

RIAG - OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DE GARÇA
COMARCA DE GARÇA - ESTADO DE SÃO PAULO

BEL. PAULO ANTONIO IGNÁCIO DA SILVA
OFICIAL/TABELIÃO

MATRÍCULA
15.631

FICHA
01

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- UM TERRENO denominado ÁREA 3, constituído por parte destacada da quadra "G", do loteamento denominado Residencial Estação Velha, no perímetro urbano deste município e comarca de Garça, com a área territorial de 396,22 metros quadrados, dentro do seguinte roteiro:- "começa em um ponto localizado no alinhamento esquerdo da Alameda Vereador Luiz Bottino Júnior (outrora Rua Oito), distante 86,35 metros da confluência do alinhamento esquerdo da Alameda Vereador Luiz Bottino Júnior (outrora Rua Oito) com o alinhamento direito da Avenida Dr. Eustachio Scalzo (outrora Avenida Três); daí, segue pelo alinhamento esquerdo da Alameda Vereador Luiz Bottino Júnior (outrora Rua Oito) na extensão de 13,65 metros; daí, deflete à esquerda e segue na extensão de 4,50 metros; daí, deflete à direita e segue na extensão de 18,68 metros; daí, deflete à esquerda e segue na extensão de 6,50 metros, até aqui confrontando com o terreno de propriedade da Cooperativa dos Cafeicultores da Região de Garça; daí, deflete à esquerda e segue na extensão de 12,00 metros, confrontando com a área 1; daí, deflete à esquerda e segue na extensão de 29,95 metros, confrontando com a área 2, atingindo o alinhamento da Alameda Vereador Luiz Bottino Júnior (outrora Rua Oito), o ponto inicial". **PROPRIETÁRIO:-** MUNICÍPIO DE GARÇA (CGC. 44.518.371/0001-35), pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade, à Praça Hilmar Machado de Oliveira, nº 102. **TÍTULO AQUISITIVO:** Registrado, em maior área, sob nº 62, na matrícula nº 13.967, em 18/07/1.994, neste Registro Imobiliário. Garça, 09/02/1.999. O Oficial, (Bel. Paulo Antonio Ignácio da Silva).
D. R\$1,32 - Est. e Ap. isentos.-

R.01 - M.15.631 - Garça, 23/12/99. Através de escritura pública de 15/12/1.999, do 2º Tabelião de Notas desta cidade, livro nº 134, pág. 164, o proprietário MUNICÍPIO DE GARÇA, também denominado PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GARÇA ou PREFEITURA MUNICIPAL DE GARÇA, acima qualificada, TRANSMITIU À TÍTULO DE DOAÇÃO, a ASSOCIAÇÃO PAULISTA DE CIRURGIÕES DENTISTAS - NÚCLEO GARCENSE (CNPJ. 03.484.720/0001-68), com sede nesta cidade, à rua Minas Gerais, nº 101, o IMÓVEL, ao qual foi atribuído o valor de R\$9.045,71 (Nove mil, quarenta e cinco reais e setenta e um centavos). (V.Venal:- R\$9.045,71). Foram apresentadas e ficam arquivadas neste Registro Imobiliário, a CND/INSS nº 006011999-21628004, expedida em 25/11/1.999, bem como a Certidão de Quitação/DRF nº E3.161.205, expedida em 23/11/1.999, ambas em nome da transmitente. A escrevente autorizada, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro*, (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro).
D. R\$217,94 - Est. R\$58,84 - Ap. R\$43,58 (Guia nº 241/99).

AV.02 - M.15.631 - Garça, 10/03/2.016. Através do Mandado de Averbação de Anulação de Doação, expedido em 22/02/2.016, assinado digitalmente pela MMª Juíza de Direito da 3ª Vara do Foro desta comarca de Garça/SP, extraído dos autos da Ação de Procedimento Ordinário - Propriedade (Proc. nº 0004921-93.2014.8.26.0201), requerida pelo MUNICÍPIO DE GARÇA, em face da Associação Paulista de Cirurgiões Dentistas - Núcleo Garcense, anteriormente qualificados, é feita a presente averbação a fim de ficar constando que foi declarada a NULIDADE da doação com encargos objeto do R.01 - M.15.631, supra relatado, decretando a reversão deste imóvel, ao MUNICÍPIO DE GARÇA, confirmando a tutela anteriormente concedida, nos termos da sentença proferida em 09/12/2.015, pelo Juízo acima mencionado. A Substituta do Oficial, *Luciane Monteiro Nandes Ribeiro* (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 137829, em 29/02/2.016. Isenta de custas.

