



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

PAÇO MUNICIPAL PREFEITO JOÃO URIAS DE MOURA

RUA TENENTE ALMEIDA, 265 - CENTRO - CEP 18.185-000 - TEL/FAX 15. 3278-9700 - CENTRO - PILAR DO SUL - SP

www.pilardosul.sp.gov.br

OFICIO Nº 333/2022

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 7285/2022

Pilar do Sul, 01 de Novembro de 2022.

Em atendimento ao Ofício nº 837/2022 em epigrafe, acerca da solicitação referenciada, vem encaminhar as informações prestadas pela Secretaria responsável.

Era o que tínhamos a informar, aproveitamos o ensejo para renovar os protestos de elevada estima, cordialmente.


MARCO AURÉLIO SOARES
PREFEITO MUNICIPAL

AO EXMO. SR.

SILVIO TSUTOMU YASUDA

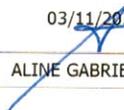
DD. Presidente da Câmara Municipal de Pilar do Sul-SP

Câmara Municipal de Pilar do Sul
www.camarapilardosul.sp.gov.br

Protocolo N.º 0629-2022

Recebido do Executivo 0324-2022

03/11/2022 11:45:44


ALINE GABRIELA DE ALMEIDA



PREFEITURA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO RURAL E MEIO AMBIENTE

RUA MAJOR EUZÉBIO DE MORAES CUNHA, 312 - CENTRO - TEL (15) 3278-2505 - PILAR DO SUL - SP

E-mail: sedruma@pilarodosul.sp.gov.br

Pilar do Sul, 01 de novembro de 2022.

P.A. Nº 7285/2022

REQUERENTE: CÂMARA MUNICIPAL DE PILAR DO SUL

ASSUNTO: OFÍCIO Nº 837/2022/CMPS

ENCAMINHAMENTO: SECRETÁRIA DE NEGÓCIOS JURÍDICOS E TRIBUTÁRIOS

Referente o processo administrativo nº 7285/2022, apresentamos os seguintes esclarecimentos:

- 1) Jardim Marajoara, Lote 3, Quadra 16. Com área de 5.040 m². Aprovado em 22/01/1955;
- 2) Cumprimento de Termos de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRAs) da municipalidade;
- 3) José Gentina Filho e Pedro Benedito de Proença (herdeiros);
- 4) Vide processo folhas 102 a 110;
- 5) Idem item 2;
- 6) Vide matrícula do imóvel (16104) em anexo;
- 7) Vide matrícula do imóvel (16104) em anexo;

Atenciosamente,

JOSÉ ALMEIDA ROSA JUNIOR
Secretário - SEDRUMA

Matrícula

Ficha

- 16.104 -

- 1 -

Piedade, 17 de maio de 1999

Imóvel: O lote de terreno nº 03 da quadra nº 16, com a área de 5.040,00 metros quadrados, situado com frente para a Rua Antônio Araújo, antiga Rua C, do loteamento denominado "JARDIM MARAJOARA", na cidade de PILAR DO SUL, desta Comarca de PIEDADE, com as seguintes divisas e confrontações de quem da referida rua olha para o imóvel: "pela frente onde mede 75,00 metros, confronta-se com a Rua Antônio Araújo; do lado direito onde mede 64,00 metros, confronta-se com o lote nº 02; do lado esquerdo onde mede 76,00 metros, confronta-se com propriedade de Yokiohi Okita; e nos fundos confronta-se com o Ribeirão do Peixinho, em sua margem esquerda".

Inscrição cadastral: na Prefeitura Municipal de Pilar do Sul sob o nº 7111.

