



## Sercon Negócios Imobiliários, Contabilidade e Despachante

Assofras & Santos Assessoria Contábil e Imobiliária Ltda.  
Creci nº 28098-J - 2ª Região - CNPJ: 05.201.227/0001-19  
Av. Pedro de Toledo, nº 579 - Centro - Cep: 15.890-000 - Uchoa/SP  
Fones: (17) 38261567 - 997755346 - [www.serconuchoaimoveis.com.br](http://www.serconuchoaimoveis.com.br)

### LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

INTERESSADO: **PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA**, inscrita no CNPJ sob nº 45.111.952/0001-10, estabelecida nesta cidade de Uchoa, Estado de São Paulo, na Avenida Pedro de Toledo, nº 1011, Centro, CEP: 15.890-000;

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Área destinada a implantação de indústria no Distrito Industrial II - João Reverendo Vidal, nesta cidade de Uchoa, Estado de São Paulo, CEP: 15890-000.

ÁREA DO IMÓVEL: 2.001,90 M<sup>2</sup> (dois mil e um metros e noventa centímetros quadrados).

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: URBANO

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Imóvel encravado no Distrito Industrial II - João Reverendo Vidal, destinado a implantação de Indústria, fomentando a geração de empregos e renda no Município, o qual passou a ser objeto da matrícula nº 80.705 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

Trata-se de um imóvel que possui uma área de 2.001,90 m<sup>2</sup> totalmente plano, destinada a implantação de indústria, a qual possui o seguinte roteiro: começa com um marco (39J-4), cravado na confrontação com a Rua Taufick Chaddad e com o imóvel da matrícula 80.704, daí segue ainda confrontando com o imóvel da matrícula 80704, obedecendo ao rumo SW 72°04'06" com a distância de 59,22 metros (alinh. 39J-4 MD04-B); daí deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel da matrícula 54073, obedecendo ao rumo SE 00°44'27" na distância 33,80 metros (alinh. MD04-B - MD04-C); daí deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel da matrícula 80706, obedecendo ao rumo NE 72°04'06" na distância de 59,22 metros (alinh. MD04-C - 39J-3); e finalmente deflete à esquerda e segue confrontando com a rua Taufick Chaddad, obedecendo o rumo NW 03°47'51", na distância de 33,80 metros (alinh. 39J-3 - 39J-4), fechando assim o polígono descrito.



## Sercon Negócios Imobiliários, Contabilidade e Despachante

Assofras & Santos Assessoria Contábil e Imobiliária Ltda.  
Creci nº 28098-J - 2ª Região - CNPJ: 05.201.227/0001-19  
Av. Pedro de Toledo, nº 579 - Centro - Cep: 15.890-000 - Uchoa/SP  
Fones: (17) 38261567 - 997755346 - [www.serconuchoaimoveis.com.br](http://www.serconuchoaimoveis.com.br)

Objeto da matrícula nº 80705 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

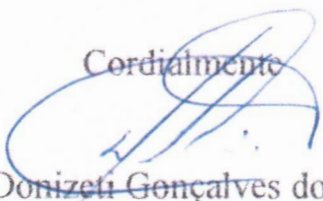
levando-se em conta outros imóveis que estão disponíveis para venda neste referido Distrito Industrial II, os quais giram o metro quadrado aproximado de R\$ 110,00 concluímos a seguinte avaliação:

**VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 220.209,00 (DUZENTOS E VINTE MIL, DUZENTOS E NOVE REAIS).**

**Data da avaliação: 14 de setembro de 2023**

Colocamo-nos a sua disposição para qualquer outro esclarecimento que se faça necessário.

Cordialmente

  
José Donizeti Gonçalves dos Santos  
Corretor de Imóveis - CRECI nº 159327-F - 2ª Região

**Lembramos que o valor citado acima poderá sofrer alteração futura.**



Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

**ASSOFRAS & SANTOS ASSESSORIA CONTABIL E IMOBILIARIA**  
LTDA-ME  
CRECI/SP Nº 028098-J

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro "ATIVO". Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **64437748A3**

Data/hora de emissão: **31 de agosto de 2023 às 9h56m21s**

Válida até: **9h56m21s de 30 de setembro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.





Serviço Público Federal  
**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
Estado de São Paulo

**CERTIDÃO DE REGULARIDADE**

JOSÉ DONIZETI GONÇALVES DOS SANTOS  
CRECI/SP Nº 159327-F

Ressalvado o direito do CRECI da 2ª Região de suspender ou cancelar o registro de inscrições em razão de débitos ou processos disciplinares, **CERTIFICAMOS** que a inscrição acima se encontra na presente data com seu registro **"ATIVO"**. Esta certidão refere-se exclusivamente à situação da inscrição no âmbito deste Conselho, não servindo como prova de regularidade junto a outros órgãos, nem da inexistência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina.

