

Produto/Serviço	QTD	Prc.Unitário	Preço Total	Prc.Unitário	Preço Total	Prc.Unitário	Preço Total	Vencedor(es)
		Proponente_1182						
198.003.026 IMOVEL URBANO MATRICULA 6.709. UM	1	109.200,00	109.200,00			1182	109.200,00	
198.003.029 IMOVEL URBANO MATRICULA 16.762. UM	1	51.250,00	51.250,00			1182	51.250,00	
198.003.030 IMOVEL UBANO MATRICULA 16.778. UM	1	105.456,00	105.456,00			1182	105.456,00	
198.003.031 IMOVEL URBANO MATRICULA 19.018. UM	1	298.700,00	298.700,00			1182	298.700,00	
198.003.032 IMOVEL URBANO MATRICULA 19.019. UM	1	348.000,00	348.000,00			1182	348.000,00	
198.003.001 IMOVEL URBANO MATRICULA 19.020. UM	1	348.000,00	348.000,00			1182	348.000,00	
198.003.002 IMOVEL URBANO MATRICULA 21.463. UMA	1	258.062,00	258.062,00			1182	258.062,00	
198.003.003 IMOVEL URBANO MATRICULA 22.896. UM	1	1.184.370,00	1.184.370,00			1182	1.184.370,00	
198.003.004 IMOVEL URBANO MATRICULA 23.527. UMA	1	242.938,30	242.938,30			1182	242.938,30	
198.003.005 IMOVEL URBANO MATRICULA 24.858. UM	1	700.634,00	700.634,00			1182	700.634,00	
198.003.008 IMOVEL URBANO MATRICULA 27.919. UMA	1	646.775,00	646.775,00			1182	646.775,00	
198.003.009 IMOVEL URBANO MATRICULA 27.921. UMA	1	109.818,50	109.818,50			1182	109.818,50	
198.003.011 IMOVEL URBANO MATRICULA 28.182. UM	1	70.299,80	70.299,80			1182	70.299,80	
198.003.012 IMOVEL URBANO MATRICULA 30.172. UMA	1	350.084,80	350.084,80			1182	350.084,80	
198.003.013 IMOVEL URBANO MATRICULA 30.173. UMA	1	354.577,60	354.577,60			1182	354.577,60	
198.003.014 IMOVEL URBANO MATRICULA 32.577. UMA	1	534.455,80	534.455,80			1182	534.455,80	
198.003.015 IMOVEL URBANO MATRICULA 33.357. UMA	1	143.681,00	143.681,00			1182	143.681,00	
198.003.016 IMOVEL URBANO MATRICULA 33.362. UMA	1	1.901.157,00	1.901.157,00			1182	1.901.157,00	
198.003.017 AREA URBANA MATRICULA 33.783. UMA	1	3.242.220,30	3.242.220,30			1182	3.242.220,30	
198.003.020 IMOVEL URBANO MATRICULA 35.615. UM	1	457.782,00	457.782,00			1182	457.782,00	
198.003.022 IMOVEL URBANO MATRICULA 36.743. UMA	1	131.421,40	131.421,40			1182	131.421,40	
198.003.023 IMOVEL URBANO MATRICULA 36.862. UM	1	317.550,75	317.550,75			1182	317.550,75	
198.003.024 IMOVEL URBANO MATRICULA 37.602. UMA	1	112.800,00	112.800,00			1182	112.800,00	
198.003.025 IMOVEL URBANO MATRICULA 37.603. UMA	1	735.756,00	735.756,00			1182	735.756,00	

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

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

E-mail: r.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.688/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM 120154 2.0008709-45

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA

MATRÍCULA

=6.709=

FICHA

=001=

Dracena, 09 de JUNHO de 1982.

IMÓVEL: - UM LOTE DE TERRENO URBANO, sob nº 14 (quatorze) da quadra nº 61 (sessenta e um), situado à rua Medardo Belentami, nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 13,00 metros de frente por 28,00 ditos de frente aos fundos, perfazendo 364,00 metros quadrados, com as seguintes divisões e confrontações: "pela frente com a mencionada rua Medardo Belentami; de um lado com o lote nº 15; de outro lado com o lote nº 13; e, finalmente pelos fundos com o lote nº 08", todos da mesma quadra, sem benfeitorias. (Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 00094300)..

PROPRIETARIA: - EMPRESA IMOBILIARIA FIORAVANTI, SPINARDI & VENDRAMIM LTDA., com sede nesta cidade (CGC. 47.617.006/0001-76)..

REG. ANTERIOR: - Transcrição nº 344 de Lucélia.sp..

O ESCRIVENTE *Luiz R.L. Moreno* (Luiz R.L. Moreno)..

Desta. Cr\$ 200,00. S.E. C\$ nihil. S.A. C\$ nihil. total. Cr\$ 200,00..

REGISTRO Nº 001/M.6.709 - FEITO EM 09 DE JUNHO DE 1982..

- Conforme escritura de Doação em Reserva de Usufruto, lavrada nas notas do 2º Cartório local, no dia 1º de agosto de 1979, no livro 108, fls. 179, subscrita pelo Escrivão Substituto Rubens Francisco de Arruda Filho, a EMPRESA IMOBILIARIA FIORAVANTI, SPINARDI & VENDRAMIM LTDA., acima qualificada, representada por seu procurador Sr. THOMAZ CURCIO; docu. a PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA, situada à Av. José Bonifácio nº 1.437, inscrita no CGC.MF; sob nº 44.880.006/0001-11, representada pelo Prefeito Municipal Sr. Paulo Tahara, pelo valor de Cr\$ 11.000,00 (onze mil cruzeiros) (V. Venal em 1.982 de Cr\$ 50.596,00), o imóvel acima descrito. A presente escritura foi lavrada em cumprimento a Lei nº 1.298, de 16 de julho de 1979, devidamente assinada pelo Prefeito Municipal Sr. Paulo Tahara. As exigências legais constam do título. O ESCRIVENTE *Luiz R.L. Moreno* (LUIZ R.L. MORENO).

Desta. Cr\$ 1.500,00. S.E. C\$ nihil. S.A. C\$ nihil. total. Cr\$ 1.500,00..

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

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

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

**Marcelo Specian Zabetini - Oficial**

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **6709**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73 **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva  
Escrevente*

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEPAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

Pedido de certidão nº: 66270

Controle:



179364

Página: 0002/0002



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018265525U

495654515656



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 3A6XB-TUGGW-N38R4-NJYTK

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/3A6XB-TUGGW-N38R4-NJYTK>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria nº 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO REGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE 14 DA QUADRA 61, situado na RUA MEDARDO BELINTANI, no município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com área de 364,00 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Alameda olha para o imóvel: “pela frente confronta com a Rua Medardo Belintani, por onde mede 13,00 metros; do lado direito confronta com o lote 13, por onde mede 28,00 metros; do lado esquerdo confronta com o lote 15, por onde mede 28,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote 8, por onde mede 13,00 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.


Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: II

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 109.200,00 (cento e nove mil e duzentos reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil


**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**ANEXO**

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrópole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021




Imagem 1 – Lote 14 da Quadra 61 do Centro (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Lote 14 da Quadra 61 do Centro (Geodados, 2022).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrópole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabetini - Oficial



CNM: 120154 3 0016762-53

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Wilton Labolla

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

16.762

FICHA

001

DRACENA

DRACENA, 02 DE JANEIRO DE 2001.

IMÓVEL:

UM IMÓVEL URBANO, do lote nº 05 (CINCO) da quadra "J", situado à Rua dos Três Poderes, no loteamento denominado JARDIM ALVORADA, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, distante 21,00 metros, em linha reta, da rua Abolição, medindo 10,00 metros de frente, a mesma medida nos fundos, por 25,00 metros ditos da frente aos fundos, perfazendo uma área total de 250,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações, no sentido visual de quem da rua olha para o imóvel: pela frente com a rua dos Três Poderes; do lado direito com o lote nº 07; do lado esquerdo com o lote nº 03; e, finalmente nos fundos o lote nº 06.-

PROPRIETÁRIOS:

ANTONIO BRAZ ZANATTA e OLÍVIO ZANATTA SENCIATO, ambos brasileiros, solteiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta Cidade e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo.-

CADASTRO:

00951800 da Prefeitura Municipal de Dracena.-

REG. ANTERIOR:

Loteamento registrado sob nº 004, às fls. 013 a 021, do Livro nº 08, de Registro Auxiliar, em data de 01 de setembro de 1965, neste Oficial de Registro de Imóveis.-

O PREPOSTO

(LUIZ ROBERTO L. MORENO).

AV. 001 - EM 02 DE JANEIRO DE 2001.

ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL.

De conformidade com a Carta de Adjudicação expedida aos 08/06/2000, pelo Cartório e Juízo da 2ª Vara Judicial desta Comarca de Dracena-sp, extrai da dos autos de Execução Fiscal nº 161/92, procede-se a presente, para constar que, o proprietário, sr. ANTONIO BRAZ ZANATTA, contrau matrimônio em data de 21 de Julho de 1974, com a sr. ADALVINA GONÇALVES BUENO, no regime de comunhão de bens, que por consequência passou a mesma a assinar: ADALVINA GONÇALVES BUENO ZANATTA, conforme prova o termo de Casamento nº 4.010, lavrado às fls. 180, do livro B-13 de Registro de Casamentos, constante da certidão, apresentada em cópia reprográfica autenticada, fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito e Município de Centenário do Sul, Comarca de Paracatu, Estado do Paraná, arquivada na pasta de "Documentos Diversos", sob nº 270/98.- O PREPOSTO (LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO).-

AV. 002 - EM 02 DE JANEIRO DE 2001.

ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL.

De conformidade com a Carta de Adjudicação mencionada na av. 01 desta Matrícula, procede-se a presente, para constar que, o proprietário, sr. OLÍVIO ZANATTA SENCIATO, contrau matrimônio em data de 17 de Julho de 1966, com a sr. NADIR PEDRO, no regime de comunhão de bens, que por consequência passou a mesma a assinar: NADIR PEDRO ZANATTA, conforme prova o termo de Casamento nº 3.788, lavrado às fls. 221, do livro B-14 de Registro de Casamentos, constante da certidão, apresentada em cópia reprográfica autenticada, fornecida pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do Distrito, Município e Comarca de Dracena-sp, arquivada na pasta de "Documentos Diversos", sob nº 271/98.- O PREPOSTO (LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO).-

REG. 003 - EM 02 DE JANEIRO DE 2001.

ADJUDICAÇÃO.

Da Carta de Adjudicação mencionada na av. 01 desta Matrícula, verifica-se que, O IMÓVEL DESTA MATRÍCULA, avaliado em R\$1.050,00 (um mil e cinquenta reais), foi ADJUDICADO a favor da PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA, com endereço à Avenida José Bonifácio, nº 1347, em Dracena-sp, consistente auto de adjudicação lavrado aos 30 de março de 2000, tudo conforme consta da sentença proferida aos 29.02.2000, transitada em

CONTINUA NO VERSO.

