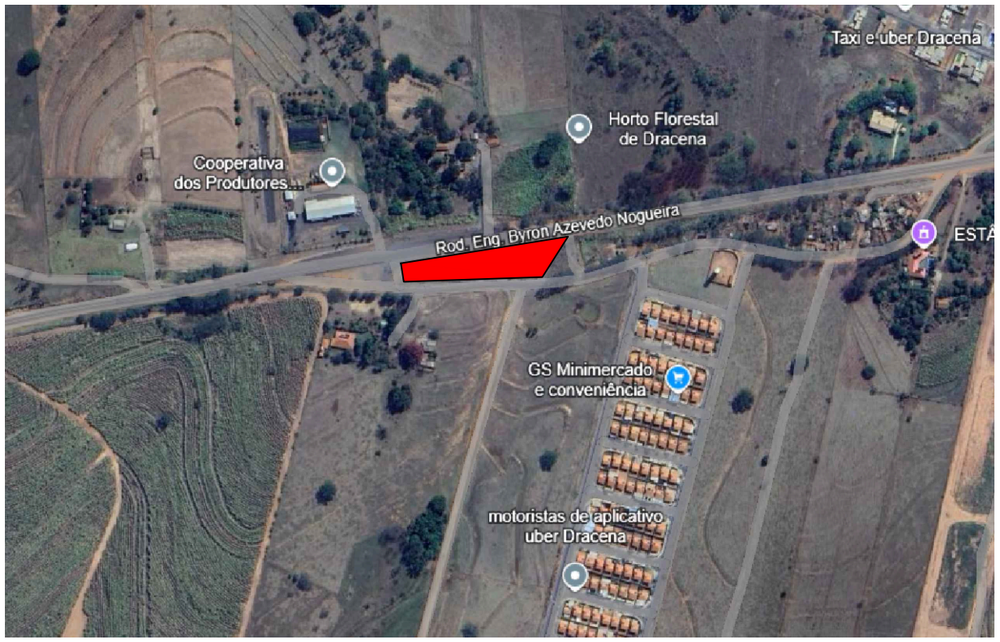
Assinado por 2 pessoas: DANIELA ANTONIO DA SILVA e GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/E8BE-C66F-828C-66F9 e informe o código E8BE-C66F-828C-66F9



1 PARTE DA MATRÍCULA 8.796 - ÁREA: 1.801,21 m²

ESCALA:1/100

PARTE DA MATRÍCULA 8.796 - ÁREA: 245,17 m²				
VÉRTICE	NORTE (m)	LESTE (m)	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
P01	7.621.797,665	442.476,000		
			80°34'05"	140,45
P02	7.621.820,681	442.614,551		
			236°31'13"	35,11
P03	7.621.801,313	442.585,266		
			260°27'36"	109,77
P04	7.621.783,120	442.477,014		
			356°00'42"	14,58
P01	7.621.797,665	442.476,000		



2 LOCALIZAÇÃO - GOOGLE EARTH - 2024

SEM ESCALA

PROJETO

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL
DE DRACENA - SP
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS

PROJETO:

ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO – PARTE DA MATRÍCULA 19.426

LOCALIZAÇÃO:

RODOVIA ENG. BYRON DE AZEVEDO NOGUEIRA – DRACENA/SP

ESCALA: INDICADA

DATA: MARÇO/2025

FOLHA: ÚNICA

QUADRO DE ÁREAS:

PARTE DA MATRÍCULA 19.425.....1.801,21 m²

QUADRO DE ASSINATURAS:

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil
CREA/SP: 5069930805

Assinado por 2 pessoas: DANIELA ANTONIO DA SILVA e GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/E8BE-C66F-828C-66F9 e informe o código E8BE-C66F-82BC-66F9

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: E8BE-C66F-828C-66F9

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

DANIELA ANTONIO DA SILVA (CPF 422.XXX.XXX-74) em 17/03/2025 10:02:53 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 17/03/2025 21:28:50 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/E8BE-C66F-828C-66F9