Informações adicionais sobre a eventual existência de débitos ou de antecedentes junto ao Departamento de Ética e Disciplina poderão ser obtidas através de Certidão de Inteiro Teor, mediante requerimento específico disponibilizado na página do Conselho, aba cidadão - certidões.

Código de autenticidade: **DC37C069A7**

Data/hora de emissão: **31 de agosto de 2023 às 9h55m48s**

Válida até: **9h55m48s de 30 de setembro de 2023**

Certidão expedida gratuitamente.

Aprovada pela Portaria nº 3089/2005

O contato com o CRECISP será realizado exclusivamente por videoconferência pelo link [atendimento.crecisp.gov.br](https://atendimento.crecisp.gov.br) - Acesse o site [www.crecisp.gov.br](https://www.crecisp.gov.br) e obtenha mais informações.

MATRÍCULA

FICHA

80.705

01

São José do Rio Preto - SP

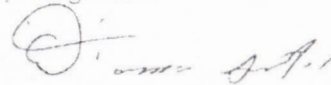
08 de novembro de 2011

**IMÓVEL.** UM TERRENO URBANO, COM A ÁREA DE 2.001,90 METROS QUADRADOS, SITUADO NA CIDADE DE UCHOA, NESTA COMARCA, constituído pelo lote 2, do desmembramento denominado Distrito Industrial II- João Reverendo Vidal com o seguinte roteiro: começa com um marco (39J-4), cravado na confrontação com a Rua Taufick Chaddad e com o imóvel da matrícula nº 80.704, daí segue ainda confrontando com o imóvel da matrícula nº 80.704, obedecendo ao rumo SW 72°04'06" com a distância de 59,22 metros (alinh. 39J-4 - MD04-B); daí deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel da matrícula nº 54.073, obedecendo ao rumo SE 90°44'27" na distância de 33,80 metros (alinh. MD04-B - MD04-C); daí deflete à esquerda e segue confrontando com o imóvel da matrícula nº 80.706, obedecendo ao rumo N 72°04'06" na distância de 59,22 metros (alinh. MD04-C - 39J-3), e finalmente deflete à esquerda e segue confrontando com a Rua Taufick Chaddad, obedecendo ao rumo NW 03°47'51" na distância de 33,80 metros (alinh. 39J-3 - 39J-4), fechando assim o polígono descrito. Cadastro Municipal, em área maior sob nº 03.90.0001.00.1.

**PROPRIETÁRIO:** MUNICÍPIO DE UCHOA, com sede na Avenida Pedro de Toledo, n.º 1.011, centro, inscrito no CNPJ n.º 45.111.952/0001-10.

**REGISTROS ANTERIORES.** R.1/59.105, em 11 de dezembro de 2.003 (matrículas n.ºs 65.020, em 19 de setembro de 2.006; 67.992, em 13 de junho de 2.008, e 71.294, em 06 de agosto de 2.009), deste Serviço Registral.

O OFICIAL




(CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

Av.1/80.705, em 08 de novembro de 2011.

(Prot. 237.761)

Matricula aberta a requerimento do proprietário, assinado em Uchoa-SP, em 11 de agosto de 2.011

O OFICIAL



(CRISTIANO VIANA SILVEIRA SANTOS)

Av.2/80.705, em 29 de fevereiro de 2012.

(Prot. 242.621)

Pela escritura, lavrada no Tabelião de Notas da cidade de Uchoa-SP, livro 103, páginas 171/174, em 09 de fevereiro de 2012, e de conformidade com a certidão de valor venal, procedo a presente averbação, para ficar constando que o imóvel desta matrícula, encontra-se recadastrado na Prefeitura Municipal sob o n.º 00003.91.0150.00.1.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO



(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)

R.3/80.705, em 29 de fevereiro de 2012.

(Prot. 242.621)

Pela escritura, lavrada no Tabelião de Notas da cidade de Uchoa-SP, livro 103, páginas 171/174, em 09 de fevereiro de 2012, MUNICÍPIO DE UCHOA, já qualificado, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$ 14.607,30, para FERNANDES & ORTLIBAS LTDA - ME, CNPJ sob n.º

Continua no verso.

Continua na próxima ficha

MATRÍCULA

80.705

FICHA

01

11.35.109.0001-69, com sede nesta cidade, na Avenida Dr. Fernando Costa, n.º 1745, bairro Jardim Primavera. O vendedor apresentou na lavratura da escritura, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros sob n.º 572432011-21036080, emitida em 06 de outubro de 2011, com validade até 03 de abril de 2012, bem como a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União sob o código de controle: BEOB.7028 DC19.5C6B, emitida em 28 de dezembro de 2011, com validade até 25 de junho de 2012.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO



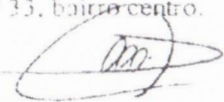
(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)

R.4/80.705, em 24 de agosto de 2018.

