



PREFEITURA MUNICIPAL DE REGISTRO
DIRETORIA GERAL DE PLANEJAMENTO URBANO E OBRAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LOTE 202 DA QUADRA 81, SETOR 210980.
BAIRRO SERROTE - MUNICÍPIO E COMARCA DE REGISTRO
PROPRIEDADE DA SRA. SUELY DIAS DE OLIVEIRA E DO SR.
EUDES DE OLIVEIRA BELCHIOR.
(PROPOSTA PARA PERMUTA COM OUTRAS AREAS DO MUNICIPIO)

LAUDO DE AVALIAÇÃO**1 - INTERESSADO:**

Prefeitura Municipal de Registro.

2 - PROPRIETÁRIA:

Sra. Suely Dias de Oliveira e do Sr. Eudes de Oliveira Belchior

3 - OBJETIVO DO TRABALHO:

Trata-se o presente trabalho, em determinar o valor de uma área de terras de forma regular, aqui identificada como Lote 202 da Quadra 81 – Setor 210980, localizada no lado par da Rodovia Régis Bittencourt-BR-116, (faixa de domínio do DNIT), no Bairro do Serrote, Município e Comarca de Registro, Estado de São Paulo, cadastrado nesta municipalidade sob o nº. 5.023.202.01 e sua respectiva construção.

4 - AVALIAÇÃO:

Tem como objetivo, avaliar a área constante da seguinte descrição: “Lote nº 202 (duzentos e dois) da Quadra 81 (oitenta e um), Setor 21980, Matricula 25.683 do CRI, Bairro Serrote, localizado no perímetro urbano do Município e Comarca de Registro-SP, no lado Par da Rodovia Federal Régis Bittencourt-BR-116, a 9,96 metros da esquina com a Rua José Manoel Verissimo, com as seguintes medidas e confrontações: Lote com 43,24 metros de frente para a Faixa de Domínio da Rodovia Federal Régis Bittencourt-BR-116,. Confrontando-se à direita numa distância de 26,44 metros com o lote 155, deflete à direita numa distância de 29,64 metros com o mesmo lote e

medindo 34,69 metros com o lote 111; à esquerda numa distância de 87,78 metros com o lote 347; aos fundos numa distância de 18,20 metros com o lote 035, deflete à esquerda numa distância de 10,21 metros com o lote 413, deflete à esquerda numa distância de 10,57 metros com o lote 403 e deflete à direita numa distância de 8,36 metros com o lote 392, encerrando uma **área de 3.988,21 m² (três mil novecentos e oitenta e oito metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados)**.

5 - VISTORIA:

Na vistoria realizada na área constatamos que a mesma encontra-se livre e desimpedida, com topografia levemente em declive, partes sem vegetação nativa e partes com vegetação em gramíneas. Neste imóvel existe uma construção cadastrada com área de 215,15 m², construída em alvenaria, coberta com telhas de barro em estado regular de conservação.

5.1 - LOCALIZAÇÃO

O imóvel está localizado no lado par da Rodovia Régis Bittencourt-BR-116, (faixa de domínio do DNIT), no Bairro do Serrote, Município e Comarca de Registro, Estado de São Paulo.

5.2 - ACESSO

O acesso ao imóvel é feito pela Rodovia Régis Bittencourt-BR-116, a partir da ponte sobre o Rio Ribeira de Iguape, ate alcançar o dispositivo de acesso ao Bairro do Serrote, daí, retornando na referida rodovia ate alcançar, no lado direito sentido São Paulo- Registro a Rua José Manoel Verissimo e após 9,96 alcançara o imóvel.

5.3 - CARACTERÍSTICAS

A referida área possui características topográficas dentro dos padrões para o fim a que se destinará (Unidade Básica de Saúde do Bairro do Serrote). Possui um leve declive na parte dos fundos plenamente aproveitáveis sem construções, apenas como estacionamento.