R.03 - M.15.631 - Garça, 19/09/2.016. Através do Termo de Concessão de Direito Real de Uso, firmado nesta cidade de Garça/SP, em 02/09/2.016, pelas partes contratantes, juntamente com duas testemunhas e firmas reconhecidas, nos termos da Lei Municipal nº 5.076/2016, de 18/08/2.016, o proprietário MUNICÍPIO DE GARÇA, acima qualificado, na qualidade de concedente, CONCEDEU o DIREITO REAL DE USO, a concessionária CÂMARA MUNICIPAL DE GARÇA (CNPJ. 49.887.532/0001-81), com sede nesta cidade, à Rua Barão do Rio Branco, nº 131, sobre o IMÓVEL objeto desta matrícula, a título gratuito e por prazo indeterminado, para a finalidade específica de edificação e instalação da sede da
(CONTINUA NO VERSO)

MATRÍCULA

15.631

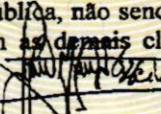
FICHA

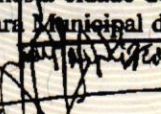
01

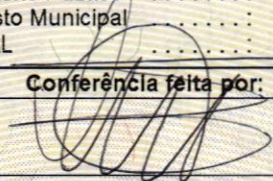
VERSO

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS
COMARCA DE GARÇA - SP**

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

concessionária, utilizando o imóvel para a realização de atividades inerentes ao Poder Legislativo, a qual poderá realizar obras de adaptações, reformas e/ou melhorias que julgar convenientes e oportunas ao desempenho de suas atribuições institucionais, as quais, finda a concessão, permanecerão incorporadas ao patrimônio público. A presente concessão constitui em favor da concessionária direito real, sujeito à condição resolutiva da destinação à finalidade pública, não sendo possível, porém, a resolução da outorga por razões de conveniência administrativa; com as demais cláusulas e condições constantes do título. (V.Venal: R\$40.000,04). A Substituta do Oficial,  (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 139342, em 05/09/2.016. Em. R\$554,00 - demais custas e emolumentos isentas.

AV.04 - M.15.631 - Garça, 21/02/2.017. Fica definitivamente CANCELADO o DIREITO REAL DE USO objeto do R.03 - M. 15.631, antes relatado, nos termos do Instrumento Particular Termo de Resolução de Concessão de Direito Real de Uso, firmado nesta cidade de Garça/SP, em 17/01/2.017, pelo concedente Município de Garça, e a concessionária Câmara Municipal de Garça, revertendo-se o bem à administração do Poder Executivo. A Substituta do Oficial,  (Luciane Monteiro Nandes Ribeiro). Prot. 140791, em 10/02/2.017. Em. R\$202,29. Est./Ap./RC/TJ/MP/Iss-Isentos.

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÊ, que a presente cópia, composta de 2. pág., foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 15631, sobre a qual não há qualquer alienação ou ônus reais, ou ações reais e pessoais reipersecutórias, além do que nela contém.	Emolumentos : 40,91
	Estado : 0,00
	Sec. Fazenda : 0,00
	Registro Civil : 0,00
	Trib. Justiça : 0,00
	Ministério Público : 0,00
	Imposto Municipal : 2,05
	TOTAL : 42,96
PRAZO DE VALIDADE	Conferência feita por:
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	 Marcelo Carrascossi Sasso Substituto do Oficial
Garça, 14 de julho de 2023	



SELO DIGITAL

1197013C30E0000008821923H

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

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

MARCELO CARRASCOSSI SASSO
Substituto do Oficial

#40.91CECXI

RTAG029 14JUL23

RTAG029 14JUL23

#40.91CECXI

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel: Área nº 03 – Quadra G. Área: 396,22 m2. Matrícula: 15.631 do CRI local, localizado na Alameda Vereador Luiz Bottino Júnior, nº 95.