Página: 0001/0002

495754524849

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

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

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

Marcelo Specian Zabetini - Oficial

CNM. 120154 2.0016762-53

MATRICULA  
16.762

FICHA  
001V

Julgado - VALOR VENAL 2000: R\$459,17 - DOI: Emitida por este Oficial de Registro de Imóveis - As demais exigências legais constam do título - ( )  
PREPOSTO: *[Assinatura]* (LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO) -

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça	R\$	0,00
Ao Município..	R\$	0,00
Ao Min.Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido da pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 16762, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/2 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F3006000018265325Y

CONTINUA NA FICHA Nº. \_\_\_\_\_



495754524849



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WBPF2-WTQN8-KKJYH-W4FQL

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/WBPF2-WTQN8-KKJYH-W4FQL>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

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

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

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

Marcelo Specian Zobotini - Oficial

CNM: 130154 2 0016778-05

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

16.778

FICHA

091

Wilton Esbelli

PREPOSTO DESIGNADO

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA

DRACENA, 15 de janeiro de 2001.

**IMÓVEL:** *UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO DO LOTE Nº 09 (NOVE) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), situado à Rua Cunha Bueno, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 13,00 metros de frente, por 39,00 metros de frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo uma área total de 507,00 metros quadrados, dentro das seguintes confrontações: "pela frente, com a mencionada Rua Cunha Bueno; de um lado com os lotes n.ºs 01, 02 e 03; de outro lado com o lote n.º 10 (dez), e, finalmente pelos fundos com o lote n.º 07 (sete)".-*

**PROPRIETÁRIO:** *PEDRO VALENTIN, brasileiro, casado, motorista, residente e domiciliado na Cidade de Ilha Solteira (CIC. 110.803.458).-*

**CADASTRO:** *000062809 da Prefeitura Municipal de Dracena. -*

**REG. ANTERIOR:** *Transcrição nº 16.099, feita em 06.12.1974, no livro 3-O de Transcrição das Transmissões, fls. 128, deste Oficial de Registro de Imóveis. -*

**O PREPOSTO:** *(LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO).-*

**REG. 001 - FEITO EM 15 DE JANEIRO DE 2001.**

**DESAPROPRIAÇÃO.**

Por escritura pública lavrada aos 05.02.1980, L.º 111, fls. 099/102, no 2.º Tabelião de Notas local, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA**, situada à Avenida José Bonifácio, n.º 1437, em Dracena-sp, (CGC. Nº 44.880.005/0001-11), por força da Lei Municipal nº 1559 de 06.08.1975, devidamente assinada pelo Prefeito Municipal, sr. Oswaldo Paulino dos Santos,

**DESAPROPRIOU AMIGAVELMENTE**, de: **PEDRO VALENTIN**, (R.G. nº 5.637.030), e sua mulher, sra. **OLIVIA VALENTIN**, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliado no Passado de Limeira, n.º 309, em Ilha Solteira-sp, portadores do CPF. nº 110.803.458/34). **O**

**IMÓVEL DESTA MATRÍCULA**, pelo preço de Cr\$37.246,23 (trinta e sete mil, duzentos e quarenta e seis cruzeiros e vinte e três centavos).- (Valor Venal de 2000: R\$2.095,32).- As demais cláusulas, condições e exigências legais constam do título.- **O**

**PREPOSTO:** *(LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO).-*

CONTINUA NO VERSO.

Página: 0001/0002

495754524954

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

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

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

**Marcelo Specian Zabotini - Oficial**

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **16778**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73 **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais: ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva  
Escrevente*

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município..	R\$	0,00
Ao Min. Púb...:	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

Pedido de certidão nº: 66270

Controle:



179391

Página: 0062/0002



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

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

Selo digital:

1201543F30000000182652250

495754524954



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WM35L-DB77Y-ZQC53-9CN8B

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/WM35L-DB77Y-ZQC53-9CN8B>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2.011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE 5 DA QUADRA “I”, no loteamento “JARDIM ALVORADA”, situado na RUA DOS TRÊS PODERES, no município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com área de 250,00 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: “pela frente confronta com a Rua dos Três Poderes, por onde mede 10,00 metros; do lado direito confronta com o lote 7, por onde mede 25,00 metros; do lado esquerdo confronta com o lote 5, por onde mede 25,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote 6, por onde mede 10,00 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno com declive acentuado.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.


Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: II

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/49CE-9080-FD7C-D1D5> e informe o código 49CE-9080-FD7C-D1D5





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 51.250,00 (cinquenta e um mil duzentos e cinquenta reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**



Imagem 1 – Lote 05 da Quadra “I” do Jardim Alvorada (Geodados, 2022).

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/49CE-9080-FD7C-D1D5> e informe o código 49CE-9080-FD7C-D1D5

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Lote 05 da Quadra “I” do Jardim Alvorada (Google Earth, 2024).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

E-mail: [ri.dracena@gmail.com](mailto:ri.dracena@gmail.com) - CNPJ: 11.279.686/0001-18

Marcelo Specian Zobotini - Oficial

CNM 120154 2 0016778-08

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

16.778

FICHA

001

Wilton L. Belli

PREPOSTO DESIGNADO

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA

DRACENA, 15 de janeiro de 2001.

**IMÓVEL:** *UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO DO LOTE Nº 09 (NOVE) DA QUADRA Nº 04 (QUATRO), situado à Rua Cunha Bueno, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 13,00 metros de frente, por 39,00 metros de fundo, de ambos os lados, perfazendo uma área total de 507,00 metros quadrados, dentro das seguintes confrontações: "pela frente, com a mencionada Rua Cunha Bueno; de um lado com os lotes n.ºs 01, 02 e 03; de outro lado com o lote n.º 10 (dez), e, finalmente pelos fundos com o lote n.º 07 (sete)".-*

**PROPRIETÁRIO:** *PEDRO VALENTIN, brasileiro, casado, motorista, residente e domiciliado na Cidade de Ilha Solteira (CJC. 110.803.458).-*

**CADASTRO:** *000062800 da Prefeitura Municipal de Dracena.-*

**REG. ANTERIOR:** *Transcrição nº 16.099, feita em 06.12.1974, no livro 3-O de Transcrição das Transmissões, fls. 128, deste Oficial de Registro de Imóveis.-*

**O PREPOSTO:** (LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO).-

**REG. 001 - FEITO EM 15 DE JANEIRO DE 2001.**

**DESAPROPRIAÇÃO**

Por escritura pública lavrada aos 05.02.1980, l.º 111, fls. 099/102, no 2º Tabelião de Notas local, a **PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA**, situada à Avenida José Bonifácio, nº 1437, em Dracena-sp. (CGC. Nº 44.880.006/0001-11), por força da Lei Municipal nº 1559 de 06.08.1975, devidamente assinada pelo Prefeito Municipal, sr. Osvaldo Paulino dos Santos, **DESAPROPRIOU AMIGAVELMENTE**, de: **PEDRO VALENTIN**, (R.G. nº 5.637.030), e sua mulher, sra. **OLIVIA VALENTIN**, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliado no Passo de Limeira, nº 309, em Ilha Solteira-sp. portadores do CPP. nº 110.803.458/34), **O IMÓVEL DESTA MATRÍCULA**, pelo preço de Cr\$37.246,23 (trinta e sete mil, duzentos e quarenta e seis cruzeiros e vinte e três centavos).- (Valor Venal de 2000: R\$2.095,32).- As demais cláusulas, condições e exigências legais constam do título.- **O PREPOSTO** (LUIZ ROBERTO LUIZON MORENO).-

CONTINUA NO VERSO

Página: 0001/0002

495754524954

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

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

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

**Marcelo Specian Zabetini - Oficial**

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **16778**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73 **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
**Escrevente**

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

Pedido de certidão nº: 66270

Controle:



179301

Página: 0002/0002



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

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

Selo digital:

1201543F30000000182652250

495754524954



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WM35L-DB77Y-ZQC53-9CN8B

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/WM35L-DB77Y-ZQC53-9CN8B>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria nº 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE 9 DA QUADRA 04 (quatro), situado na RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA, no município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com área de 507 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: “pela frente confronta com a Rua Marechal Deodoro da Fonseca, por onde mede 13,00 metros; do lado direito confronta com os lotes nºs 1, 2 e 3, por onde mede 39,00 metros; do lado esquerdo confronta com o lote 10, por onde mede 39,00 metros; e pelos fundos confronta com o lote 7, por onde mede 13,00 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno com declive acentuado.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.


Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: II

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 105.456,00 (cento e cinco mil quatrocentos e cinquenta e seis reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Lote 09 da Quadra 04 do Loteamento Dracena (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Lote 09 da Quadra 04 do Loteamento Dracena (Geodados, 2022).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zobotini - Oficial



CNM 120154 2 0019018-75

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA  
19.018

FICHA  
001

DRACENA, 29 DE NOVEMBRO DE 2006.

**IMÓVEL:** *UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO DO LOTE Nº 81 (UM) DA QUADRA Nº 02 (DOIS), situado do lado ímpar da ALAMEDA SALVADOR, distante 48,65 metros da Estrada Municipal Dracena/Aeroporto Estadual, no loteamento denominado "PORTAL DOS GIRASSÓIS", nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Alameda olha para o imóvel: "pela frente confronta a mencionada Alameda Salvador, por onde mede 40,00 metros; do lado direito confronta com o lote nº 02, por onde mede 60,00 metros; do lado esquerdo confronta com o Sistema de Lazer e Área de Preservação Permanente, por onde mede 43,00 metros; e, finalmente, nos fundos, também confronta com o Sistema de Lazer e Área de Preservação Permanente, por onde mede 43,46 metros, encerrando uma área total de 2.060,00 metros quadrados".*

**PROPRIETÁRIOS:** *HECTOR BAQUERO MUNHOZ, que também assina e é conhecido por HECTOR BAQUERO MUNHOZ, (RG. 7.233.518/SP), e sua mulher RACHEL VENDRAMIM BAQUERO, (RG. 5.841.335/SP), ambos brasileiros, proprietários, casados no regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, portadores em conjunto do CPF/MF. sob nº 012.663.068/20, residentes e domiciliados à Avenida Expedicionários, nº 1.264, nesta cidade de Dracena/SP.*

**CADASTRO:** 14911000, junto à Prefeitura Municipal de Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** loteamento registrado sob nº 002, em data de 14.07.1997, na Matrícula nº 14.720, do Livro 02, do Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

**O PREPOSTO:** \_\_\_\_\_, (EDUARDO CA TELAN VERONESE).

**REG. 001 - EM 29 DE NOVEMBRO DE 2006.**

**DAÇÃO EM PAGAMENTO.**

Por escritura pública de DAÇÃO EM PAGAMENTO de 18 de setembro de 2006, lavrada às fls. 143/145, do Livro 248, pelo Tabelião de Notas e do Proteto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Dracena/SP, os proprietários: HECTOR BAQUERO MUNHOZ, que também assina e é conhecido por HECTOR BAQUERO MUNHOZ, e sua mulher RACHEL VENDRAMIM BAQUERO, já qualificados, transmitem a título de dação em pagamento, à PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA, com sede à Avenida José Bonifácio nº 1.437, nesta cidade de Dracena/SP, inscrita no CNPJ sob nº 44.880.060/0001-11, representada pelo Prefeito Municipal em exercício, sr. Elcio Stelato Junior, devidamente autorizado pela Lei 3.390, de 04 de agosto de 2006. O IMÓVEL MATRICULADO, ao qual foi atribuído o valor de R\$44.413,00 (quarenta e quatro mil, quatrocentos e treze reais e sessenta centavos). VALOR VENAL DE 2006: R\$7.311,35 - DQE Emitida de Notas pelo Tabelião e do Proteto local. - ARQUIVO: Fica em arquivo na Pasta de Documentos Diversos, sob nº 1072/2006, cópia da escritura. - Protocolo nº 63.940, de 07.11.2006. - As demais exigências legais, inclusive declaração de intenção da representação do INSS, constam do título. - O PREPOSTO \_\_\_\_\_, (EDUARDO CA TELAN VERONESE) (VS).

