

LEILÃO ELETRÔNICO Nº 01/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1206.01.323/2026.71

**PROCESSO AUDESP Nº 14 - LOCAÇÃO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº 48.456,
DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP**

**PROCESSO LICITATÓRIO NA MODALIDADE LEILÃO ELETRÔNICO, DO TIPO
MAIOR LANCE, PARA A LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO DOMINIAL DE
PROPRIEDADE DA AUTARQUIA RIOPRETOPREV – REGIME PRÓPRIO DE
PREVIDÊNCIA SOCIAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO.**

1. PREÂMBULO:

Objeto:	LEILÃO ELETRÔNICO, DO TIPO MAIOR LANCE, PARA LOCAÇÃO DE UM TERRENO CONSTITUÍDO DE PARTE DE QUADRA 06, DO LOTEAMENTO CHÁCARA MUNICIPAL, BAIRRO DESTA CIDADE E COMARCA, COM 3.990 METROS QUADRADOS, COM OS SEGUINTE METRAGENS E CONFRONTAÇÕES: COMEÇA NO PONTO DE CRUZAMENTO DO ALINHAMENTO DA RUA ROBERTO MANGE, COM ALINHAMENTO DA RUA DOS RADIALISTAS, SEGUE PELO ALINHAMENTO DA RUA ROBERTO MANGE, NA DISTÂNCIA DE SESENTA (60,00) METROS, ATÉ ENCONTRAR O CRUZAMENTO DO ALINHAMENTO DA RUA ABDO MUANIS, NESSE PONTO DEFLETE À ESQUERDA. MATRÍCULA Nº 48.456, DO 2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO/SP LINK PARA LOCALIZAÇÃO: HTTPS://MAPS.APP.GOO.GL/GTNQ4CJQ6HRVWPLY8
---------	---

DATA DA SESSÃO: 20 de julho de 2026.

HORÁRIO: 09h00min

RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: ATÉ AS 08:59 HORAS DE 20/07/2026

REFERÊNCIA DE TEMPO: Horário de Brasília.

LOCAL DA SESSÃO ELETRÔNICA: <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/104163>

TIPO: MAIOR PREÇO

MODO DE DISPUTA: ABERTO

ORIENTAÇÕES SOBRE A UTILIZAÇÃO DO SISTEMA ELETRÔNICO:
<https://licitardigital.tawk.help/article/como-funciona-a-fase-de-disputa-no-leil%C3%A3o-eletr%C3%B4nico>

ESCLARECIMENTOS/IMPUGNAÇÕES:

Diretamente pela plataforma eletrônica:

Telefones: 17-3222 7445

Horário de funcionamento: Das 08h00min às 16h30min.

O Leilão Eletrônico será realizado em sessão pública, por meio de sistema eletrônico que promove a comunicação pela INTERNET, mediante condições de segurança, utilizando-se, para tanto, os recursos da criptografia e autenticação em todas as suas fases.

Os trabalhos serão conduzidos pelo servidor designado, denominada Leiloeiro e sua Equipe de Apoio, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos diretamente para a página eletrônica <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/104163>.

O Leiloeiro, terá, dentre outra, as seguintes atribuições: coordenar o processo licitatório; receber, examinar e decidir as impugnações e consultas ao edital, apoiado pelo setor responsável pela sua elaboração; conduzir a sessão pública na internet; verificar a conformidade da proposta com os requisitos estabelecidos neste edital; dirigir a etapa de lances; verificar e julgar as condições de habilitação; receber, examinar e decidir os recursos, encaminhando à autoridade competente quando mantiver sua decisão; indicar o vencedor do certame; adjudicar o objeto, quando não houver recurso; conduzir os trabalhos da equipe de apoio; e encaminhar o processo devidamente instruído à Autoridade Superior e propor a homologação.

O Edital estará disponível gratuitamente na página e riopretoprev.sp.gov.br e no endereço eletrônico <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/104163>.

2. OBJETO

2.1. Constitui objeto desta licitação a **LOCAÇÃO** de bem imóvel de propriedade (bem dominial) do Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto - RioPretoPrev, através de **LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO**, que objetiva locar a terceiros interessados o bem descrito, com suas características e especificações, locais, preços mínimos fixados, conforme discriminado nos **ANEXO II e III** (Avaliação Mercadologia e Matrícula do Imóvel), que faz parte integrante deste Edital, adiante resumidos:

LOTE	MATRÍCULA DO IMÓVEL	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	AVALIAÇÃO (valor mínimo de aluguel/ lance)
01 (único)	Matrícula 48.456 do 2º ORI	Locação de um terreno constituído de parte de quadra 06, do loteamento chácara municipal, bairro desta cidade e comarca, com 3.990 metros quadrados, com os seguintes metragens e confrontações: começa no ponto de cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, com alinhamento da Rua dos Radialistas, segue pelo alinhamento da Rua Roberto Mange, na distância de sessenta (60,00) metros,	60 (sessenta) meses	R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais) por mês.

		até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Abdo Muanis, nesse Ponto deflete à esquerda. Link para localização https://maps.app.goo.gl/GTNq4cJQ6HRVwpLy8		
--	--	--	--	--

2.2. O critério de julgamento adotado será o de **MAIOR LANCE** por **LOTE (a partir do valor mínimo descrito no item anterior)**, nos termos do art. 33, V, da Lei nº 14.133/2021, e observadas às exigências contidas neste Edital e seus Anexos quanto às especificações do objeto.

2.3. A avaliação oficial para obtenção dos preços de referência, nos termos do artigo 23 da Lei nº 14.133/2021, constam dos autos do PROCESSO ADMINISTRATIVO nº 1206.01.323/2026.71

3. DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

3.1. Poderão participar desta licitação os interessados que estiverem previamente cadastrados no Portal de Compras Públicas da RIOPRETO PREV, por meio do site <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/cadastro>.

3.2. Poderão oferecer lances pessoas físicas, inscritas no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, possuidoras de documentos de identificação e capazes nos termos da Lei Civil, bem como pessoas jurídicas inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

3.3. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

3.4. Não poderão participar desta licitação, além das mencionadas no art. 14 da Lei nº 14.133/21, as pessoas físicas ou jurídicas que:

- pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta, estendendo tal impedimento ao licitante que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do licitante;
- aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;
- pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;
- empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei Federal nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública.

- f) cujos diretores, gerentes, sócios e responsáveis técnicos sejam servidores ou dirigentes da RIOPRETOPREV, membro efetivo ou substituto da Comissão de Contratação, Leiloeiro e Equipe de Apoio, ou façam parte da empresa responsável pela Avaliação.
- g) agentes políticos, servidores efetivos, comissionados ou adidos externos vinculados a órgãos ou entidades integrantes da administração do Município de São José do Rio Preto, bem como seus parentes, em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, inclusive;
- h) os que estejam sob falência, concurso de credores, recuperação judicial ou extrajudicial ou em processo de dissolução ou liquidação;
- i) empresas, isoladamente ou em consórcio, que tenham entre seus dirigentes, gerentes, acionistas ou detentores de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto ou controlador, responsáveis técnicos ou subcontratados a serviço ou vinculados a órgãos ou entidades integrantes da administração do Município de São José do Rio Preto.
- j) em forma de consórcios.

3.5. A observância das vedações do item anterior é de inteira responsabilidade do licitante que, pelo descumprimento, se sujeita às penalidades administrativas, cíveis e criminais cabíveis.

3.6. Conforme estabelece o art. 31, § 4º, da Lei 14.133/21, o procedimento licitatório não exigirá um registro cadastral prévio, bem como não terá fase de habilitação, havendo somente a verificação quanto a eventuais impedimentos legais de participação antes da homologação ao licitante vencedor.

3.7. Após a declaração do lance vencedor, o licitante vencedor deverá apresentar os seguintes documentos, via plataforma, para posterior preenchimento dos documentos e contratos inerentes à locação do bem:

3.7.1. PESSOA FÍSICA:

- a) Cópia do documento de identidade (RG);
- b) Cópia do documento do C.P.F./M.F.;
- c) Cópia do comprovante de endereço ou declaração de endereço.

3.7.2. PESSOA JURÍDICA:

- a) Cópia do Contrato Social, Estatuto Social ou Ato Constitutivo congênere da pessoa jurídica, devidamente consolidado, ou última Alteração Consolidada do Ato de Instituição;
- b) Cópia do comprovante de inscrição no CNPJ;
- c) Cópia do documento de identidade (RG). e C.P.F./M.F. de sócio/administrador/diretor/representante oficial e, caso o interessado não figure como sócio/administrador/diretor/representante da pessoa jurídica, deverá apresentar PROCURAÇÃO, devidamente assinada(s) pelo(s) representante(s) oficial(s) citado da pessoa jurídica, com poderes específicos e com firma reconhecida, bem como cópia do C.P.F./M.F. e do documento de Identidade (RG) do procurador.

3.8. A REPRESENTAÇÃO será aceita somente através de procuração particular, com firma reconhecida, ou procuração pública.

3.9. Para a comprovação de ausência de falência ou recuperação judicial, deverá a pessoa jurídica juntar no sistema, junto com sua proposta, enviada via sistema, a CERTIDÃO NEGATIVA de Falência, Recuperação Judicial e/ou Extrajudicial junto ao TRIBUNAL DE JUSTIÇA do Estado em que possui sede ou está instalada;

3.10. Para a comprovação de não ter sido declarada inidônea ou impedida de licitar, deverá a pessoa física ou jurídica juntar em sua proposta, enviada via sistema, a CERTIDÃO NEGATIVA de Apenados junto ao TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO DE SÃO PAULO (Certidão de Apenados de Impedimentos de Contrato/Licitação: <https://www.tce.sp.gov.br/pesquisa-relacao-apanados>), podendo ser realizada pela Comissão de Licitações pesquisa atualizada no ato da Sessão.

4. DO CREDENCIAMENTO

4.1. Os interessados em participar desta licitação deverão se credenciar no Portal de Compras Públicas da RIOPRETOPREV, por meio do site <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/cadastro>.

4.2. Para ter acesso ao sistema eletrônico, os interessados deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal, obtidas junto ao provedor do sistema eletrônico (Portal de Compras Públicas da RIOPRETOPREV), onde também deverão se informar a respeito do seu funcionamento e regulamento, obtendo instruções detalhadas para sua correta utilização.

4.2.1. Os interessados em se credenciar no Portal de Compras Públicas da RIOPRETOPREV poderão obter maiores informações na página <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/cadastro>, podendo sanar eventuais dúvidas através da central de ajuda do Portal.

4.3. O licitante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluindo a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.

4.4. O uso da senha de acesso pela licitante é de sua responsabilidade exclusiva, incluindo qualquer transação por ela efetuada diretamente, ou por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema ou a RIOPRETOPREV responder por eventuais danos decorrentes do uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

4.5. O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do licitante ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a esta licitação.

4.6. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no PORTAL DE COMPRAS PÚBLICAS da RIOPRETOPREV e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

5. DO PROCEDIMENTO

5.1. O Leilão será realizado via sistema eletrônico por meio da INTERNET, em procedimento simplificado e sessão pública (cf. NLLC), denominado Leilão Eletrônico e mediante condições de segurança, criptografia e autenticação em todas as suas fases, podendo eventuais irregularidades serem convalidadas ou sanadas, a critério da Administração e a depender de sua relevância.

5.2. O Leilão Eletrônico será realizado através da utilização do Portal de Compras Públicas da RIOPRETOPREV no endereço eletrônico <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/104163>.

5.3. Os trabalhos serão conduzidos por servidor designado “Leiloeiro”, com o suporte de sua Equipe de Apoio, os quais, juntamente com a autoridade competente formam o conjunto de operadores do sistema do Leilão Eletrônico.

5.4. O licitante interessado em participar do leilão eletrônico encaminhará, exclusivamente, via sistema, sua proposta inicial até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

5.4.1. A partir da publicação do presente edital e após estar devidamente cadastrado a participar no sistema, o interessado poderá enviar sua proposta inicial, no lote de seu interesse.

5.5. O licitante declarará em campo próprio do sistema, se for o caso:

a) A inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;

- b) O pleno conhecimento e a aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital e na minuta contratual que faz parte desse edital como anexo; e
- c) Responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema diretamente ou por intermédio de seu representante, assumidas como firmes e verdadeiras.

6. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

- 6.1. O critério de julgamento será de Maior Lance pelo lote, com valor do lance inicial estabelecido na tabela do item 2.1 deste edital.
- 6.2. O licitante somente poderá oferecer lance de valor superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.
- 6.3. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de **R\$ 200,00 (duzentos reais)**.
- 6.4. O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de quinze segundos após o registro no sistema, na hipótese de lance inconsistente ou inexequível.
- 6.5. O procedimento seguirá de acordo com o modo de disputa adotado.
- 6.6. Havendo lances iguais ao maior já ofertado, prevalecerá aquele que for recebido e registrado primeiro no sistema.
- 6.7. Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

7. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DOS LANCES

- 7.1. A abertura da presente licitação dar-se-á em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados neste Edital.
- 7.2. Para Participar do certame os licitantes deverão realizar o credenciamento conforme item 3 deste edital e registrar propostas iniciais diretamente no sistema, em cada lote de seu interesse, até o momento imediatamente anterior a data e horário estipulado para abertura das propostas.
- 7.3. As propostas iniciais serão recebidas até o momento imediatamente anterior à data e horário estipulado no preâmbulo deste edital, obedecendo ao horário oficial de Brasília, após terá início a sessão pública de disputa.
- 7.4. Somente poderão participar da etapa de disputa por lances os licitantes com propostas iniciais registradas no lote disputado.
- 7.5. O encaminhamento de proposta inicial pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.
- 7.6. Na data e horário estabelecidos no preâmbulo do Edital, o Leiloeiro realizará a abertura das propostas iniciais e dará início à etapa competitiva da licitação.
- 7.7. O sistema do leilão eletrônico ordenará as propostas iniciais adotando como critérios de desempate o maior valor e a data e hora mais antiga de registro no sistema.
- 7.8. Aberta a etapa competitiva, os licitantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances. A cada lance ofertado o participante será imediatamente informado, pelo sistema, de seu recebimento e respectivo horário de registro e valor.
- 7.9. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

7.10. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.

7.11. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

7.12. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

7.13. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente.

7.14. É vedada a desistência dos lances vencedores, sujeitando-se o licitante declarado vencedor à multa de 15% (quinze por cento) do valor do seu lance, correspondente ao Lote em que desistiu, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas neste Edital.

7.15. Caso não sejam apresentados lances para o lote, será verificada a ordem de classificação das propostas iniciais, conforme item 7.6 deste edital, podendo ser declarado licitante vencedor o proponente mais bem classificado.

7.16. Conhecido o licitante vencedor do Lote, o Leiloeiro procederá à análise das condições de participação do mesmo no certame, podendo requisitar via "Chat" de comunicação do sistema os documentos comprobatórios; devendo a diligência ser atendida pelo licitante vencedor no prazo máximo de 02 (duas) horas, contadas do horário da publicação da requisição no "Chat".

7.17. Caso o vencedor de disputa seja inabilitado por não atender aos requisitos de participação disciplinados no item 3 do edital, poderá ser declarado novo licitante vencedor do lote, obedecida a ordem de classificação, que deverá, obrigatoriamente, eleger o maior lance ofertado pelo novo vencedor.

7.18. Para fins de declaração de vencedor do lote sem lances ou novo licitante vencedor do lote, o proponente melhor classificado será questionado, via "Chat" de comunicação do sistema, quanto ao seu interesse em manter a proposta ou lance. A não manutenção da proposta ou lance ofertado sujeitará o licitante ao disposto no item 7.14.

7.19. No caso de desconexão com o Leiloeiro, no decorrer da etapa competitiva, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances, retomando o Leiloeiro, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízos dos atos realizados.

7.20. Quando a desconexão persistir, a sessão do Leilão Eletrônico poderá ser suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa aos licitantes, através do "Chat" de troca de mensagens, divulgando data e hora da reabertura da sessão.

7.21. O Leiloeiro poderá prorrogar o prazo para recebimento de propostas iniciais e data para início da disputa dos lotes do Leilão Eletrônico, iniciando a sessão de disputa do lote em novo dia e horário.

7.22. Em caso de prorrogação, o novo dia e horário para continuidade da disputa será informado aos licitantes na página de informações dos lotes do leilão eletrônico e através do "Chat" de troca de mensagens do sistema eletrônico.

7.23. Os licitantes deverão manter constante atenção às mensagens enviadas através do sistema do Leilão Eletrônico, via "Chat" de troca de mensagens, sendo vedadas quaisquer posteriores alegações de desconhecimento dos conteúdos das informações comunicadas.

7.24. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, principalmente à combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao

Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 14.133/2021:

(...)

Art. 337-F. Frustrar ou fraudar, com o intuito de obter para si ou para outrem vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação, o caráter competitivo do processo licitatório:

Pena - reclusão, de 4 (quatro) anos a 8 (oito) anos, e multa.

(...)

Art. 337-I. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de processo licitatório:

Pena - detenção, de 6 (seis) meses a 3 (três) anos, e multa.

8. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

8.1. Encerrada a etapa de lances e declarado o vencedor, o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação do objeto licitado e homologação do procedimento, observado, no que couber, o disposto no art. 71 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

9. DO PAGAMENTO DO VALOR DOS ALUGUÉIS

9.1. O pagamento deverá ser efetuado pelo VENCEDOR nos termos do disposto na minuta do contrato de locação que constitui o Anexo I.

9.2. Não sendo realizada a contratação pelo vencedor em até 15 dias úteis após a homologação do certame, facultar-se-á ao Leiloeiro convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, nas condições propostas pelo licitante vencedor.