Objetivo: Determinar o justo valor. Área nº 03 – Quadra G. Área: 396,22 m2

Finalidade: Avaliação de imóvel.

Interessado: Prefeitura Municipal de Garça – Portaria 36.434/2024

Valor da Avaliação – R\$ 109.256,66.

Garça, 23 de maio de 2024

1. APRESENTAÇÃO.

Constitui objeto do presente trabalho, a determinação do Valor de Mercado do imóvel, de matrícula nº 15.631 do CRI local, no endereço Alameda Vereador Luiz Bottino Júnior, nº 95, caracterizado pela área nº 03, da Quadra G, com 396,22 m2, na cidade de Garça, estado de São Paulo, Brasil.

O presente Laudo de Avaliação de Imóvel (Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica) é assinado por Avaliador de Imóveis, profissional Corretor de Imóveis inscrito no CRECI-SP.

A competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis está prevista na Lei nº 6.530 de 12 de maio de 1978 e regulamentada na Resolução COFECI nº 1.066/2007. Entende-se por “PTAM - Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica” o documento no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, uma análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente, observando-se o disposto na Resolução COFECI nº 1.066/07, que está em consonância com a normatização estabelecida pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre Avaliação de Imóveis, série NBR 14.653, que apresenta as seguintes definições sobre.

Por fim, este trabalho segue, principalmente, os padrões de isenção e imparcialidade exigidos do profissional, bem como as orientações do Código de Ética da Profissão, conforme Resolução COFECI nº 362/92.

2. PREMISSAS

As informações sobre os dados de quantidades físicas do imóvel, como áreas e medidas, foram extraídas dos documentos apresentados no processo administrativo que tramita na Prefeitura Municipal de Garça, sob o número de Protocolo 5.130/2024. Não foram efetuadas investigações quanto à veracidade e validade dos documentos e informações apresentadas, pressupondo-se a boa-fé de seus conteúdos e admitidos como sendo verdadeiros e confiáveis.

Este trabalho constitui-se peça única, não devendo, portanto, qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva.

3. METODOLOGIA UTILIZADA

Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário relativo a imóveis semelhantes e assemelhados, de mesmo segmento e enquadrados no mesmo universo mercadológico, com o objetivo de encontrar a tendência de formação de seus preços, por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra.

Conforme preconiza a norma ABNT NBR 14.653-1:2014, para a identificação do valor de mercado, sempre que existirem dados em número suficiente, sendo este o caso do presente estudo, deve-se utilizar o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Por esse método, o valor do imóvel é definido através de comparações diretas com outros similares, cujos dados básicos estejam disponíveis no mercado imobiliário local, procedendo-se às devidas adequações técnicas às características do imóvel, ponderando-se os atributos que, intrínseca ou extrinsecamente, exerçam influência na formação do valor.

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

O Corretor de Imóveis/Perito Avaliador de Imóveis sempre analisa o imóvel como um todo, dentro das variações da Lei da Oferta e da Procura do Mercado Imobiliário no momento da avaliação. Assim, os valores expressos ao final deste trabalho representam as informações genéricas dos operadores do mercado local e, principalmente, a expertise profissional do especialista envolvido na avaliação. Tal análise leva em consideração os elementos de referência e seus componentes de abstração, com variáveis muitas vezes não explicadas por raciocínio cartesiano, seguindo lógica diferente.

A análise subjetiva é a que realmente determina o quantum um imóvel pode valer no mercado em dado momento, já que o mercado não é composto apenas por imóveis, mas também e principalmente por pessoas ofertando e demandando esses imóveis, o que explica as oscilações e variações constantes. Vendedores e compradores ou locadores e locatários, em última instância, são os que realmente definem as bases de mercado de um bem, cabendo ao Corretor de Imóveis/Perito Avaliador de Imóveis, identificar e precisar os valores que estão sendo praticados no mercado em dado momento.