(Prot. 304.548 - 17 de agosto de 2018)

Conforme escritura, lavrada no Tabelião de Notas da cidade de Uchoa, desta comarca, livro n.º 116, páginas 298/301, em 02 de agosto de 2018, FERNANDES & ORTLIBAS LTDA - ME, já qualificada, vendeu o imóvel desta matrícula, pelo preço de R\$.28.287,65, para FREDERICO FERNANDES CAETANO DE MELLO, RG.25.214.035-SSP-SP e CPF.195.714.628-10, cirurgião dentista, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, com CAMILA MATIUZZI DE MELLO, RG.41.470.147-SSP-SP e CPF.374.905.558-09, psicóloga, brasileiros, residentes e domiciliados em Uchoa-SP, na Praça João Brolli, n.º 33, bairro centro.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO



(EGBERTO JOSÉ RIBEIRO)

R.5/80.705, em 13 de dezembro de 2021.

Selo digital 11250832.034041PCVIGC21T

(Prot. 340.411 - 02 de dezembro de 2021)

Pela escritura lavrada no Tabelião de Notas da cidade de Uchoa-SP, livro 124, páginas 098/100, em 26 de novembro de 2021, FREDERICO FERNANDES CAETANO DE MELLO, e seu cônjuge CAMILA MATIUZZI DE MELLO, já qualificados, transmitiram o imóvel desta matrícula em decorrência de desapropriação amigável, pelo preço de R\$.88.000,00, para o MUNICÍPIO DE UCHOA, com sede na cidade de Uchoa-SP, na Avenida Pedro de Toledo, n.º 1.011 - Centro, inscrito no CNPJ/MF sob n.º 45.111.952/0001-10, por força do Decreto Municipal n.º 205, de 05 de novembro de 2021.

O ESCRIVENTE AUTORIZADO



(ADALBERTO VIANA SILVEIRA SANTOS)

MATRICULA

80705

FICHA

02F

**CERTIFICO** finalmente, que a presente cópia é reprodução autêntica da ficha a que se refere, extraída dos termos do artigo nº 19, parágrafo 1º da lei nº 6.015/73, e que além dos atos contidos na referida matrícula, não consta nenhum outro ônus ou transmissão. Nada mais. Certidão solicitada conforme Protocolo nº 319.424. São José do Rio Preto, 13 de dezembro de 2021.

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

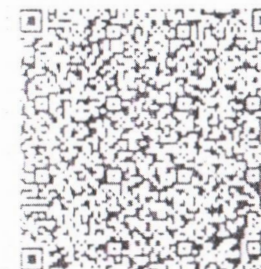
O Escrevente Autorizado, Adalberto Viana Silveira Santos

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

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

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

Selo: 1125083C30319424F  
SV9XW218







# PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA

Município de Interesse Turístico - MIT

CNPJ: 45.111.952/0001-10

Av. Pedro de Toledo, 1011 -15890-364

e-mail: prefeitura@uchoa.sp.gov.br

Certidão de Valor Venal Nº **4755/2023**

Certificamos, a pedido da pessoa interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao imóvel abaixo descrito:

IMÓVEL:	3880
INSCRIÇÃO CADASTRAL:	00003.91.0150.00.1
ENDEREÇO DO IMÓVEL:	RUA TAUFICK CHADDAD SN
BAIRRO:	DISTRITO IND. II JOAO REVERENDO VIDAL
LOTEAMENTO:	DISTRITO IND. JOAO REVERENDO VIDAL
COMPLEMENTO:	MATRICULA 80.705
QUADRA:	LOTE:

PROPRIETÁRIO:	PREFEITURA MUNICIPAL DE UCHOA		
ENDEREÇO CORRESP.:	Avenida PEDRO DE TOLEDO 1011		
BAIRRO:	PROGRESSO LOT. CIDADE ALTA		
COMPLEMENTO:			
CIDADE:	UCHOA	UF: SP	CEP: 15890-364
ANDAR:	APTO:		

COMPROMISSÁRIO:	-
CPF:	-

VALOR VENAL TERRENO:	41.514,91
VALOR VENAL CONSTRUÇÃO:	0,00
VALOR VENAL DO IMÓVEL:	41.514,91
<b>- Área Construída Total</b>	

UCHOA, 21 de Novembro de 2023

Rita de Cassia dos Reis Teixeira  
Oficial Administrativo

*Ressalvando-se o direito da Fazenda Municipal de cobrar os débitos que venham ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação aos tributos e períodos desta certidão.*