Proprietários: JOINVILE BATISTA DA ROSA e sua mulher THEREZA AYRES RIBAS BATISTA, ambos brasileiros, ele militar da reserva remunerada, portador da C.I.RG.nº 13.279, expedida pelo Ministério da Aeronáutica, inscrito no CPF/MF. sob o nº 017.857.968-87, ela professora aposentada, portadora da C.I.RG.nº 4.793.897-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob o nº 611.069.688-91, residentes e domiciliados à Rua Cel. Pedro Dias Batista, nº 1.270, em Itapetininga-SP., casados sob o regime de comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6.515/77; e, JOSÉ ROSA BATISTA e sua mulher LYA BARREIRA BATISTA, ambos brasileiros, ele militar da reserva remunerada, portador da C.I.RG.nº 14.121, expedida pelo Ministério da Aeronáutica, ela do lar, portadora da C.I.RG.nº 7.581.525-SSP/SP., inscritos em comum no CPF/MF. sob o nº 098.542.908-91, residentes e domiciliados nos Subúrbios da cidade de Pilar do Sul-SP., casados sob o regime da comunhão de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal nº 6.515/77.

Registro Aquisitivo: Transcrições nºs 7.886 e 7.922, fls. 256 e 271 do Livro 3.H e inscrição nº 6 - Livro 8, neste Cartório, em 14/01/52, 02/02/52 e 22/01/55, respectivamente.

O Escrevente,

(Marcos Alves Monteiro)

Ao Cartório: R\$ 1,32 / Ao Estado: R\$ 0,36 / À Cart.Prev.: R\$ 0,26 / TOTAL: R\$ 1,94.

AV. 1/16.104, em 17 de maio de 1.999.

Procede-se a presente para constar que esta matrícula foi aberta a requerimento datado de 30 de março de 1.999, feito pelo Sr. José Rosa Batista, instruído com certidão expedida em 03/05/1999, pela Prefeitura Municipal de Pilar do Sul, prenotado e microfilmado sob o nº 63716/443.

O Escrevente,

(Marcos Alves Monteiro)

AV. 2/16.104, em 17 de maio de 1.999.

COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Procede-se a presente à vista da averbação nº 03 (três), procedida à margem da inscrição nº 06, livro auxiliar nº 08, para constar que pelo contrato de compromisso de venda e compra celebrado na cidade de Pilar do Sul, em 20 de março de 1.956, os proprietários (M.16.104) se comprometeram a vender ao Sr. **ARIOVALDO RUBBIATI JORGE**, brasileiro, casado, primeiro tenente aviador, residente no Parque da Aeronáutica, Campo de Marte, São Paulo, pela importância de Cr\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil cruzeiros), padrão monetário da época, o imóvel constante da presente matrícula.

O Escrevente,

(Marcos Alves Monteiro)

AV. 3/16.104, em 10 de dezembro de 2001.

CORREÇÃO

Procede-se a presente nos termos do art. 213, parágrafo 1º da Lei Federal n. 6.015/73, para corrigir erro evidente cometido no ato averbado sob o n. 2 (dois), nesta, para torná-lo cancelado e sem mais efeito algum, eis que o mesmo foi lançado indevidamente nesta matrícula, sendo que o imóvel por ela contemplado não se encontra compromissado conforme noticiado. (Prenotação/Microfilme n. 69024-21.11.2001/1101).

O Oficial,

(José Maria Marciano)

AV. 4/16.104, em 10 de dezembro de 2001.

ÓBITO

Procede-se a presente para possibilitar o registro do título judicial a seguir efetivado e constar que, os co-proprietários do imóvel desta matrícula, Sr. Joinvile Batista da Rosa e sua mulher Thereza Ayres Ribas Batista, faleceram em 15/10/1989 e 20/07/1990, na cidade de Itapetininga, conforme fazem prova as certidões de óbito expedidas em 17/10/1989 e 21/07/1990, pelo Oficial do Registro Civil das

49

Pessoas Naturais do Primeiro Subdistrito da Sêde do município e comarca de Itapetininga-SP., dos assentamentos lavrado às fls. 34 do livro n. C-07 sob o n. 7.880, e fls. 161 do livro n. C-07 sob o n. 8.387, microfilmadas neste Cartório sob os n. 61618-13.04.1998/170 e 61619-13.04.1998/170. (Prenotação/Microfilme n. 69024-21.11.2001/1101).