4. O IMÓVEL

O imóvel está localizado na Alameda Vereador Luiz Bottino Júnior, nº 95, caracterizado pela área nº 03, da Quadra G, com 396,22 m², na cidade de Garça, estado de São Paulo, Brasil.

5. DA VISTORIA

O imóvel foi vistoriado para o fim específico de avaliação de mercado, com enfoque às características aparentes na data da vistoria, considerando-se como um todo e com toda infraestrutura oferecida do local. A vistoria foi realizada no dia 08/05/2024.

Acompanharam a vistoria o Sr. Daniel Piola Neto e a Srta. Vanessa de Carvalho Merighe. Trata-se de terreno em que se executa a construção de imóvel padrão construtivo comercial paralisado a mais de 21 anos, conforme dados cadastrais as paredes levantadas no local foi constatado em 28/05/2002. Não é possível avaliar as condições de uso das paredes existente,



considerando ser necessário sondagem por empresas especializadas, portanto, as paredes existentes não serão consideradas na avaliação. O Relatório Fotográfico do imóvel encontra-se anexado.

6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

Conforme informações coletadas, o imóvel situa-se em região tradicional bastante procurada da cidade, sendo que apesar do cenário de crise mundial apresentada no contexto atual, de média procura e oferta de imóveis semelhantes, podendo-se atribuir ao mesmo uma média liquidez de mercado.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de imóveis com características intrínsecas e extrínsecas do terreno, levando em consideração à localização e padrão de liquidez de mercado, de modo a fornecer o número suficiente para estabelecer o valor médio por metro quadrado do terreno. O imóvel selecionado segue enumerados a seguir, cujas características encontram-se anexadas no processo:

8. AVALIAÇÃO.

8.1 DO VALOR DO TERRENO.

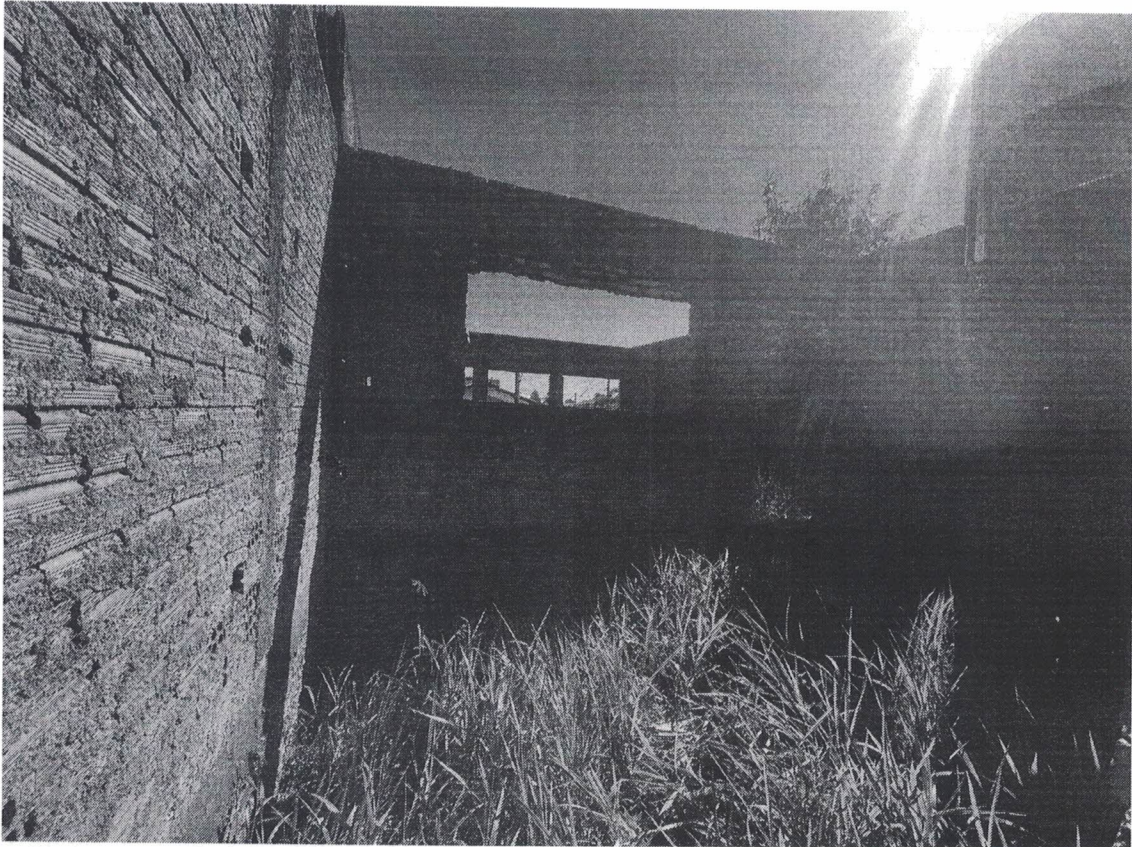
Conforme a atualização dos dados da Tabela do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), podemos concluir que o valor de mercado do terreno é de R\$ 109.256,66