9.3. Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação, o Leiloeiro, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser locado o bem ou desde que maior que o mínimo estipulado pela avaliação para lance vencedor, poderá:

9.3.1. Convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que abaixo do preço do licitante vencedor;

9.3.2. Aceitar as condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição.

9.4. Poderão ser abatidas, do valor mensal dos aluguéis, exclusivamente as despesas com benfeitorias necessárias à utilização do imóvel, assim entendidas as obras e os reparos indispensáveis para torná-lo apto ao uso a que se destina. As benfeitorias úteis e voluptuárias não serão indenizadas nem autorizadas com abatimento no aluguel, observado o disposto na Cláusula 8ª da minuta de contrato. O abatimento das benfeitorias necessárias fica condicionado, cumulativamente, a: (i) autorização prévia e por escrito da RIOPRETOPREV, mediante apresentação de projeto/orçamento antes do início das obras; (ii) comprovação das despesas por notas fiscais e recibos; e (iii) limite máximo de compensação de 70% (setenta por cento) do valor mensal do aluguel por mês, vedado o abatimento que zere a contraprestação devida ao LOCADOR.

9.5. A RIOPRETOPREV poderá visitar o imóvel mediante aviso prévio ao licitante vencedor, inclusive para acompanhar fiscalização realizada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo.

9.6. Para a celebração do contrato, o licitante vencedor prestará garantia locatícia, à sua escolha, em uma das seguintes modalidades, vedada a cumulação de mais de uma: (i) carta de fiança bancária; ou (ii) seguro-fiança locatícia. A garantia corresponderá, no mínimo, a 6 (seis) aluguéis e terá vigência por todo o prazo da locação, acrescida de 90 (noventa) dias após a entrega do imóvel, com renovação tempestiva enquanto vigente o contrato. A não apresentação da garantia no prazo de

assinatura do contrato sujeita o licitante vencedor às sanções previstas neste edital e autoriza a convocação dos licitantes remanescentes.

9.7. O aluguel é devido desde o início da locação. O vencimento dos pagamentos correspondentes aos 3 (três) primeiros meses poderá ser diferido para o 90º (nonagésimo) dia contado do início da locação, oportunidade em que serão recolhidos de uma só vez, vencendo os aluguéis subsequentes mensalmente na forma da minuta de contrato. O diferimento não constitui carência nem renúncia de receita, não suspende a contagem do prazo contratual e não afeta a incidência do reajuste.

9.8. Por se tratar de locação de bem público dominial pertencente a autarquia, a presente contratação possui natureza administrativa (ou regime de direito privado derogado por normas de direito público), regendo-se pela Lei nº 14.133/2021 e, subsidiariamente, pelo Código Civil, sendo expressamente inaplicável a Lei nº 8.245/1991, conforme o seu art. 1º, parágrafo único, 'a', item 1.

10. DA VISITAÇÃO DOS BENS

10.1. Os interessados em participar do certame poderão examinar os **IMÓVEL** a ser **locado**, a partir da data de publicação deste Edital até um dia útil anterior ao Leilão, somente em dias úteis e durante o horário de expediente da RioPretoPrev.

10.2. A **visitação será agendada** diretamente junto à equipe da Autarquia responsável pelo Leilão, respeitadas as condições do item anterior.

10.3. As fotos e descrições dos bens constantes na avaliação, que porventura forem disponibilizados junto à página oficial da RioPretoPrev, são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o real estado dos Bens Imóveis, sendo ônus da parte interessada a constatação da situação dos imóveis, não havendo qualquer responsabilidade da Autarquia quanto ao não atendimento das expectativas do licitante.

10.4. O licitante declara que já promoveu todos os exames e vistorias do imóvel de acordo com o dia, horário e local determinado nos editais publicados, e aceita locá-lo no estado em que se encontra, inclusive desde a sessão do leilão até o início e durante toda a locação, isentando a RioPretoPrev de quaisquer responsabilidades, inclusive por vícios ou defeitos ocultos ou não (ainda que a origem seja anterior à locação), e/ou prejuízos que possa experimentar no futuro, ressalvado o abatimento das benfeitorias necessárias previsto neste edital.

10.5. Todos os bens serão locados no estado em que se encontram, independente de prévia vistoria por parte de quem os locar, ficando a RIOPRETOPREV isenta de futuras reclamações por quaisquer fatos ou danos do imóvel.

10.6. Serão de inteira responsabilidade do licitante todas as providências e despesas necessárias para ocupar o imóvel, de quaisquer espécies. O bem será locado no estado em que se encontra, livre de débitos até a data da aceitação do lance vencedor, sendo que as referências às dimensões das áreas/itens mencionadas nos Editais, Laudos, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento do **lance vencedor** e abatimento de preço do aluguel, exceto no que tange as benfeitorias necessárias, desde que devidamente autorizado previamente pelo Regime Próprio de Previdência Social, e ainda mediante comprovação das despesas realizadas por recibos ou notas fiscais.

10.6.1. O licitante vencedor assinará o **CONTRATO DE LOCAÇÃO (ANEXO I)** após a homologação do lance vencedor, em até 15 (quinze) dias úteis, podendo levá-lo posteriormente à registro/averbação junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente.

10.7. A RIOPRETOPREV não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário, ou comerciante, ficando EXIMIDA de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir, nos termos dos arts. 441 a 446 do Código Civil Brasileiro, bem como de qualquer responsabilidade tributária, relativamente aos bens locados.

10.8. A destinação que o licitante vencedor pretenda dar ao imóvel deverá ser lícita e estar permitida tanto pelo zoneamento urbano quanto pela legislação de posturas do Município de São José do Rio Preto, cabendo exclusivamente ao licitante vencedor, às suas expensas, a obtenção e a manutenção de todos os alvarás, licenças e autorizações exigidos para a atividade. A impossibilidade de uso do imóvel para o fim pretendido, por vedação de zoneamento ou de posturas, não gera direito a indenização, ao cancelamento do lance vencedor, contrato ou à revisão do valor do aluguel.

10.9. As benfeitorias necessárias autorizadas e abatidas integrar-se-ão permanentemente ao imóvel e nele devem permanecer após o término da locação, sem direito a levantamento, retenção ou nova indenização. Os muros e alambrados atualmente instalados constituem proteção do imóvel; caso, por necessidade de utilização, sejam removidos no todo ou em parte, deverão ser reestabelecidos pelo licitante vencedor, às suas expensas, em padrão igual ou superior, de modo que o imóvel seja restituído com o perímetro integralmente protegido.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o licitante que, com dolo ou culpa:

11.1.1. Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo Agente de Contratação/Comissão durante o certame;

11.2. Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta em especial quando:

11.2.1. Não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

11.2.2. Recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

11.2.3. Pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;

11.2.4. Deixar de apresentar amostra; ou

11.2.5. Apresentar proposta ou amostra em desacordo com as especificações do edital;

11.2.6. Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

11.2.7. Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

11.2.8. Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;

11.2.9. fraudar a licitação;

11.2.10. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

11.2.11. Induzir deliberadamente a erro no julgamento;

11.2.12. Apresentar amostra falsificada ou deteriorada;

11.2.13. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação

11.2.14. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 2013.

11.2.15. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

- a) advertência;
 - b) multa;
 - c) impedimento de licitar e contratar; e
 - d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.
- 11.3. Na aplicação das sanções serão considerados:
- 11.3.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;
 - 11.3.2. As peculiaridades do caso concreto;
 - 11.3.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - 11.3.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;
 - 11.3.5. A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 11.4. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da comunicação oficial.
- 11.5. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.
- 11.6. Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

12. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

- 12.1. Até 03 (três) dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão pública, qualquer pessoa poderá impugnar este Edital e/ou apresentar pedido de esclarecimento.
- 12.2. A impugnação e/ou pedido de esclarecimento deverão ser feitos exclusivamente por forma eletrônica no sistema <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/104163>.
- 12.3. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada no Portal de Compras Públicas da RIOPRETO PREV no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.
- 12.4. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.
- 12.5. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame, salvo quando se amolda ao art. 55 parágrafo 1º, da Lei nº 14.133/2021.
- 12.5.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo Leiloeiro/Equipe de Apoio, nos autos do processo de licitação.
- 12.5.2. A participação no certame, sem que tenha sido tempestivamente impugnado o presente edital, implicará na plena aceitação por parte dos interessados das condições nele estabelecidas.
- 12.6. As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas pelo sistema e vincularão os participantes e a administração.
- 12.7. As respostas às impugnações e aos esclarecimentos solicitados, bem como outros avisos de ordem geral, serão cadastradas no site: <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/104163>, sendo de responsabilidade dos licitantes, seu acompanhamento.
- 12.8. A petição de impugnação apresentada por empresa deve ser firmada por sócio, pessoa designada para a administração da sociedade empresária, ou procurador, e vir acompanhada, conforme o caso, de estatuto ou contrato social e suas posteriores alterações, se houver, do ato de designação do administrador, ou de procuração pública ou particular (instrumento de mandato com poderes para impugnar o Edital).

13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1. Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.
- 13.2. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Agente de Contratação/Leiloeiro.
- 13.3. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.
- 13.4. A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à contratação.
- 13.5. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.
- 13.6. Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.
- 13.7. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.
- 13.8. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.
- 13.9. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.
- 13.10. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) no endereço eletrônico <https://app2-compras.riopretoprev.sp.gov.br/pesquisa/104163> e www.riopretoprev.sp.gov.br.
- 13.11. Os casos omissos serão dirimidos pelo Leiloeiro com base na Lei nº 14.133/2021, no Código Civil e nos princípios gerais do direito administrativo.
- 13.12. A execução do contrato de locação resultante deste leilão será acompanhada e fiscalizada por um ou mais servidores designados pela RIOPRETO PREV, na figura de Fiscal(is) do Contrato, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021.
- 13.12.1. Caberá ao(s) fiscal(is) a verificação da conformidade da execução do contrato com as cláusulas contratuais e a legislação aplicável, competindo-lhes, entre outras atribuições, registrar todas as ocorrências, determinar a regularização de faltas ou defeitos observados e comunicar à autoridade superior as situações que exijam decisões que ultrapassem sua competência.
- 13.12.2. O licitante vencedor, ao assinar o contrato, obriga-se a prestar todas as informações e a facilitar o acesso do(s) fiscal(is) ao imóvel e às suas dependências, sempre que solicitado.
- 13.13. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:
ANEXO I – MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO
ANEXO II – AVALIAÇÃO MERCADOLOGIA PARA ALUGUEL
ANEXO III – MATRÍCULA DO IMÓVEL

São José do Rio Preto/SP, 23 de junho de 2026.

MIGUEL ELIAS DAFFARA
Diretor- Superintendente

ADRIANO ANTÔNIO PAZIANOTO
Leiloeiro Designado

ANEXO I

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

(...) Qualificação e identificação das partes (...)

Os signatários deste instrumento, ambos qualificados acima, têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e se comprometem a cumprir, mediante o mútuo consentimento e conforme as cláusulas e condições adiante estipuladas.

O presente contrato é regido pela Lei nº 14.133/2021 e, subsidiariamente, pelo Código Civil (arts. 565 a 578), observada a natureza pública do bem locado e as prerrogativas da Administração.

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO DO CONTRATO

Por meio deste contrato, que firmam entre si o **LOCADOR** e o **LOCATÁRIO**, regula-se a locação do imóvel urbano localizado em: *Terreno de 3.990m² localizado entre a Rua dos Radialistas, Rua Roberto Mange e Rua Abdo Muanis, em São José do Rio Preto, Estado de São Paulo*, com as seguintes características: *Um terreno constituído de parte de quadra 06, do loteamento chácara municipal, bairro desta cidade e comarca, com 3.990 metros quadrados, com os seguintes metragens e confrontações: começa no ponto de cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, com alinhamento da Rua dos Radialistas, segue pelo alinhamento da Rua Roberto Mange, na distância de sessenta (60,00) metros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Abdo Muanis, nesse Ponto deflete à esquerda.*

Parágrafo único. O presente instrumento é acompanhado do **laudo de vistoria**, a ser fornecido e entregue pelo **LOCADOR**, o qual descreve, detalhadamente, o imóvel e o seu estado de conservação, no momento de entrega deste ao **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA 2ª - DA DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel terá a seguinte destinação: *[a ser preenchido com a destinação declarada pelo LICITANTE VENCEDOR, vinculada ao item 10.8 do Edital]*

§ 1º. O imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para os fins anteriormente descritos, sob pena de aplicação de multa e de demais penalidades previstas neste contrato e na legislação cabível.

§ 2º. A destinação dada ao imóvel pelo LOCATÁRIO deverá ser lícita e estar expressamente permitida tanto pelo zoneamento urbano quanto pela legislação de posturas do Município de São José do Rio Preto. É ônus exclusivo do LOCATÁRIO obter e manter válidos, às suas expensas, todos os alvarás, licenças e autorizações exigidos para a atividade, respondendo integralmente por sua ausência ou cassação. A utilização do imóvel para fim diverso, ilícito ou não permitido pela legislação de uso e ocupação do solo e de posturas autoriza a rescisão de pleno direito do contrato, sem prejuízo das penalidades cabíveis, não gerando ao LOCATÁRIO qualquer direito a indenização.

CLÁUSULA 3ª - DA SUBLOCAÇÃO, CESSÃO E EMPRÉSTIMO DO IMÓVEL A TERCEIROS

Os direitos de uso regulados neste contrato deverão ser exercidos exclusivamente pelo **LOCATÁRIO**, sendo vedada a sua transferência para terceiros em qualquer hipótese, seja através da cessão de locação, da sublocação ou do empréstimo.

CLÁUSULA 4ª - DO VALOR DO ALUGUEL, DESPESAS E TRIBUTOS

A título de aluguel, o **LOCATÁRIO** se obriga a pagar mensalmente a quantia de **R\$ xxxxxx (xxxxxx)**, valor correspondente ao lance mínimo fixado na avaliação mercadológica, a ser substituído pelo valor do lance vencedor, caso superior.

§ 1º. O pagamento deverá ser realizado **até o dia 20 (vinte) do mês subsequente ao vencido**.

§ 2º. O pagamento será realizado por meio de transferência ou depósito bancário na seguinte conta, de titularidade do **LOCADOR**:

Banco: XXXXXX

Agência: XXXXXXXX

Número da conta corrente: XXXXXX

Varição: X

§ 3º. Em caso de atraso no pagamento do aluguel, será aplicada multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, bem como juros de 1% (um por cento) por mês de atraso e correção monetária.

§ 4º. O valor do aluguel será reajustado anualmente, conforme variação positiva do IPCA (IBGE), aplicado sobre o valor do aluguel do último mês do ano anterior.

§ 5º. Correm a cargo do **LOCATÁRIO** as despesas de força, luz, gás, água e esgoto, bem como demais tarifas, taxas ou tributos, emolumentos, multas e quaisquer outras despesas e custos em razão da ocupação do imóvel e das atividades nele desenvolvidas. O **LOCATÁRIO** deverá, no início da locação, providenciar a transferência para o seu nome da titularidade das contas e dos cadastros junto às concessionárias de energia elétrica, água, esgoto, gás e demais serviços, mantendo-as em seu nome durante toda a vigência e, ao término da locação, comprovando a quitação e promovendo a respectiva baixa ou transferência, sob pena de responder pelos débitos remanescentes.

§ 6º. O **LOCATÁRIO** deverá realizar, igualmente, o pagamento de todos os tributos referentes ao imóvel alugado. O **LOCATÁRIO** obriga-se, ainda, a contratar e manter, às suas expensas e durante toda a vigência da locação, seguro contra incêndio do imóvel e das edificações e benfeitorias nele existentes, apresentando ao **LOCADOR**, sempre que solicitado, a respectiva apólice e o comprovante de pagamento. Na ausência, insuficiência ou falta de renovação do seguro, o **LOCATÁRIO** responderá integralmente, por conta própria, pela indenização do **LOCADOR** na hipótese de ocorrência do sinistro, independentemente de culpa.

§ 7º. O **LOCATÁRIO** será responsável por quaisquer multas às quais tenha dado causa, por desobediência às normas de posturas estaduais ou municipais.

§ 8º. O aluguel é devido desde o início da locação. O vencimento dos pagamentos correspondentes aos 3 (três) primeiros meses poderá ser diferido para o 90º (nonagésimo) dia contado do início da locação, quando serão recolhidos de uma só vez, vencendo os aluguéis subsequentes na forma do § 1º. O diferimento não constitui carência nem renúncia de receita, não suspende a contagem do prazo de locação e não afeta o reajuste previsto no § 4º. Eventual abatimento de benfeitorias necessárias, na forma da Cláusula 8ª, será compensado com os aluguéis à medida em que vencerem, observado o limite máximo de 70% (setenta por cento) do valor mensal, vedado o abatimento que zere a contraprestação devida ao LOCADOR.

§ 9º. Como garantia das obrigações deste contrato, o LOCATÁRIO prestará, no ato da assinatura, garantia locatícia equivalente a, no mínimo, 6 (seis) aluguéis, à sua escolha e em uma única das seguintes modalidades, vedada a cumulação: (i) carta de fiança bancária; ou (ii) seguro-fiança locatícia. A garantia vigorará por todo o prazo da locação, acrescida de 90 (noventa) dias após a entrega das chaves, cabendo ao LOCATÁRIO renová-la tempestivamente, sob pena de infração contratual.

CLÁUSULA 5ª - DO PRAZO DO ALUGUEL

O prazo de locação do referido imóvel é de **60 (sessenta) meses**, com início em **xx/xx/xxxx**, podendo ser renovado a critério do **LOCADOR** e do interesse público.