CONTINUA NO VERSO.

Página: 0001/0002

495756545156

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

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

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

**Marcelo Specian Zabetini - Oficial**

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **19018**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé, Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

Pedido de certidão nº: 66270

Controle:



178385

Página: 0002/0002



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

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

Selo digital:

1201543f3000000018264725R

495756545156



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: TN5SV-XQRCE-C49MN-FX8HM

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/TN5SV-XQRCE-C49MN-FX8HM>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE 1 DA QUADRA 02 (DOIS), situado na ALAMEDA SALVADOR, no loteamento PORTAL DOS GIRASSÓIS, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com área de 2.060,00 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Alameda olha para o imóvel: “pela frente confronta com a Alameda Salvador, por onde mede 40,00 metros; do lado direito confronta com o lote 2, por onde mede 60,00 metros; do lado esquerdo confronta com o sistema de Lazer e Área de Preservação Permanente, por onde mede 43,00 metros; e pelos fundos confronta com o sistema de Lazer Área de Preservação Permanente, por onde mede 43,46 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.


Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/49CE-9080-FD7C-D1D5> e informe o código 49CE-9080-FD7C-D1D5





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Grau de Fundamentação: I

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 298.700,00 (duzentos e noventa e oito mil e setecentos reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Lote 01 da Quadra 02 do Portal dos Girassóis (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Lote 01 da Quadra 02 do Portal dos Girassóis (Google Earth, 2024).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM 120154 2.0019019-72

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

19.019

FOLHA

001



REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA

DRACENA, 29 DE NOVEMBRO DE 2006.

**IMÓVEL:**

*UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO DO LOTE Nº 02 (DOIS) DA QUADRA Nº 06 (SEIS), situado do lado ímpar da ALAMEDA SALVADOR, distante 40,00 metros da Alameda Guarapari, no loteamento denominado "PORTAL DOS GIRASSÓIS", nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, medindo 40,00 metros de frente, a mesma medida nos fundos, por 60,00 metros ditos da frente aos fundos, de ambos os lados, perfazendo uma área total de 2.400,00 metros quadrados, dentro das seguintes divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Alameda olha para o imóvel: "pela frente confronta a mencionada Alameda Salvador; do lado direito confronta com o lote nº 03; do lado esquerdo confronta com o lote nº 01; e, finalmente, nos fundos, confronta com a propriedade de Antonio Dias Pedrosa".*

**PROPRIETÁRIOS:**

*HECTOR BAQUERO MUNHOZ, que também assina e é conhecido por HEITOR BAQUERO MUNHOZ, (RG. 7.133.518/SP), e sua mulher RACHEL VENDRAMIM BAQUERO, (RG. 5.841.355/SP), ambos brasileiros, proprietários, casados no regime de comunhão de bens, anteriormente à Lei 6515/77, portadores em conjunto do CPF/MF. sob nº 012.663.068/20, residentes e domiciliados à Avenida Expedicionários, nº 1.284, nesta cidade de Dracena/SP.*

**CADASTRO:**

*14935000, junto à Prefeitura Municipal de Dracena/SP.*

**REG. ANTERIOR:**

*Loteamento registrado sob nº 002, em data de 14.07.1997, na Matrícula nº 14.720, do Livro 02, de Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.*

**O PREPOSTO:**

*(EDUARDO CA TELAN VERONESE).*

**REG. 001 - EM 29 DE NOVEMBRO DE 2006.**

**DAÇÃO EM PAGAMENTO.**

*Por escritura pública de DAÇÃO EM PAGAMENTO de 18 de setembro de 2006, lavrada às fls. 143/145, do Livro 248, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Dracena/SP, os proprietários: HECTOR BAQUERO MUNHOZ, que também assina e é conhecido por HEITOR BAQUERO MUNHOZ, e sua mulher RACHEL VENDRAMIM BAQUERO, já qualificados, transmitiram a título de doação em pagamento, à PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA, com sede à Avenida José Bonifácio, nº 1.437, nesta cidade de Dracena/SP, inscrita no CNPJ. sob nº 44.880.060/0001-11, representada pelo Prefeito Municipal em exercício, sr. Elzio Szelato Junior, devidamente ~~autorizado~~ pela Lei 3.390, de 04 de agosto de 2006, O IMÓVEL MATRICULADO, ao qual foi atribuído o valor de R\$43.128,00 (quarenta e três mil, cento e vinte e oito reais). - VALOR VENAL DE 2006: R\$8.518,08 - DOI: Emitida de Notas pelo Tabelião e de Protesto local - ARQUIVO: Fica em arquivo na Pasta de Documentos Diversos, sob nº 1072/2006, cópia da escritura - Protocolo nº 63.940, de 07.11.2006. - As demais exigências legais, inclusive declaração de isenção da apresentação do INSS, constam do título. - O PREPOSTO (EDUARDO CA TELAN VERONESE) (VS).*

CONTINUA NO VERSO.

Página: 0001/0002

495756545248

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

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

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

**Marcelo Specian Zabetini - Oficial**

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **19019**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEPAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município..	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

Pedido de certidão nº: 66270

Controle:



179386

Página: 0002/0002



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018264825P

495756545248



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: QF5GL-Q22AD-5T94P-ADEM5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/QF5GL-Q22AD-5T94P-ADEM5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE 2 DA QUADRA 06 (SEIS), situado na ALAMEDA SALVADOR, no loteamento PORTAL DOS GIRASSÓIS, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com área de 2.400,00 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Alameda olha para o imóvel: “pela frente confronta com a Alameda Salvador, por onde mede 40,00 metros; do lado direito confronta com o lote 3, por onde mede 60,00 metros; do lado esquerdo confronta com o lote 2, por onde mede 60,00 metros; e pelos fundos confronta com o Sistema de Lazer do loteamento Jardim Nova Era e com Área Livre de Uso Público 2 do Conjunto Habitacional Paulo Vendramini, por onde mede 40,00 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.


Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/49CE-9080-FD7C-D1D5> e informe o código 49CE-9080-FD7C-D1D5





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Grau de Fundamentação: I

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Lote 02 da Quadra 06 do Portal dos Girassóis (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Lote 02 da Quadra 06 do Portal dos Girassóis (Google Earth, 2024).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zobotini - Oficial



CNM 120154 2.0019020-68

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

19.020

FICHA

001

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

DRACENA

DRACENA, 29 DE NOVEMBRO DE 2006.

**IMÓVEL:**

UM IMÓVEL URBANO, CONSTITUÍDO DO LOTE Nº 03 (TRÊS) DA QUADRA Nº 05 (CINCO), situado do lado par da ALAMEDA SALVADOR, esquina com a ALAMEDA ITAPURA, no loteamento denominado "PORTAL DOS GIRASSÓIS", nesta cidade, distrito, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Alameda olha para o imóvel: "pela frente confronta a mencionada Alameda Salvador, por onde mede 45,14 metros, sendo 31,00 metros em linha reta e 14,14 metros em curva, na confluência com a Alameda Itapura; do lado direito confronta com o lote nº 02, por onde mede 60,00 metros; do lado esquerdo confronta com a Alameda Itapura, por onde mede 51,00 metros; e, finalmente, nos fundos, confronta a propriedade de Hector Baquero Munhoz, por onde mede 40,00 metros, encerrando uma área total de 2.382,62 metros quadrados".

**PROPRIETÁRIOS:**

HECTOR BAQUERO MUNHOZ, que também assina e é conhecido por HECTOR BAQUERO MUNHOZ, (RG. 7.233.518/SP), e sua mulher RACHEL VENDRAMIM BAQUERO, (RG. 5.841.335/SP), ambas brasileiras, proprietários casados no regime de comunhão de bens anteriormente à Lei 6515/77, portadores em conjunto do CPF/MF. sob nº 012.663.068/20, residentes e domiciliados à Avenida Expedicionários, nº 1.364, nesta cidade de Dracena/SP.

**CADASTRO:**

14935000 junto à Prefeitura Municipal de Dracena/SP -

**REG. ANTERIOR:**

Loteamento registrado sob nº 002, em data de 14.07.1997, na Matrícula nº 14.720, do Livro 02, de Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

**O PREPOSTO:**

(EDUARDO CAELAN VERONESE).

REG. 001 - EM 29 DE NOVEMBRO DE 2006.

**DAÇÃO EM PAGAMENTO.**

Por escritura pública de DAÇÃO EM PAGAMENTO de 18 de setembro de 2006, lavrada na fls. 143/145, do Livro 248, pelo Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos desta cidade e comarca de Dracena/SP, os proprietários: HECTOR BAQUERO MUNHOZ, que também assina e é conhecido por HECTOR BAQUERO MUNHOZ, e sua mulher RACHEL VENDRAMIM BAQUERO, já qualificados, ~~transmitiram~~ transmitiram a título de dação em pagamento, à PREFEITURA MUNICIPAL DE DRACENA, com sede à Avenida José Bonifácio, nº 1.437, nesta cidade de Dracena/SP, inscrita no CNPJ, sob nº 44.880.060/0001-11, representada pelo Prefeito Municipal em exercício, Sr. Élcio Felato Junior, devidamente autorizado pela Lei 3.398, de 04 de agosto de 2006, O IMÓVEL MATRICULADO, no qual foi atribuído o valor de R\$42.815,68 (quarenta e dois mil, oitocentos e quinze reais e sessenta e oito centavos). - VALOR VENAL DE 2006: R\$8.456,39 - DOI: Emissão de Notas pelo Tabelião e de Protesto local - ARQUIVO: Fica em arquivo na Pasta de Documentos Diversos, sob nº 1072/2006, cópia da escritura - Protocolo nº 63440, de 07.11.2006.- As demais exigências legais, inclusive declaração de isenção de apresentação do INSS, constam do título.- O PREPOSTO (EDUARDO CAELAN VERONESE) (VS).

CONTINUA NO VERSO.