8.2 DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES EXISTENTES.

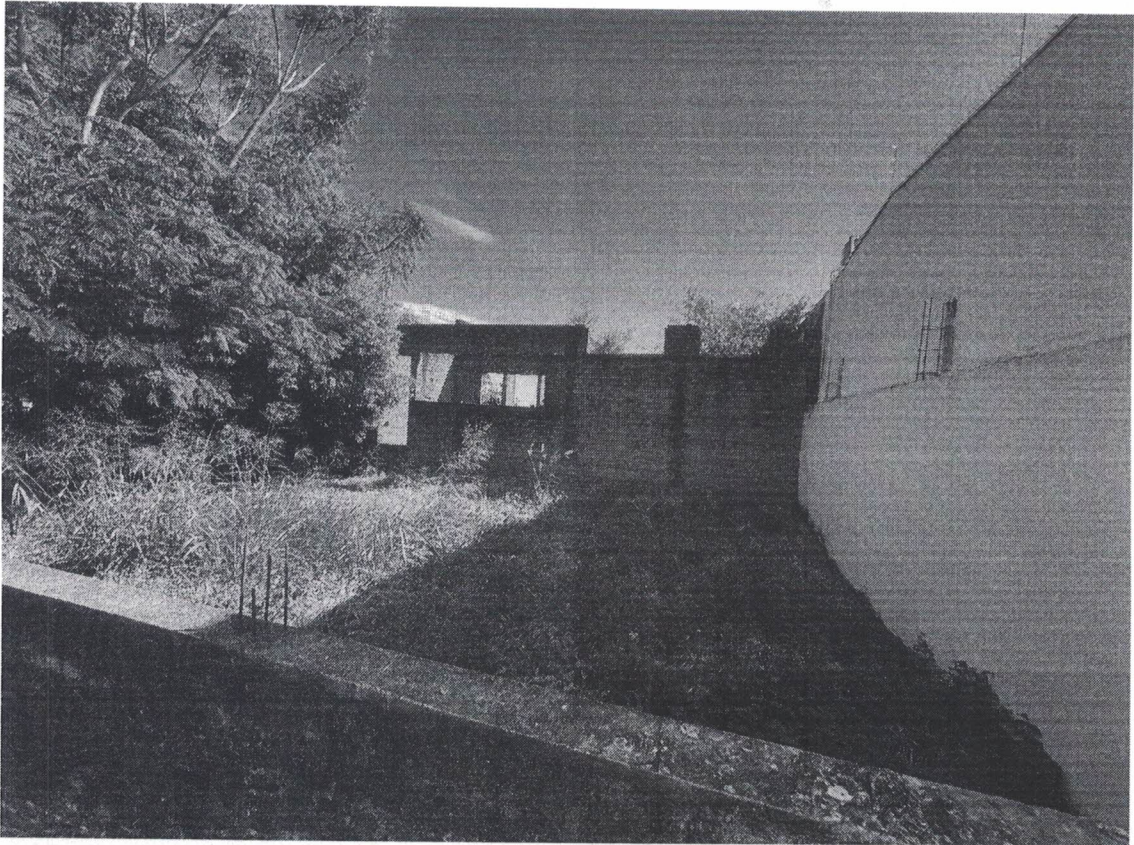
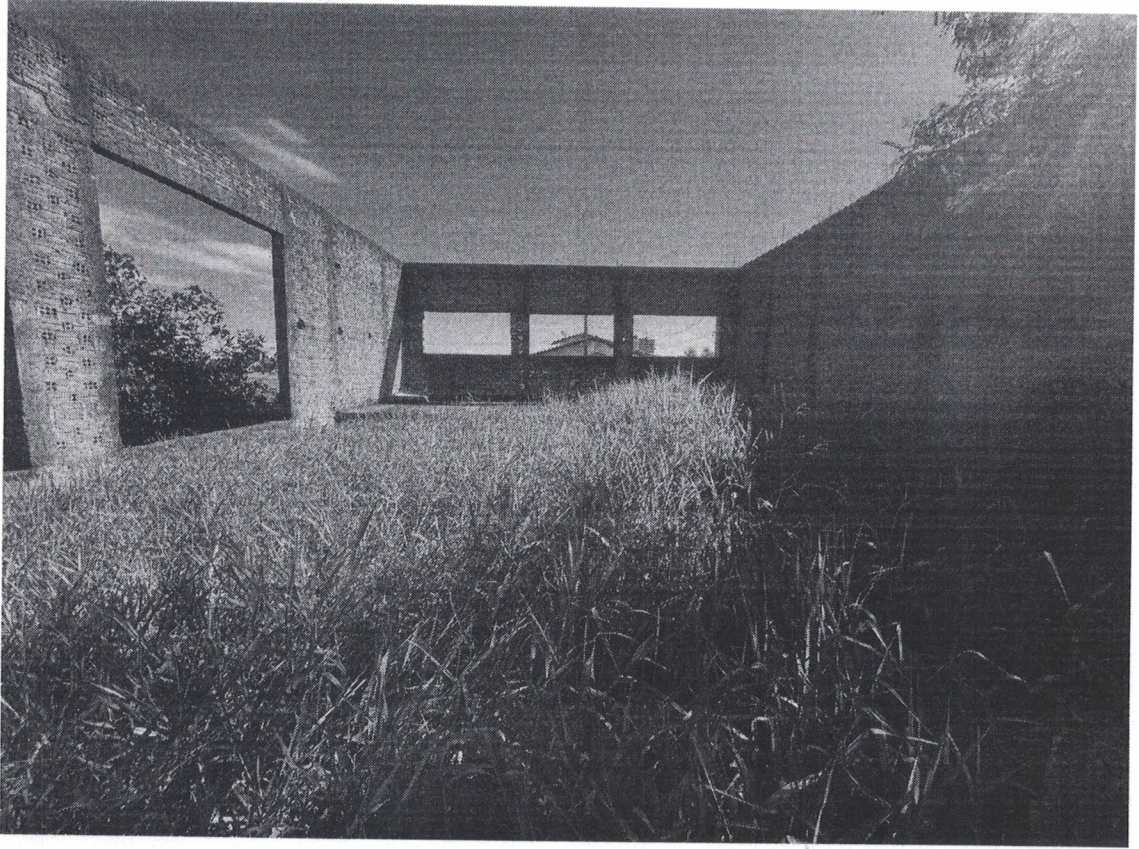
As paredes existentes no terreno fica prejudicado sua avaliação, é necessário sondagem por empresas especializadas, para verificar as condições de uso e garantir a estabilidade da mesma, considerando que a construção está abandonada a mais de 21 anos.