Averbado por:

(Marcos Alves Monteiro - Escrevente).

Ao Cartório: R\$ 6,50 / Ao Estado: R\$ 2,08 / À Cart.Prev.: R\$ 1,30 / TOTAL: R\$ 9,88.

R. 5/16.104, em 10 de dezembro de 2001.

Título: VENDA E COMPRA.

Pela escritura de venda e compra lavrada em 16 de julho de 2001, no Oficial do Registro Civil e Tabelião de Notas do município de Pilar do Sul, desta comarca, às fls. 374 do livro n. 172, re-ratificada pela escritura lavrada em 08 de outubro de 2001, às fls. 116 do livro n. 174, no mencionado tabelionato, os proprietários José Rosa Batista e sua mulher Lya Barreira Batista (M. 16.104), e o espólio de Joinville Batista da Rosa e Thereza Ayres Ribas Batista (M.16.104 e AV.5), representado por Joinville Batista Júnior, brasileiro, separado judicialmente, engenheiro eletrônico, portador da cédula de identidade-RG. n. 5.437.616-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob o n. 020.810.148-90, residente e domiciliado na cidade de Campinas-SP., à Rua Osvaldo Cruz, n. 171, aptº 31, Jardim Taquaral, e Yara Ribas Batista, brasileira, solteira, maior, economiária, portador da cédula de identidade-RG. n. 12.768.723-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob o n. 026.947.738-18, residente e domiciliada na cidade de Itapetininga-SP., à Rua Cel. Pedro Dias Batista, n. 1.270, nos termos do Alvará Judicial expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara Cível da comarca de Itapetininga-SP., nos autos do processo n. 1180/2000, transmitiram a: 1) ARIIVALDO RUBBIATI JORGE, brasileiro, major aviador, separado judicialmente, portador da cédula de identidade 703, expedida pelo Ministério da Aeronáutica, inscrita no CPF/MF. sob o n. 067.896.768-72, residente e domiciliado à Rua Professor Saul Carlos da Silva, n. 265, Jardim Guarani, na cidade de Campinas-SP., e 2) DINAH MENDES DA SILVA, brasileira, professora, separada judicialmente, portadora da cédula de identidade-RG. n. 2.565.414-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob o n. 033.231.968-72, residente e domiciliada à Rua D. Pedro I, n. 564, na cidade de Piracicaba-SP., pela importância de R\$ 1,00 (hum real), o imóvel constante da presente matricula. - Valor venal: R\$ 15.437,12. (Prenotação/Microfilme n. 69024-21.11.2001/1101).

Registrado por:

(Marcos Alves Monteiro - Escrevente).

Ao Cartório: R\$ 243,40 / Ao Estado: R\$ 77,89 / À Cart.Prev.: R\$ 48,68 / TOTAL: R\$ 369,97.

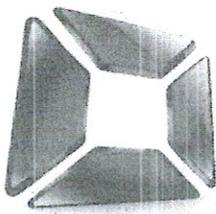
R. 6/16.104, em 20 de julho de 2004.

Título: VENDA E COMPRA.