§ 1º. O **LOCATÁRIO** não terá direito subjetivo à renovação deste contrato, devendo, se for o caso participar de novo processo licitatório e nova contratação, a depender da discricionariedade do **LOCADOR**, tendo em vista se tratar de imóvel de natureza pública.

§ 2º. O **LOCATÁRIO** não terá direito a indenização para ressarcimento dos prejuízos e dos lucros cessantes decorrentes de mudança, perda do lugar e desvalorização do estabelecimento comercial, se a renovação não ocorrer.

§ 3º. É ônus do **LOCATÁRIO**, havendo interesse na renovação do contrato, apresentar pedido expresso em até 90 dias anteriores a data fim do contrato, que passará pela análise do locador, que decidirá de acordo com o interesse público, formalidade sem a qual o contrato será encerrado de pleno direito após a data de sua vigência final.

§ 4º. Em razão da natureza pública do imóvel e da inaplicabilidade direta da Lei nº 8.245/1991 (art. 1º, parágrafo único, 'a', 1), o LOCATÁRIO não faz jus à renovação compulsória da locação nem ao ajuizamento de ação renovatória, não se reconhecendo, para os fins deste contrato, a constituição de fundo de comércio oponível ao LOCADOR.

CLÁUSULA 6ª - DOS DEVERES DO LOCADOR

São deveres do **LOCADOR**:

- a. Entregar ao **LOCATÁRIO** o imóvel/área alugado em estado de servir ao uso a que se destina;
- b. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel locado;

- c. Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;
- d. Fornecer mensalmente ao **LOCATÁRIO** recibo discriminando os valores pagos, se solicitado;
- e. Exibir ao **LOCATÁRIO**, quando solicitado, os comprovantes relativos às parcelas que estejam sendo exigidas.

Parágrafo único. O **LOCADOR** declara que possui legitimidade para assinar o presente contrato e cumprir com as obrigações nele pactuadas, responsabilizando-se, perante o **LOCATÁRIO**, pelas reivindicações de terceiros que atrapalhem ou impeçam o seu regular cumprimento.

CLÁUSULA 7ª - DOS DEVERES DO LOCATÁRIO

São deveres do **LOCATÁRIO**:

- a) Pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, no prazo estipulado;
- b) Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- c) Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;
- d) Levar imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;
- e) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes, clientes ou prepostos;
- f) Coordenar, controlar e responder pela montagem, conservação e desmontagem de eventuais instalações não incorporáveis ao imóvel, além de responsabilizar-se por toda a manutenção e administração do imóvel durante a autorização, bem como zelar pela conservação e correta utilização das áreas, utilizando-as impreterivelmente de acordo com o seu objeto;
- g) Responder, por si ou por terceiros, pelos eventuais danos e prejuízos decorrentes do uso do imóvel ou de instalações e acessórios por ela instalados;
- h) Responder pela vigilância e segurança interna das áreas a serem utilizadas e de seus equipamentos, devendo adotar principalmente medidas preventivas contra incêndio, furto, roubo, poluições ou degradações ambientais e tumultos, bem como responsabilizando-se na eventual hipótese de sua ocorrência;
- i) Arcar com todas as despesas decorrentes do uso do imóvel, como água, esgoto, energia, ou reformas/melhorias para uso etc., bem como o pagamento de quaisquer direitos, despesas, taxas, tributos ou tarifas emolumentos ou contribuições, públicos ou privados, destinadas ao Poder Público ou terceiros, em razão da ocupação do imóvel e das atividades nele desenvolvidas;
- j) O cumprimento das disposições impostas na legislação que se referem às restrições e limitações de sons e atividades perigosas ou proibidas;
- k) Providenciar o descarte correto de resíduos (sólidos e líquidos), bem como o seu recolhimento e destinação, de modo a evitar a poluição e degradação do local;
- l) Instalar algum tipo de proteção no local, para que não haja prejuízos à flora existente.

- m) Não modificar a forma interna ou externa do imóvel sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**;
- n) Entregar imediatamente ao **LOCADOR, para registro**, os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais de responsabilidade daquele, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigidas ao **LOCATÁRIO**;
- o) Conceder total autorização para que os prepostos da RIOPRETO PREV possam adentrar ao local e vistoriar o imóvel, além de fiscalizar o correto e fiel uso do imóvel, bem como a regularidade e legalidade das instalações e/ou atividades ali prestadas, mediante simples aviso prévio de dia e hora, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros, no caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento.

CLÁUSULA 8ª - DAS BENFEITORIAS E RESPONSABILIDADES

O **LOCATÁRIO** se compromete a manter o **LOCADOR** atualizado sobre o estado geral de conservação do imóvel, informando-o em caso de deterioração ou de eventuais danos que tenham sido causados e da necessidade de realização de obras ou reparos.

§ 1º. As benfeitorias necessárias à utilização do imóvel, assim entendidas as obras e os reparos estruturais e indispensáveis para torná-lo apto ao uso a que se destina, dependem de autorização prévia e por escrito do **LOCADOR**, mediante apresentação de projeto e orçamento antes do início das obras, e poderão ser abatidas do aluguel na forma do § 8º da Cláusula 4ª e do edital de leilão e demais normas legais aqui previstas, observado o limite máximo de 70% (setenta por cento) do valor mensal, mediante comprovação por notas fiscais e recibos. As benfeitorias úteis e voluptuárias dependem igualmente de autorização prévia e por escrito do **LOCADOR**, e correm exclusivamente por conta do **LOCATÁRIO** e não serão indenizadas nem abatidas do aluguel. Toda reforma, acessão, construção ou benfeitoria fixa integrará permanentemente o Patrimônio Público, não gerando, ressalvado o abatimento das benfeitorias necessárias acima previsto, qualquer direito de retenção ou indenização em favor do **LOCATÁRIO**, ainda que realizada de boa-fé.

§ 2º. Na hipótese de benfeitorias necessárias de caráter urgente, que comprometam a segurança e impeçam ou atrapalhem o pleno uso do imóvel, o **LOCADOR** terá até **3 (três dias úteis)** para responder o **LOCATÁRIO**. Caso assim não o faça, e somente em caso de urgência, o **LOCATÁRIO** poderá proceder à obra ou reparo conforme julgar necessário, dentro dos limites da boa-fé objetiva e observados critérios de razoabilidade e preço de mercado na contratação do serviço, hipótese em que o silêncio do **LOCADOR** pelo prazo de **3 (três) dias úteis** equivalerá a autorização para a realização da benfeitoria necessária urgente, cujo custo comprovado por notas fiscais e recibos será abatido do aluguel na forma do § 1º desta Cláusula e do § 8º da Cláusula 4ª.

§ 3º. Benfeitorias e obras úteis ou voluptuárias também deverão ser autorizadas previamente por escrito pelo **LOCADOR** e presumem-se por conta do **LOCATÁRIO**.

§ 4º. As benfeitorias voluptuárias com as quais arcar o **LOCATÁRIO** poderão ser levantadas ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel, caso contrário integrarão o imóvel definitivamente e sem direito a indenização, sob os riscos da locatária.

§ 5º. O **LOCADOR** não será responsável por quaisquer compromissos ou obrigações de natureza fiscal, administrativa, civil, criminal ou trabalhista relativas ao imóvel ou assumidas pelo

LOCATÁRIO com terceiros ou com o poder público, ainda que vinculados ou decorrentes do uso da área e benfeitorias objeto deste termo. Da mesma forma, o **LOCADOR** não será responsável civil, administrativa, ambiental ou penalmente, ou a qualquer outro título ou fato jurídico, por quaisquer acidentes ou atos/fatos e omissões dolosos ou culposos, ou por danos materiais ou morais sofridos por seus terceiros, subordinados, participantes ou frequentadores do evento, em decorrência de atos do **LOCATÁRIO** ou de seus empregados, associados, subordinados, prepostos ou contratados, ainda que resultantes de caso fortuito ou força maior.

§ 6º. Fica terminantemente proibido ceder ou transferir a terceiros o uso/posse áreas objeto deste Termo, não podendo o **LOCATÁRIO** transferir a administração do imóvel, durante o uso, para outrem, seja qual for a finalidade do uso.

§ 7º. O **LOCADOR** não responderá por qualquer prejuízo, extravio, perda ou danificação de bens ou equipamentos de propriedade do **LOCATÁRIO** ou de terceiros autorizados a ingressar no imóvel.

§ 8º. O **LOCATÁRIO** deverá comunicar oficialmente à autoridade pública municipal acerca da realização de atividades de publicidade ou propaganda no local, sendo totalmente responsável pelo seu conteúdo, devendo ainda obter a Licença de Publicidade e o pagamento da respectiva taxa, nos termos da Lei Complementar Municipal nº 650/21 (artigos 92 a 101), observando-se igualmente as regras e proibições previstas na sobredita legislação, sob pena de imediata revogação da autorização, sem prejuízo das demais penalidades.

§ 9º. As benfeitorias necessárias realizadas no imóvel, ainda que custeadas pelo **LOCATÁRIO** e objeto de abatimento, integram-se em caráter permanente ao bem e nele devem permanecer após o término da locação, não podendo ser levantadas, retiradas ou desfeitas, e não gerando direito a retenção ou a nova indenização além do abatimento previsto na Cláusula 4ª.

§ 10. Os muros, portões e alambrados atualmente instalados no imóvel constituem proteção do bem e dele são parte integrante. Caso, por necessidade de utilização, qualquer trecho venha a ser removido, o **LOCATÁRIO** obriga-se a restabelecê-lo, às suas expensas, em padrão de qualidade igual ou superior ao existente, de modo a restituir o imóvel, ao final da locação, com o perímetro integralmente protegido por muros e alambrados, sem direito a indenização ou abatimento por tais serviços.

§ 11. Todo projeto, alteração, construção, reforma ou benfeitoria deverão ser previamente aprovados pelo setor de responsável pelo da autarquia, devendo sempre vir acompanhado de razoabilidade dos custos de mercado (p. ex. tabelas SINAPI, SICRO ou outros meios de mercado) antes da autorização de realização e de abatimento.

CLÁUSULA 9ª – DO IMÓVEL PÚBLICO E DA AUSÊNCIA DE DIREITO DE PREFERÊNCIA

No caso de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, o **LOCATÁRIO** não possui preferência na aquisição do imóvel, tendo em vista a natureza pública do imóvel, pertencente a uma Autarquia.

Igualmente, inexistente qualquer direito real ao imóvel, tampouco direito de usucapião, tendo em vista se tratar de imóvel público, nos termos do art. 183, §3º, da Constituição Federal, do art. 191, parágrafo único, da Constituição Federal, do art. 102 do Código Civil e da Súmula 340 do STF.

CLÁUSULA 10ª - DA VIGÊNCIA DO CONTRATO EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente não poderá denunciar o contrato, que continuará válido até o seu termo.

Parágrafo único. É responsabilidade do **LOCATÁRIO** levar o contrato no respectivo Cartório de Registro de Imóveis onde está matriculado o imóvel, para averbação deste contrato na matrícula do imóvel, responsabilizando-se pelos eventuais custos. O **LOCADOR** compromete-se a contribuir, no que lhe couber, para a efetivação do procedimento pelo **LOCATÁRIO**.

CLÁUSULA 11ª - DA RESCISÃO

Em caso de rescisão antecipada do contrato por parte do **LOCATÁRIO**, este deverá pagar ao **LOCADOR multa contratual correspondente a 03 (três) vezes** o valor do último aluguel atualizado, reduzida proporcionalmente ao tempo já cumprido do contrato, mediante a aplicação da fórmula $M = 3 \times \text{aluguel atualizado} \times (\text{prazo restante em meses} / 60)$, sem prejuízo de indenização por eventuais perdas e danos.

§ 1º. O **LOCADOR** apenas poderá denunciar o contrato nas hipóteses expressamente previstas em lei, sob pena de aplicação das penalidades contratuais e legais cabíveis.

§ 2º. Em caso de desapropriação total ou parcial do imóvel locado ou de sinistro que o torne inabitável, o presente instrumento ficará rescindido de pleno direito, independente de quaisquer indenizações das partes.

CLÁUSULA 12ª - DAS PENALIDADES

Salvo nos casos em que haja penalidade contratual específica prevista, a violação das cláusulas deste instrumento enseja a aplicação de **multa contratual correspondente a 02 (duas) vezes o valor do último aluguel atualizado**, sem prejuízo de demais cominações legais cabíveis.

§ 1º. Além das multas contratuais, será devida indenização suplementar pelas perdas, danos, lucros cessantes, danos indiretos e quaisquer outros prejuízos patrimoniais ou morais percebidos pela parte contrária.

§ 2º. As infrações ao presente contrato ensejam, ainda, a rescisão de pleno direito pela parte prejudicada, independente de notificação ou aviso prévio.

§ 3º. A mera tolerância de uma das partes em relação ao descumprimento das cláusulas contidas neste instrumento não importa em renúncia, perdão, novação ou alteração da norma infringida.

CLÁUSULA 13ª - DA VISTORIA E DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

No ato da entrega das chaves será firmado laudo de vistoria, acompanhado de fotografias, descrevendo o estado de conservação do imóvel, que passará a integrar este contrato. Ao término da locação, o LOCATÁRIO restituirá o imóvel ao LOCADOR nas condições em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso normal e mantidas as benfeitorias necessárias na forma da Cláusula 8ª ou aquelas cuja retirada possa comprometer o imóvel, sob os riscos da locatária.

Parágrafo único. A restituição será precedida de vistoria final. Constatadas pendências, danos ou débitos de consumo, o LOCATÁRIO deverá repará-los ou quitá-los no prazo fixado pelo LOCADOR, permanecendo responsável pelos aluguéis e encargos até a efetiva entrega das chaves e a regularização das pendências.

CLÁUSULA 14ª - DAS NOTIFICAÇÕES E COMUNICAÇÕES

As notificações e comunicações entre as partes serão feitas por escrito, nos endereços indicados no preâmbulo, admitido o meio eletrônico (correio eletrônico) informado pelas partes, presumindo-se recebidas na data da entrega ou do envio. Cabe a cada parte comunicar à outra qualquer alteração de endereço físico ou eletrônico, sob pena de se reputarem válidas as comunicações dirigidas ao último endereço informado.

CLÁUSULA 15ª - DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

A execução deste contrato será acompanhada e fiscalizada por um ou mais servidores designados pelo LOCADOR, na figura de Fiscal(is) do Contrato, conforme portaria de designação e em conformidade com o art. 117 da Lei nº 14.133/2021.

§ 1º. O LOCATÁRIO obriga-se a permitir o livre acesso do(s) fiscal(is) e de sua equipe de apoio ao imóvel locado, desde que avisado com antecedência, bem como a prestar todas as informações, esclarecimentos e documentos por eles solicitados, para o fiel acompanhamento da execução contratual.

§ 2º. O(s) fiscal(is) anotar(ão) em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

§ 3º. A fiscalização exercida pelo LOCADOR não exclui nem reduz a responsabilidade do LOCATÁRIO pela fiel execução de todas as obrigações assumidas, inclusive perante terceiros.

§ 4º. Quaisquer comunicações entre o LOCATÁRIO e o LOCADOR relacionadas à execução do objeto contratual, incluindo, mas não se limitando a solicitações de autorização para benfeitorias, deverão ser dirigidas formalmente ao(s) fiscal(is) do contrato, que dará(ão) o devido encaminhamento.

CLÁUSULA 16ª - DA PROTEÇÃO DE DADOS E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes tratarão os dados pessoais a que tenham acesso em razão deste contrato em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), limitando seu uso à finalidade contratual.

§ 1º. O inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária, não sanado no prazo da notificação, autoriza o vencimento antecipado das parcelas vincendas e a adoção das medidas de cobrança e de desocupação compulsória e/ou reintegração de posse cabíveis.

§ 2º. Este contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores. A eventual nulidade ou invalidade de qualquer cláusula não contaminará as demais, que permanecerão em pleno vigor.

CLÁUSULA 17ª - DO FORO

Os eventuais litígios que surjam do presente contrato serão apresentados e julgados no foro competente da comarca em que está localizado o imóvel alugado.

Por estarem de justo acordo, as partes assinam o presente contrato, em três vias de idêntico teor, na presença de 2 (duas) testemunhas.

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL



MATRÍCULAS Nº 48.456 – 2º Oficial de Registro de Imóveis – São José do Rio Preto - SP

R. Roberto Mange com Rua dos Radialistas, Sn,
Chácara Municipal – São José do Rio Preto - SP



Laudo Nº:	LOC01
Contratante: Regime Próprio de Previdência Social de São José do Rio Preto (RioPretoPrev) - Rua General Glicério, 3553, Centro, São José do Rio Preto / SP - CEP: 15.015-400. CNPJ: 04.841.899/0001-26	
Contratada: Elos Engenharia e Consultoria Ltda, com sede na rua Amilde Tedeschi, 299, Pq. Res. Dom Lafayette Libânio, São José do Rio Preto/SP - CEP: 15046-020. CNPJ: 41.492.146/0001-89	
Área do Terreno (m²)	3.990,00

Laudo de Avaliação Tipo CompletoMétodo utilizado: **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Grau de Fundamentação: II

Grau de Precisão: I

Valor da avaliação:

R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais)**Data base: junho de 2026.****Responsável Técnico:**Renan Silva Sá - Engenheiro Civil
CREA/SP: 5070180634**Responsável Legal:**Lígia Maria Rangel Narciso
CPF: 314.983.568-26

SUMÁRIO

1 SOLICITANTE	2
2 OBJETO DA AVALIAÇÃO	2
3 OBJETIVO DO TRABALHO	2
4 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	2
5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES.....	3
6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	3
6.1 Situação	4
6.2 Tipo de ocupação / utilização do imóvel	5
6.3 Caracterização da região	5
6.3.1 Infraestrutura disponível junto ao imóvel.....	6
6.3.2 Fatores desvalorizantes na região	6
6.4 Caracterização física do terreno	7
6.4.1 Características do terreno avaliando	7
7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO	8
8 METODOLOGIA APLICADA.....	8
9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL	8
9.1 Pesquisa de dados.....	8
9.2 Resultados.....	9
9.2.1 Equação de regressão do modelo	9
9.3 Determinação do valor de mercado	9
9.4 Resultado da avaliação e data de referência.....	10
9.5 Especificação da avaliação	11
10 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS	11
11 TERMO DE ENCERRAMENTO	12
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO.....	13
ANEXO II – MEMÓRIAS DE CÁLCULOS	21
ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL.....	36

1 SOLICITANTE

Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio Preto.
Rua General Glicério, 3553 - Centro - São José do Rio Preto / SP. CEP: 15015-400.
CNPJ: 04.841.899/0001-26.