5.4 - TOPOGRAFIA E SUPERFÍCIE

O referido Lote possui superfície mista, parte plana sem vegetação nativa e parte levemente em declive, com vegetação em gramíneas e classificado pela Zona Especial de Interesse Social - ZEIS nos termos da Lei Complementar nº. 042/2008, alterada pela Lei Complementar nº. 057/2015.

5.5 - MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local em que se situa o imóvel avaliando é servido por todos os melhoramentos públicos urbanos.

6 - AVALIAÇÃO:

Para a avaliação do imóvel a ser indenizado, nos valem de pesquisa de preços para a utilização do Método Comparativo Direto de Dados do Mercado no tocante ao valor da edificação e do terreno.

6.1 - Pesquisa de Valor Básico Unitário.

6.1.1 - Valor Básico Unitário.

Na pesquisa efetuada em imóveis similares ao avaliando, na região em que está situada a área objeto desta avaliação e considerando a Planta Genérica de Valores para fins de lançamentos dos tributos municipais, obtivemos os elementos de valores de outras unidades que, após a devida homogeneização consoante os critérios adotados, obtemos o valor básico unitário para a data de novembro de 2023, de:

$$V_{u/m^2} \text{ da edificação} = \text{R\$ } 900,00$$

$$\text{Assim sendo, R\$ } 900,00 \times 215,15 \text{ m}^2$$

$$T_{\text{total}} = \text{R\$ } 193.635,00 - 11/2023$$

$$V_{u/m^2} \text{ do terreno} = \text{R\$ } 63,00$$

$$\text{Assim sendo, R\$ } 63,00 \times 3.988,21 \text{ m}^2$$

$$T_{\text{total}} = \text{R\$ } 251.257,23 - 11/2023$$

$$\text{Total Geral} = \text{R\$ } 193.635,00 + \text{R\$ } 251.257,23 = \text{R\$ } 444.892,23.$$

7 – CONCLUSÃO:

O valor da indenização a ser considerada e proposta é de **R\$ R\$ 444.892,23** (quatrocentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e noventa e dois reais e vinte e três reais) para a data base de novembro de 2023.

8 – ENCERRAMENTO:

Os estudos e diligências efetuados demonstram sob o ponto de vista técnico, conforme exposto no corpo deste trabalho, o valor alcançado e, por nada mais



havendo a acrescentar, encerra-se o presente laudo que consta de 05 folhas escritas em um só lado, rubricadas, exceto esta que segue datada e assinada.

Registro, 26 de novembro de 2023.

Engº Civil e Agrimensor José Bojczuk - CREA-064058798-3
ART: 92221220140269668

Luís Augusto Vaz de Arruda
Diretor Geral de Planejamento Urbano e Obras

MEMORIAL DESCRITIVO**MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE 202 DA QUADRA 81, SETOR 210980, BAIRRO SERROTE, PERIMETRO URBANO DO MUNICÍPIO E COMARCA DE REGISTRO, ESTADO DE SÃO PAULO, DE PROPRIEDADE DA SRA. SUELY DIAS DE OLIVEIRA E DO SR. EUDES DE OLIVEIRA BELCHIOR.****DESCRIÇÃO:- (Conf. Matric. 25683 do Oficial de Registro de Imóveis)**