Pela escritura de venda e compra lavrada aos 12 de junho de 2002, às fls. 232 do livro n. 177, no Oficial do Registro Civil e Tabelião de Notas do município de Pilar do Sul, desta comarca, os proprietários (R.5), transmitiram a: 1) JOSÉ GENTINA FILHO, brasileiro, engenheiro agrimensor, portador da cédula de identidade RG. n. 6.987.623-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob o n. 889.335.478-00, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal n. 6.515/77, com Lúcia Helena Diniz de Proença Gentina, brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG. n. 8.335.562-SSP/SP., inscrita no CPF/MF. sob o n. 984.173.718-34, residentes e domiciliados na cidade de Pilar do Sul-SP., na Rua Professor Eloi Lacerda, n. 972; e 2) PEDRO BENEDITO DE PROENÇA, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG. n. 7.219.115-SSP/SP., inscrito no CPF/MF. sob o n. 497.733.998-34, casado sob o regime da comunhão universal de bens, anteriormente à vigência da Lei Federal n. 6.515/77, com Neli Aparecida Pereira de Proença, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG. n. 1.515.815-SSP/GO., inscrita no CPF/MF. sob o n. 105.245.818-19, residentes e domiciliados na cidade de Pilar do Sul-SP., na Rua Gabriel Batista de Proença, n. 40, Jardim Esperança, pela importância de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), o imóvel constante da presente matricula. - Valor Venal: R\$ 23.019,60. (Prenotação/Microfilme n. 75445-07.07.2004/1732).

Registrado por:

(Cristiane Onibene Pinha - Escrevente).



engeba
ENGENHARIA

LAUDO DE AVALIAÇÃO

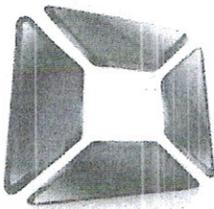
**Imóvel: Urbano, Área 08 - lote de terreno 03-A da
Quadra 16 do Loteamento Jardim Marajoara**

**Matrícula: 262 RI Pilar do Sul
Cadastro Municipal 10531-0**

**Localidade: Rua Antônio Araújo, Bairro Jardim Marajoara
Município de Pilar do Sul - SP**

**Requerente: José Gentina Filho, Lúcia Helena Diniz
de Proença Gentina, Luciana Aparecida
de Proença Vaccaro, Emerson César
Vaccaro, Alexandre Pedro de Proença,
Mariana Batista de Carvalho Proença,
Eduardo José de Proença, Kelly
Cristina Costa de Proença, Leonardo
Henrique Proença, Kelly Cristina de
Matos Proença**

**Engº Civil: Edson Batista
CREASP nº 050.005.894-9**



OBJETIVO

O objetivo do presente trabalho é a “**APURAR O VALOR REAL E ATUAL DO IMÓVEL: LOTE DE TERRENO SOB Nº 03-A DA QUADRA Nº 16, LOTEAMENTO MARAJOARA PILAR DO SUL – SP**”, localizado no Bairro Jardim Marajoara, Rua Antônio Araújo - município de Pilar do Sul – SP.

1 - PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel urbano denominado Área 08 do Lote nº 03-A – Quadra nº 16, localizado a Rua Antônio Araújo, município de Pilar do Sul – SP.

2 – VISTORIA

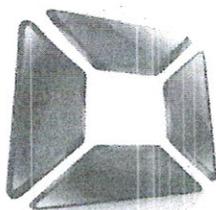
A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 11 de Fevereiro de 2022, no período da manhã para a realização das observações e demais verificações necessárias ao laudo.

2.1 – Localização

O imóvel situa-se no município de Pilar do Sul – SP, localizado a esquerda da Rua Antônio Araújo, a 167,00 metros de distância da Rua Major Euzébio de Moraes Cunha.

2.2 – ZONEAMENTO

Conforme a Lei Municipal nº 1192 de 02 de maio de 1994, que dispõe sobre o Zoneamento Urbano do Município de Pilar do Sul/SP, o imóvel em questão se enquadra em Zona 04 - Vermelho, ou seja, zona residencial destinado ao uso na categoria habitacional permitido o uso unifamiliar, quando ao uso multifamiliar somente será permitido quando a construção for verticalizada.



1/20/10

2.3 – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de uma região composta por casas residenciais, com comércio de âmbito local como farmácias, padarias, supermercados, praças e escolas públicas, no entorno e proximidades do local em questão.

O imóvel está situado na região sul do município, que concentra os altos índices de ocupação e crescimento urbano, composta por quase que exclusivamente por construções habitacionais autônoma de padrão nível médio.