2 OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação é um terreno urbano edificado, conforme descrito no quadro abaixo.

Endereço:	R. Roberto Mange com Rua dos Radialistas, Sn, Quadra 6 - Chácara Municipal, São José Do Rio Preto / SP. CEP: 15090-150.			
Áreas consideradas das edificações (m²)	Área do Terreno (m²)	Matrícula	Cartório	Proprietário
850,00	3.990,00	48.456	2º Oficial de Registro de Imóveis – São José do Rio Preto - SP	RioPretoPrev - Regime Próprio de Previdência Social de São José do Rio Preto

3 OBJETIVO DO TRABALHO

O presente trabalho tem por objetivo estimar o valor de mercado do bem avaliando. De acordo com a ABNT NBR 14653-1 valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente.

4 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Avaliação para fins de locação.

5 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O imóvel avaliando foi vistoriado no dia 08 de junho de 2026.

É consignado que o Laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), Avaliação de Bens, e NBR 13752 - Perícias de engenharia na construção civil.

Para efeito da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, arrestos, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza. Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel perante os mesmos.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, fornecidos pelo interessado. Esta avaliação é independente e livre de qualquer vantagem ou envolvimento do profissional que a realizou.

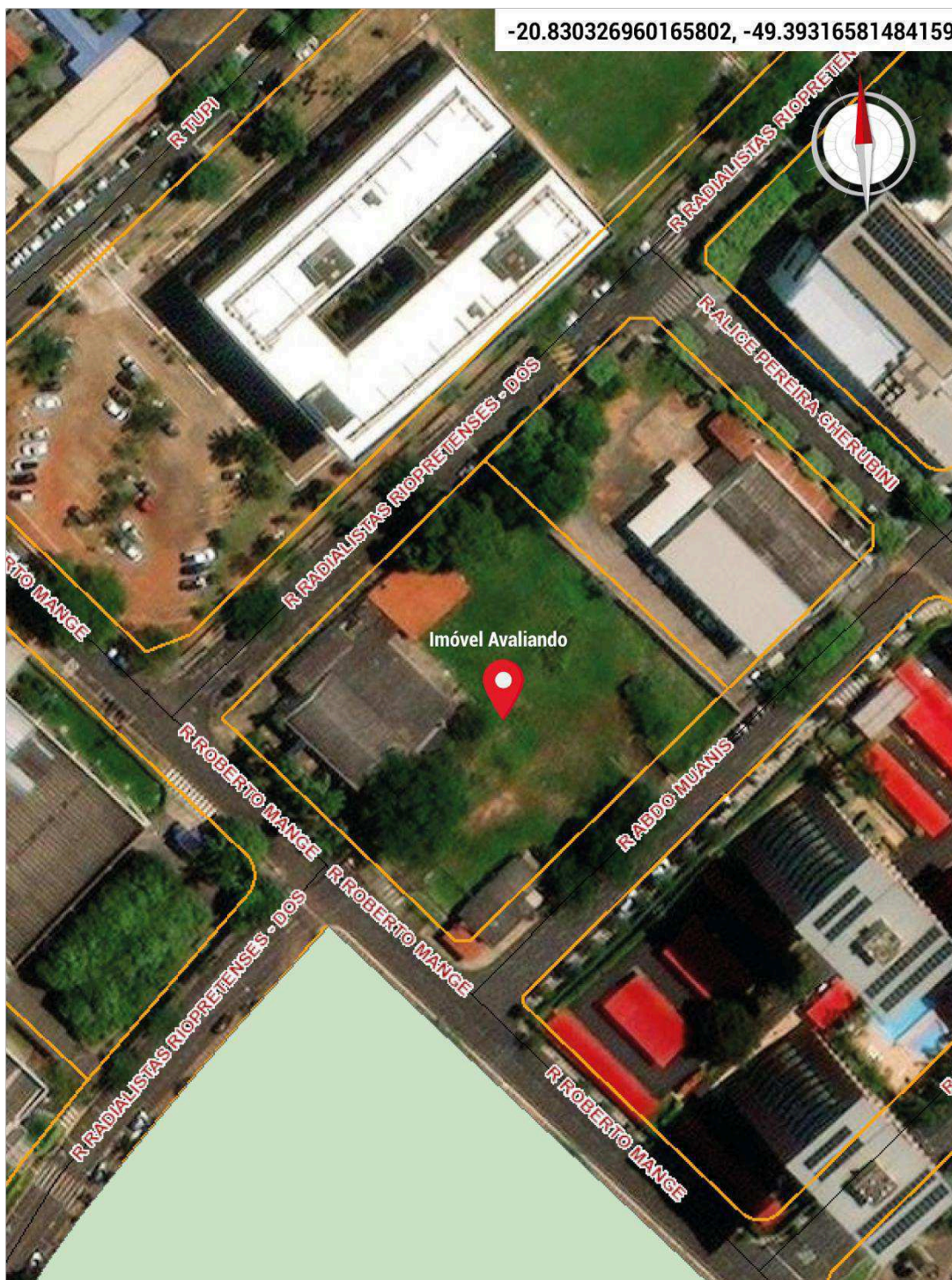
O terreno possui edificações residuárias que, em razão de suas características e/ou estado de conservação, não foram consideradas na presente avaliação.

6 IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Documentação apresentada:

- Matrícula nº 48.456 - 2º Oficial de Registro de Imóveis, São José do Rio Preto / SP.

6.1 Situação



Medidas e confrontações encontram-se no Anexo III.

6.2 Tipo de ocupação / utilização do imóvel

Ocupação					
☒	Desocupado	☐	Ocupado	Tipo:	Galpão
				Tipo de Serviço:	Desocupado

6.3 Caracterização da região

A região está situada em uma área valorizada do município. Destaca-se por sua infraestrutura pública, variedade de serviços e boa acessibilidade, sendo uma área estratégica tanto para negócios quanto para residências. Nas proximidades encontram-se a Delegacia da Receita Federal e os Tribunais de Justiça Federal e Estadual. A área é bem conectada por vias principais, como a Avenida José Munia e a Avenida Brigadeiro Faria Lima, facilitando o acesso a diferentes pontos da cidade.

Segundo a Lei nº 13.709, de 14 de janeiro de 2021, pertence a Zona 10 - Avenidas de Fundo de Vale e Áreas Especiais - com usos residencial e de atividades econômicas, caracteriza-se pelo interesse público sobre suas áreas de abrangência, merecendo, por este motivo, tratamento especial a critério do CPDDS e do GRAPROURB.

Apresenta-se no quadro abaixo alguns coeficientes expostos na referida lei:

Taxa de Ocupação Máxima	Índice de Aproveitamento Máximo	Altura Máxima
60% edificação com até dois pavimentos	2	7,50m
50% edificação acima de dois pavimentos	4	conforme CINDACTA e COMAER

São permitidas edificações de até 2 pavimentos com altura máxima de 7,50m e edificações verticais conforme aprovação do CINDACTA e COMAER. Segundo a Portaria 957/GC3, de 09 de julho de 2015, em um raio de até 4 km no entorno dos aeroportos o limite de altura para a construção dos chamados obstáculos é de 45 metros a partir do nível da pista, o que corresponde a um edifício de 15 andares.

Inserção do Imóvel	Avaliação da Localização	Densidade de ocupação em relação ao município
☒ Malha Urbana	☒ Boa	☐ Altamente Adensada
☐ Periferia em área de expansão	☐ Regular	☒ Densidade Normal
☐ Periferia fora da área de expansão	☐ Ruim	☐ Pouco Adensada
☐ Condomínio Fechado		
☐ Zona Rural		

Uso predominante	Padrão usual de acabamento	Intensidade de tráfego	
		Veículos	Pedestres
☐ Residencial Unifamiliar	☐ Alto	☐	☐ Forte
☐ Residencial Multifamiliar	☐ Normal/alto	☐	☐ Forte/Regular
☒ Comercial	☒ Normal	☒	☒ Regular
☐ Industrial	☐ Normal/baixo	☐	☐ Reg/fraco
☐ Rural	☐ Não se aplica	☐	☐ Fraco
☐ Misto		☐	☐ Insignificante

6.3.1 Infraestrutura disponível junto ao imóvel

Infraestrutura disponível junto ao imóvel e equipamentos comunitários no entorno	INFRAESTRUTURA										EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO					
	Água	Esgoto	Energia elétrica	Coleta de lixo	Telefone	Iluminação Pública	Pavimentação	Guias e Sarjetas	Gás	Águas Pluviais	Escola	Creche	Saúde Pública	Comércio	Segurança pública	Lazer
Disponível - atendendo satisfatoriamente	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒
Disponível - atendendo precariamente	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Não disponível e necessária	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Não disponível e dispensável	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

6.3.2 Fatores desvalorizantes na região

Indicação se há no entorno do empreendimento atividades / características incompatíveis com o uso do imóvel que possam provocar risco ou situação de insalubridade no empreendimento, acarretando com isso sua desvalorização e comprometimento por ocasião da sua comercialização.

	FATORES NATURAIS			FATORES AMBIENTAIS E SOCIAIS													
	Risco de deslizamento	Risco de alagamento	Risco de erosão	Favela	Penitenciária	Indústria poluente	Usina de lixo	Matadouro	Via Expressa	Linha Férrea	Viaduto	Cemitério	Hospital	Clube noturno	Feira livre	Oficina	Escola
Alto impacto	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Médio impacto	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Baixo impacto	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sem impacto	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☐	☒	☒	☒	☒	☒	☒	☒

6.4 Caracterização física do terreno

Terreno edificado, localizado a aproximadamente 1 quilômetro da Prefeitura Municipal. As vias do entorno são: Rua Roberto Mange, Rua dos Radialistas Riopretenses, Rua Abdo Muanis e Rua Alice Pereira Cherubini. Conta com construções residenciais e comerciais de normal a alto padrão construtivo, o comércio observado é satisfatório.

6.4.1 Características do terreno avaliando

Tipo	Formato aproximado do terreno	Situação	Topografia
☐ Gleba ☐ Loteamento ☒ Lote Único ☐ Lotes	☒ Regular ☐ Trapezoidal ☐ Triangular ☐ Irregular	☒ Esquina ☐ Quadra Inteira ☐ Meio de Quadra	☐ Plano / Semi-plano ☒ Active / Declive ☐ Acidentado

Superfície	Composição aparente do solo	Nível / Relação ao logradouro	Considerações
☒ Seca ☐ Brejosa ☐ Rochosa	☐ Arenoso ☒ Argiloso	☐ No nível do greide ☐ Acima do greide ☒ Abaixo do greide	☐ Área de APP ☐ Possui nascente ☐ Possui córrego ☐ Área de bosque ☐ Área alagada ou sujeita a inundação

7 DIAGNÓSTICO DO MERCADO

O imóvel avaliando possui atributos atrativos ao nicho de mercado que se insere, propiciando ao mesmo boas perspectivas como bem de investimento. Considerando suas dimensões, topografia, melhoramento público e localização, este, pode ser considerado, atualmente, de baixa liquidez e absorção lenta.

DESEMPENHO DO MERCADO	NÚMERO DE OFERTAS	LIQUIDEZ E PRAZO PROVÁVEL DE VENDA
☐ Recessivo	☒ Baixo	☒ Baixa (Superior a 1 ano)
☒ Normal	☐ Médio	☐ Média (Entre 6 meses e 1 ano)
☐ Aquecido	☐ Alto	☐ Alta (Inferior a 6 meses)

8 METODOLOGIA APLICADA

O imóvel foi avaliado pelo método **comparativo direto de dados do mercado**, de acordo com a NBR 14.653 – parte 2. Essa metodologia avaliatória deve ser fincada em pesquisa de mercado envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados para venda, as demais características e qualidades que representem influência no valor de mercado do imóvel avaliando. O tratamento científico utilizado foi baseado no modelo de regressão linear / **inferência estatística**, através do software SISDEA home.

9 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

9.1 Pesquisa de dados

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 26 elementos amostrais, dos quais 16 foram efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a ofertas de imóveis similares ao avaliando, contemplando o período de junho de 2026. As informações gerais sobre a pesquisa de dados efetuada encontram-se nos anexos deste estudo.

9.2 Resultados

Os resultados com suas respectivas memórias de cálculo encontram-se nos anexos deste trabalho.

9.2.1 Equação de regressão do modelo

O objetivo da equação de regressão consiste em reduzir a variação total em torno da média, para isso pode-se alterar a configuração da média, buscando sua representação através de outra reta que se aproxime mais dos pontos. Abaixo segue o modelo matemático/estatístico adotado para a avaliação do valor de mercado do terreno:

Equação de regressão função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = $1 / (+0,383745044 + 6,795709683E-09 * \text{Área}^2 + 6,980522227 / \text{Localização} / \text{PGV}^{1/2} - 0,1423387819 * \text{Tipo de uso/Vocação}) / 1/2$

9.3 Determinação do valor de mercado

Resultados para a **Moda**, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

- Atributos do imóvel avaliando:

Área considerada (M2).	Localização / Índice Fiscal.	Tipo de uso/Vocação.
3.990,00	980,89	2

- Amplitudes e intervalo de valores admissíveis.

	Mínimo	Calculado	Máximo
VALOR UNITÁRIO	R\$ 4,31	R\$ 5,40	R\$ 6,98
VALOR TOTAL	R\$ 17.197,16	R\$ 21.565,26	R\$ 27.836,44
AMPLITUDE (%)	20,26		29,08
Amplitude: 49,34%			

- Campo de arbítrio:

	Mínimo arbítrio	Calculado	Máximo arbítrio
VALOR UNITÁRIO	R\$ 4,59	R\$ 5,40	R\$ 6,21
VALOR TOTAL	R\$ 18.330,47	R\$ 21.565,26	R\$ 24.800,05
AMPLITUDE	15,00%	-	15,00%

9.4 Resultado da avaliação e data de referência

Pela ausência da variável topografia e "negócio realizado (locação efetivada)" na amostra utilizada, recorreu-se ao campo de arbítrio, conforme previsto nos itens 8.2.1.3.5 e 8.2.1.5 da ABNT NBR 14653-2:2011.

Dessa forma, foi aplicado deságio de 15,00% (quinze por cento) em relação ao valor de tendência central obtido pelo modelo estatístico, resultando no valor mais provável de locação para o imóvel em estudo, conforme apresentado a seguir.

Área (m²)	Valor unitário calculado (R\$)	Deságio (%)	Valor unitário adotado (R\$/m²)	Valor total adotado (R\$)
3.990,00	R\$ 5,40	15,00%	R\$ 4,59	R\$ 18.314,10

Intervalo de Valores Admissíveis, em números redondos (não superior a 1%).

Deságio	Área (m²)	Mínimo Admissível	Valor Avaliado	Máximo Admissível
15,00%	3.990,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.500,00	R\$ 21.000,00

Nota: O intervalo de valores admissíveis corresponde à faixa de valores admitida em torno do valor final da avaliação, devendo estar simultaneamente limitado ao intervalo de confiança e ao campo de arbítrio.

Conclui-se, portanto, que a área analisada, na data de **15 de junho de 2026**, está avaliada, já em números redondos (não superior a 1%), a um valor mensal de locação de:

R\$ 18.500,00 (dezoito mil e quinhentos reais)

Ressalta-se que o valor expresso acima foi obtido em concordância com a liquidez do mercado local, obedecendo aos atributos particulares do imóvel, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.

9.5 Especificação da avaliação

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser deles extraídas. As avaliações podem ser especificadas quanto a fundamentação e a precisão. O modelo desta avaliação obteve grau de precisão e grau de fundamentação conforme quadro abaixo:

	Precisão	Fundamentação
Amplitude (nível de confiança 80%)	49,34	N/A
Pontos (em relação a tabela de fundamentação)	N/A	15
Grau (segundo preceitos da NBR 14653-2)	I	II

As informações gerais sobre os cálculos e tabelas encontram-se nos anexos deste estudo.

10 QUALIFICAÇÃO LEGAL COMPLETA DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do engenheiro civil Renan Silva Sá, CPF nº 316.649.848-60, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA/SP) sob o nº 5070180634.

11 TERMO DE ENCERRAMENTO

Foram testados diversos outros modelos matemático/estatísticos, sendo adotado o que melhor representa a atualidade do mercado imobiliário.

Nada mais havendo a relatar, encerra-se o presente laudo de avaliação, que é composto de capa, folha resumo, 12 (doze) folhas digitadas apenas no anverso, incluindo a presente, a última datada e assinada, e apresenta ainda os seguintes anexos:

Anexo I – Relatório fotográfico do imóvel avaliando;

Anexo II – Memórias de cálculos;

Anexo III – Documentação do imóvel.