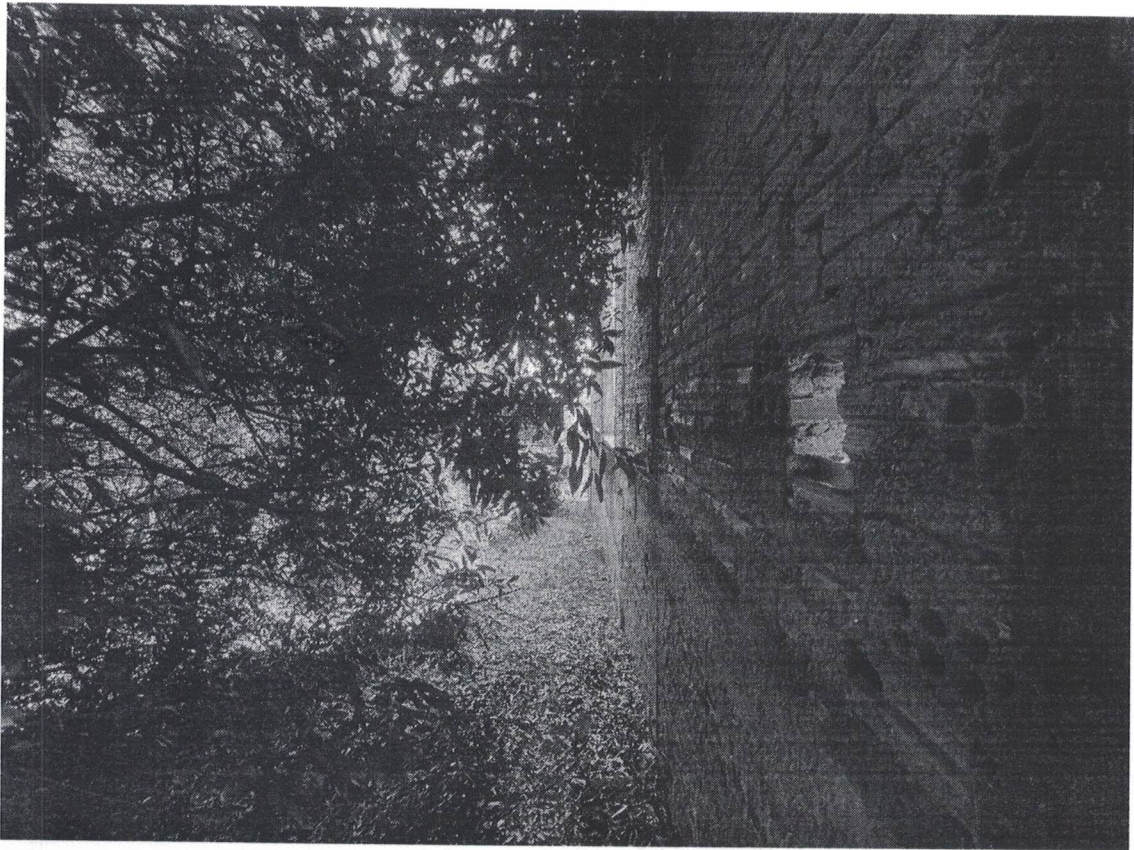
9. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL



J. d. p.



[Handwritten signature]



Nestes termos,

Pede deferimento.

Datado e assinado digitalmente.

~~JULIANO PEREIRA DE ANDRADE - CRECI/SP 84698-4~~
AVALIADOR

DANIEL PIOLA NETO
TESTEMUNHA E ACOMPANHANTE DO AVALIADOR

VANESSA DE CARVALHO MERIGHE
TESTEMUNHA E ACOMPANHANTE DO AVALIADOR

Ofício n. 01/2024

Garça, 04 de ABRIL de 2024.

Sr. Prefeito Municipal de Garça:

Vimos pelo presente, mui respeitosamente, solicitar a Vossa Exma. **o estudo sobre a viabilidade da alienação do imóvel pertencente ao município de Garça, localizado a Alameda Vereador Luiz Bottino Júnior, n. 95, Bairro Residencial Estação Velha, nesta cidade de Garça/SP**, o qual foi concedido em outorga de Permissão de Uso, a título precário, conforme Decreto de n. 9986/2024, publicado em Diário Oficial.

No mais, reitero meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

SAUDAÇÕES ROTARIAS.



DANILO JOÃO POZZER

Presidente 2023-2024

EXMO. Sr.

JOÃO CARLOS DOS SANTOS

MD Prefeito do Município de

Garça/SP