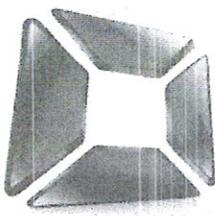
A região conta ainda, no seu entorno, com o Loteamento Jardim Colina.

2.4 – ACESSIBILIDADE

O acesso ao imóvel pode ser feito pela Rua Antônio Araújo, via em bom estado de conservação.

2.5 – Mapa de Localização



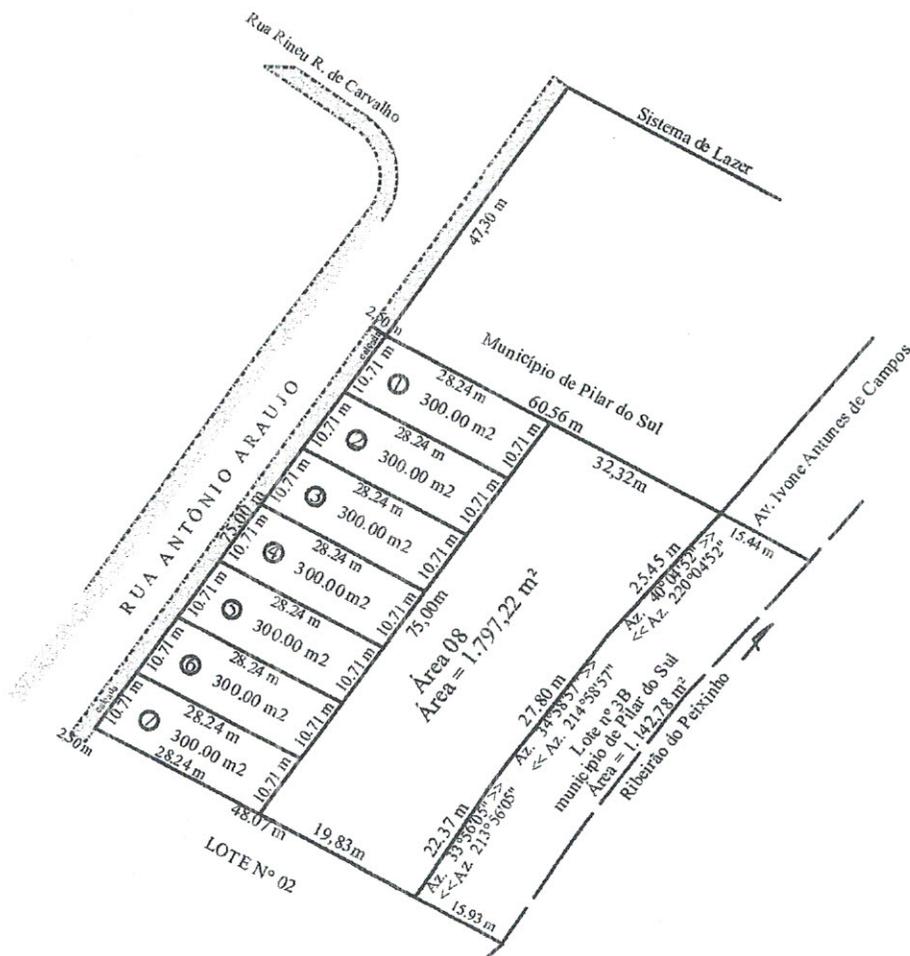


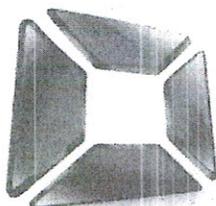
14/10

2.6 DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Conforme levantamento topográfico, o imóvel é descrito e caracterizado como se segue:

“A presente descrição é realizada de quem olha da Rua Antônio Araújo para o lote com frente de 75,00 metros, do lado direito mede 19,83 metros, do lado esquerdo mede 32,32 metros confrontando com terreno municipal, nos fundos mede em três distancias 22,37 + 27,80 + 25,45 metros totalizando em 75,62 metros, totalizando uma área de 1.797,22 metros quadrados.