São José do Rio Preto / SP, 15 de junho de 2026.

RENAN SILVA
SA:31664984860

Assinado digitalmente por RENAN SILVA SA:31664984860
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=46429550000121, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A1, CN=RENAN SILVA SA:31664984860
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.17 10:28:49-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.1

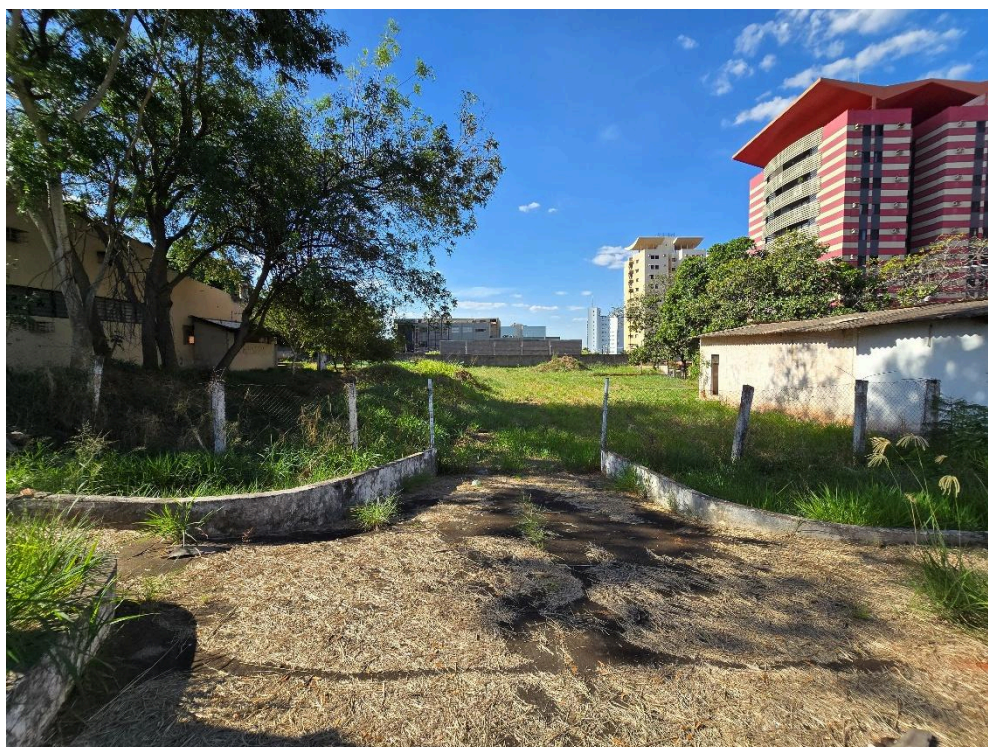
Resp. Técnico: Renan Silva Sá
Engenheiro Civil
CREA/SP 5070180634

LIGIA MARIA RANGEL
NARCISO:3149835682
6

Assinado digitalmente por LIGIA MARIA RANGEL NARCISO:31498356826
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=46429550000121, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A1, CN=LIGIA MARIA RANGEL NARCISO:31498356826
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2026.06.17 10:28:20-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.2.1

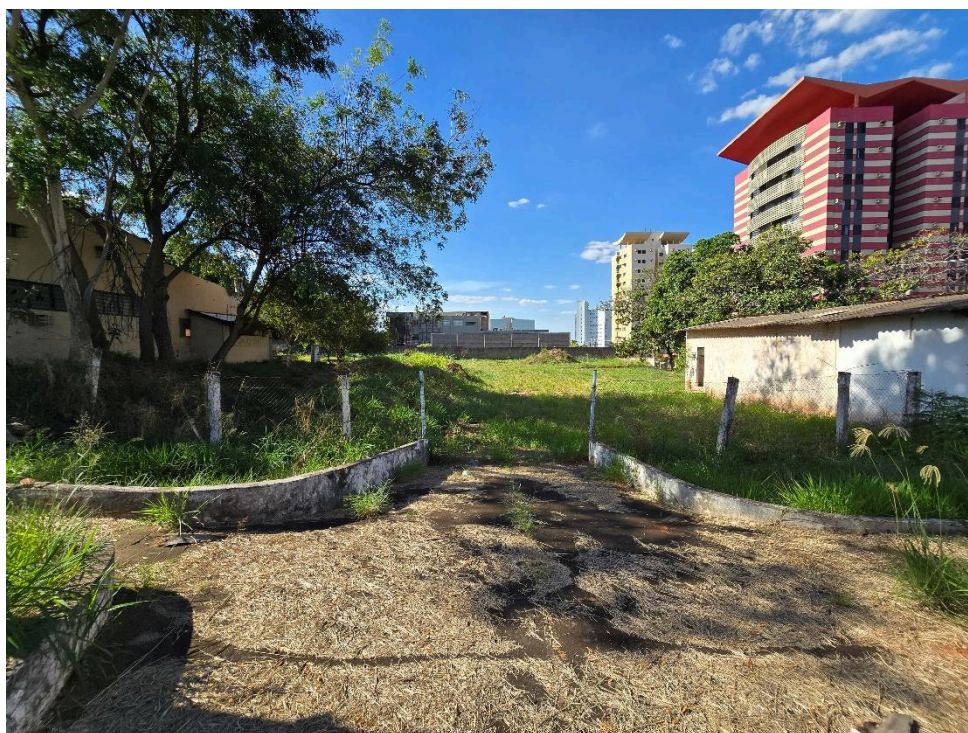
Resp. Legal: Lígia Maria Rangel Narciso
CPF 314.983.568-26

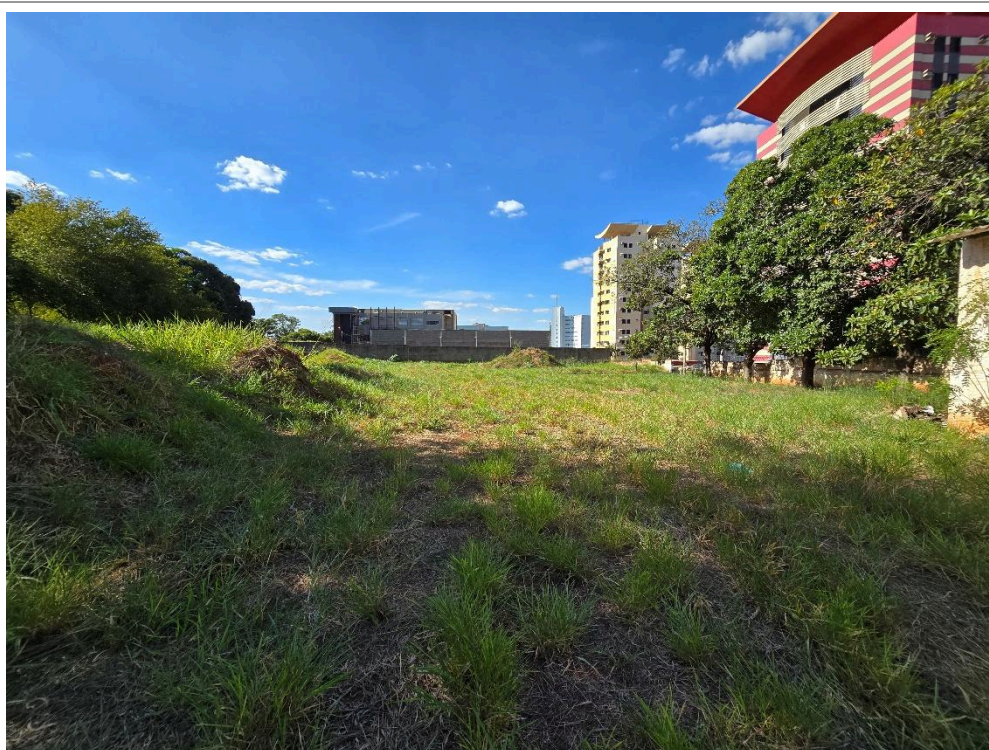
ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL AVALIANDO





Data	08/06/2026
Legenda	Vistas fachada

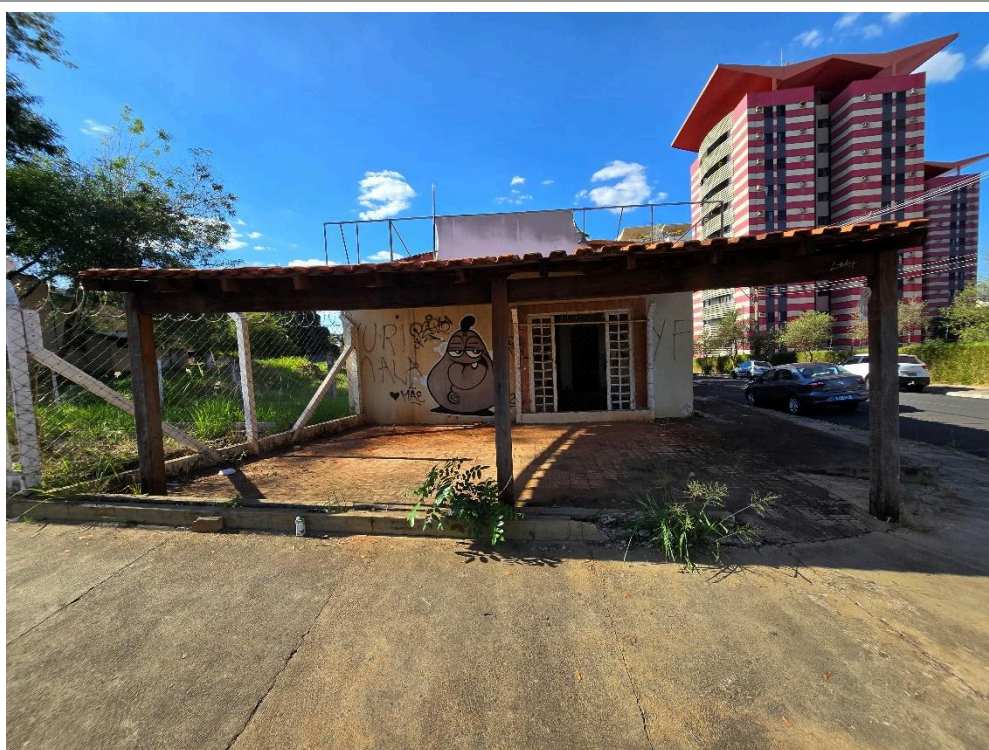
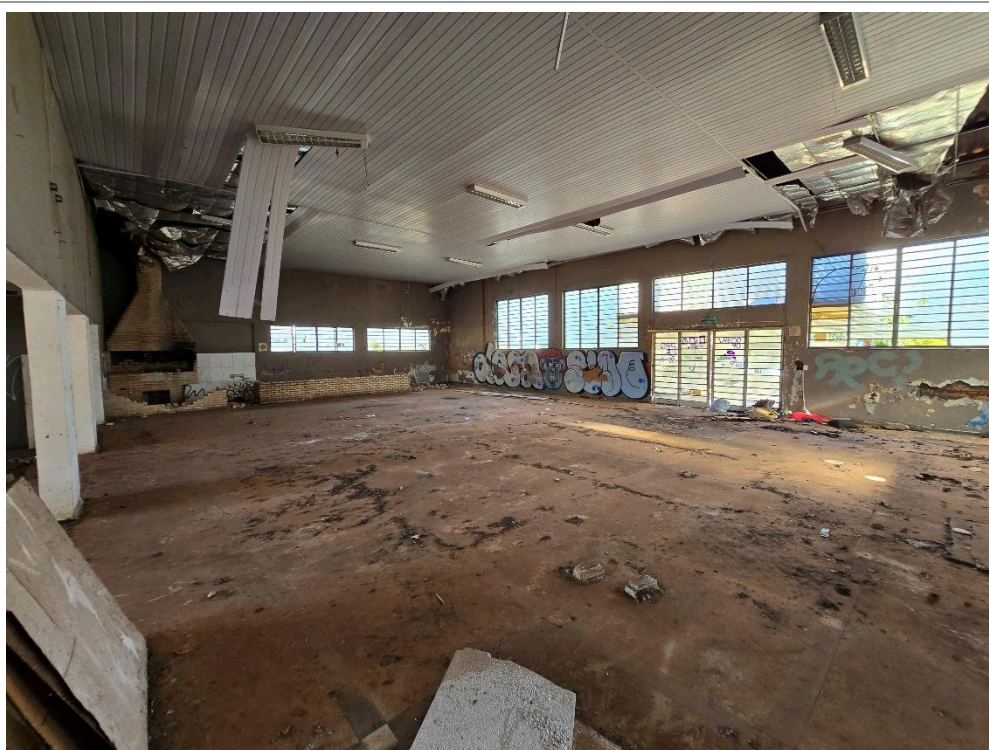






Data	08/06/2026
Legenda	Vistas do imóvel avaliando

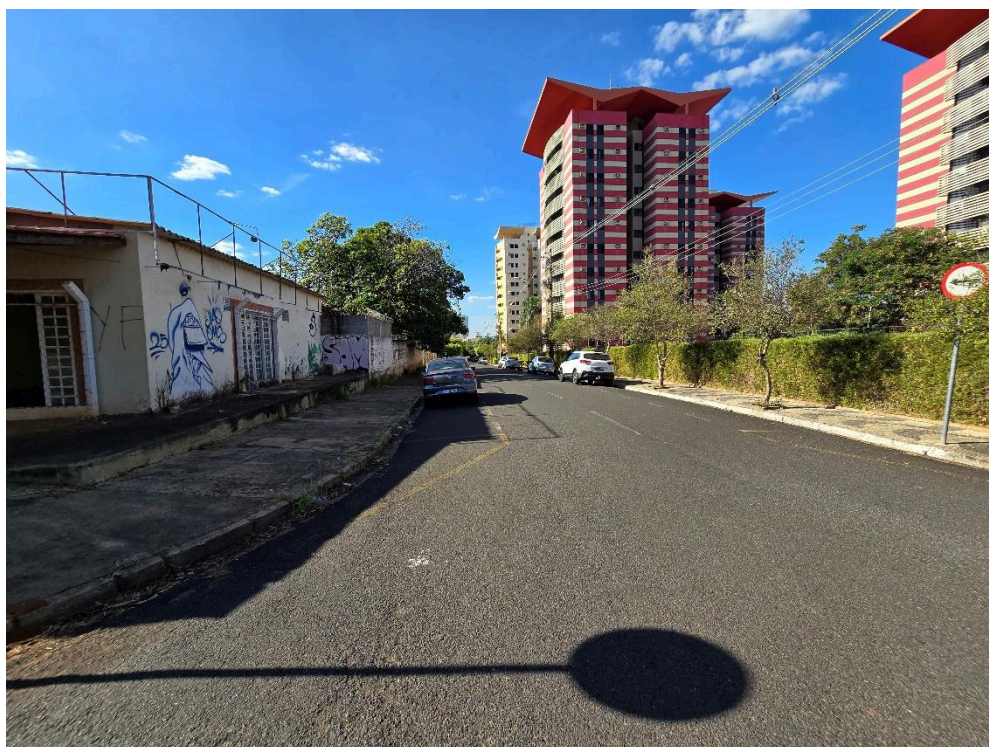
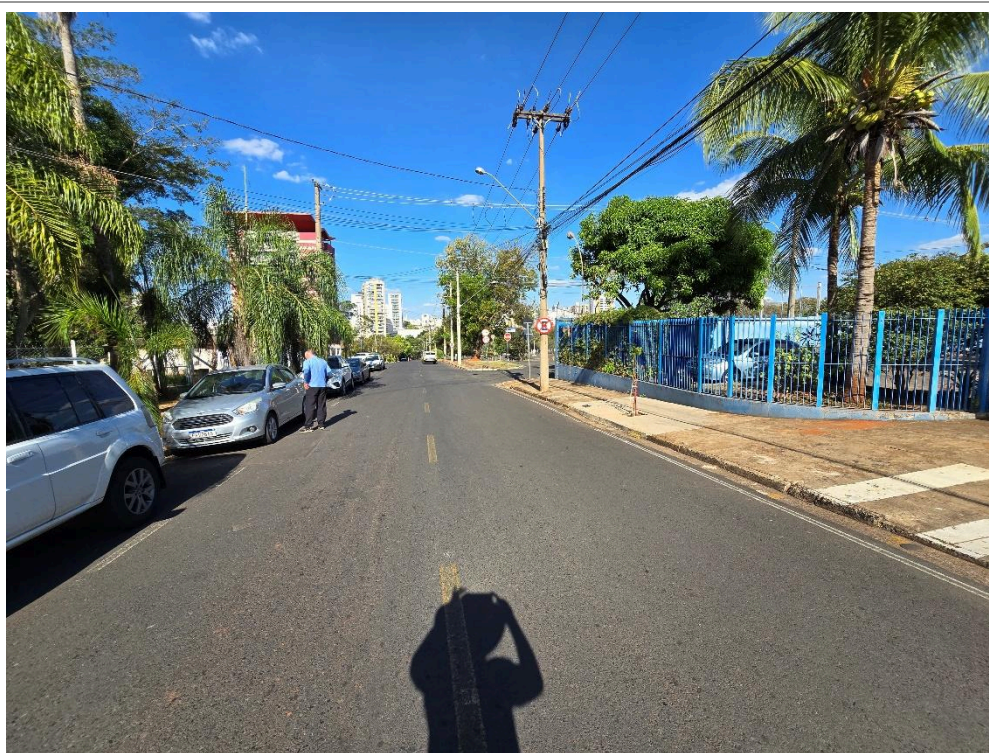






Data	08/06/2026
Legenda	Vistas edificações residuais





Data	08/06/2026
Legenda	Vistas vias do entorno

ANEXO II – MEMÓRIAS DE CÁLCULOS**1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