Departamento de Arquitetura e Engenharia
e-mail: engenharia@dracena.sp.gov.br / e-mail: arquitetura@dracena.sp.gov.br

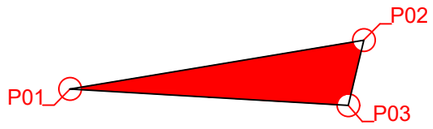
MEMORIAL DESCRITIVO – PARTE DA ÁREA DA MATRÍCULA 8.796

Área que é constituída pelo imóvel localizado na via de Acesso Engenheiro Byron Azevedo Nogueira (SPA 126/563), compreendida entre o km 8 + 698,60 m e o km 8 + 747,22 m, situa-se no Município e Comarca de Dracena, objeto da matrícula n° 8.796 (O.R.I. de Dracena), com suas linhas de divisa que tem a seguinte descrição: Partindo do ponto "P01" de coordenadas 7.621.778,716 m N e 442.361,930 m E, distante 15,00 metros do eixo da pista, pelo lado direito da via de Acesso; desse ponto, segue com azimute de 80°34'05" e distância de 48,62 m até chegar no ponto "P02" de coordenadas 7.621.786,683 m N e 442.409,893 m E, confrontando com a via de Acesso; do ponto "P02" deflete à direita com azimute de 193°32'34" e distância de 10,95 m até chegar no ponto "P03" de coordenadas 7.621.776,034 m N e 442.407,328 m E, confrontando com área pública municipal - Estrada Municipal DRA 254; do ponto "P03" deflete à direita com azimute de 273°22'51" e distância de 45,48 m, confrontando com a área remanescente objeto da matrícula 8.796 (O.R.I. de Dracena) até chegar no ponto "P01", ponto inicial da descrição deste perímetro, perfazendo uma área de 245,17 m² (duzentos e quarenta e cinco metros quadrados e dezessete decímetros quadrados).

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

Assinado por 2 pessoas: DANIELA ANTONIO DA SILVA e GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/1987-871B-2338-96B8 e informe o código 1987-871B-2338-96B8



1 PARTE DA MATRÍCULA 8.796 - ÁREA: 245,17 m²

ESCALA:1/100

PARTE DA MATRÍCULA 8.796 - ÁREA: 245,17 m²				
VÉRTICE	NORTE (m)	LESTE (m)	AZIMUTE	DISTÂNCIA (m)
P01	7.621.778,716	442.361,930		
			80°34'05"	48,62
P02	7.621.786,683	442.409,893		
			193°32'34"	10,95
P03	4.621.776,034	442.407,328		
			273°22'51"	45,48
P01	7.621.778,716	442.361,930		



2 LOCALIZAÇÃO - GOOGLE EARTH - 2024

SEM ESCALA

PROJETO

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL
DE DRACENA - SP
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E AÇÕES ESTRATÉGICAS

PROJETO:

ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO – PARTE DA MATRÍCULA 8.796

LOCALIZAÇÃO:

RODOVIA ENG. BYRON DE AZEVEDO NOGUEIRA – DRACENA/SP

ESCALA:	DATA:	FOLHA:
INDICADA	MARÇO/2025	ÚNICA

QUADRO DE ÁREAS:

PARTE DA MATRÍCULA 19.425	245,17 m²

QUADRO DE ASSINATURAS:

GENI PEREIRA LOBO PESIN
Prefeita Municipal

DANIELA ANTONIO DA SILVA
Engenheira Civil
CREA/SP: 5069930805

Assinado por 2 pessoas: DANIELA ANTONIO DA SILVA e GENI PEREIRA LOBO PESIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://dracena.1doc.com.br/verificacao/1987-871B-2338-96B8 e informe o código 1987-871B-2338-96B8

VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 1987-871B-2338-96B8

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

DANIELA ANTONIO DA SILVA (CPF 422.XXX.XXX-74) em 12/03/2025 11:27:36 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

GENI PEREIRA LOBO PESIN (CPF 039.XXX.XXX-03) em 12/03/2025 16:01:32 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/1987-871B-2338-96B8