2.7 – MELHORAMENTO PÚBLICOS

A região onde se localiza o imóvel é dotada de energia elétrica fornecida pela Concessionária Elektro, rede de água encanada tratada e coleta de esgoto sanitário fornecida pela Concessionária SABESP, guias sarjetas, pavimentação asfáltica, iluminação pública e coleta de lixo domiciliar.

2.8 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel tem formato retangular, possui relevo ondulado, com área total de 1.797,22 metros quadrados, conforme desenho anexo acima.

A topografia do terreno apresenta a parte mais elevada com frente para Rua Antônio Araújo, com declive para os fundos. O solo apresenta-se bem estável, seco coberto com vegetação arbustiva.

3. AVALIAÇÃO

3.1 – NORMAS OBSERVADAS

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR 14.653

Os cálculos serão desenvolvidos para a data de 11 de fevereiro de 2022.

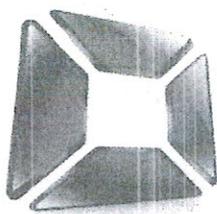
3.2 METODOLOGIA

Em função das características da gleba e diante das consultas efetuadas junto ao mercado imobiliário da região, para determinação do valor de venda concluímos pela aplicação do Método Comparativo Direto de dados de Mercado sendo a homogeneização das características dos dados efetuada por meio do tratamento por fatores.

Foram utilizados os elementos amostrais mais semelhantes possíveis ao avaliado, em todas suas características, cujas diferenças perante o mesmo, para mais, ou para menos, são levadas em conta.

Os fatores foram aplicados ao valor original do elemento comparativo na forma de somatório.

Efetuada a coleta dos dados, foram selecionados 05 (cinco) elementos comparativos dentre os encontrados na pesquisa de mercado, foi feita a homogeneização dos atributos intrínsecos.



12/10

3.3 – SELEÇÃO

Na seleção dos elementos, foi considerada importante a semelhança, no que diz respeito a situação, à destinação, à forma, ao grau de aproveitamento, às características físicas e à adequação ao meio, devidamente verificados, evitando-se, na medida permitida pela pesquisa, aqueles de homogeneização complexa.

3.4 – ELEMENTOS DE AMOSTRA

AMOSTRA 01 – Bairro Jardim Panorama, Pilar do Sul – SP
Valor: R\$ 40000,00 Área = 1.000,00 m²

AMOSTRA 02 - Bairro Jardim Panorama, Pilar do Sul – SP
Valor: R\$ 65.000,00 Área = 1.000,00 m²

AMOSTRA 03 - Bairro Jardim Campestre II, Pilar do Sul – SP
Valor: R\$ 55.000,00 Área = 277,73 m²

AMOSTRA 04 - Vila São Manoel, Pilar do Sul – SP
Valor: R\$ 60.000,00 Área = 462,39 m²

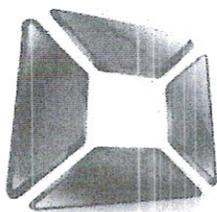
AMOSTRA 05 - Bairro Boa Vista, Pilar do Sul – SP
Valor: R\$ 160.000,00 Área = 1.000,00 m²

3.5 – HOMOGENEIZAÇÃO

Para a homogeneização dos elementos de pesquisa serão utilizados os fatores de ponderação proposto pelo Eng^o João Ruy Canteiro apresentado na obra “Construções – Terrenos: Subsídios e Técnica de Avaliação” – 3^a Edição, Editora PINI – São Paulo – 1980.

3.5.1 – FATOR OFERTA

Atribui-se, como no caso de lotes urbanos, um desconto de 10% para compensar a super estimativa de valor normalmente atribuída pelo vendedor.