Autor:	Renan Silva Sá
Modelo:	Terrenos_SisDea
Data do modelo:	quinta-feira, 11 de junho de 2026
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	11
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	26
Dados utilizados no modelo:	16

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço do imóvel	Sim
Coordenadas	Texto			Sim
Código do imóvel	Texto			Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Contato informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
URL Amostra	Texto		Endereço eletrônico da coleta	Sim
Data coleta	Texto			Sim
Data	Numérica	Dicotomica	Refere-se ao mês de referência da coleta da amostra, sendo: 1 = Amostra coletada em data passada (novembro/2025). 2 = Amostra coletada em data atual (março/2026).	Não
Tipo de Informação	Texto		Oferta/Venda	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Área	Numérica	Quantitativa	Refere-se à área total dos componentes da amostra, é uma variável quantitativa e informada em m ² . Na maior parte das situações, diminui seu preço unitário, na medida em que aumenta suas dimensões.	Sim
Localização/PGV	Numérica	Proxy	PGV - Planta genérica de valores do município	Sim
Localização	Numérica	Quantitativa	Distância em KM até o polo comercial	Não
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Refere-se às características topográficas dos componentes da amostra, é uma variável qualitativa de códigos alocados que classifica os imóveis sendo: 1 - Acidentando - 2-Active / Declive -	Não

3 - Plano / Semi-plano.				
Limpeza	Numérica	Dicotomica	Terreno necessita de investimento em limpeza (destocamente, demolição e retirada de entulhos).	Não
			1 - Sim	
			2 - Não	
Esquina	Numérica	Dicotomica	1 - Não	Não
			2 - Sim	
Padrão construtivo da região	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	1 - Construções predominantemente de baixo padrão	Não
			2 - Construções de médio padrão	
			3 - Construção de Alto padrão	
Tipo de uso/Vocação	Numérica	Dicotomica	1 - Residencial	Sim
			2 - Misto	
			3 - Comercial	
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área	1.000,00	10.000,00	9.000,00	3.040,60
Localização/PGV	120,25	1.218,77	1.098,52	476,46
Tipo de uso/Vocação	1,00	3,00	2,00	2,25
Valor unitário	0,60	25,64	25,04	8,17

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9574435 / 0,9665904
Coeficiente de determinação:	0,9166980
Fisher - Snedecor:	44,02
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	87%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1,184	3	0,395	44,018
Não Explicada	0,108	12	0,009	
Total	1,291	15		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

$1/\text{Valor unitário}\% = +0,383745044 + 6,795709683\text{E-}09 * \text{Área}^2 + 6,980522227 / \text{Localização/PGV}\% - 0,1423387819$ * Tipo de uso/Vocação
--

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área	x^2	6,64	0,00
Localização/PGV	$1/x\%$	5,48	0,01
Tipo de uso/Vocação	x	-4,64	0,06
Valor unitário	$1/y\%$	3,44	0,49

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área	x1	0,00	-0,05	-0,34	0,71
Localização/PGV	x2	-0,05	0,00	-0,11	0,47
Tipo de uso/Vocação	x3	-0,34	-0,11	0,00	-0,67
Valor unitário	y	0,71	0,47	-0,67	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área	x1	0,00	0,77	0,61	0,89
Localização/PGV	x2	0,77	0,00	0,63	0,85
Tipo de uso/Vocação	x3	0,61	0,63	0,00	0,80
Valor unitário	y	0,89	0,85	0,80	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,86711000	0,75092700	0,11618300	13,3989%	1,227114	0,26696200
4	0,70710700	0,52295500	0,18415200	26,0430%	1,944991	0,11930400
8	1,29099400	1,20887800	0,08211600	6,3607%	0,867298	5,55173400
11	0,20412400	0,22658400	-0,02246000	-11,0031%	-0,237219	0,00384900
12	0,66666700	0,68568100	-0,01901400	-2,8521%	-0,200823	0,00506600
13	0,56613900	0,62108900	-0,05495000	-9,7061%	-0,580376	0,04695300
14	0,50000000	0,57552600	-0,07552600	-15,1052%	-0,797695	0,10477300
15	0,23094000	0,24889600	-0,01795600	-7,7752%	-0,189650	0,00181000
18	0,70710700	0,71453900	-0,00743200	-1,0510%	-0,078494	0,00017400
19	0,19748800	0,19389200	0,00359600	1,8210%	0,037983	0,00012500
20	0,31622800	0,27380700	0,04242100	13,4146%	0,448044	0,00910400
22	0,23708900	0,25914100	-0,02205200	-9,3010%	-0,232907	0,00275300
23	0,55384900	0,67047600	-0,11662700	-21,0575%	-1,231799	0,41761000
24	0,30001500	0,25340000	0,04661500	15,5375%	0,492339	0,01210700
25	0,62378300	0,60469400	0,01908900	3,0602%	0,201615	0,00436600
26	0,65795200	0,81610700	-0,15815600	-24,0376%	-1,670420	0,16888100

14) **Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2 (Método Comparativo - Inferência Estatística)**

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

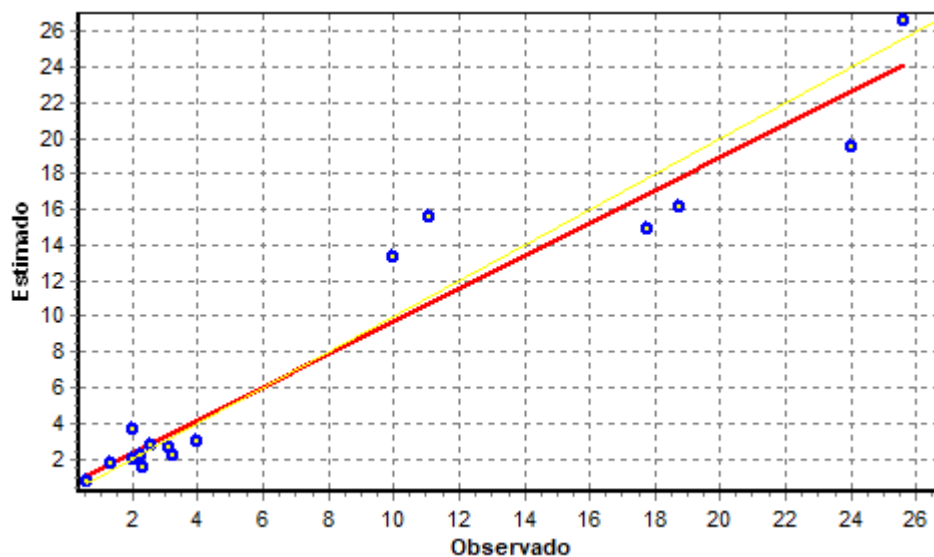
Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Grau de Precisão - NBR 14653-2 (Método Comparativo)

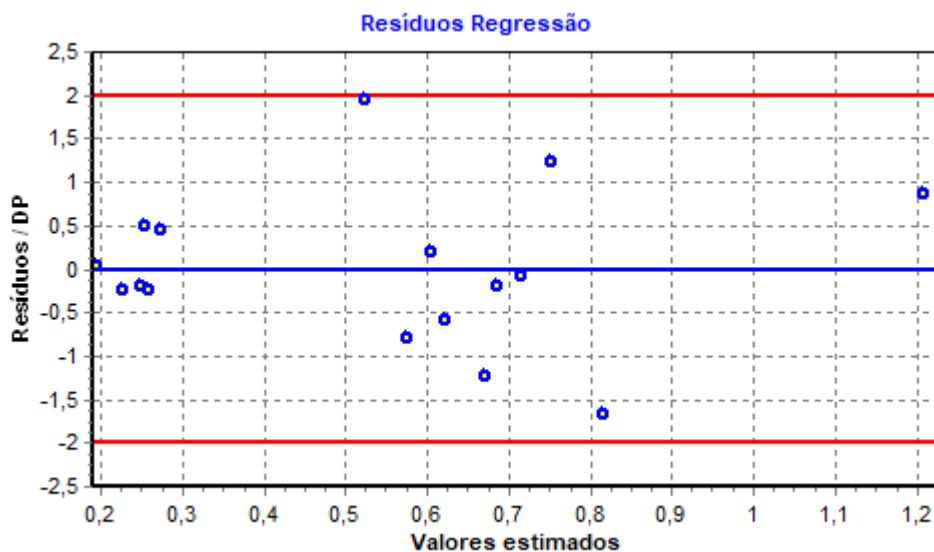
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %
Grau de Precisão do Laudo			I

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

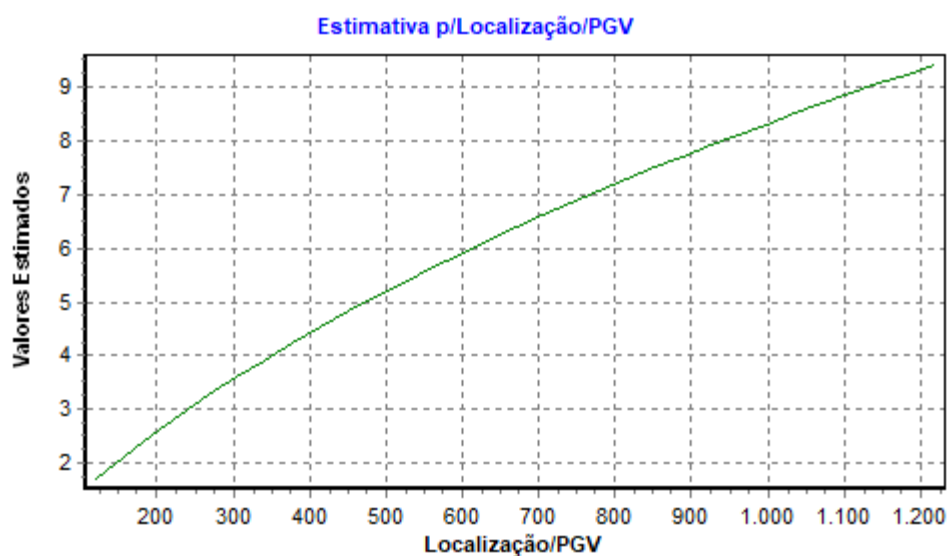
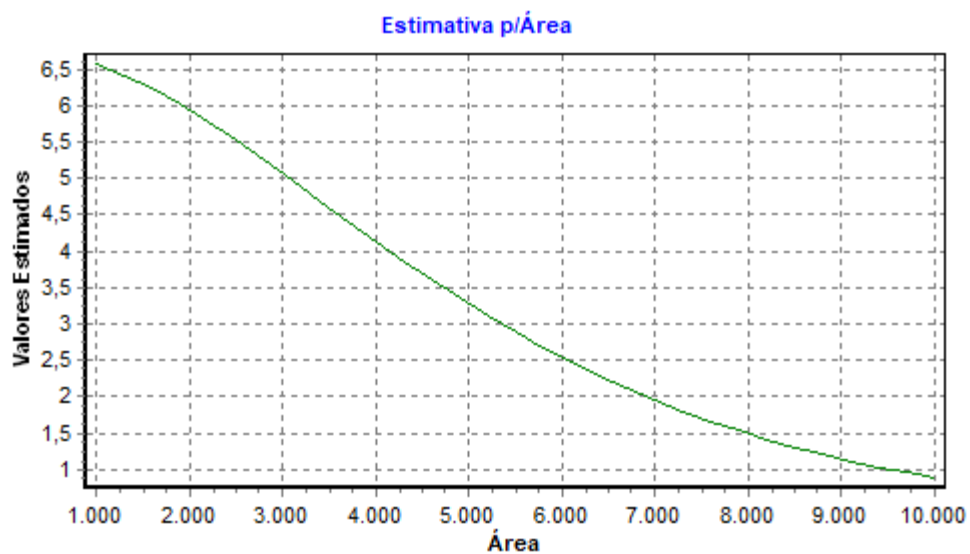
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

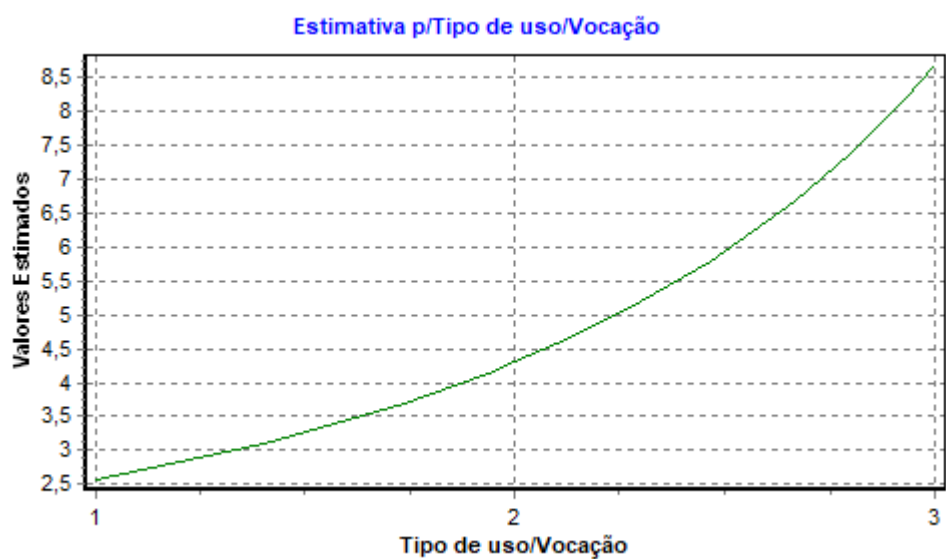


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Coordenadas	Código do imóvel	Informante
1		Brejo Alegre, São José do Rio Preto - SP	NA	TE232	Fit Prime Empreendimentos
2	*	Centro, São José do Rio Preto - SP	NA	L18618	Compacto Imóveis
3	*	Rua Benvindo Mariano Mendes - Estancia Jockey Clube, São José do Rio Preto - SP	NA	TE1213	Beatriz Penha
4		Avenida Sebastião Gonçalves de Souza - Eldorado, São José do Rio Preto - SP	NA	10288	Nbi Imoveis
5	*	Estrada Vicinal João Parise, 1050 - Brejo Alegre, São José do Rio Preto - SP	NA	AR0042	Marcio Cardoso Imóveis
6	*	Estrada Municipal José Domingues Netto - Vila Azul, São José do Rio Preto - SP	NA	TE1743	Locall Imoveis
7	*	Estancia Jockey Clube, São José do Rio Preto - SP	NA	L946	Imobiliária Tebar - Ltda
8		Vila Sinibaldi, São José do Rio Preto - SP	NA	TE1030	Exatani Negócios Imobiliários
9	*	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira - Jardim Moyses Miguel Haddad, São José do Rio/SP	NA	TE1048	Renascer E Jales Imóveis Jk
10	*	Rua do Mel - Estancia Sao Judas Tadeu Zona Rural, São José do Rio Preto - SP	NA	TE1118	Locall Imoveis
11		Avenida Anísio Haddad, 6946 - Jardim Aclimacao, São José do Rio Preto - SP	NA	P12981	Porta 8 Imóveis
12		Avenida Doutor Ernani Pires Domingues - Eldorado, São José do Rio Preto - SP	NA	11669	Nbi Imoveis
13		Rua José Mastrichi - Jardim Marajo, São José do Rio Preto - SP	NA	TE3416	Jales Imoveis Rp
14		Boa Vista, São José do Rio Preto - SP	NA	L5587	Compacto Imóveis
15		Avenida Anísio Haddad, 7100 - Jardim Aclimacao, São José do Rio Preto - SP	NA	TE0753	Locall Imoveis
16	*	Centro Empresarial Coplan, São José do Rio Preto - SP	NA	L6049	Compacto Imóveis
17	*	Alameda Ipês, 470 - Vila Azul Zona Rural, São José do Rio Preto - SP	NA	AR0018	Locall Imoveis
18		Loteamento Parque dos Passaros, São José do Rio Preto - SP	NA	L7695	Compacto Imóveis
19		Avenida Brigadeiro Faria Lima - Vila Sao Jose, São José do Rio Preto - SP	NA	TE1330	Renascer E Jales Imóveis Jk
20		Avenida Comendador Vicente	NA	8658	Nbi Imoveis

		Filizola - Jardim Alto Rio Preto, São José do Rio Preto - SP			
21	*	R. Gen. Glicério, 3847 - Vila Redentora, São José do Rio Preto - SP	NA	241	Redentora
22		Jardim Paulistano ao lado do Shopping Iguatemi em Rio Preto - SP	NA	2584	Redentora
23		estrada Vicinal João Parise - Morada Campestre, São José do Rio Preto - SP	NA	20158	Redentora
24		Jardim Moisés Miguel Haddad - São José do Rio Preto/SP	NA	TE0010	Vértice negócios
25		Av. Philadelpho Manoel Gouveia Neto - São José do Rio Preto, SP, Brasil	NA	L34034	Locabens imóveis
26		Estância Jockey Club, São José do Rio Preto - SP	NA	34172	Redentora