Página: 0001/0002

495756545256

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

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

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

**Marcelo Specian Zabetini - Oficial**

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº **19020**, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva  
Escrevente*

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça	R\$	0,00
Ao Município.	R\$	0,00
Ao Min. Púb. .	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

Pedido de certidão nº: 66270

Controle:



178393

Página: 0002/0002



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018265425W

495756545256



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: U34RU-LP6CA-HUXEB-43XWE

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/U34RU-LP6CA-HUXEB-43XWE>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE 3 DA QUADRA 5, no loteamento “PORTAL DOS GIRASSÓIS”, situado na ALAMEDA SALVADOR, no município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com área de 2.382,62 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Alameda olha para o imóvel: “pela frente confronta com a Alameda Salvador, por onde mede 31,00 metros seguindo em curva de 14,14 metros com a Alameda Itapura; do lado direito confronta com o lote 2, por onde mede 60,00 metros; do lado esquerdo confronta com a Alameda Itapura, por onde mede 51,00 metros; e pelos fundos confronta com o imóvel objeto da matrícula 30.532, por onde mede 40,00 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Grau de Fundamentação: I

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Lote 3 da Quadra 5 do Portal dos Girassóis (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Lote 3 da Quadra 5 do Portal dos Girassóis (Google Earth, 2024).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

Av. Presidente Roosevelt, 1451 - Centro - CEP: 17.900-000 - Fone: (18) 3822-7786  
E-mail: n.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.688/0001-18

Marcelo Specian Zabetini - Oficial



CNM 1201543 0021483-15

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

21.463

FICHA

001

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 07 DE JULHO DE 2011.

## IMÓVEL:

**UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO ÁREA INSTITUCIONAL, localizado no lado par da RUA TOMAZ CURCIO, esquina com a RUA SEBASTIANA VIERA UTUME, no loteamento denominado "JARDIM BELA VISTA", nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: "pela frente confronta com a mencionada Rua Tomaz Curcio, por onde mede 21,80 metros em linha reta, e 14,14 metros em curva para a Rua Sebastiana Vieira Utume; do lado direito confronta com a Rua Sebastiana Vieira Utume, por onde mede 12,00 metros; do lado esquerdo confronta com o lote nº 10, por onde mede 21,00 metros; e, finalmente, pelos fundos confronta com os lotes nºs 7, 8 e 9, por onde mede 30,80 metros, encerrando uma área total de 629,42 metros quadrados".**

## PROPRIETÁRIO:

**MUNICÍPIO DE DRACENA**, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, centro, nesta Cidade de Dracena/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11.

## REG. ANTERIOR:

Loteamento registrado sob nº 11, em data de 07/07/2011, na Matrícula nº 7.993, do livro nº 2 de Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

Eu,  (Wagner Sartorelo), Oficial Substituto, conferi.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Justiça.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min. Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 21463, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F30000000182641253

10-





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9J993-GMEUB-KUJ9F-UDXVJ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/9J993-GMEUB-KUJ9F-UDXVJ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria nº 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL, com área de 629,42 metros quadrados, localizada no loteamento “JARDIM BELA VISTA”, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: “Pela frente, confronta com a Rua Tomaz Curcio, por onde mede 21,80 metros em linha reta e 14,14 metros em curva para a Rua Sebastiana Vieira Utume; pelo lado direito, confronta com a Rua Sebastiana Vieira Utume, por onde mede 12,00 metros; pelo lado esquerdo, confronta com o lote 10 da quadra 2, por onde mede 21,00 metros; e, finalmente, pelos fundos confronta com os lotes 07, 08 e 09, por onde mede 30,80 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.


Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: II

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 258.062,20 (duzentos e cinquenta e oito mil e sessenta e dois reais e vinte centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil


**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**



Imagem 1 – Área Institucional do Jardim Bela Vista (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrópole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional do Jardim Bela Vista (Google Earth, 2024).



Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

@ [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

☎ fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM: 1201542 002896-81

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

22.896

FICHA

001



REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 27 DE AGOSTO DE 2012.

IMÓVEL:

UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO REGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE ÚNICO, DA QUADRA 15 (QUINZE), DENOMINADO "ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO 1", situado na RUA ALOÍSIO DE AZEVEDO, no CONJUNTO HABITACIONAL "PAULO VENDRAMINI - DRACENA 'F'", município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com a área de 4.306,80 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: "pela frente confronta com a Rua Aloísio de Azevedo, por onde mede 48,65 metros; do lado direito confronta com os lotes n.ºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da quadra 11, por onde mede 89,05 metros; do lado esquerdo confronta com os lotes n.ºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da quadra 12, por onde mede 88,55 metros; e pelos fundos confronta com a Rua Lucinda Rosa dos Santos, por onde mede 48,35 metros", sem benfeitorias.

PROPRIETÁRIO:

MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público inscrita no CNPJ/MF sob n.º 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, n.º 1437, centro, Dracena/SP.

REG. ANTERIOR:

Conjunto Habitacional averbado sob n.º 6, em data de 27.08.2012, na Matrícula n.º 15.754, do Livro 2 - Registro Geral deste Registro Imobiliário.

Eu,

(Haroldo Seron da Silva), Oficial Substituto, digitei. Eu  
(Vagner Sartoreto), Oficial Substituto, conferi.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAP.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Justiça.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min. Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula n.º 22896, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2012.

Bianca Dias da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital

1201543F3000000018265925H





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: K3LFE-DRG25-2Y24F-MAWMY

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/K3LFE-DRG25-2Y24F-MAWMY>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO REGULAR, CONSTITUÍDO DO LOTE ÚNICO, DA QUADRA 15 (QUINZE), DENOMINADO “ÁREA LIVRE DE USO PÚBLICO 1”, situado na RUA ALOÍSIO DE AZEVEDO, no CONJUNTO HABITACIONAL “PAULO VENDRAMINI – DRACENA ‘F’”, município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com área de 4.306,80 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: “pela frente confronta com a Rua Aloísio de Azevedo, por onde mede 48,65 metros; do lado direito confronta com os lotes n.ºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da quadra 11, por onde mede 89,05 metros; do lado esquerdo confronta com os lotes n.ºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da quadra 12, por onde mede 88,55 metros; e pelos fundos confronta com a Rua Lucinda Rosa dos Santos, por onde mede 48,35 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno com aclive suave.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

@ [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

☎ fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: III

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 1.184.370,00 (um milhão cento e oitenta e quatro mil trezentos e setenta reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil


**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrópole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**



Imagem 1 – Área Livre De Uso Público 1 do Conjunto Habitacional “Paulo Vendramini – Dracena ‘F’” (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

@ [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

☎ fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Livre De Uso Público 1 do Conjunto Habitacional “Paulo Vendramini – Dracena ‘F’” (Google Earth, 2024).



Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

@ [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

☎ fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.688/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial



CNM 120104 2 0023527-31

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

23.527

FICHA

001

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 12 DE ABRIL DE 2013.

**IMÓVEL:** UIM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 1", situado no loteamento denominado "FREI MOACIR", neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com a área total de 516,89 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: "tem início a divisa cravada entre a VIELA Alfredo Pistori com a Rua Luiz de Lima, daí segue em linha reta com rumo 18°38'44" SW, numa distância de 22,71 metros, confrontando com a Rua Luiz de Lima; daí deflete à direita e segue com o rumo 71°21'16" NW, numa distância de 20,00 metros; daí deflete à esquerda e segue com o rumo 18°38'44" SW, numa distância de 11,00 metros; daí deflete à direita e segue com o rumo 71°21'16" NW, numa distância de 15,88 metros, confrontando com os lotes n.ºs 1, 3, 4 e 5 da Quadra "O"; daí deflete à direita e segue com o rumo 59°16'47" NE, numa distância de 47,00 metros, confrontando com a VIELA Alfredo Pistori; daí deflete à direita e segue em curva com o raio de 3,00 metros com o desenvolvimento de 7,30 metros, de onde teve o início desta descrição, confrontando com a Rua Luiz de Lima", sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, com sede na Avenida José Bonifácio, n.º 1.437, Dracena/SP, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 44.880.060/0001-11.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob n.º 21, em data de 28.12.2006, na matrícula n.º 599, deste Registro Imobiliário.

Vagner Santorelo, Escrevente Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Justiça.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min. Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula n.º 23527, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente notificadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

Bianca Dias da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018262925P



515551555057



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: FKWRQ-HTVZV-QC9BR-NZYPS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/FKWRQ-HTVZV-QC9BR-NZYPS>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 1, situada na Rua Luiz de Lima (antiga Rua 7), no loteamento denominado “FREI MOACIR”, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: “Tem início a divisa cravada entre a Viela Alfredo Pistori (antiga Viela 01) com a Rua Luiz de Lima (antiga Rua 7), daí segue em linha reta com rumo 18°38'44" SW, numa distância de 22,71 metros, confrontando com Rua Luiz de Lima (antiga Rua 7). Daí deflete à direita e segue com o rumo 71°21'16" NW, numa distância de 20,00 metros. Daí deflete à esquerda e segue com o rumo 18°38'44" SW, numa distância de 11,00 metros. Daí deflete à direita e segue com o rumo 71°21'16" NW, numa distância de 15,88 metros confrontando com os lotes 1, 3, 4 e 5 da Quadra “O”. Daí deflete à direita e segue com o rumo 59°16'47" NE, numa distância de 47,00 metros, confrontando com a Viela Alfredo Pistori (antiga Viela 01). Daí deflete à direita e segue em curva com o raio de 3,00 metros com o desenvolvimento de 7,30 metros, de onde teve o início desta descrição, confrontando com a Rua Luiz de Lima (antiga Rua 7), encerrando com uma área total de 516,89 metros quadrados”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.


Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/AC49-E399-A818-2FC6> e informe o código AC49-E399-A818-2FC6





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Terreno plano.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: III

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 242.938,30 (duzentos e quarenta e dois mil novecentos e trinta e oito reais e trinta centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil


**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrópole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

### ANEXO




Imagem 1 – Área Institucional 1 do Frei Moacir (Geodados, 2022).

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

24.858

FICHA

001



CNM: 120154.2.0024858-15

CNS: 12.015-4

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 08 DE ABRIL DE 2014.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 1", no loteamento denominado "RESIDENCIAL SOL NASCENTE", neste município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: "Pela frente com a Rua 4, onde mede 91,46 metros, seguindo em curva de 14,14 metros com a Rua 6 e em curva de 18,49 metros com a Rua 7; do lado direito com a Rua 6, por onde mede 12,00 metros; do lado esquerdo com a Rua 7, por onde mede 8,82 metros; e, finalmente aos fundos com os lotes de 1 a 9 da quadra "H", onde mede 104,33 metros, perfazendo uma área total de 2.238,45 metros quadrados", sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE DRACENA, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, centro, nesta cidade de Dracena/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 28, em data de 08.04.2014, na Matrícula nº 2.054, do Livro nº 2 - Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	12,56
SEFAT.....	R\$	8,60
Reg. Civil....	R\$	2,33
Trib. Justiça	R\$	3,03
Ao Município	R\$	2,21
Ao Min. Púb..	R\$	2,12
Total.....	R\$	75,05

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 24858, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

Bianca Dias da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018262525X

CONTINUA NO VERSO





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 5H24S-7SPA5-8TWMT-9XYT4

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/5H24S-7SPA5-8TWMT-9XYT4>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 1, situado do lado ímpar da Rua Valdir Norberto Rossanezi (antiga Rua 4), no “RESIDENCIAL SOL NASCENTE”, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: “pela frente, confronta com a Rua Valdir Norberto Rossanezi, onde mede 91,46 metros, seguindo em curva de 14,14 metros com a Rua Abdul Latif Abdul Rahman Kadri (antiga Rua 6) e em curva de 18,49 metros com a Rua Yolanda Ballan Rollo (antiga Rua 7); pelo lado direito, confronta com a Rua Abdul Latif Abdul Rahman Kadri (antiga Rua 6), onde mede 12,00 metros; pelo lado esquerdo, confronta com a Rua Yolanda Ballan Rollo (antiga Rua 7), onde mede 8,82 metros; pelos fundos, confronta com os lotes de 01 a 09 da quadra “H”, onde mede 104,33 metros; totalizando uma área de 2.238,45 m<sup>2</sup>.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.