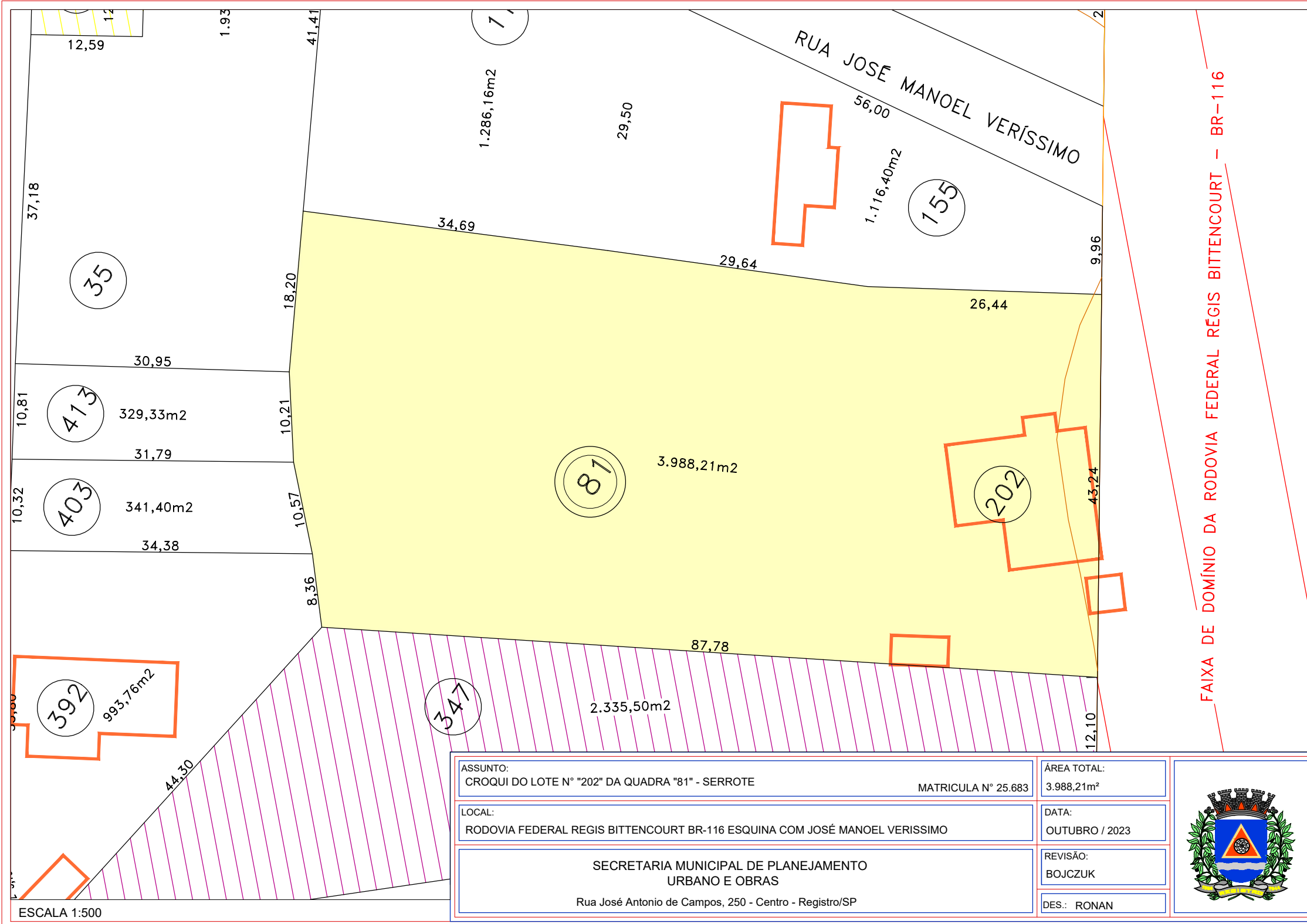
Lote nº 202 (duzentos e dois) da Quadra 81 (oitenta e um), Setor 21980, Bairro Serrote, localizado no perímetro urbano do Município e Comarca de Registro-SP, no lado Par da Rodovia Federal Régis Bittencourt-BR-116, a 9,96 metros da esquina com a Rua José Manoel Verissimo, com as seguintes medidas e confrontações: Lote com 43,24 metros de frente para a Faixa de Dominio da Rodovia Federal Régis Bittencourt-BR-116,. Confrontando-se à direita numa distância de 26,44 metros com o lote 155, deflete à direita numa distância de 29,64 metros com o mesmo lote e medindo 34,69 metros com o lote 111; à esquerda numa distância de 87,78 metros com o lote 347; aos fundos numa distância de 18,20 metros com o lote 035, deflete à esquerda numa distância de 10,21 metros com o lote 413, deflete à esquerda numa distância de 10,57 metros com o lote 403 e deflete à direita numa distância de 8,36 metros com o lote 392, encerrando uma **área de 3.988,21 m² (três mil novecentos e oitenta e oito metros quadrados e vinte e um decímetros quadrados)**.