3.5.2 -- FATOR TOPOGRAFIA

Para o fator topografia foi adotada a seguinte situação:
Situação Paradigma: terreno ondulado

Topografia	Fatores
Plano	1,10
Ondulado	1,00
Montanhoso	0,80

De acordo com a tabela descritiva acima, o fator adotado quanto à topografia foi 1,00

3.5.3 FATOR SUPERFÍCIE

Quanto a superfície, para a situação paradigma, foi considerada seco.

Situação paradigma: seco

Superfície	Fatores
Seco	1,00
Alagadiço	0,70
Brejo ou Pantanoso	0,60
Permanente alagado	0,50

De acordo com a tabela descrita acima, o fator adotado quanto a superfície foi 1,00

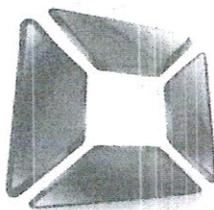
3.5.4 FATOR APROVEITAMENTO

De acordo com o zoneamento, para o fator aproveitamento foi utilizada a situação paradigma de aproveitamento agrícola, predominante da gleba.

Situação paradigma: aproveitamento agrícola

Aproveitamento	Fatores
Loteamento	1,10
Industrial	1,00
Agricultura	0,8

De acordo com a tabela acima, o fator adotado para aproveitamento foi para Agricultura, no valor de 0,80.



fls 10

3.5.5 FATOR MELHORAMENTOS

Os fatores melhoramentos que afetam a gleba são independentes entre si. O mesmo resultou em 1,30 de acordo com a tabela abaixo:

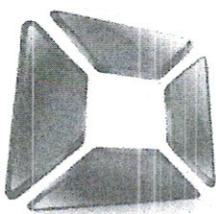
Melhoramentos	Fatores
Luz	1,15
Força	1,10
Telefone	1,05

3.5.6 FATOR ACESSIBILIDADE

Para o fator acessibilidade, foi utilizado o critério que consta na publicação. "Avaliação dos Prédios Rústicos para Desapropriação por Utilidade Pública", de autoria do Eng^o Agr. O T Mendes Sobrinho Edição CESP – Centrais Elétricas de São Paulo S.A.

Valor de terra segundo a viabilização de circulação				
CARACTERISTICAS				
Situação	Tipo de estrada	Importâncias das Distâncias	Uso Durante o ano	Escala de valor
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	1,00
Muito boa	1ª classe - não asfaltada	Relativa	Permanente	0,95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	0,90
Desfavorável	Estradas e servidões de passagem	Vias e distância se equivalendo	Sem condições satisfatória	0,80
Má	Fechos nas servidões	Distância e classe se equivalendo	Problemas sérios na estação chuvosa	0,75
Péssima	Fechos e interceptadas por córregos s/ pontes		Problemas sérios mesmo na seca	0,70

Para o fator acessibilidade, foi considerada a situação paradigma ótima, uma vez que o imóvel é acessado por via asfaltada. Desta forma, o valor utilizado para este fator foi 1,00.



Handwritten signature or initials in the top right corner.

3.5.7 VALOR UNITÁRIO DO TERRENO

Os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos adotados para a homogeneização conduziram ao seguinte valor unitário.

$$Vu = R\$ 128,31/m^2$$

Memoria de Calculo em ANEXO

4. AVALIAÇÃO

O valor do imóvel em questão será dado pelo valor real unitário multiplicado pela sua área, resultando:

$$Vru = R\$ 117,72/m^2$$

$$\text{Valor do imóvel} = Vu \times \text{área} = R\$ 117,72 \times 1797,22 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do imóvel} = R\$ 211.566,83$$

5. CONCLUSÃO

Diante de todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada na região, conclui-se que o valor do denominado Área 08 – Quadra 16 do Loteamento Jardim Marajoara.

Duzentos e onze mil reais
Válido para fevereiro de 2022

6. ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, impresso no anverso e devidamente rubricado pelo signatário, sendo esta assinada..

Pilar do Sul, 15 de Fevereiro de 2.022.

Engº Civil EDSON BATISTA
CREASP 050.005.894-9