Terreno com declive de 5%.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/AC49-E3399-A818-2FC6> e informe o código AC49-E3399-A818-2FC6





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: III

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 700.634,82 (setecentos mil seiscentos e trinta e quatro reais e oitenta e dois centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil


**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




**Imagem 1 – Área Institucional 1 do Residencial Sol Nascente (Geodados, 2022).**

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021




**Imagem 2 – Localização ( Google Earth, 2024).**

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/AC49-E399-A818-2FC6> e informe o código AC49-E399-A818-2FC6

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial



CNM: 12015430027919-47  
**CNS: 12.015-4**

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

27.919

FICHA

001


**REGISTRO DE IMÓVEIS**

DRACENA/SP, 12 DE JULHO DE 2016.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 1", situada do lado ímpar da RUA 4 (QUATRO), PARQUE PLANALTO, esquina com a Rua 3, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: "Pela frente com a Rua 4, onde mede 16,20 metros, seguindo em curva de 14,22 metros com a Rua 3; do lado direito com o Sistema de Lazer, onde mede 60,54 metros; do lado esquerdo com a Rua 3, onde mede 51,45 metros, e nos fundos com Área Verde, onde mede 26,00 metros, totalizando a área de 1.577,50 metros quadrados".

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 09, em data de 12.07.2016, na Matrícula nº 840, do Livro nº 2 - Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

 Marielle Zamarioli Gonçalves, Escrevente  
Háido Sérgio de Silva, Oficial Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 27919, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F30000000182633250

CONTINUA NO VERSO.





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: PFTPA-TPHDY-ZZLJ8-MM5QQ

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/PFTPA-TPHDY-ZZLJ8-MM5QQ>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 1, situada na Rua Farid Houssein Kadry (antiga Rua 4), no loteamento denominado “PARQUE PLANALTO”, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: “Pela frente, confronta com Rua Farid Houssein Kadry (antiga Rua 4), por onde mede 16,20 metros, seguindo em curva de 14,22 metros com a Rua Roberto Defendi (antiga Rua 3); pelo lado direito, confronta com o Sistema de Lazer, por onde mede 60,54 metros; pelo lado esquerdo, confronta com Rua Roberto Defendi (antiga Rua 3), por onde mede 51,45 metros; pelos fundos confronta a Área Verde, por onde mede 26,00 metros; encerrando uma área de 1.577,50 metros quadrados”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.


Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/AC49-E399-A818-2FC6> e informe o código AC49-E399-A818-2FC6





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Grau de Fundamentação: II

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 646.775,00 (seiscentos e quarenta e seis mil setecentos e setenta e cinco reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Área Institucional 1 do Parque Planalto (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional 1 do Parque Planalto (Google Earth, 2024).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: AC49-E399-A818-2FC6

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

- ✓ ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO (CPF 401.XXX.XXX-04) em 19/08/2025 10:08:56  
GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ DANIELA ANTONIO DA SILVA (CPF 422.XXX.XXX-74) em 19/08/2025 10:57:30 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
  
- ✓ GILMAR DE SOUZA (CPF 058.XXX.XXX-37) em 19/08/2025 11:10:46 GMT-03:00  
Papel: Parte  
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

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

<https://dracena.1doc.com.br/verificacao/AC49-E399-A818-2FC6>

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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM: 120154 2.9027921-41

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

27.921

FICHA

001



REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 12 DE JULHO DE 2016.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 3", situada do lado ímpar do Prolongamento da RUA NAÇÕES UNIDAS, PARQUE PLANALTO, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: "Pela frente com o Prolongamento da Rua Nações Unidas, onde mede 12,50 metros; do lado direito com o lote n.º 13, onde mede 21,36 metros; do lado esquerdo com o imóvel matriculado sob o n.º 12.856, onde mede 21,50 metros; e nos fundos com o lote n.º 12, onde mede 12,50 metros, totalizando a área de 287,85 metros quadrados".

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, n.º 1437, centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob n.º 09, em data de 12.07.2016, na Matrícula n.º 840, do Livro n.º 2 - Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

*Mariele Zamarioli Gonçalves*  
Mariele Zamarioli Gonçalves, Escrevente.  
*Marcelo Specian Zabotini*  
Marcelo Specian Zabotini, Oficial Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAS.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min.Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido da pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula n.º 27921, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Bianca Dias da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital

1201543F30000000182632252

CONTINUA NO VERSO:-





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 2DERR-597MH-UVKLD-V99BD

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328.\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/2DERR-597MH-UVKLD-V99BD>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 3, situada no prolongamento da Rua Nações Unidas, no loteamento denominado “PARQUE PLANALTO”, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: “Pela frente, confronta com o prolongamento da Ruas das Nações Unidas, por onde mede 12,50 metros; pelo lado direito, confronta com o lote n.º 13 da quadra “D” por onde mede 21,36 metros; pelo lado esquerdo, confronta com o lote 6 do desmembramento Meira, por onde mede 21,50 metros; pelos fundos confronta o lote n.º 12 da quadra “D” por onde mede 12,50 metros; encerrando uma área de 267,85 metros quadrados”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.


Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: II

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 109.818,50 (cento e nove mil oitocentos e dezoito reais e cinquenta centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

### ANEXO




Imagem 1 – Área Institucional 3 do Parque Planalto (Geodados, 2022).

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional 3 do Parque Planalto (Google Earth, 2024).



Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zobotini - Oficial



CNM: 1201542.0028182-34  
**CNS: 12.015-4**

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

28.182

FICHA

001

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

DRACENA/SP, 25 DE JULHO DE 2016.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 2", situada do lado par da ESTRADA MUNICIPAL DRA 356, distante 11,00 metros da Rua 2 (dois), RESIDENCIAL SOL NASCENTE II, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: "Pela frente com a Estrada Municipal DRA 356, onde mede 10,00 metros; do lado direito com o lote n.º 01, onde mede 22,47 metros; do lado esquerdo com o lote n.º 20, onde mede 22,45 metros, e nos fundos com os lotes n.º 02 e 19, onde mede 10,00 metros, totalizando a área de 224,60 metros quadrados".

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, com sede na Avenida José Bonifácio, n.º 1437, centro, desta cidade de Dracena/SP, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 44.880.060/0001-11.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob n.º 16, em data de 25-07-2016, na Matrícula n.º 3.859, do Livro n.º 2 - Registro Geral, desta

Oficial de Registro de Imóveis.

*Marielle Zamarioli Gonçalves*, Escrevente.

*Bianca Dias da Silva*, Oficial Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Justiça.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min. Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula n.º 28182, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018262625V

CONTINUA NO VERSO.





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KB7FU-7S9PF-ZZ5ZY-9HCP5

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/KB7FU-7S9PF-ZZ5ZY-9HCP5>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria nº 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 2, situado do lado par da Avenida Ernesto Scardovelli, quadra “B”, no “RESIDENCIAL SOL NASCENTE” II, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: “pela frente, confronta com a Avenida Ernesto Scardovelli, onde mede 10,00 metros; pelo lado direito, confronta com o lote 01, onde mede 22,47 metros; pelo lado esquerdo, confronta com o lote 20, onde mede 22,45 metros; pelos fundos, confronta com os lotes 02 e 19, onde mede 10,00 metros; totalizando uma área de 224,60 m<sup>2</sup>.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno em declive suave de 5%.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: III



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 70.299,80 (setenta mil duzentos e noventa e nove reais e oitenta centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**



Imagem 1 – Área Institucional 2 do Residencial Sol Nascente II (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional 1 do Residencial Sol Nascente (Google Earth, 2024).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM 120154 2 0030172-78  
**CNS: 12.015-4**

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

30.172

FICHA

001



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

DRACENA/SP, 18 DE AGOSTO DE 2017.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 1", situado do lado ímpar da RUA MARIA FRANCISCA LELLIS DE OLIVEIRA, esquina com a RUA OSCAR STEVANATO, no "FREI MOACIR III", neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: "pela frente com a Rua Maria Francisca Lellis de Oliveira, por onde mede 16,17 metros, seguindo em curva de 19,47 metros com a Rua Oscar Stevanato; do lado direito com o lote nº 1 da quadra "P", por onde mede 31,00 metros; do lado esquerdo com a Rua Oscar Stevanato, por onde mede 20,47 metros; e, nos fundos com a Área Institucional 2, por onde mede 12,19 metros, totalizando a área de 673,24 metros quadrados", sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, Centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 1, em data de 03.04.2008, na matrícula nº 19.505, do Livro 2 - Registro Geral, deste

Registro Imobiliário.

*Luana Caroline Freire de Abreu*  
Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente.

*Vagner Santoro*  
Vagner Santoro, Escrevente Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça	R\$	0,00
Ao Município.	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 30172, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Bianca Dias da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018263525W

CONTINUA NO VERSO:-

515156485552





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 54DJY-QQ2G3-49ZX7-H848K

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/54DJY-QQ2G3-49ZX7-H848K>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 1, com área de 673,24 metros quadrados, localizada no loteamento “FREI MOACIR III”, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: “Pela frente, confronta com a Rua Maria F. L. de Oliveira (antiga Rua 6), seguindo em curva de 19,47 metros com a Rua Oscar Stevanato (antiga Rua 3); pelo lado direito, confronta com o lote 1 da quadra “P”, por onde mede 31,00 metros; pelo lado esquerdo, confronta com a Rua Oscar Stevanato (antiga Rua 3), por onde mede 20,47 metros; e, finalmente pelos fundos, confronta com a Área Institucional 2, por onde mede 12,19 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno com alicata acima de 20%.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.


Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: II

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 350.084,80 (trezentos e cinquenta mil e oitenta e quatro reais e oitenta centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil


**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**ANEXO**

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrópole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 1 – Área Institucional 1 do loteamento Frei Moacir III (Geodados, 2022).




Imagem 2 – Área Institucional 1 do loteamento Frei Moacir III (Google Earth, 2012).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/AC49-E399-A818-2FC6> e informe o código AC49-E399-A818-2FC6

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM 120154 2.0030173-75  
**CNS: 12.015-4**

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

30.173

FICHA

001



**REGISTRO DE IMÓVEIS**

DRACENA/SP, 18 DE AGOSTO DE 2017.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 2", situado do lado par do prolongamento da ALAMEDA INGLATERRA, esquina com a RUA OSCAR STEVANATO, no "FREI MOACIR III", neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações, no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: "pela frente com o prolongamento da Alameda Inglaterra, por onde mede 5,66 metros, seguindo em curva de 8,90 metros com a Rua Oscar Stevanato; do lado direito com a Rua Oscar Stevanato, por onde mede 33,91 metros; do lado esquerdo com o lote nº 13 da quadra "P", por onde mede 32,02 metros; e, nos fundos os lotes nº 1 e 2 da quadra "P", por onde mede 20,00 metros e com a Área Institucional 1, por onde mede 12,19 metros, totalizando a área de 681,88 metros quadrados", sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, Centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 1, em data de 03.04.2008, na matrícula nº 19.505, do Livro 2 - Registro Geral, deste

Registro Imobiliário.