ID	Desabilitado	Contato informante	URL Amostra	Data coleta	Tipo de Informação
1		(17) 3213-2295	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brejo-alegre-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1500m2-venda-RS250000-id-2872327422/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
2	*	(17) 3234-7177	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1900m2-aluguel-RS7000-id-2872814496/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
3	*	(17) 3355-1055	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-jockey-club-bairros-sao-jose-do-rio-preto-6000m2-venda-RS850000-id-2802742742/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
4		(17) 3211-7272	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-eldorado-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1000m2-aluguel-RS2000-id-2788344302/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
5	*	(17) 3363-9901	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-brejo-alegre-bairros-sao-jose-do-rio-preto-12842m2-venda-RS6000000-id-2811353282/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
6	*	(17) 3355-1090	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-azul-bairros-sao-jose-do-rio-preto-76248m2-venda-RS9000000-id-2869619390/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
7	*	(17) 3234-1020	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-jockey-club-bairros-sao-jose-do-rio-preto-12000m2-aluguel-RS3000-id-2872874848/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
8		(17) 3222-1313	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sinibaldi-bairros-sao-jose-do-rio-preto-10000m2-aluguel-RS6000-id-2814009344/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
9	*	(17) 3201-2080	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-	11/06/2026	Oferta

			terreno-jardim-moyses-miguel-haddad-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1586m2-venda-RS12300000-id-2817885223/?source=ranking%2Crp		
10	*	(17) 3355-1090	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-sao-judas-tadeu-zona-rural-bairros-sao-jose-do-rio-preto-2500m2-aluguel-RS4500-id-2786180648/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
11		(17) 99758-3133	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aclimacao-bairros-sao-jose-do-rio-preto-2500m2-aluguel-RS60000-id-2883963177/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
12		(17) 3211-7272	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-eldorado-bairros-sao-jose-do-rio-preto-2000m2-aluguel-RS4500-id-2786431116/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
13		(17) 99236-0520	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-marajo-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1605m2-venda-RS1370000-id-2848265528/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
14		(17) 3234-7177	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-boavista-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1000m2-aluguel-RS4000-id-2872816024/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
15		(17) 3355-1090	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-aclimacao-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1600m2-aluguel-RS30000-id-2786185256/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
16	*	(17) 3234-7177	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-empresarial-coplan-bairros-sao-jose-do-rio-preto-1000m2-aluguel-RS4000-id-2872817281/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
17	*	(17) 3355-1090	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-azul-zona-rural-bairros-sao-jose-do-rio-preto-2400m2-aluguel-RS12000-id-2786185548/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
18		(17) 3234-7177	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-parque-dos-passaros-bairros-sao-jose-do-rio-preto-5000m2-aluguel-RS10000-id-2872816501/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
19		(17) 3201-2080	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-sao-jose-bairros-sao-jose-do-rio-preto-2340m2-aluguel-RS60000-id-2877741396/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
20		(17) 3211-7272	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-alto-rio-preto-bairros-sao-jose-do-rio-preto-2000m2-aluguel-RS20000-id-2788348148/?source=ranking%2Crp	11/06/2026	Oferta
21	*	(17) 2139-1000	https://www.redentora.com.br/alugar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Centro/241	11/06/2026	Oferta
22		(17) 2139-1000	https://www.redentora.com.br/alugar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Jardim-Paulistano/2584	11/06/2026	Oferta

23		(17) 2139-1000	https://www.redentora.com.br/comprar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Morada-Campestre/20158	11/06/2026	Oferta
24		(17) 3211-6644	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-para-alugar-sp-sao-jose-do-rio-preto-jardim-moyses-miguel-haddad-1800m2-RS20000/id-30400311/#leads-30400311	11/06/2026	Oferta
25		(17) 4009-9000	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-para-alugar-sp-sao-jose-do-rio-preto-jardim-conceicao-3992m2-RS10250/id-34115242/	11/06/2026	Oferta
26		(17) 2139-1000	https://www.redentora.com.br/alugar/Sao-Jose-do-Rio-Preto/Terreno/Area/Estancia-Jockei-Club/34172	11/06/2026	Oferta

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Data	Valor total	Área	Localização/ PGV	Localização	Topografia	Limpeza
1		0	2.000,00	1.500,00	120,25	7,20	2	2
2	*	0	7.000,00	1.900,00	997,17	0,50	3	2
3	*	0	4.500,00	6.000,00	120,25	7,00	1	1
4		0	2.000,00	1.000,00	280,10	4,00	2	2
5	*	0	12.000,00	12.842,00	120,25	6,80	2	1
6	*	0	15.000,00	76.248,00	69,07	12,00	1	1
7	*	0	3.000,00	12.000,00	120,25	7,10	3	1
8		0	6.000,00	10.000,00	587,88	2,10	3	2
9	*	0	60.000,00	1.586,00	645,96	4,00	3	2
10	*	0	4.500,00	2.500,00	69,07	15,00	3	2
11		0	60.000,00	2.500,00	942,46	4,90	3	2
12		0	4.500,00	2.000,00	280,10	4,00	2	2
13		0	5.000,00	1.605,00	371,48	5,60	3	2
14		0	4.000,00	1.000,00	454,80	1,50	3	2
15		0	30.000,00	1.600,00	645,41	4,90	3	2
16	*	0	4.000,00	1.000,00	490,08	8,00	2	2
17	*	0	12.000,00	24.000,00	69,07	10,00	2	2
18		0	10.000,00	5.000,00	245,43	10,00	2	2
19		0	60.000,00	2.340,00	1.218,77	3,00	3	2
20		0	20.000,00	2.000,00	579,82	3,40	3	2
21	*	0	10.000,00	1.547,70	790,22	1,00	3	2
22		0	39.000,00	2.192,55	669,69	8,10	3	2
23		0	11.000,00	3.370,00	120,25	9,50	3	2
24		0	20.000,00	1.800,00	645,96	7,40	3	2
25		0	10.250,00	3.992,00	167,31	3,00	3	2
26		0	15.600,00	6.750,00	293,57	6,00	3	2

ID	Desabilitado	Esquina	Padrão construtivo da região	Tipo de uso/Vocação	Valor unitário
1		1	1	2	1,33
2	*	1	2	3	3,68
3	*	1	1	1	0,75
4		2	2	2	2,00
5	*	1	2	2	0,93
6	*	1	1	1	0,20
7	*	1	1	1	0,25
8		1	1	1	0,60
9	*	2	3	3	37,83
10	*	1	1	1	1,80
11		2	3	3	24,00
12		1	1	1	2,25
13		2	1	1	3,12
14		1	2	1	4,00
15		1	3	3	18,75
16	*	2	2	3	4,00
17	*	1	1	1	0,50
18		2	2	2	2,00
19		2	3	3	25,64
20		1	3	3	10,00
21	*	1	3	3	6,46
22		1	3	3	17,79
23		1	2	3	3,26
24		2	3	3	11,11
25		1	2	3	2,57
26		1	2	2	2,31

18) **ESTIMATIVAS DE VALORES:**

•Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	4,31	20,26%	
Valor Médio	5,40	-	I
Valor Máximo	6,98	29,08%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	R. Roberto Mange com Rua dos Radialistas, Sn - Chácara Municipal – São José do Rio Preto - SP	-
Coordenadas	NA	-
Código do imóvel	NA	-
Informante	NA	-
Contato informante	NA	-
URL Amostra	NA	-
Data coleta	08/06/2026	-
Tipo de Informação		-
Área	3.990,00	Não
Localização/PGV	980,89	Não
Tipo de uso/Vocação	2,00	Não

ANEXO III – DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA 48.456 FICHA 1

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS

São José do Rio Preto - SP

Bel. MAURO SPINOLA CASTRO

OFICIAL

15 de outubro de 1998.

IMÓVEL: UM TERRENO CONSTITUÍDO DE PARTE DA QUADRA 06, DO LOTEAMENTO CHÁCARA MUNICIPAL, BAIRRO DESTA CIDADE E COMARCA, com 3.990 metros quadrados, com as seguintes metragens e confrontações: começa no ponto de cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, com o alinhamento da Rua dos Radialistas, segue pelo alinhamento da Rua Roberto Mange, na distância de sessenta (60,00) metros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da rua Abdo Muanis, nesse ponto deflete à esquerda, seguindo pelo alinhamento da rua Abdo Muanis, nesse ponto deflete à esquerda seguindo pelo alinhamento da rua Abdo Muanis, na distância de sessenta e seis metros e cinquenta (66,50) centímetros, até encontrar a divisa da outra parte da quadra 06; aí torna a defletir à esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida divisa na distância de sessenta (60,00) metros, até encontrar o alinhamento da Rua dos Radialistas, novamente nesse ponto torna a defletir à esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida rua, na distância de sessenta e seis metros e cinquenta (66,50) centímetros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, ponto inicial.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição n.º 36.737 do livro 3-U, em 10 de março de 1969, desta serventia.

PROPRIETÁRIOS: IGREJA CATÓLICA APOSTÓLICA ORTODOXA ANTIOQUINA DO BRASIL.

O OFICIAL SUBSTITUTO (CELSO SPINOLA CASTRO NETO)

R.1/48.456, em 15 de outubro de 1998.

Pelo AUTO DE PENHORA E DEPOSITO, expedido nesta cidade, em 10 de setembro de 1998, pelo Serviço Anexo das Fazendas-SAF, extraído dos autos de Execução Fiscal - processo n.º 754/96, que o MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, move contra IGREJA CATÓLICA APOSTÓLICA ORTODOXA ANTIOQUINA DO BRASIL, procedo o presente registro para ficar constando que, o imóvel descrito, avaliado em R\$18.000,00, de propriedade da executada foi PENHORADO, para a garantia da quantia de R\$6.010,14 (seis mil, dez reais e quatorze centavos). Foi nomeada como fiel depositária Ieda Maria Gomes Chucire.

O ESCRIVENTE (FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.2/48.456, em 03 de março de 2009. (Prot. 210.188)

Em cumprimento ao R.MANDADO DE LEVANTAMENTO DE PENHORA, assinado em 01 de junho de 1.999, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal - processo n.º 0754/96, do Serviço Anexo das Fazendas - SAF, procedo a presente averbação para ficar constando o cancelamento da penhora mencionada no R.1/48.456, conforme determina o R.MANDADO.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO (FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

(Continua no verso)

Continua na próxima ficha.

(Continuação do anverso)

Av.3/48.456, em 01 de outubro de 2018. (Prot. 305.315 - 13 de setembro de 2018)

Pelo Contrato de Locação, assinado nesta cidade, em 12 de junho de 2017 e Adendo Contratual, assinado nesta cidade, em 12 de setembro de 2018, e à vista da ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 25 de novembro de 2015, e do Estatuto Social, registrada em microfilme sob n.º 36817 em 17/07/2017, no Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta comarca, procedo a presente averbação, para ficar constando a alteração da denominação social da Igreja Católica Apostólica Ortodoxa Antioquina do Brasil, para PARÓQUIA SÃO JORGE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, com sede nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, n.º 2837, Centro, inscrita no CNPJ n.º 60.006.020/0001-00.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO (RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

Av.4/48.456, em 01 de outubro de 2018. (Prot. 305.315 - 13 de setembro de 2018)

Pelo Contrato de Locação, assinado nesta cidade, em 12 de junho de 2017 e Adendo Contratual, assinado nesta cidade, em 12 de setembro de 2018, já qualificada, deu parte do imóvel desta matrícula, com a área de 3.752,43m², com as seguintes metragens e confrontações: começa no ponto de cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, com o alinhamento da Rua dos Radialistas, segue pelo alinhamento da Rua Roberto Mange, na distância de (46,29) metros, daí deflete a esquerda e segue confrontando como imóvel desta matrícula por uma linha quebrada de 4 dimensões, na distância de 3,00 metros, daí deflete a direita e mede 4,00 metros, daí deflete a esquerda e mede 20,23 metros, daí deflete a direita e mede 9,71 metros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Abdo Muanis, daí deflete a esquerda e segue confrontando com a citada Rua, na distância de (43,27) centímetros, até encontrar a divisa da outra parte da quadra 06; aí torna a defletir à esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida divisa na distância de (60,00) metros, até encontrar o alinhamento da Rua dos Radialistas, novamente nesse ponto torna a defletir à esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida Rua, na distância de (66,50) centímetros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, ponto final, em LOCAÇÃO, para VANUSMAR VIEIRA DE ASSIS, RG.21.971.41-DGP/CGO, CPF.071.559.158-40, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antônio de Godoy, n.º 5.330, Nova Redentora; pelo prazo de trinta (30) meses, a iniciar no dia 01 de junho de 2.017 e com término em 01 de junho de 2.020, mediante o aluguel mensal de R\$1.500,00, que deverá ser pago todo dia 10 (dez), através de depósito bancário diretamente na conta corrente da locadora, no Banco Bradesco S/A, Ag. 023 - C/C 76801-4, valendo como recibo o comprovante de depósito. O aluguel mensal será reajustado anualmente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, aplicando-se o índice fixado pelo IGPM/FGV, ou, em sua falta o IPC (FIPE), ou não sendo também calculado, por qualquer outro índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste. Os aluguéis e encargos que forem pagos fora do prazo estipulado, ficarão acrescidos de 10% (dez por cento), a título de multa, ainda que cobrado extrajudicialmente, se o atraso no pagamento dos aluguéis e encargos for superior a 30 (trinta) dias, além da incidência da multa, indicará juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. O presente contrato possui cláusula de preferência no caso de alienação do imóvel. Condições, as demais constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO (RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

Continua na ficha 02

Continua na próxima ficha.

11250-8-AA 428573

2º Oficial de Registro de Imóveis

Comarca de São José do Rio Preto - SP

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MATRÍCULA 48.456	FICHA 02	São José do Rio Preto - SP CNS n.º 11.250-8 01 de outubro de 2018
Av.5/48.456, em 01 de outubro de 2018. (Prot. 305.333 - 13 de setembro de 2018) Pelo Contrato de Locação, assinado nesta cidade, em 12 de junho de 2017 e Adendo Contratual, assinado nesta cidade, em 12 de setembro de 2018, procede a presente averbação para ficar constando que, PARÓQUIA SÃO JORGE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, já qualificada, deu parte do imóvel desta matrícula, com a área de 237,56m², com as seguintes metragens e confrontações: começa no ponto de cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, com o alinhamento da Rua Abdo Muanis, daí segue confrontando com esta rua, na distância de (23,23) metros, daí deflete a esquerda e segue confrontando como imóvel desta matrícula por uma linha quebrada de 4 dimensões, na distância de 9,71 metros, daí deflete a esquerda e mede 20,23 metros, daí deflete a direita e mede 4,00 metros, daí deflete a esquerda e mede 3,00 metros, até encontrar o alinhamento da Rua Roberto Mange, aí torna a defletir a esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida rua na distância de (13,71) metros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Abdo Muanis, ponto final, em LOCAÇÃO, para FERNANDO AUGUSTO PRANDINI MAIA, RG: 15.414.364-SSP-SP, CPF: 098.172.918-55, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Monsenhor Baffa, nº 676, Jardim Alto Alegre; pelo prazo de trinta (36) meses, a iniciar no dia 01 de junho de 2.017 e com término em 01 de junho de 2.020, mediante o aluguel mensal de R\$2.000,00, que deverá ser pago todo dia 10 (dez), através de depósito bancário diretamente na conta corrente da locadora, no Banco Bradesco S/A, Ag. 023 - C/C 76801-4, valendo como recibo o comprovante de depósito. O aluguel mensal será reajustado anualmente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, aplicando-se o índice fixado pelo IGPIM/FGV, ou, em sua falta o IPC (FIPE), ou não sendo também calculado, por qualquer outro índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste. Os aluguéis e encargos que forem pagos fora do prazo estipulado, ficarão acrescidos de 10% (dez por cento), a título de multa, ainda que cobrado extrajudicialmente, se o atraso no pagamento dos aluguéis e encargos for superior a 30 (trinta) dias, além da incidência da multa, indicará juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. O presente contrato possui cláusula de preferência no caso de alienação do imóvel. Condições, as demais constantes do título. O ESCRIVENTE AUTORIZADO <i>Rômulo Lemos de Rezende</i> (RÔMULO LEMOS DE REZENDE)		
Av.6/48.456, em 30 de abril de 2019. Selo digital: 11250833103122390K4F0219J (Prot. 312.239 - 17 de abril de 2019) Em cumprimento ao R.MANDADO, expedido em 19 de fevereiro de 2019, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta cidade e comarca, extraído do Procedimento Comum - Doação - processo nº 0032125-88.2013.8.26.0576, e de conformidade com a certidão de valor venal, procede a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura sob n.º 0102459036. O ESCRIVENTE AUTORIZADO <i>Rômulo Lemos de Rezende</i> (RÔMULO LEMOS DE REZENDE)		
Av.7/48.456, em 30 de abril de 2019. Selo digital: 11250833103122390K4F0219J (Prot. 312.239 - 17 de abril de 2019) Em cumprimento ao R.MANDADO, expedido em 19 de fevereiro de 2019, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta cidade e comarca, extraído do Procedimento Comum - Doação - processo nº 0032125-88.2013.8.26.0576; procede a presente averbação, para ficar constando o Continua no verso.		

Continua na próxima ficha.

MATRÍCULA 48.456	FICHA 02
cancelamento do registro da doação do imóvel desta matrícula, feita pelo MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO para IGREJA CATÓLICA APOSTÓLICA ORTODOXA ANTIOQUINA DO BRASIL objeto da transcrição 36.737, voltando o imóvel ao patrimônio do MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, CNPJ sob nº 46.588.950/0001-80, com sede nesta cidade, na Avenida Alberto Andalo, nº 3030, centro, conforme sentença transitada em julgado em 20 de junho de 2018. O ESCRIVENTE AUTORIZADO <i>Rômulo Lemos de Rezende</i> (RÔMULO LEMOS DE REZENDE)	
R.8/48.456, em 17 de novembro de 2021. Selo digital: 1125083210338295RYPYRE621C (Prot. 338.295 - 08 de outubro de 2021) Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 953, páginas 333/341, em 29 de julho de 2021, MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, já qualificado, deu o imóvel desta matrícula, no valor de R\$8.924.917,31, para RIOPRETOPREV - REGIME PRÓPRIO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO, com sede nesta cidade, na Rua General Glicério, nº 3553 - Centro, inscrita no CNPJ nº 04.841.899/0001-26, conforme Lei Complementar nº 657, de 20 de maio de 2021. O ESCRIVENTE AUTORIZADO <i>Adalberto Viana Silveira Santos</i> (ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)	
Continua na próxima ficha.	