REGISTRO (SP) em 07 de novembro de 2023.

Eng.º Civil e Agrimensor José Bojczuk
CREA/SP-0640587983

Luis Augusto Vaz de Arruda
Diretor Geral de Planejamento Urbano e Obras

Válido mediante assinatura digital



MATRÍCULA
25.683

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE REGISTRO-SP - CONS. 12.092-6
MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA - OFICIAL TITULAR
GUILHERME MIGUEL PORTO - OFICIAL SUBSTITUTO

Livro Nº2
REGISTRO
GERAL

FICHA
01

20/02/2020

IMÓVEL: LOTE Nº 202 (DUZENTOS E DOIS) DA QUADRA 81 (OITENTA E UM), SETOR 210980, BAIRRO SERROTE, localizado no perímetro urbano do Município e Comarca de Registro-SP, no lado Par da Rodovia Federal Régis Bittencourt Br 116, a 9,96 metros da esquina com a Rua José Manoel Veríssimo, com as seguintes medidas e confrontações: Lote com 43,24 metros de frente para a Faixa de Domínio da Rodovia Federal Régis Bittencourt BR-116. Confronta-se à direita numa distância de 26,44 metros com o lote 155, deflete à direita numa distância de 29,64 metros com o mesmo lote e medindo 34,69 metros com o lote 111; à esquerda numa distância de 87,78 metros com o lote 347; aos fundos numa distância de 18,20 metros com o lote 035, deflete à esquerda numa distância de 10,21 metros com o lote 413, deflete à esquerda numa distância de 10,57 metros com o lote 403 e deflete à direita numa distância de 8,36 metros com o lote 392, encerrando a área de **3.988,21 m²**, (Três Mil, Novecentos e Oitenta e Oito Metros Quadrados e Vinte e Um Decímetros Quadrados). Registro, 20 de fevereiro de 2020.

CONTRIBUINTE: Inscrição Cadastral nº 5.023.0202.01.

PROPRIETÁRIO: proprietários indicados na matrícula de origem.

REGISTRO ANTERIOR: R.3/24.931, de 20/02/2020, deste Registro Imobiliário.

MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA
OFICIAL TITULAR

Selo digital (abertura de matrícula): 1209563F100ABERTM2568320A

Selo digital: 12095632100000R1M25683208

R.1/25.683 – Feito em 14 de setembro de 2020.

Procede-se a este registro, nos termos do requerimento datado de 07 de outubro de 2019, firmado pela Prefeitura Municipal de Registro-SP, inserido no projeto de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Específico – REURB-E – 1ª fase do Bairro Serrote, instruído com Certidão de Regularização Fundiária datada de 30 de outubro de 2019, Certidão Retificadora da Certidão de Regularização Fundiária datada de 07 de fevereiro de 2020, além de plantas e memoriais descritivos elaborados em convênio com a Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo “José Gomes da Silva” – ITESP, para constar, que, em razão de Regularização Fundiária de Interesse Específico, foi atribuída a **PROPRIEDADE PLENA** do imóvel objeto desta matrícula, por meio de legitimação fundiária, a **1ª OUTORGADA: SUELY DIAS DE OLIVEIRA**, RG Nº 18.908.039-5 SSP/SP e CPF nº 068.207.598-19, brasileira, solteira, comerciante, filha de EUCLIDIA DIAS DE OLIVEIRA, e **2ª OUTORGADO: EUDES DE OLIVEIRA BELCHIOR**, RG Nº 43.372.896-6 SSP/SP e CPF nº 301.955.548-50, brasileiro, solteiro, comerciante, filho de JORGE MACIEL BELCHIOR e SUELY DIAS DE OLIVEIRA, residentes e domiciliados na Rodovia Federal Régis Bittencourt, km 340, nº 430, Bairro Serrote, Registro/SP. Valor Venal: R\$ 113.177,89. Protocolo: 58.695, de 19/08/2020. **OFICIAL TITULAR,**
(MARINA DURLO NOGUEIRA LIMA).