 Wagner Sarmento, Escrevente Substituto.  
 Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Justiça.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min. Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 30173, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018263625U





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: EWPHL-2YFTV-7VNS6-XTXHN

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/EWPHL-2YFTV-7VNS6-XTXHN>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 2, com área de 681,88 metros quadrados, localizada no loteamento “FREI MOACIR III”, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: “Pela frente, confronta com a Alameda Inglaterra (prolongamento), por onde mede 5,66 metros, seguindo em curva de 8,90 metros com a Rua Yoshima Nakamura (antiga Rua 3); pelo lado direito, confronta com o com a Rua Yoshima Nakamura (antiga Rua 3), por onde mede 33,91 metros; pelo lado esquerdo, confronta com o lote 13 da quadra “P”, por onde mede 32,02 metros; e, finalmente pelos fundos, confronta com os lotes 1 e 2 da quadra “P”, por onde mede 20,00 metros e Área Institucional 1, por onde mede 12,19 metros, totalizando 32,19 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno com aclave de 10%.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Grau de Fundamentação: II

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 354.577,60 (trezentos e cinquenta e quatro mil quinhentos e setenta e sete reais e sessenta centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**



Imagem 1 – Área Institucional 2 do loteamento Frei Moacir III (Geodados, 2022).



Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/AC49-E399-A818-2FC6> e informe o código AC49-E399-A818-2FC6

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Imagem 2 – Área Institucional 2 do loteamento Frei Moacir III (Geodados, 2022).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial



CNM 120154.2.0032577-41

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

32.577

FICHA

001

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 15 DE FEVEREIRO DE 2019.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 2", com área de 1.137,14 metros quadrados, situado no "FREI MOACIR IV", Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: "tem início na confrontação da Rua 1 (Um) com a Área Verde, segue em reta de 53,62 metros, confrontando com a Rua 1 (Um), deflete à esquerda em curva de 14,21 metros e em reta de 13,83 metros, confrontando com a Rua 2 (Dois), deflete à esquerda e segue em reta de 40,30 metros, confrontando com o lote nº 10 da quadra "D" e com a Área Verde, deflete à esquerda e segue em reta de 8,95 metros e por mais 23,13 metros, confrontando com a Área Verde, até o ponto inicial e final deste roteiro".

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, Centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 1, procedido aos 15.02.2019, na matrícula nº 25.436, Livro 2 deste Oficial de Registro de Imóveis.

**SELO DIGITAL:** 1201543E11000000000493701F.

  
Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente  
Haroldo Seton da Silva, Oficial Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 32577, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F30000000182631254





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 7BQMF-9ME8J-JRVP7-MBQP9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328.\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/7BQMF-9ME8J-JRVP7-MBQP9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.

PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 2, situada na Rua Luiz Issamu Tanaka (antiga Rua 1), no loteamento denominado “FREI MOACIR IV”, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: “Tem início na confrontação da Rua Luiz Issamu Tanaka (antiga Rua 1) com a Área Verde, segue em reta de 53,62 metros, confrontando com a Rua Luiz Issamu Tanaka (antiga Rua 1), deflete à esquerda em curva de 14,21 metros e em reta de 13,83 metros confrontando com a Rua Rafael de Souza Xavier (antiga Rua 2), deflete à esquerda e segue em reta de 40,30 metros confrontando com o lote 10 da quadra “D” e a área verde, deflete à esquerda e segue em reta de 8,55 metros, e por mais 23,13 metros, confrontando com a Área Verde até o ponto inicial e final deste roteiro, encerrando uma área de 1.137,14 metros quadrados”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.


Terreno com declive suave.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/AC49-E399-A818-2FC6> e informe o código AC49-E399-A818-2FC6





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: III

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 534.455,80 (quinhentos e trinta e quatro mil quatrocentos e cinquenta e cinco reais e oitenta centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil


**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrópole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**



Imagem 1 – Área Institucional 2 do Frei Moacir IV (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional 2 do Frei Moacir IV (Geodados, 2022).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM: 1201542003335729

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

33.357

FICHA

001



REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 09 DE AGOSTO DE 2019

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO REGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 2", com a área de 312,35 metros quadrados, situado no lado ímpar da RUA 1 (UM), "RESIDENCIAL HOSOUME II", Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas, no sentido visual de quem da Rua olha para o imóvel: "pela frente com a Rua 1, onde mede 15,62 metros; do lado direito com o sistema de Lazer 1, onde mede 20,00 metros; do lado esquerdo com a área institucional 1 (E.P.U) (E.E.E), onde mede 20,00 metros; e nos fundos com o imóvel objeto da matrícula nº 30.812 (Remanescente), onde mede 15,62 metros.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/IMEF sob nº 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, Centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 8, em data de 09.08.2019, na Matrícula nº 30.811 do Livro nº 2 - Registro Geral, deste Oficial de Registro de Imóveis.

**SELO DIGITAL:** 1201543E1000000001639049E

Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente  
Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Justiça.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min. Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 33357, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

Bianca Dias da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018264525V



515453485255



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YXHGA-XJECG-UXJTS-QSVTR

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328.\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/YXHGA-XJECG-UXJTS-QSVTR>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO REGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 02, com área de 312,35 metros quadrados, localizada no loteamento “RESIDENCIAL HOSOU ME II”, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: “Pela frente, confronta com a Rua Natali Stellato (antiga Rua Projetada 01), por onde mede 15,62 metros; pelo lado direito, confronta com o Sistema de Lazer 01, por onde mede 20,00 metros; pelo lado esquerdo, confronta com a Área Institucional 01, por onde mede 20,00 metros; e, finalmente, pelos fundos confronta com o imóvel objeto da matrícula n.º 30.812 (Remanescente), por onde mede 15,62 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.


Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: III

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, GILMAR DE SOUZA e DANIELA ANTONIO DA SILVA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/38A0-C91F-D6CE-EBC9> e informe o código 38A0-C91F-D6CE-EBC9





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 143.681,00 (cento e quarenta e três mil seiscentos e oitenta e um reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 22 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Área Institucional 02 do Residencial Hosoume II (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional 02 do Residencial Hosoume II (Google Earth, 2024).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM 120154 2 0033362-14

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

33.362

FICHA

001

DRACENA/SP, 09 DE AGOSTO DE 2019

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR DENOMINADO "SISTEMA DE LAZER 1", no loteamento denominado "RESIDENCIAL HOSOUME II", neste município e comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: "Tem início na Avenida 1, distante 42,33 metros do marco de divisa (1); daí segue numa distância de 12,03 metros, confrontando com a Avenida 1; daí segue em curva numa distância de 13,17 metros, confrontando com a Avenida 1; daí segue em reta com 198,16 metros, confrontando com a Rua 1; daí deflete a direita e segue em reta 20,00 metros confrontando com a Área Institucional 2; daí deflete a direita e segue em reta 208,40 metros confrontando com o imóvel objeto da matrícula 30.812 (Área Remanescente) até o ponto inicial da descrição, totalizando uma área de 4.132,95 metros quadrados", sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, Centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 8, em data de 09.08.2019, na Matrícula nº 30.811, do Livro nº 2 - Registro Geral de Imóveis.

**SELO DIGITAL:** 1201543E10000000016395194

Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente  
Haroldo Seron da Silva, Oficial Substituto

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Justiça.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min. Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 33362, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

Bianca Dias da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F30000000018264625T

0001/0001



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: B9BZH-NT5XB-Y78UZ-45C4L

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/B9BZH-NT5XB-Y78UZ-45C4L>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada SISTEMA DE LAZER 01, com área de 4.132,95 metros quadrados, localizada no loteamento “RESIDENCIAL HOSOU ME II”, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: “Tem início na Avenida Dr. Hélio Therezinho da Silva (antiga Avenida Projetada 01 – LE), distante 42,33 metros do marco de divisa (1); daí segue numa distância de 12,03 metros, confrontando com a Avenida Dr. Hélio Therezinho da Silva (antiga Avenida Projetada 01 – LE); daí segue em curva numa distância de 13,17 metros, confrontando com a Avenida Dr. Hélio Therezinho da Silva (antiga Avenida Projetada 01 – LE); daí segue em reta com 198,16 metros, confrontando com a Rua Natali Stellato (antiga Rua Projetada 01); daí deflete a direita e segue em reta 20,00 metros confrontando com a Área Institucional 02; daí deflete a direita e segue em reta 208,40 metros confrontando com o imóvel objeto da matrícula 30.812 (Área Remanescente) até o ponto inicial da descrição.”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.


Terreno plano.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: III

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 1.901.157,00 (um milhão novecentos e um mil cento e cinquenta e sete reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 22 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil


**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**ANEXO**

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 1 - Sistema de Lazer 01 do Residencial Hosoume II (Geodados, 2022).




Imagem 2 – Sistema de Lazer 01 do Residencial Hosoume II (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



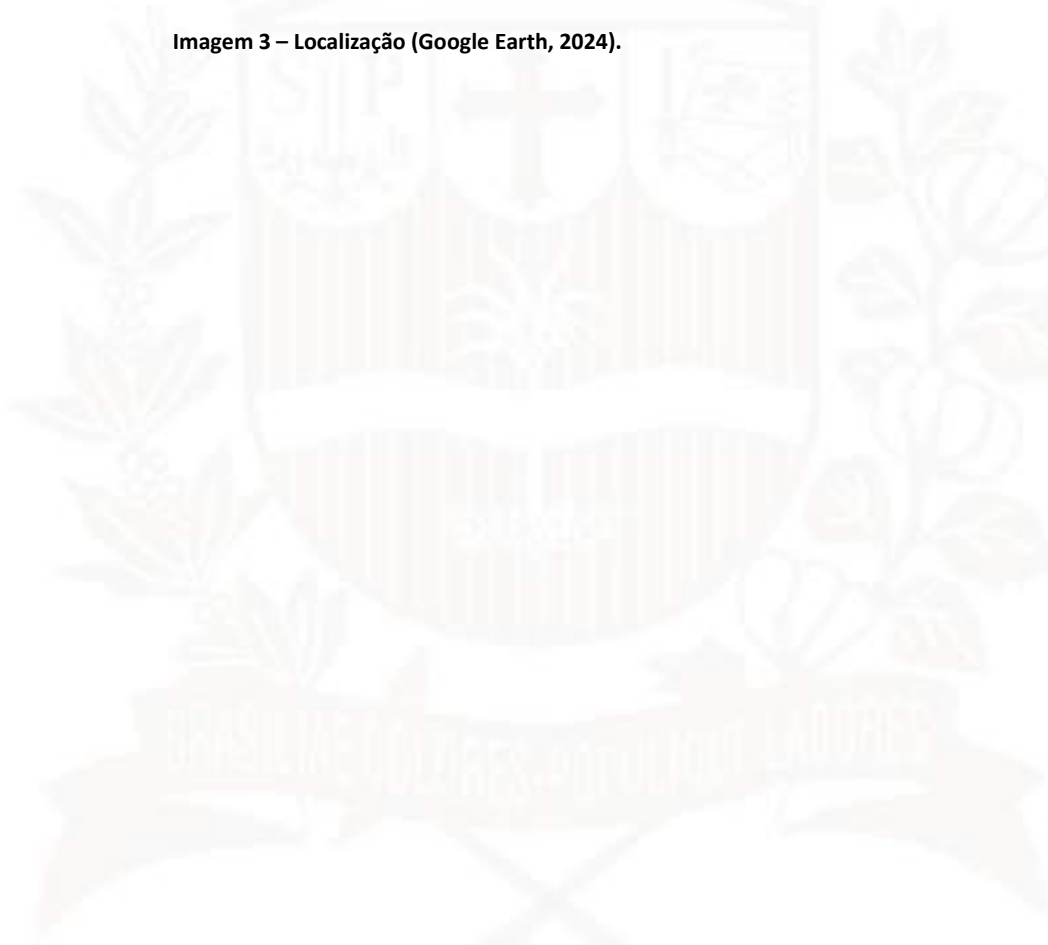


**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).




Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, GILMAR DE SOUZA e DANIELA ANTONIO DA SILVA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/38A0-C91F-D6CE-EBC9> e informe o código 38A0-C91F-D6CE-EBC9

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial



CNM: 120154 3 0033783-12

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

33.783

FICHA

001

DRACENA/SP, 12 DE DEZEMBRO DE 2019.