11250-8 - AA 428574

2º Oficial de Registro do Imóvel
Comarca de São José do Rio Preto - SP

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
48456

FICHA
03F

CERTIFICO finalmente, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída dos termos do artigo nº 19, parágrafo 1º da lei nº 6.015/73, e que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão. Nada mais. Certidão solicitada conforme Protocolo sob nº 317.692. São José do Rio Preto, 17 de novembro de 2021.

Eu, Emily Guerino Gualda, Auxiliar, extraí dos arquivos e conferi a presente certidão.

O Escrevente Autorizado, Adalberto Viana Silveira Santos.

As custas e emolumentos referentes à presente certidão, estão em recibo anexo ao documento que deu origem ao(s) ato(s) praticado(s) na presente data.

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "Arquivo Público" passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei nº 13.708/2018 (LGPD) e Provimento.

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Selo: 1125083C30317692A
8WEG1214



11250-8-AA 428575

2º Oficial de Registro de Imóveis
Comarca de São José do Rio Preto - SP



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XY8YU-38S8M-NQ>

VRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

48.456

FICHA

1

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto - SP
Bel. MAURO SPÍNOLA CASTRO
OFICIAL

15 de outubro de 1998.

IMÓVEL:- UM TERRENO CONSTITUÍDO DE PARTE DA QUADRA 06, DO LOTEAMENTO CHÁCARA MUNICIPAL, BAIRRO DESTA CIDADE E COMARCA, com 3.990 metros quadrados, com as seguintes metragens e confrontações: começa no ponto de cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, com o alinhamento da Rua dos Radialistas, segue pelo alinhamento da Rua Roberto Mange, na distância de sessenta (60,00) metros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da rua Abdo Muanis, nesse ponto deflete à esquerda, seguindo pelo alinhamento da rua Abdo Muanis, nesse ponto deflete a esquerda seguindo pelo alinhamento da rua Abdo Muanis, na distância de sessenta e seis metros e cinquenta (66,50) centímetros, até encontrar a divisa da outra parte da quadra 06; aí torna a defletir a esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida divisa na distância de sessenta (60,00) metros, até encontrar o alinhamento da Rua dos Radialistas, novamente nesse ponto torna a defletir à esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida rua, na distância de sessenta e seis metros e cinquenta (66,50) centímetros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, ponto inicial.

REGISTRO ANTERIOR:- Transcrição n.º 36.737 do livro 3-U, em 10 de março de 1969, desta serventia.

PROPRIETÁRIOS:- IGREJA CATÓLICA APOSTÓLICA ORTODOXA ANTIOQUINA DO BRASIL.

O OFICIAL SUBSTITUTO

(CELSO SPINOLA CASTRO NETO)

R.1/48.456, em 15 de outubro de 1998.-

Pelo **AUTO DE PENHORA E DEPÓSITO**, expedido nesta cidade, em 10 de setembro de 1998, pelo Serviço Anexo das Fazendas-SAF, extraído dos autos de Execução Fiscal - processo n.º 754/96, que o **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, move contra **IGREJA CATÓLICA APOSTÓLICA ORTODOXA ANTIOQUINA DO BRASIL**, procedo o presente registro para ficar constando que, o **imóvel descrito**, avaliado em R\$.18.000,00, de propriedade da executada foi **PENHORADO**, para a garantia da quantia de R\$.6.010,14 (seis mil, dez reais e quatorze centavos). Foi nomeada como fiel depositária Ieda Maria Gomes Chueire.

O ESCRIVENTE

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

Av.2/48.456, em 03 de março de 2009.

(Prot. 210.188)

Em cumprimento ao **R.MANDADO DE LEVANTAMENTO DE PENHORA**, assinado em 01 de junho de 1.999, extraído dos autos da Ação de Execução Fiscal - processo n.º 0754/96, do Serviço Anexo das Fazendas - SAF, procedo a presente averbação para ficar constando o **cancelamento da penhora** mencionada no R.1/48.456, conforme determina o **R.MANDADO**.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(FLÁVIO CARLOS ANSELMO ZACARIAS)

(Continua no verso)

Continua na próxima ficha.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XY8YU-38S8M-NQ>

(Continuação do anverso)

Av.3/48.456, em 01 de outubro de 2018.

(Prot. 305.315 - 13 de setembro de 2018)

Pelo **Contrato de Locação**, assinado nesta cidade, em 12 de junho de 2017 e Adendo Contratual, assinado nesta cidade, em 12 de setembro de 2018, e à vista da ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 25 de novembro de 2015, e do Estatuto Social, registrada em microfilme sob nº 36817 em 17/07/2017, no Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta comarca, procedo a presente averbação, para ficar constando a **alteração da denominação social da Igreja Católica Apostólica Ortodoxa Antioquina do Brasil, para PARÓQUIA SÃO JORGE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, com sede nesta cidade, na Rua Marechal Deodoro, nº 2837, Centro, inscrita no CNPJ nº 60.006.020/0001-00.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

Av.4/48.456, em 01 de outubro de 2018.

(Prot. 305.315 - 13 de setembro de 2018)

Pelo **Contrato de Locação**, assinado nesta cidade, em 12 de junho de 2017 e Adendo Contratual, assinado nesta cidade, em 12 de setembro de 2018, procedo a presente averbação para ficar constando que, **PARÓQUIA SÃO JORGE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, já qualificada, **deu parte do imóvel desta matrícula, com a área de 3.752,43m²**, com as seguintes metragens e confrontações: começa no ponto de cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, com o alinhamento da Rua dos Radialistas, segue pelo alinhamento da Rua Roberto Mange, na distância de (46,29) metros, daí deflete a esquerda e segue confrontando com o imóvel desta matrícula por uma linha quebrada de 4 dimensões, na distância de 3,00 metros, daí deflete a direita e mede 4,00 metros, daí deflete a esquerda e mede 20,23 metros, daí deflete a direita e mede 9,71 metros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Abdo Muanis, daí deflete a esquerda e segue confrontando com a citada Rua, na distância de (43,27) centímetros, até encontrar a divisa da outra parte da quadra 06; aí torna a defletir a esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida divisa na distância de (60,00) metros, até encontrar o alinhamento da Rua dos Radialistas, novamente nesse ponto torna a defletir à esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida Rua, na distância de (66,50) centímetros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, ponto final, **em LOCAÇÃO**, para **VANUSMAR VIEIRA DE ASSIS**, RG.21.971.41-DGPC/GO, CPF.071.559.158-40, brasileiro, solteiro, maior, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Antônio de Godoy, nº 5.330, Nova Redentora; pelo prazo de trinta (36) meses, a iniciar no dia 01 de junho de 2.017 e com término em 01 de junho de 2.020, mediante o aluguel mensal de R\$.1.500,00, que deverá ser pago todo dia 10 (dez), através de depósito bancário diretamente na conta corrente da locadora, no Banco Bradesco S/A, Ag. 023 - C/C 76801-4, valendo como recibo o comprovante de depósito. O aluguel mensal será reajustado anualmente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, aplicando-se o índice fixado pelo IGPM/FGV, ou, em sua falta o IPC (FIPE), ou não sendo também calculado, por qualquer outro índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste. Os aluguéis e encargos que forem pagos fora do prazo estipulado, ficarão acrescido de 10% (dez por cento), a título de multa, ainda que cobrado extrajudicialmente, se o atraso no pagamento dos aluguéis e encargos for superior a 30 (trinta) dias, além da incidência da multa, indicará juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. O presente contrato possui cláusula de preferência no caso de alienação do imóvel. Condições, as demais constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

Continua na ficha 02

Continua na próxima ficha.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XY8YU-38S8M-NQ>

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

48.456

FICHA

02

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

São José do Rio Preto - SP CNS n.º 11.250-8

01 de outubro de 2018

Av.5/48.456, em 01 de outubro de 2018.

(Prot. 305.333 - 13 de setembro de 2018)

Pelo **Contrato de Locação**, assinado nesta cidade, em 12 de junho de 2017 e Adendo Contratual, assinado nesta cidade, em 12 de setembro de 2018, procedo a presente averbação para ficar constando que, **PARÓQUIA SÃO JORGE DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, já qualificada, **deu parte do imóvel desta matrícula, com a área de 237,56m²**, com as seguintes metragens e confrontações: começa no ponto de cruzamento do alinhamento da Rua Roberto Mange, com o alinhamento da Rua Abdo Muanis, daí segue confrontando com esta rua, na distância de (23,23) metros, daí deflete a esquerda e segue confrontando como o imóvel desta matrícula por uma linha quebrada de 4 dimensões, na distância de 9,71 metros, daí deflete a esquerda e mede 20,23 metros, daí deflete a direita e mede 4,00 metros, daí deflete a esquerda e mede 3,00 metros, até encontrar o alinhamento da Rua Roberto Mange, aí torna a defletir a esquerda, seguindo pelo alinhamento da referida rua na distância de (13,71) metros, até encontrar o cruzamento do alinhamento da Rua Abdo Muanis, ponto final, **em LOCAÇÃO**, para **FERNANDO AUGUSTO PRANDINI MAIA**, RG.15.414.364-SSP-SP, CPF.098.172.918-55, brasileiro, divorciado, empresário, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Monsenhor Baffa, nº 676, Jardim Alto Alegre; pelo prazo de trinta (36) meses, a iniciar no dia 01 de junho de 2.017 e com término em 01 de junho de 2.020, mediante o aluguel mensal de R\$.2.000,00, que deverá ser pago todo dia 10 (dez), através de depósito bancário diretamente na conta corrente da locadora, no Banco Bradesco S/A, Ag. 023 - C/C 76801-4, valendo como recibo o comprovante de depósito. O aluguel mensal será reajustado anualmente, na periodicidade mínima determinada pela legislação vigente, aplicando-se o índice fixado pelo IGPM/FGV, ou, em sua falta o IPC (FIPE), ou não sendo também calculado, por qualquer outro índice de preços, oficial ou não, que reflita a variação dos preços no período do reajuste. Os aluguéis e encargos que forem pagos fora do prazo estipulado, ficarão acrescido de 10% (dez por cento), a título de multa, ainda que cobrado extrajudicialmente, se o atraso no pagamento dos aluguéis e encargos for superior a 30 (trinta) dias, além da incidência da multa, indicará juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. O presente contrato possui cláusula de preferência no caso de alienação do imóvel. Condições, as demais constantes do título.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

Av.6/48.456, em 30 de abril de 2019.

Selo digital.1125083310312239QK4F0219J

(Prot. 312.239 - 17 de abril de 2019)

Em cumprimento ao **R.MANDADO**, expedido em 19 de fevereiro de 2019, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta cidade e comarca, extraído do Procedimento Comum - Doação - processo nº 0032125-88.2013.8.26.0576, e de conformidade com a certidão de valor venal, procedo a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado na Prefeitura sob n.º 0102459036.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

Av.7/48.456, em 30 de abril de 2019.

Selo digital.1125083310312239TPQARP19S

(Prot. 312.239 - 17 de abril de 2019)

Em cumprimento ao **R.MANDADO**, expedido em 19 de fevereiro de 2019, pelo Juízo de Direito da 2ª Vara da Fazenda Pública desta cidade e comarca, extraído do Procedimento Comum - Doação - processo nº 0032125-88.2013.8.26.0576; procedo a presente averbação, para ficar constando o

Continua no verso.

Continua na próxima ficha.



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XY8YU-38S8M-NQ>

MATRÍCULA

48.456

FICHA

02

verso

cancelamento do registro da doação do imóvel desta matrícula, feita pelo **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO** para **IGREJA CATÓLICA APOSTÓLICA ORTODOXA ANTIOQUINA DO BRASIL** objeto da transcrição 36.737, voltando o imóvel ao patrimônio do **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, CNPJ sob nº 46.588.950/0001-80, com sede nesta cidade, na Avenida Alberto Andalo, nº 3030, centro, conforme sentença transitada em julgado em 20 de junho de 2018.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(RÔMULO LEMOS DE REZENDE)

R.8/48.456, em 17 de novembro de 2021.

Selo digital.1125083210338295RPYRE621C

(Prot. 338.295 - 08 de outubro de 2021)

Pela escritura lavrada no 4º Tabelião de Notas de São José do Rio Preto/SP, livro 953, páginas 333/341, em 29 de julho de 2021, **MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, já qualificado, **doou o imóvel desta matrícula**, no valor de R\$.8.924.917,31, para **RIOPRETOPREV - REGIME PRÓPRIO DE PREVIDENCIA SOCIAL DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO**, com sede nesta cidade, na Rua General Glicério, nº 3553 - Centro, inscrita no CNPJ nº 04.841.899/0001-26, conforme Lei Complementar nº 657, de 20 de maio de 2021.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO

(ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

CERTIFICA mais que a referida é expedida para atendimento ao Ofício nº 1.150/2024, datado em 26 de agosto de 2024 - protocolo nº 285/2024 tendo como solicitante **Rio Preto Prev. CERTIFICA mais**, que a presente certidão, foi feita mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001, para garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica. **CERTIFICA finalmente**, que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula nº 48456, extraída nos termos do artigo nº 19, parágrafo 1º da lei nº 6.015/73, **que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão**. Nada mais. Eu, Nicolle Everton Costa, auxiliar, extraí dos arquivos e conferi a presente certidão.

São José do Rio Preto, 28 de agosto de 2024

ADVERTÊNCIA: Este documento contém dados pessoais que consistem "Arquivo Público" passível de conhecimento através da presente certidão, ficando o solicitante/requerente, responsável civil e criminalmente por eventual uso indevido da informação, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (LGPD) e Provimento nº 134/2022 CNJ.

..Valor cobrado pela..
.....Certidão.....

Emolumentos R\$ 42,22
Estado.....R\$ Isenta
Ipsesp.....R\$ Isenta
Sinoreg.....R\$ Isenta
Trib. Justiça.....R\$ Isenta
ISS.....R\$ 2,11
M.P.....R\$ Isenta

TOTAL R\$ 44,33

Emol. do Estado e
Taxa Ap. Serv. Justiça
pagos por verba (Inst.
G.R. n. 21/67 de
22/06/67 e Res. S.F.N.
471

Para conferir a procedência
deste documento, efetue a
leitura do QR Code impresso
ou acesse o endereço
eletrônico: <https://selodigital.tj.sp.jus.br>,
e também nos dizeres lateral à
esquerda, em validação.

Selo: 1125083C30378563NAZ1
BQ24Q





EXTRATO DE DELIBERAÇÃO DO CONSELHO MUNICIPAL DE PREVIDÊNCIA

O Conselho Municipal de Previdência (CMP), órgão superior de deliberação colegiada da RIOPRETOPREV, em conformidade com o disposto na legislação vigente e em seu Regimento Interno, **TORNA PÚBLICO** que, em Reunião Ordinária realizada no dia 18 de junho de 2026, deliberou o que segue:

- a) Pela recondução, por unanimidade, dos membros Adriano Antônio Pazianoto, Estevan Pietro e Teresa Cristina Sicoli Vilela como presidente, vice-presidente e secretária do colegiado, respectivamente, para o período de 01/06/2026 a 31/05/2027;
- b) Pela autorização da locação do imóvel de matrícula nº 48.456, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP, pelo período de até 60 (sessenta) meses, pelo valor obtido em avaliação oficial, observadas todas as formalidades e cautelas necessárias;
- c) Pela aprovação, por unanimidade, do Relatório de Governança Corporativa do 1º Trimestre de 2026;
- d) Pela aprovação, por unanimidade, do Relatório do Controle Interno do 1º Trimestre de 2026;
- e) Pela aprovação, por unanimidade, do Relatório de Investimentos do 1º Trimestre de 2026;
- f) Pela aprovação, por unanimidade, do Balancete Contábil de abril de 2026;
- g) Pela aprovação, por unanimidade, do Relatório de Investimentos de abril de 2026;
- h) Pelo referendo, por unanimidade, das decisões do Comitê de Investimentos relativas ao mês de maio de 2026.

São José do Rio Preto, 18 de junho de 2026.

ADRIANO ANTÔNIO PAZIANOTO

Presidente do CMP



**RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José do Rio
Preto PORTARIA Nº 568
DE 27 DE JUNHO DE 2024**

O Diretor Superintendente da RIOPRETOPREV – Regime Próprio de Previdência Social do Município de São José Do Rio Preto – Estado de São Paulo, JAIR MORETTI, no uso de suas atribuições legais, DETERMINA:

Art. 1º - Fica DESIGNADO o servidor de carreira **ADRIANO ANTONIO PAZIANOTO**, atualmente titular do cargo de Diretor Executivo, para **exercer a função de LEILOEIRO nos processos licitatórios de venda/locação de imóveis de propriedade da RioPretoPrev**, com fulcro no artigo 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como, nas suas ausências e impedimentos, fica designado o servidor de carreira **WILCLEM DE LAZARI ARAUJO**, atualmente titular do cargo de Diretor Técnico da Autarquia.

Art. 2º - Esta Portaria entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário (processo administrativo nº 1504.01.156/2024.38).

Registre – se, Publique – se e Cumpra – se.
Edifício Sede da RIOPRETOPREV, 27 de junho de 2024.

JAIR MORETTI

Diretor Superintendente

Publicada por afixação, no local de costume, na data supra e, em seguida, publicada na imprensa oficial e arquivada no livro de Portarias da RIOPRETOPREV.