CERTIDÃO DE MATRÍCULA

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE REGISTRO-SP

Certifico e dou fé, nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei nº 6.015/1973, que este documento contém o inteiro teor da matrícula nele reproduzida, nada mais havendo a certificar, inclusive com relação a alienações, ônus reais e registro de citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias. Registro, data e hora abaixo indicadas.



THAIS SABINO FAMA - ESCRIVENTE AUTORIZADA

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

1209563C3025683C15235620B

Ao Oficial.: R\$ 32,97
Ao Estado.: R\$ 9,37
Ao SEFAZ.: R\$ 6,41
Ao Reg.Civil R\$ 1,74
Ao Trib.Just R\$ 2,20
Ao ISS.: R\$ 0,66
Ao FEDEMP.: R\$ 1,58
Total.: R\$ 54,99
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 15:23:56 horas do dia 14/09/2020.

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").

Código de controle de certidão:

Pedido: 58695

02568314092020

Pag.: 001/001

12300-0 - AA 000044816

12300-0-044001-045000-0320



**REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E DE
INTERDIÇÕES E TUTELAS DA SEDE DA COMARCA DE
REGISTRO – SP**

Rua João Batista Pocci Jr., 263, Centro, Registro – SP,
CEP 11900-000

Fone: (13) 3821-4074

Email: RC-REGISTRO@UOL.COM.BR

Deborah Lucia Ruppelt Muller Valente
OFICIAL TITULAR

CERTIFICO que nesta data materializei a presente certidão, composta de 01
página, nos termos do convênio firmado entre a ARISP e a ARPEN/SP,
vinculado aos Ofícios da Cidadania, conforme Lei Federal nº 13.484/2017,
devidamente homologado pela CGJ/SP (parecer nº 158/2020-E)

Registro, 05 de Outubro de 2020.

Eu,  (Felipe Pontes Pedroso) Escrevente Autorizado do
Registro Civil, dou fé.

CARTÓRIO DE REGISTRO CIVIL
Comarca de Registro – SP
Felipe Pontes Pedroso
Escrevente Autorizado

cc (58)	ddddd	ffff (0003)	ggg (050)	hhhhh (0000533)	ii (31)
Tipo de Serviço Prestado, sendo: 35: Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais		Número do livro			
e (1) Tipo do livro, sendo: 1: Livro A (Nascimento) 2: Livro B (Casamento) 3: Livro C (Óbito) 4: Livro D (Registro de Interdição e Tutela) 5: Livro E (Registro de Interdição e Tutela) 6: Livro F (Registro de Interdição e Tutela) 7: Livro G (Registro de Interdição e Tutela)		Número da folha			
Ano do Registro		Número do Termo			
e (1) Tipo do livro, sendo: 1: Livro A (Nascimento) 2: Livro B (Casamento) 3: Livro C (Óbito) 4: Livro D (Registro de Interdição e Tutela) 5: Livro E (Registro de Interdição e Tutela) 6: Livro F (Registro de Interdição e Tutela) 7: Livro G (Registro de Interdição e Tutela)		Dígito Verificador			

DETALHAMENTO DA MATRÍCULA

Matrícula 0018830155 1987 1 0003 050 0000533 31

Padrão aaaaaabccc dddd e ffff ggg hhhhhh ii

aaaaa (00188-3) Código Nacional da Serventia

bb (01) Código do Acervo, sendo:

01 - Acervo Próprio

Outros - Acervos incorporados

Uso exclusivo para emissão de certidões de registro civil das pessoas naturais