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

**IMÓVEL:** UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO REGULAR, DENOMINADA "ÁREA INSTITUCIONAL 3", com área de 4.698,87 metros quadrados, "RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE", Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: "Tem início na confrontação do prolongamento da Rua das Petúnias com o Sistema de Lazer 1, segue em reta de 53,68 metros, confrontando com o prolongamento da Rua das Petúnias, deflete a esquerda em curva de 14,12 metros em reta de 76,87 metros, confrontando com a Área para Alargamento da Estrada Municipal DRA-251, deflete a esquerda e segue em reta de 66,24 metros, confrontando com a Área Verde 1, deflete a esquerda e segue em reta de 64,99 metros, confrontando com o Sistema de Lazer 1, até o ponto inicial e final deste roteiro".

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, Centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 9, em data de 12.12.2019, na matrícula nº 26.320, do Livro nº 2 - Registro Geral, deste

Oficial de Registro de Imóveis.

**SELO DIGITAL:** 1201543E10000000024159194

 Luana Caroline Freire de Abreu, Escrevente  
Cintia Basso Gomes, Escrevente

Oficial .....	R\$	44,20
Estado .....	R\$	0,00
SEPAZ .....	R\$	0,00
Reg. Civil .....	R\$	0,00
Trib. Justiça .....	R\$	0,00
Ao Município .....	R\$	0,00
Ao Min. Púb. ....	R\$	0,00
Total .....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 33783, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital

1201543F30000000018263425Y

Pedido de certidão nº: 66270

Controle:



179372

Página: 0001/0001

515457534853



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZPGAZ-4H584-KFVZH-4AE8C

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/ZPGAZ-4H584-KFVZH-4AE8C>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO REGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 3, com área de 4.698,87 metros quadrados, “RESIDENCIAL NOVO HORIZONTE”, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: “Tem início na confrontação do prolongamento da Rua das Petúnias com o Sistema de Lazer 1, segue em reta de 53,68 metros, confrontando com o prolongamento da Ruas das Petúnias, deflete a esquerda em curva de 14,12 metros, em reta de 76,87 metros, confrontando com a Área para Alargamento da Estrada Municipal DRA-251, deflete a esquerda e segue em reta de 66,24 metros, confrontando com a Área Verde 1, deflete a esquerda e segue em reta de 64,99 metros, confrontando com o Sistema de Lazer 1, até o ponto inicial e final deste roteiro”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.


Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/AC49-E399-A818-2FC6> e informe o código AC49-E399-A818-2FC6





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Grau de Fundamentação: II

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 3.242.220,30 (três milhões duzentos e quarenta e dois mil duzentos e vinte reais e trinta centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional 3 do Residencial Novo Horizonte (Geodados, 2022).



Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

@ [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

☎ fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zobotini - Oficial



CNM: 120154 2 0035615-45

CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRICULA

35.615

FICHA

001

DRACENA/SP, 19 DE ABRIL DE 2022.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL, situado do lado par da RUA TAPUIAS, esquina com a Rua Tupinambás, "JARDIM CAMPO BELO", Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com área total de 762,97 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: "pela frente com a Rua Tapuias, por onde mede 22,63 metros, seguindo curva de 18,84 metros com a Rua Tupinambás; do lado direito com a Rua Tupinambás, por onde mede 13,56 metros; do lado esquerdo com o lote nº 7 da quadra 3, por onde mede 25,38 metros; e nos fundos com Alcídio Valezi, por onde mede 23,66 metros".

**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, Centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 3, em 06.11.2007, na Matrícula nº 18.765, Livro 2, deste Registro de Imobiliário.

Diogo Braga Cruz, Escrevente.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 35615, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital

1201543F30000000182637255

CONTINUA NO VERSO:-





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: CG97S-PMCYJ-MXS97-E522Y

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Días Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/CG97S-PMCYJ-MXS97-E522Y>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL, situado do lado par da RUA TAPUIAS, esquina com a Rua Tupinambás, “JARDIM CAMPO BELO”, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com área total de 762,97 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: “pela frente com a Rua Tapuias, por onde mede 22,63 metros, seguindo curva de 18,84 metros com a Rua Tupinambás; do lado direito com a Rua Tupinambás, por onde mede 13,56 metros; do lado esquerdo com o lote n.º 7 da quadra 3, por onde mede 25,38 metros; e nos fundos com Alcidio Valezi, por onde mede 23,66 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno em active.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Grau de Fundamentação: II

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 457.782,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil setecentos e oitenta e dois reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 25 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Área Institucional do Jardim Campo Belo (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional do Jardim Campo Belo (Geodados, 2022).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA

36.743

FICHA

001



CNS: 12.015-4

CNM: 1201542.0036743-96

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 19 DE OUTUBRO DE 2023.

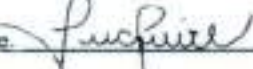
**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 2", situado do lado ímpar da "RUA CLEMENTE RORATO", no RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações, no sentido visual de quem dá a rua olha para o imóvel: "pela frente com a Rua Clemente Rorato, por onde mede 2,00 metros, seguindo em curva de 14,14 metros e com o raio de 9,00 metros até a esquina da Rua Clemente Rorato com a Estrada Municipal DRA-354; do lado direito, com a Estrada Municipal DRA-354, onde mede 18,00 metros; do lado esquerdo, com o lote nº 13 da quadra "H", onde mede 27,00 metros; e nos fundos, com o Sistema de Lazer Carlos Micheloni, onde mede 11,00 metros, totalizando uma área de 279,62 metros quadrados", sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1437, Centro, em Dracena/SP.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 2, em data de 31.05.2005, na Matrícula nº 17.707, do Livro nº 2 - Registro Geral, desta

Serventia.

  
Diogo Braga Cruz, Escrevente.

  
Luana Caroline

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEPAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município:	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 36743, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F30000000182640255



525055535148



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 9F7CL-8ZLKS-WUW38-FMAZU

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/9F7CL-8ZLKS-WUW38-FMAZU>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 2, com área de 279,62 metros quadrados, localizada no loteamento “RESIDENCIAL VITÓRIA RÉGIA”, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: “Pela frente, confronta com a Rua Clemente Rorato (antiga Rua 2), por onde mede 2,00 metros, seguindo 14,14 metros em curva de raio 9,00 metros na esquina da Rua Clemente Rorato com a Avenida Natal Chiari (antiga Estada Municipal DRA-354); pelo lado direito, confronta com a Avenida Natal Chiari (antiga Estada Municipal DRA-354), por onde mede 18,00 metros; pelo lado esquerdo, confronta com o lote 13 da quadra “H”, por onde mede 27,00 metros; e, finalmente, pelos fundos confronta com o Sistema de Lazer 2, por onde mede 11,00 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.


Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, DANIELA ANTONIO DA SILVA e GILMAR DE SOUZA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/49CE-9080-FD7C-D1D5> e informe o código 49CE-9080-FD7C-D1D5





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Grau de Fundamentação: III

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 131.421,40 (cento e trinta e um mil quatrocentos e vinte e um reais e quarenta centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP



[avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)



fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081



[WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Área Institucional 2 do Residencial Vitória Régia (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional 2 do Residencial Vitória Régia (Google Earth, 2024).



Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

@ [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

☎ fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
36.862	001



CNM: 12015420036662-87  
CNS: 12.015-4

**REGISTRO DE IMÓVEIS**

DRACENA/SP, 16 DE JANEIRO DE 2024.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, CONSTITUÍDO PELA "ÁREA INSTITUCIONAL", situado à RUA ÁGUA DOURADA, distante 17,19 metros da esquina com a Rua União, GLEBA MANOEL DE CARVALHO, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações, no sentido visual de quem da rua olha para o imóvel: pela frente mede 15,25 metros, confrontando com a citada Rua Água Dourada; do lado direito mede 17,17 metros, confrontando com o lote nº 07"; daí deflete à direita por 20,69 metros, confrontando com os lotes nos 07, 06 e 05; daí deflete à esquerda por 16,28 metros, confrontando com o lote nº 04; daí deflete à esquerda por 19,26 metros, defletindo novamente à direita por 11,72 metros, confrontando com o lote 03; do lado esquerdo mede 8,97 metros, confrontando com o lote nº 08, mais 9,15 metros, confrontando com o lote nº 09; mais 9,01 metros, confrontando com o lote nº 10; mais 8,95 metros, confrontando com o lote nº 11, mais 9,38 metros, confrontando com o lote nº 12; e pelos fundos, mede 16,28 metros, confrontando com o lote nº 02, sendo todos os lotes localizados na quadra "A", encerrando uma área de 1.041,15 m², sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida José Bonifácio, nº 1.437, Centro, em Dracena/SP, inscrito no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11.

**REG. ANTERIOR:** Regularização Fundiária registrada sob nº 1, em 16.01.2024, na Matrícula nº 36.844, Livro 2 - Registro Geral desta Serventia.

**SELO DIGITAL:** 1201543E10000000138675242.

Flavio Seron da Silva, Oficial Substituto.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Justiça.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min. Pcb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 36862, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

Bianca Dias da Silva  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F30000000018264425X

0001/0001

Pedido de certidão nº: 66270

11/23/2024

525150504856



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 67C3U-VGU86-JEG5D-2RQQ8

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/67C3U-VGU86-JEG5D-2RQQ8>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2.011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. Um imóvel urbano, de formato irregular, constituído pela “Área Institucional”, situado à Rua Águia Dourada, distante 17,19 metros da esquina com a Rua União, Gleba Manoel de Carvalho, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com as seguintes medidas e confrontações, no sentido visual de quem da rua olha para o imóvel: pela frente mede 15,25 metros, confrontando com a citada Rua Águia Dourada; do lado direito mede 17,17 metros, confrontando com o lote n.º 07; daí deflete à direita por 20,89 metros, confrontando com os lotes nos 07, 06 e 05; daí deflete à esquerda por 16,28 metros, confrontando com o lote n.º 04; daí deflete à esquerda por 19,26 metros, defletindo novamente à direita por 11,72 metros, confrontando com o lote 03; do lado esquerdo mede 8,97 metros, confrontando com o lote n.º 08; mais 9,15 metros, confrontando com o lote n.º 09; mais 9,01 metros, confrontando com o lote n.º 10; mais 8,95 metros, confrontando com o lote n.º 11; mais 9,38 metros, confrontando com o lote n.º 12; e pelos fundos, mede 16,28 metros, confrontando com o lote n.º 02, sendo todos os lotes localizados na quadra “A”, encerrando uma área de 1.041,15 m<sup>2</sup>, sem benfeitorias.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.


Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: III

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 317.550,75 (trezentos e dezessete mil quinhentos e cinquenta reais e setenta e cinco centavos).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 25 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil


**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrópole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Área Institucional – Gleba Manoel de Carvalho (Geodados, 2022).

Assinado por 3 pessoas: ANA BEATRIZ RODRIGUES VESPASIANO, GILMAR DE SOUZA e DANIELA ANTONIO DA SILVA  
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://dracena.1doc.com.br/verificacao/38A0-C91F-D6CE-EBC9> e informe o código 38A0-C91F-D6CE-EBC9

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional – Gleba Manoel de Carvalho (Geodados, 2022).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

E-mail: ri.dracena@gmail.com - CNPJ: 11.279.666/0001-18

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM: 012015.4.2000001-46



CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

37.602

FICHA

001

REGISTRO DE IMÓVEIS

DRACENA/SP, 23 DE JUNHO DE 2025.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR, DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 3 (E.E. - Estação Elevatória de Esgoto)", situado no loteamento denominado "FREI MOACIR", neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, com a área total de 240,00 metros quadrados, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: "tem início a divisa cravada entre a Área Verde com a Rua Roberval de Almeida, daí segue em linha reta com rumo 71°21'16" SE, numa distância de 12,00 metros, confrontando com a Rua Roberval de Almeida; daí deflete à direita e segue com o rumo 18°38'44" SW, numa distância de 20,00 metros; daí deflete à direita e segue com o rumo 71°21'16" NW, numa distância de 12,00 metros; daí deflete à direita e segue com o rumo 18°38'44" NE, numa distância de 20,00 metros, de onde teve o início desta descrição, confrontando com a Área Verde, sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, com sede na Avenida José Bonifácio, n.º 1.437, Dracena/SP, inscrita no CNPJ/IMF-sob n.º 44.880.060/0001-11.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob n.º 21, em data de 28.12.2006, na matrícula n.º 599, deste Registro Imobiliário.

*Bianca Dias da Silva* Bianca Dias da Silva, Escrevente.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil....	R\$	0,00
Trib. Justiça:	R\$	0,00
Ao Município..	R\$	0,00
Ao Min. Púb....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula n.º 37602, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018262825R

CONTINUA NO VERSO





## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: DWTL-ATXPY-425UQ-3TAPF

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/DWTL-ATXPY-425UQ-3TAPF>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 3, situada na Rua Roberval de Almeida, no loteamento denominado “FREI MOACIR”, neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, medidas e confrontações: “Tem início a divisa cravada entre Área Verde com Rua Roberval de Almeida (antiga Rua 8), daí segue em linha reta com rumo 71°21'16 SE, numa distância de 12,00 metros, confrontando com a Rua Roberval de Almeida (antiga Rua 8). Daí deflete a direita e segue com o rumo 18°38'44" SW, numa distância de 20,00 metros. Daí deflete a direita e segue com o rumo 71°21'16" NW, numa distância de 12,00 metros. Daí deflete a direita e segue com o rumo 18°38'44" NE, numa distância de 20,00 metros, de onde teve o início desta descrição, confrontando com a Área Verde, encerrando com uma área total de 240,00 metros quadrados”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno plano.

Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

Grau de Fundamentação: III

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 112.800,00 (cento e doze mil e oitocentos reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil


**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrópole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**




Imagem 1 – Área Institucional 3 do Residencial Frei Moacir (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



Imagem 2 – Área Institucional 3 do Residencial Frei Moacir (Google Earth, 2024).




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0



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

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

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

Marcelo Specian Zabotini - Oficial

CNM: 120154 2 0037603-96



CNS: 12.015-4

Livro N.º 2 - REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
37.603	001

REGISTRO DE IMÓVEIS

Rubrica DRACENA/SP, 23 DE JUNHO DE 2025.

**IMÓVEL:** UM IMÓVEL URBANO, DE FORMATO IRREGULAR DENOMINADO "ÁREA INSTITUCIONAL 3", na Quadra E, situado no lado par da RUA 5, no loteamento denominado "JARDIM CAMPO BELO III", neste Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes medidas, divisas e confrontações: "pela frente com a Rua 5, onde mede 31,71 metros seguindo em curva de 18,91 metros com a Rua Tupinambás e em curva de 14,14 metros com a Rua Tabajaras; do lado direito com a Rua Tupinambás, onde mede 15,32 metros; do lado esquerdo com a Rua Tabajaras, onde mede 17,80 metros, e aos fundos com a propriedade de matrícula nº 299, onde mede 40,72 metros, perfazendo uma área total de 1.228,96 metros quadrados", sem benfeitorias.

**PROPRIETÁRIA:** MUNICÍPIO DE DRACENA, pessoa jurídica de direito público, com sede na Avenida José Bonfácio, nº 1.437, Dracena/SP, inscrita no CNPJ/MF sob nº 44.880.060/0001-11.

**REG. ANTERIOR:** Loteamento registrado sob nº 6, em data de 09.03.2016, na Matrícula nº 23.055, do Livro nº 2 - Registro Geral, deste

Oficial de Registro de Imóveis.

*Bianca Dias da Silva* Bianca Dias da Silva, Escrevente.

Oficial.....	R\$	44,20
Estado.....	R\$	0,00
SEFAZ.....	R\$	0,00
Reg. Civil.....	R\$	0,00
Trib. Justiça.....	R\$	0,00
Ao Município.....	R\$	0,00
Ao Min. Púb.....	R\$	0,00
Total.....	R\$	44,20

## CERTIDÃO E AUTENTICAÇÃO

**CERTIFICO** a pedido de pessoa interessada, que a presente cópia reprográfica, extraída em inteiro teor, é reprodução autêntica da matrícula nº 37603, do Livro 2 - Registro Geral, página(s) 1/1 sobre a qual não há qualquer alteração além do que nela se contém, extraída nos termos do § 1º, do art. 19 da Lei Federal 6.015/73. **CERTIFICO MAIS**, que o imóvel objeto da presente matrícula tem a sua situação com referência a alienação(ões) e constituição(ões) de ônus reais, ações reais ou pessoais reipersecutórias, integralmente noticiadas na presente cópia reprográfica. O referido é verdade e dou fé. Dracena-SP, 22 de agosto de 2025.

*Bianca Dias da Silva*  
Escrevente



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

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

Selo digital:

1201543F3000000018263825Q

CONTINUA NO VERSO:-



525451515752



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 4PMW2-PGZTT-FGSHW-4TEUA

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Bianca Dias Da Silva (CPF \*\*\*.575.328-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/4PMW2-PGZTT-FGSHW-4TEUA>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>



## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021



### LAUDO DE AVALIAÇÃO

A comissão nomeada pelo Senhor Prefeito Municipal, através da portaria n.º 5.615 de 11 de Março de 2021; conforme autoriza a Lei Municipal 3.871 de 31 de março de 2011, composta pelos Srs. Gilmar de Souza, Arquiteto e Urbanista; Ana Beatriz Rodrigues Vespasiano, Engenheira Civil e Daniela Antonio da Silva, Engenheira Civil, todos servidores públicos municipais, reuniu-se, em comissão sob a presidência do primeiro nomeado, para apresentarem o seguinte Laudo de Avaliação, conforme solicitação da Secretaria de Assuntos Jurídicos – Memorando 1Doc 6.793/2025.

- A. UMA ÁREA URBANA, DE FORMATO IRREGULAR, denominada ÁREA INSTITUCIONAL 3, com área de 1.226,96 metros quadrados, localizada no loteamento “JARDIM CAMPO BELO III”, Município e Comarca de Dracena, Estado de São Paulo, dentro das seguintes divisas, confrontações e medidas: “Pela frente, confronta com a Rua Ângelo Benedicto Santin (antiga Rua 5), por onde mede 31,71 metros, seguindo em curva de 18,91 metros com a Rua Tupinambás Prolongamento e em curva de 14,14 metros com a Rua Tabajaras Prolongamento; pelo lado direito, confronta com a Rua Tupinambás Prolongamento, por onde mede 15,32 metros; pelo lado esquerdo, confronta com a Rua Tabajaras Prolongamento, por onde mede 17,80 metros; e, finalmente pelos fundos, confronta com a propriedade objeto da matrícula n.º 299, por onde mede 40,72 metros”.

Finalidade do laudo: apresentar o valor de venda do imóvel.

Procedimento de avaliação do imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado.

Característica da região: lote localizado em bairro residencial e comercial; possui infraestrutura urbana.

Terreno em declive.


Coleta de dados: imóveis com características semelhantes ao avaliado.

Tratamento de dados: por fatores de homogeneização para verificar se os dados são uma amostra válida.

#### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

Grau de Fundamentação: II

- B. Tomando-se por base as considerações acima e tendo em vista, quanto a sua localização, formato e dimensões, área e condições de aproveitamento, características da zona, padrão do logradouro, distribuição das peças e fins de utilização; avaliou-se o imóvel quanto ao valor de mercado de venda da cidade de Dracena em R\$ 735.756,00 (setecentos e trinta e cinco mil setecentos e cinquenta e seis reais).

Sendo o temos a informar

**Atenciosamente,**

**Dracena, 18 de agosto de 2025.**

**ANA BEATRIZ RODRIGUES  
VESPASIANO**  
Engenheira Civil

**DANIELA ANTONIO DA SILVA**  
Engenheira Civil

**GILMAR DE SOUZA**  
Arquiteto e Urbanista



**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA**

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021

**ANEXO**



Imagem 1 – Área Institucional 3 do Jardim Campo Belo III (Geodados, 2022).




Imagem 2 – Área Institucional 3 do Jardim Campo Belo III (Geodados, 2022).

**Comissão de Avaliação Imobiliária**

Rua Fortaleza, 1305 – MetrÓpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0





## COMISSÃO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Lei Ordinária n.º 3871 de 31 de março de 2011.  
PORTARIA N.º 5.615 DE 11 DE MARÇO DE 2021




Imagem 3 – Localização (Google Earth, 2024).

### Comissão de Avaliação Imobiliária

Rua Fortaleza, 1305 – Metrôpole - Dracena/SP

 [avaliacao@dracena.sp.gov.br](mailto:avaliacao@dracena.sp.gov.br)

 fone: 3821-8000 / ramais: 8157 - 8081

 [WWW.DRACENA.SP.GOV.BR](http://WWW.DRACENA.SP.GOV.BR)



CNPJ: 44.880.060/0

